



ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ  
Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	ΣΕΛΙΔΑ
Διοικητικό Συμβούλιο και άλλοι αξιωματούχοι	1
Έκθεση Διαχείρισης	2 – 6
Έκθεση Ανεξάρτητων Ελεγκτών	7 – 9
Κατάσταση αποτελεσμάτων	10
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων	11
Κατάσταση οικονομικής θέσης	12
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	13 – 14
Κατάσταση των ταμειακών ροών	15 - 16
Σημειώσεις στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις	17 – 97

**ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ ΑΞΙΩΜΑΤΟΥΧΟΙ**

**Διοικητικό Συμβούλιο:**

Λάμπρος Παπαδόπουλος - Ανεξάρτητος μη Εκτελεστικός Πρόεδρος  
Μάριος Χοιρομερίδης - Ανεξάρτητος μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος  
Δρ. Μάριος Πιτσιλλής - Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος  
Σοφοκλής Παραπάνος - Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος  
Διονύσης Διονυσίου - Μη Εκτελεστικό Μέλος  
Γιάγκος Χατζηγιάννης - Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος  
Χρίστος Μούσκος - Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος (από τις 21 Μαΐου 2025)  
Ονησίφορος Ονησιφόρου – Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος (από την 1 Δεκεμβρίου 2025)  
Λάμπρος Παπαλαμπριανού - Εκτελεστικό Μέλος  
Μάριος Παπαδόπουλος - Εκτελεστικό Μέλος

**Διευθύνων Σύμβουλος:**

Μάριος Παπαδόπουλος - Διευθύνων Σύμβουλος

**Γραμματέας Εταιρείας:**

Μύρια Κακουλλή

**Ανεξάρτητοι Ελεγκτές:**

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

**Εγγεγραμμένο γραφείο:**

Γρηγόρη Αυξεντίου 8  
1096 Λευκωσία  
Κύπρος

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Κυπριακής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ («ΚΕΔΙΠΕΣ» ή «Εταιρεία»), υποβάλλει στα μέλη την έκθεση διαχείρισης μαζί με τις ελεγμένες ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

### Σύσταση

Η Εταιρεία Κυπριακή Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ συστάθηκε στην Κύπρο στις 14 Αυγούστου 2018 (HE 387704) ως εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113. Η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της Συνεργατικής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ («ΣΕΔΙΠΕΣ»).

### Κύριες δραστηριότητες

Οι κύριες δραστηριότητες της Εταιρείας αφορούν τη διαχείριση περιουσιακών στοιχείων και την υλοποίηση του Σχεδίου Ενοίκιο Έναντι Δόσης. Όλες οι δραστηριότητες διεξάγονται στην Κύπρο.

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τα περιουσιακά στοιχεία που ανήκαν στην ΣΕΔΙΠΕΣ, πρώην Συνεργατική Κυπριακή Τράπεζα. Ανέλαβε αρχικά την διαχείριση το 2018 στη βάση αποφάσεων των εποπτικών αρχών και της Γενικής Συνέλευσης της ΣΕΔΙΠΕΣ. Στο πλαίσιο υλοποίησης των πιο πάνω αποφάσεων, όλο το προσωπικό της ΣΕΔΙΠΕΣ μεταφέρθηκε στην Εταιρεία την 1 Σεπτεμβρίου 2018. Τα περιουσιακά στοιχεία μεταβιβάστηκαν στην Εταιρεία βάσει συμφωνίας μεταβίβασης που υπεγράφη τον Οκτώβριο 2022 μεταξύ ΣΕΔΙΠΕΣ και Εταιρείας (η «Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων»).

### Αδειοδότηση και εποπτεία

Η Εταιρεία αδειοδοτήθηκε από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου («ΚΤΚ»), ως «εταιρεία εξαγοράς πιστώσεων» και ως «μη πιστωτικό ίδρυμα» στις 31 Αυγούστου 2018. Στις 23 Δεκεμβρίου 2024, η ΚΤΚ εξέδωσε προς την ΚΕΔΙΠΕΣ άδεια για να λειτουργεί ως «διαχειριστής πιστωτικών διευκολύνσεων» αντικαθιστώντας την άδεια λειτουργίας «εταιρείας εξαγοράς πιστώσεων». Ως εκ τούτου, η ΚΕΔΙΠΕΣ σήμερα κατέχει άδεια από την ΚΤΚ, τόσο για να λειτουργεί ως διαχειρίστρια εταιρεία πιστωτικών διευκολύνσεων, όσο και για λειτουργία μη πιστωτικού ιδρύματος.

### Κρατική Στήριξη, Κατάλογος Δεσμεύσεων και λειτουργικό πλαίσιο

Η Εταιρεία, όπως και η μητρική της εταιρεία ΣΕΔΙΠΕΣ, ενεργεί στη βάση του Καταλόγου Δεσμεύσεων («List of Commitments») που υπογράφηκε στις 15 Ιουνίου 2018 μεταξύ της Κυπριακής Δημοκρατίας και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής Γενικής Διεύθυνσης Ανταγωνισμού, ως έχει τροποποιηθεί, στο πλαίσιο έγκρισης της Κρατικής Στήριξης ύψους €3.541εκ. που δόθηκε στη ΣΕΔΙΠΕΣ για ολοκλήρωση της συναλλαγής με την Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ («Ελληνική Τράπεζα») νυν Eurobank Limited (η «Eurobank»), με απώτερο στόχο την προστασία των καταθετών και την χρηματοοικονομική σταθερότητα. Η συμμόρφωση με τις δεσμεύσεις παρακολουθείται από τον Εντολοδόχο Παρακολούθησης («Monitoring Trustee») που είναι ο οίκος Baker Tilly.

Ο Κατάλογος Δεσμεύσεων, ως έχουν τροποποιηθεί, που αφορούν την Εναπομένουσα Οντότητα («ΕΟ») όπως αυτή ορίζεται στον Κατάλογο Δεσμεύσεων, είναι διαθέσιμος στην ιστοσελίδα (<https://kedipes.com.cy/kedipes/κατάλογοσδεσμευσεων/>). Περαιτέρω πληροφορίες για το λειτουργικό πλαίσιο της Εταιρείας παρατίθενται στη σημείωση 1.2.1 των οικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρεία προχώρησε το 2022 στη Συμφωνία με τη ΣΕΔΙΠΕΣ για απόκτηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Στη βάση της Συμφωνίας, η ΣΕΔΙΠΕΣ μεταβίβασε στην ΚΕΔΙΠΕΣ τα περιουσιακά της στοιχεία, τα οποία δεν μεταφέρθηκαν στην Ελληνική Τράπεζα, και τύγγχαναν διαχείρισης από την ΚΕΔΙΠΕΣ. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την Συμφωνία αναφέρονται στις σημειώσεις 1.2.1 και 30.2.

### Επιχειρηματικό Σχέδιο

Το υφιστάμενο Επιχειρηματικό Σχέδιο της ΚΕΔΙΠΕΣ αναθεωρήθηκε το 2024. Η αναθεώρηση του Επιχειρηματικού Σχεδίου εγκρίθηκε στις 31 Ιουλίου 2024 από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΚΕΔΙΠΕΣ και στις 10 Σεπτεμβρίου 2024 από την Επιτροπεία της ΣΕΔΙΠΕΣ. Ο βασικός στόχος του Επιχειρηματικού Σχεδίου παραμένει η πλήρης αποπληρωμή της Κρατικής Βοήθειας. Το Επιχειρηματικό Σχέδιο αναμένεται να ολοκληρωθεί μέχρι το 2030 και περιλαμβάνει αυξημένο αριθμό λύσεων για δάνεια με υποθήκη την πρώτη κατοικία.

Οι συνολικές ταμειακές εισροές βάσει του Επιχειρηματικού Σχεδίου ανέρχονται στα €5,1δισ και οι καθαρές εισροές €3,3δισ, ενώ κύριος στόχος είναι η σταδιακή αποπληρωμή της Κρατικής Βοήθειας του 2018 στην ονομαστική της αξία. Η Διοίκηση συνεχίζει να εξετάζει τακτικά την πρόοδο των πραγματικών ταμειακών εισροών και εκρών σε σύγκριση με το Επιχειρηματικό Σχέδιο το οποίο δύναται να αναθεωρείται περιοδικά.

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ (συνέχεια)

### Σχέδιο Ενοίκιο Έναντι Δόσης

Η ΚΕΔΙΠΕΣ, μέσω της θυγατρικής της ΚΕΔΙΠΕΣ ΕΕΔ Λτδ, είναι ο φορέας υλοποίησης του Σχεδίου Ενοίκιο Έναντι Δόσης (το «Σχέδιο»). Το Σχέδιο, αφού εγκρίθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο, τέθηκε σε εφαρμογή τον Δεκέμβριο 2023. Προηγήθηκε, τον Ιούλιο 2023, η τροποποίηση του Καταλόγου Δεσμεύσεων, ώστε να επιτραπεί στην εναπομένουσα οντότητα, δηλαδή τη ΣΕΔΙΠΕΣ και τις θυγατρικές της, να αναλάβουν την υλοποίηση του Σχεδίου. Στο Σχέδιο συμμετέχει η ΚΕΔΙΠΕΣ και άλλα πιστωτικά ιδρύματα/ εταιρείες εξαγοράς πιστώσεων. Τα πρώτα ακίνητα αποκτήθηκαν το Δεκέμβριο 2024 και η απόκτηση ακινήτων συνεχίστηκε με πιο εντατικούς ρυθμούς κατά τα 2025.

### Συναλλαγή πώλησης δανειακού χαρτοφυλακίου

Η συναλλαγή αφορούσε την πώληση δανειακού χαρτοφυλακίου στην Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ και ολοκληρώθηκε τον Μάρτιο του 2024, μετά τη λήψη των αναγκαίων εγκρίσεων. Η σχετική συμφωνία υπογράφηκε το Δεκέμβριο 2023 και αφορούσε εξυπηρετούμενες και ενήμερες αναδιαρθρωμένες χορηγήσεις με συνολική μικτή λογιστική αξία κατά τις 31 Δεκεμβρίου 2022 (ημερομηνία αναφοράς της συμφωνίας) ύψους €58,4εκ.

### Συναλλαγή με Eurobank Limited

Στις 15 Απριλίου 2025 η ΚΕΔΙΠΕΣ, η ΣΕΔΙΠΕΣ και η Eurobank (πρώην Ελληνική Τράπεζα) κατέληξαν σε προκαταρκτική συμφωνία για τον τερματισμό του Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων («ΣΠΣ») και την επαναγορά σχετικού χαρτοφυλακίου μη-εξυπηρετούμενων δανείων, καθώς και για τον τερματισμό των υποχρεώσεων και εγγυήσεων αποζημιώσεων σε σχέση με την Συμφωνία Μεταφοράς Εργασιών («ΣΜΕ») (συνολικά η «Συναλλαγή»).

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2025 υπογράφηκαν η Συμφωνία Τερματισμού της Συμφωνίας Μεταφοράς Εργασιών, η Συμφωνία Τερματισμού του Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων και η Συμφωνία Επαναγοράς Μη-εξυπηρετούμενων Δανείων.

Το μέρος της Συναλλαγής που αφορά τη Συμφωνία Τερματισμού της Συμφωνίας Μεταφοράς Εργασιών ολοκληρώθηκε επίσης στις 30 Σεπτεμβρίου 2025. Με την ολοκλήρωση της συμφωνίας τερματίστηκε η ΣΜΕ, με την οποία έγινε η πώληση των τραπεζικών εργασιών της πρώην Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας στην Ελληνική Τράπεζα το 2018, και ταυτόχρονα η ΚΕΔΙΠΕΣ κατέβαλε €10εκ. προς την Eurobank, σε σχέση με τον τερματισμό των υποχρεώσεων και εγγυήσεων αποζημιώσεων που προέβλεπε η ΣΜΕ. Την ίδια ημερομηνία, η ΚΕΔΙΠΕΣ κατέβαλε επίσης αρχικό ποσό €27εκ. προς την Eurobank σε σχέση με τη Συμφωνία Επαναγοράς Μη-εξυπηρετούμενων Δανείων.

Οι υπόλοιπες συμφωνίες της Συναλλαγής, ήτοι η Συμφωνία Τερματισμού του Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων και η Συμφωνία Επαναγοράς Μη-εξυπηρετούμενων Δανείων ολοκληρώθηκαν μετά το τέλος του έτους, στις 30 Ιανουαρίου 2026. Περισσότερες λεπτομέρειες αναφέρονται στην ενότητα Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς.

Πριν την υπογραφή των τελικών συμφωνιών, λήφθηκε η έγκριση του Υπουργείου Οικονομικών και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής σε σχέση με τον Κατάλογο Δεσμεύσεων, καθώς και η έγκριση της Επιτροπής Προστασίας του Ανταγωνισμού πριν την ολοκλήρωση της Συμφωνίας Επαναγοράς Μη-εξυπηρετούμενων Δανείων.

### Εξέταση των εξελίξεων, της θέσης και ανασκόπηση των αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Το 2025, τα καθαρά έσοδα από τόκους μειώθηκαν σε €87εκ. σε σχέση με €97εκ. το 2024. Η μείωση προέρχεται από τους τόκους εισπρακτέους που μειώθηκαν κατά €11εκ. στα €87εκ. λόγω της σταδιακής απομόχλευσης του δανειακού χαρτοφυλακίου, η επίδραση της οποίας είναι πιο έντονη λόγω της καθοδικής πορείας των επιτοκίων της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας («ΕΚΤ»).

Τα καθαρά έσοδα του έτους επηρεάστηκαν θετικά από την αντιστροφή υποχρεώσεων και αρνητικά από την αποζημίωση για τερματισμό της ΣΜΕ. Μετά την επανεκτίμηση της υποχρέωσης προς τη ΣΕΔΙΠΕΣ το σύνολο καθαρών εσόδων διαμορφώθηκε στα €51εκ. αυξημένο κατά €19εκ. έναντι του προηγούμενου έτους.

Το σύνολο εξόδων για το έτος ανήλθε στα €66εκ. (2024: €76εκ.). Η μείωση οφείλεται στα δικαιώματα της συμφωνίας εξυπηρέτησης χαρτοφυλακίου που διαμορφώθηκαν στα €33εκ. έναντι €38εκ. το προηγούμενο έτος, και στο κόστος προσωπικού που διαμορφώθηκε στα €22εκ. έναντι €24εκ. το 2024 λόγω της ολοκλήρωσης του Σχεδίου Εθελούσιας Αφυπηρέτησης.

Η αναπροσαρμογή της πρόβλεψης για απομείωση δανείων σε πελάτες και άλλων προβλέψεων για κάλυψη πιστωτικού κινδύνου ήταν αρνητική ύψους €25εκ. (2024: θετική €24εκ.), διαμορφώνοντας το συνολικό αποτέλεσμα για το 2025 σε ζημιά ύψους €42εκ. (2024: €21εκ.).

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ (συνέχεια)

### Εξέταση των εξελίξεων, της θέσης και ανασκόπηση των αποτελεσμάτων της Εταιρείας (συνέχεια)

Στον ισολογισμό τα συνολικά περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζουν μείωση €201εκ. και ανέρχονται στα €2.367εκ. καθώς συνεχίζεται η απομόχλευση του δανειακού χαρτοφυλακίου. Συγκεκριμένα τα δάνεια σε πελάτες, μετά τις προβλέψεις και την αναπροσαρμογή δίκαιης αξίας ανήλθαν σε €1.448εκ. έναντι €1.709εκ. το 2024. Οι μεικτές μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ήταν €3.067εκ. (2024: €3.526εκ.).

Αντίστοιχη εικόνα παρουσιάζεται και στις υποχρεώσεις που μειώθηκαν κατά €140εκ. και ανέρχονται στα €2.148εκ. (2024: €2.288εκ.). Η σημαντικότερη υποχρέωση αφορά το υπόλοιπο με τη ΣΕΔΙΠΕΣ που ανέρχεται στα €1.766εκ. (2024: 1.921εκ.) και αφορά την επιμέτρηση της οφειλής της ΚΕΔΙΠΕΣ προς τη ΣΕΔΙΠΕΣ βάσει της Συμφωνίας.

Τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2025 διαμορφώνονται στα €219εκ. (2024: €280εκ.), με την μείωση να οφείλεται κυρίως στη ζημιά για το έτος.

### Κυριότεροι κίνδυνοι, αβεβαιότητες και διαχείριση κινδύνων

Οι κύριοι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία είναι ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος τιμών αγοράς ιδιαίτερα σε σχέση με τις τιμές ακινήτων, ο κίνδυνος φήμης και δεοντολογίας και ο λειτουργικός κίνδυνος. Επίσης ο κίνδυνος ρευστότητας συνδέεται με την υποχρέωση προς την ΣΕΔΙΠΕΣ και ως εκ τούτου με τη συνέχιση της κρατικής στήριξης. Οι τρόποι αντιμετώπισης τους επεξηγούνται σε μεγαλύτερη λεπτομέρεια στη σημείωση 32 των οικονομικών καταστάσεων.

### Οικονομικό περιβάλλον και γεωπολιτικές εξελίξεις

Η κυπριακή οικονομία συνέχισε τη θετική της πορεία και το 2025, παρουσιάζοντας αύξηση του ΑΕΠ και αποκλιμάκωση της ανεργίας και του πληθωρισμού. Ο ρυθμός ανάπτυξης για το έτος διαμορφώθηκε στο 3,8% (2024: 3,9%), η ανεργία στο 4,4% (2024: 4,9%) και ο πληθωρισμός στο 0,8% (2024: 2,3%). Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, η πρόβλεψη για το 2026 παραμένει θετική, ο ρυθμός ανάπτυξης εκτιμάται στο 2,6%, η ανεργία στο 4,5% και ο πληθωρισμός στο 1,5%. Όσο αφορά τα επιτόκια η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα προχώρησε σε μείωση των επιτοκίων κατά το 2025 ακολουθώντας την μείωση του πληθωρισμού.

Η γεωπολιτική κατάσταση παραμένει ασταθής καθώς συνεχίζονται οι κρίσεις στην Ανατολική Ευρώπη και στη Μέση Ανατολή. Η στρατιωτική δραστηριότητα μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας συνεχίζεται και οι συγκρούσεις στη Μέση Ανατολή έχουν ενταθεί.

Οι συνεχιζόμενες συγκρούσεις έχουν προκαλέσει διαταραχές στις διεθνείς εμπορικές ροές, επιβαρύνοντας το παγκόσμιο οικονομικό περιβάλλον. Η επιδείνωση της κατάστασης στη Μέση Ανατολή έχει αυξήσει σημαντικά τη γεωπολιτική και οικονομική αβεβαιότητα, ιδίως σε χώρες της ευρύτερης περιοχής, και έχει επηρεάσει το θαλάσσιο εμπόριο, κυρίως ως προς τη μεταφορά ενεργειακών προϊόντων. Εάν οι εντάσεις έχουν παρατεταμένη διάρκεια, οι δυσμενείς επιπτώσεις στην εφοδιαστική αλυσίδα και τυχόν αυξήσεις στις τιμές του πετρελαίου ενδέχεται να δημιουργήσουν πρόσθετες πληθωριστικές πιέσεις. Επιπλέον, οι εξελίξεις αυτές μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά τις τουριστικές ροές προς την Κύπρο, ιδιαίτερα εάν η αστάθεια στην περιοχή ενταθεί.

Η Διεύθυνση έχει εξετάσει τις ιδιαίτερες συνθήκες και τους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η άμεση έκθεση της Εταιρείας στις άμεσα επηρεαζόμενες χώρες τόσο σε ανοίγματα χρεωστών όσο και σε πωλήσεις ακινήτων είναι περιορισμένη. Εντούτοις, υπάρχει έμμεση έκθεση από αρνητικές επιπτώσεις στην κυπριακή οικονομία. Επιβράδυνση της οικονομίας δυσχεραίνει την απομόχλευση του δανειακού χαρτοφυλακίου και επηρεάζει αρνητικά την αγορά ακινήτων.

Οι επιπτώσεις στην Εταιρεία εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από την φύση και διάρκεια αβέβαιων και μη προβλέψιμων γεγονότων, όπως είναι η περαιτέρω στρατιωτική δράση και η αντίδραση των παγκόσμιων χρηματοοικονομικών αγορών στις συνεχείς εξελίξεις. Οι οικονομικές επιπτώσεις των τρεχουσών κρίσεων τόσο στην κυπριακή όσο και στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο. Η Διεύθυνση θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά την κατάσταση και αξιολογεί την επίδραση των εξελίξεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

### Εργασιακά θέματα

Η ΚΕΔΙΠΕΣ έθεσε σε εφαρμογή Σχέδιο Εθελούσιας Αποχώρησης τον Οκτώβριο 2023 το οποίο έληξε στις 31 Μαρτίου 2024. Το σχέδιο αποδέχτηκαν συνολικά 27 άτομα με συνολικό κόστος €4,3εκ..

### Περιβαλλοντικά θέματα

Η Εταιρεία αναγνωρίζοντας τη μεγάλη σημασία που πρέπει να δίνεται στην προστασία του περιβάλλοντος καταβάλλει συνεχείς προσπάθειες που αποσκοπούν στη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας. Επίσης η Εταιρεία μειώνει το αποτύπωμα της μέσω δράσεων όπως η τοποθέτηση ενεργειακά αποδοτικών κλιματιστικών, αναβάθμιση των ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων και συμμετοχή στην ανακύκλωση.

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ (συνέχεια)

### Υποκαταστήματα

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 η Εταιρεία δεν λειτουργούσε νομικά υποκαταστήματα.

### Μερίσματα

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγείται την πληρωμή μερίσματος.

### Μετοχικό κεφάλαιο

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 δεν υπήρξε οποιαδήποτε αλλαγή στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

### Διοικητικό Συμβούλιο

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την διάρκεια του έτους και κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Ο κ. Χρίστος Μούσκος διορίστηκε ως ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου στις 21 Μαΐου 2025. Ο κ. Ονησίφορος Ονησιφόρου διορίστηκε ως ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου την 1 Δεκεμβρίου 2025.

### Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Τα γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των ατομικών οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω και στη σημείωση 34 των οικονομικών καταστάσεων.

#### *Συναλλαγή με Eurobank Limited*

Η Συναλλαγή ολοκληρώθηκε στις 30 Ιανουαρίου 2026. Με την ολοκλήρωση της Συναλλαγής υλοποιήθηκε η προκαταρκτική συμφωνία με την Eurobank (πρώην Ελληνική Τράπεζα) για τον τερματισμό του ΣΠΠΣ και την επαναγορά σχετικού χαρτοφυλακίου μη-εξυπηρετούμενων δανείων. Παράλληλα τερματίστηκαν όλες οι εγγυήσεις που παρείχε η Κυπριακή Δημοκρατία προς την Ελληνική Τράπεζα το 2018.

Συγκεκριμένα ολοκληρώθηκε η Συμφωνία Τερματισμού του Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων που τερματίζει το ΣΠΠΣ με ημερομηνία αναφοράς τις 30 Σεπτεμβρίου 2024. Το ΣΠΠΣ παρείχε προστασία στην Ελληνική Τράπεζα για το 90% των πιστωτικών ζημιών σε δάνεια με συμβατική αξία €2.608εκ. και τιμή αναφοράς €2.271εκ. κατά την έναρξη του ΣΠΠΣ (τιμή αναφοράς είναι το ποσό που καλυπτόταν από το ΣΠΠΣ). Η διάρκεια του ΣΠΠΣ ήταν μέχρι το 2030. Η συμβατική αξία των περιουσιακών στοιχείων που καλύπτονταν από το ΣΠΠΣ στις 30 Σεπτεμβρίου 2024 ανέρχονταν σε €1.206εκ., ενώ η τιμή αναφοράς σε €920εκ..

Η ΚΕΔΙΠΕΣ κατέβαλε €17,5εκ. στις 30 Ιανουαρίου 2026 προς την Eurobank σε σχέση με τον τερματισμό του ΣΠΠΣ και την απώλεια κάλυψης του κινδύνου των εξυπηρετούμενων δανείων κάτω από το ΣΠΠΣ που παραμένουν στην Eurobank. Επίσης οριστικοποιήθηκαν οι πληρωμές που έχουν ήδη πραγματοποιηθεί στο πλαίσιο του Σχεδίου, ήτοι, πληρωμές €102,5εκ. από την ΚΕΔΙΠΕΣ προς την Ελληνική Τράπεζα σε σχέση με απαιτήσεις που υποβλήθηκαν στο πλαίσιο του ΣΠΠΣ και πληρωμές €46,1εκ. από την Ελληνική Τράπεζα προς την Κυπριακή Δημοκρατία ως εγγυήτριας του ΣΠΠΣ.

Ολοκληρώθηκε επίσης η Συμφωνία Επαναγοράς Μη-εξυπηρετούμενων Δανείων που αφορά την επαναγορά από την ΚΕΔΙΠΕΣ μη-εξυπηρετούμενων δανείων που ήταν ενταγμένα στο ΣΠΠΣ στις 30 Σεπτεμβρίου 2024. Την ημερομηνία αναφοράς της συμφωνίας επαναγοράς, ήτοι 30 Σεπτεμβρίου 2024, το σχετικό χαρτοφυλάκιο αποτελείτο από δάνεια με συμβατική αξία €361εκ. ενώ η αρχική τιμή αγοράς καθορίστηκε σε €180,2εκ. Τα δάνεια αφορούσαν κυρίως χαρτοφυλάκιο λιανικής τραπεζικής με υψηλή κάλυψη από πρώτες υποθήκες συνολικού ύψους €553εκ.. Η προσαρμοσμένη τιμή αγοράς στις 30 Ιανουαρίου 2026 ανήλθε στα €108εκ. ενώ η συμβατική αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν σε €287εκ..

Η μείωση σε σχέση με την αρχική τιμή αγοράς οφείλεται στις πολύ καλές ταμειακές εισροές του χαρτοφυλακίου μετά την ημερομηνία αναφοράς, οι οποίες αφαιρούνται από την αρχική τιμή αγοράς. Η εξόφληση της προσαρμοσμένης τιμή αγοράς θα ολοκληρωθεί σταδιακά μέχρι τον Οκτώβριο 2026 ενώ έχει καταβληθεί ποσό €27εκ. στις 30 Σεπτεμβρίου 2025 με την υπογραφή της συμφωνίας. Η υλοποίηση της επαναγοράς των μη-εξυπηρετούμενων δανείων πραγματοποιήθηκε μέσω της απόκτησης από την ΚΕΔΙΠΕΣ του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Creditum Holdings Ltd, στην οποία είχαν προηγουμένως μεταφερθεί τα δάνεια.

Η συμφωνία για τον τερματισμό των υποχρεώσεων και εγγυήσεων αποζημιώσεων σε σχέση με την ΣΜΕ, με την οποία έγινε η πώληση των τραπεζικών εργασιών της πρώην Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας στην Ελληνική Τράπεζα το 2018, είχε ολοκληρωθεί στις 30 Σεπτεμβρίου 2025.

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ (συνέχεια)

### Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς (συνέχεια)

#### *Συμφωνία Διαχείρισης με την Themis Portfolio Management Limited*

Στις 30 Ιανουαρίου 2026 υπεγράφη συμφωνία με τη Themis Portfolio Management Limited (η «Themis»), για τη διαχείριση του δανειακού χαρτοφυλακίου που αποκτήθηκε από τη Eurobank. Η συμφωνία έχει διάρκεια μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2030 και διέπτεται από τους ίδιους βασικούς όρους που ίσχυαν στην αντίστοιχη συμφωνία της Themis με την Eurobank καθώς η Themis ήταν ο υφιστάμενος διαχειριστής του χαρτοφυλακίου.

#### *Γεωπολιτικές εξελίξεις*

Η γεωπολιτική κατάσταση στη Μέση Ανατολή παρουσιάζει σημαντική επιδείνωση από τα τέλη Φεβρουαρίου 2026 με αύξηση των συγκρούσεων και επέκτασή τους σε χώρες της περιοχής προκαλώντας διαταραχές στις εμπορικές ροές και αύξηση στις τιμές των καυσίμων. Οι επιπτώσεις στην Εταιρεία θα εξαρτηθούν σε μεγάλο βαθμό από την φύση και διάρκεια αβέβαιων και μη προβλέψιμων γεγονότων, όπως είναι η περεταίρω στρατιωτική δράση, οι επιπτώσεις στη προσφορά αγαθών και καυσίμων, η επίδραση στον πληθωρισμό, η επίδραση στον τουρισμό και η αντίδραση των παγκόσμιων χρηματοοικονομικών αγορών στις εξελίξεις. Η επίδραση της τρέχουσας κρίσης τόσο στην Κυπριακή όσο και στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες, δεν μπορεί να εκτιμηθεί με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο. Η Διεύθυνση παρακολουθεί στενά την κατάσταση και αξιολογεί την επίδραση των εξελίξεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας. Περισσότερες πληροφορίες αναφέρονται στη σημείωση 34 των ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

#### *Πωλήσεις δανειακών χαρτοφυλακίων*

Στο πλαίσιο της συνεχιζόμενης απομόχλευσης του δανειακού χαρτοφυλακίου η Εταιρεία εξετάζει επιπρόσθετες πωλήσεις χαρτοφυλακίων χορηγήσεων.

#### *Φορολογικό πλαίσιο*

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

Τα προαναφερόμενα γεγονότα θεωρούνται ως μη διορθωτικό γεγονός και συνεπώς δεν αποτυπώνονται στην αναγνώριση και επιμέτρηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

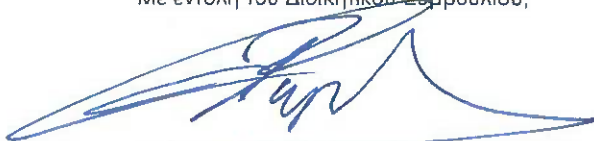
### **Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα**

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα γνωστοποιούνται στη σημείωση 30 των ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

### **Ανεξάρτητοι Ελεγκτές**

Διεσχίθηκε διαγωνισμός προσφορών για το διορισμό νέων ανεξάρτητων εξωτερικών ελεγκτών. Θα υποβληθεί ψήφισμα στην Ετήσια Γενική Συνέλευση για την έγκριση του διορισμού της εταιρείας Deloitte Limited για το έτος που θα λήξει στις 31 Δεκεμβρίου 2026 καθώς και για καθορισμό της αμοιβής της.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,



Πρόεδρος,  
Λευκωσία, 30 Απριλίου 2026



## Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή (συνέχεια)

### Προς τα Μέλη της Κυπριακής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων ΛΤΔ

#### Άλλες πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτή επί αυτών.

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

Σχετικά με τον έλεγχο των ατομικών οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να διαβάσουμε τις άλλες πληροφορίες, έτσι ώστε να αξιολογήσουμε, κατά πόσο αυτές δεν συνάδουν ουσιωδώς με τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις ή με τη γνώση που έχουμε αποκτήσει κατά τη διάρκεια του ελέγχου, ή διαφαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις διαδικασίες που έχουμε πραγματοποιήσει, συμπεράνουμε ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

#### Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου για τις Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις

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

Κατά την κατάρτιση των ατομικών οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σε αυτές τις ενέργειες.

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την επίβλεψη της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

#### Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Αναγνωρίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους για ουσιώδη σφάλματα στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζουμε και εφαρμόζουμε ελεγκτικές διαδικασίες οι οποίες ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και λαμβάνουμε ελεγκτικά τεκμήρια τα οποία είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτρέψουν τη βάση τα ΔΠΕ πάντοτε θα εντοπίζει ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν, είτε από απάτη, είτε από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη εάν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμενόταν, ότι θα επηρεάσουν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λήφθηκαν με βάση αυτές τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που είναι σχετικές με τον έλεγχο, προκειμένου να σχεδιάσουμε ελεγκτικές διαδικασίες που είναι κατάλληλες υπό τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του λελογισμένου των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Κυπριακής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων ΛΤΔ

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

- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν, για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε, ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των ατομικών οικονομικών καταστάσεων, ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, δομή και περιεχόμενο των ατομικών οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι ατομικές οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τις συναλλαγές και γεγονότα με τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.

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

### Έκθεση επί Άλλων Νομικών Απαιτήσεων

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

- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, η Έκθεση Διαχείρισης έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και οι πληροφορίες που δίνονται στην έκθεση αυτή συνάδουν με τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις.
- Με βάση τη γνώση και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος της Εταιρείας που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των ατομικών οικονομικών καταστάσεων, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδη σφάλματα στην Έκθεση Διαχείρισης. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

### Άλλο Θέμα

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

**Μαρία Πασχάλης**  
Εγκεκριμένη Λογιστής και Εγγεγραμμένη Ελεγκτής  
Εκ μέρους και για λογαριασμό της  
**Deloitte Limited**  
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λευκωσία, 30 Απριλίου 2026

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	2025 €'000	2024 €'000
Τόκοι εισπρακτέοι	6	<b>87.438</b>	98.341
Τόκοι πληρωτέοι	7	<b>(831)</b>	(1.408)
Καθαρά έσοδα από τόκους		<b>86.607</b>	96.933
Έσοδα από δικαιώματα και προμήθειες		<b>368</b>	371
Έξοδα για δικαιώματα και προμήθειες		<b>(543)</b>	(430)
Άλλες καθαρές ζημιές	8	<b>(38.108)</b>	(67.967)
Άλλα έσοδα	9	<b>2.282</b>	2.280
<b>Σύνολο καθαρών εσόδων</b>		<b>50.606</b>	31.187
Κόστος προσωπικού	10	<b>(21.593)</b>	(24.237)
Αποσβέσεις		<b>(584)</b>	(625)
Άλλα λειτουργικά έξοδα	11	<b>(43.988)</b>	(50.826)
Σύνολο εξόδων		<b>(66.165)</b>	(75.688)
<b>Ζημιά από εργασίες πριν τις προβλέψεις για απομείωση</b>		<b>(15.559)</b>	(44.501)
(Αύξηση)/αντιστροφή προβλέψεων για απομείωση δανείων σε πελάτες και άλλες προβλέψεις για κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	12	<b>(25.140)</b>	23.818
<b>Ζημιά πριν τη φορολογία</b>		<b>(40.699)</b>	(20.683)
Φορολογία	13	<b>(851)</b>	(3)
<b>Καθαρή ζημιά για το έτος</b>		<b>(41.550)</b>	(20.686)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 97 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	2025 €'000	2024 €'000
Καθαρή ζημιά για το έτος	(41.550)	(20.686)
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα:</b>		
<i>Ποσά που θα ή πιθανόν να αναταξινομηθούν στο κέρδος ή ζημιά σε μεταγενέστερες περιόδους:</i>		
Δάνεια σε πελάτες σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων – ζημιές δίκαιης αξίας	(2.059)	(3.051)
Δάνεια σε πελάτες σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων – επίδραση πώλησης	-	(287)
Επενδύσεις σε θυγατρικές σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων – ζημιά δίκαιης αξίας	(17.356)	(4.161)
Λοιπά συνολικά έξοδα για το έτος, μετά τη φορολογία	(19.415)	(7.499)
<b>Συνολικά έξοδα για το έτος</b>	<b>(60.965)</b>	<b>(28.185)</b>

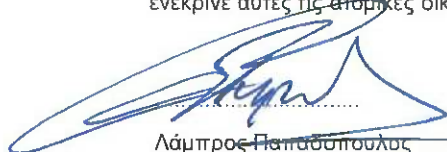
Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 97 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

# ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	2025 €'000	2024 €'000
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>			
Μετρητά στο ταμείο	28	380	156
Καταθέσεις σε τράπεζες	14	142.009	155.056
Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος	15.1	1.185.431	1.471.170
Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	15.2	262.988	237.766
Ακίνητα προς πώληση	16	19.579	21.605
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	17.1	30.338	29.281
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	17.2	3.942	3.763
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	18	1.033	866
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	19	3.683	3.276
Επενδύσεις σε θυγατρικές	20	621.630	638.986
Υπόλοιπο με ΚΕΔΙΠΕΣ ΕΕΔ	30.4	57.094	341
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	21	39.382	5.923
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>2.367.489</b>	<b>2.568.189</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
Άλλα δάνεια	22	3.630	3.611
Δάνειο για αποπληρωμή προσφυγικών καταθέσεων	23	36.534	36.534
Υποχρέωση προς ΣΕΔΙΠΕΣ	30.2	1.765.612	1.920.808
Υπόλοιπο με CCSRE	30.3	258.139	212.639
Λοιπές υποχρεώσεις	24	84.271	114.329
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>2.148.186</b>	<b>2.287.921</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	26	500	500
Αποθεματικά	27	218.803	279.768
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>219.303</b>	<b>280.268</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>2.367.489</b>	<b>2.568.189</b>

Στις 30 Απριλίου 2026 το Διοικητικό Συμβούλιο της Κυπριακής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ ενέκρινε αυτές τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.



Λάμπρος Παπαδόπουλος  
Πρόεδρος



Μάριος Παπαδόπουλος  
Διευθύνων Σύμβουλος



Σοφοκλής Παραπάνος  
Πρόεδρος Επιτροπής  
Ελέγχου



Λάμπρος Παπαλαμπριανού  
Διευθυντής Διεύθυνσης  
Οικονομικής Διαχείρισης

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 97 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό δίκαιης αξίας - Δάνεια σε πελάτες	Αποθεματικό δίκαιης αξίας - Επενδύσεις σε θυγατρικές	Αποθεματικό μεταφορές	Συσσωρευμένα κέρδη / (ζημιές)	Σύνολο
€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>500</b>	<b>26.700</b>	<b>(19.757)</b>	<b>325.268</b>	<b>(52.443)</b>	<b>280.268</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025</b>					
-	-	-	-	(41.550)	(41.550)
-	(4.803)	-	-	4.803	-
-	(2.059)	(17.356)	-	-	(19.415)
-	(6.862)	(17.356)	-	(36.747)	(60.965)
<b>500</b>	<b>19.838</b>	<b>(37.113)</b>	<b>325.268</b>	<b>(89.190)</b>	<b>219.303</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025</b>					

#### Συνολικά έξοδα

Καθαρή ζημιά για το έτος

Μεταφορά λόγω επαναταξινόμησης σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων

Λοιπά συνολικά έξοδα, μετά τη φορολογία

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 97 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των απομνημονίων οικονομικών καταστάσεων.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (συνέχεια)

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό δίκαιης αξίας - Δάνεια σε πελάτες	Αποθεματικό δίκαιης αξίας - Επενδύσεις σε θυγατρικές	Αποθεματικό μεταφοράς	Συσσωρευμένα κέρδη / (ζημιές)	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024</b>	<b>500</b>	<b>30.038</b>	<b>(15.596)</b>	<b>325.268</b>	<b>(31.757)</b>	<b>308.453</b>
Συνολικά έξοδα Καθαρή ζημιά για το έτος Λοιπά συνολικά έξοδα, μετά τη φορολογία	-	(3.338)	-	-	(20.686)	(20.686)
	-	(3.338)	(4.161)	-	(7.499)	(7.499)
	-	(3.338)	(4.161)	-	(20.686)	(28.185)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024</b>	<b>500</b>	<b>26.700</b>	<b>(19.757)</b>	<b>325.268</b>	<b>(52.443)</b>	<b>280.268</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 97 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των σταθμικών οικονομικών καταστάσεων.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	2025 €'000	2024 €'000
<b>Ροή μετρητών από εργασίες</b>			
Ζημιά πριν την φορολογία		<b>(40.699)</b>	(20.683)
<i><u>Αναπροσαρμογές για:</u></i>			
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	18	<b>366</b>	447
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	19	<b>218</b>	178
Αύξηση(αντιστροφή) προβλέψεων για απομείωση δανείων σε πελάτες και άλλες προβλέψεις για κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	12	<b>25.140</b>	(23.818)
Κέρδος από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	8	<b>(6)</b>	(3)
Κέρδος από επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	8	<b>(179)</b>	(1.910)
Χρέωση για μείωση στην αξία των ακινήτων προς πώληση	8	<b>15</b>	65
Χρέωση από επανεκτίμηση υποχρέωσης προς ΣΕΔΙΠΕΣ	8	<b>56.390</b>	82.859
Κέρδος από επανεκτίμηση ΣΠΠΣ	8	<b>-</b>	(10.648)
Κέρδος από πώληση ακινήτων προς πώληση	8	<b>(4.938)</b>	(3.171)
Αποζημίωση Συμφωνίας Τερματισμού της Συμφωνίας Μεταφοράς Εργασιών	8	<b>10.000</b>	-
Ζημιά από πώληση χαρτοφυλακίου δανείων	8	<b>-</b>	3.842
Κέρδος από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	8	<b>-</b>	(264)
Κέρδος από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε αποσβεσμένο κόστος	8	<b>-</b>	(30)
Έσοδα από μερίσματα		<b>(13)</b>	(5)
Τόκοι χρηματοδότησης από τράπεζες	7	<b>42</b>	41
Τόκοι εισπρακτέοι από καταθέσεις σε τράπεζες	6	<b>(2.712)</b>	(3.979)
		<b>43.624</b>	22.921
<i><u>Μεταβολή σε:</u></i>			
Δάνεια σε πελάτες		<b>232.785</b>	253.840
Ακίνητα προς πώληση		<b>6.948</b>	11.757
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία		<b>(43.127)</b>	76.810
Οφειλές στα άλλα δάνεια		<b>19</b>	17
Υποχρέωση προς ΣΕΔΙΠΕΣ	30.2	<b>(211.586)</b>	(314.803)
Λοιπές υποχρεώσεις		<b>(40.914)</b>	(21.121)
<b>Ροή μετρητών (σε)/από εργασίες</b>		<b>(12.251)</b>	29.421
Πληρωμή φόρων		<b>(1.036)</b>	(4)
<b>Καθαρή ροή μετρητών (σε)/από εργασίες</b>		<b>(13.287)</b>	29.417
<b>Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Καταθέσεις με άλλα τραπεζικά ιδρύματα		<b>(60.306)</b>	-
Τόκοι εισπρακτέοι από καταθέσεις σε τράπεζες		<b>2.712</b>	3.979
Πληρωμή για αγορά άυλων περιουσιακών στοιχείων	19	<b>(625)</b>	(1.136)
Πληρωμή για αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	18	<b>(520)</b>	(140)
Πληρωμή για αγορά χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	17	<b>(25.059)</b>	(42.247)
Εξόφληση και πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		<b>24.756</b>	13.828
Εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού		<b>7</b>	4
<b>Καθαρή ροή μετρητών σε επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(59.035)</b>	(25.712)
<b>Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Τόκοι χρηματοδότησης από τράπεζες		<b>(42)</b>	(41)
Τόκοι από επενδύσεις σε ομόλογα		<b>(765)</b>	(571)
<b>Καθαρή ροή μετρητών για επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(807)</b>	(612)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 97 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (συνέχεια)

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	2025 €'000	2024 €'000
Καθαρή (μείωση)/αύξηση μετρητών και αντίστοιχων μετρητών		(73.129)	3.093
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους	28	<b>155.212</b>	152.119
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους	28	<b>82.083</b>	155.212

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 97 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

# ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 1. Γενικά

#### 1.1. Σύσταση Εταιρείας και δραστηριότητες

Η Κυπριακή Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ (η «Εταιρεία» ή η «ΚΕΔΙΠΕΣ») συστάθηκε στην Κύπρο στις 14 Αυγούστου 2018 (HE 387704) ως ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113. Η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της Συνεργατικής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ («ΣΕΔΙΠΕΣ»). Το εγγεγραμμένο γραφείο της είναι στην Γρηγόρη Αυξεντίου 8, 1096 Λευκωσία, Κύπρος.

##### 1.1.1. Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της

Η Εταιρεία κατά την διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ήταν 100% μέτοχος στην εταιρεία CCSRE Real Estate Company Ltd («CCSRE») και στην εταιρεία ΚΕΔΙΠΕΣ ΕΕΔ Λτδ. Μέσω της συμμετοχής της στη CCSRE η Εταιρεία ελέγχει εταιρείες διαχείρισης ακινήτων ειδικού σκοπού.

##### 1.1.2. Κύριες δραστηριότητες

Οι κύριες δραστηριότητες της Εταιρείας διεξάγονται στην Κύπρο, αφορούν τη διαχείριση περιουσιακών στοιχείων και την υλοποίηση του Σχεδίου Ενοίκιο Έναντι Δόσης.

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τα περιουσιακά στοιχεία που ανήκαν στην ΣΕΔΙΠΕΣ (πρώην Συνεργατική Κυπριακή Τράπεζα). Ανέλαβε αρχικά την διαχείριση το 2018 στη βάση αποφάσεων των εποπτικών αρχών και της Γενικής Συνέλευσης της ΣΕΔΙΠΕΣ. Στο πλαίσιο υλοποίησης των πιο πάνω αποφάσεων, όλο το προσωπικό της ΣΕΔΙΠΕΣ μεταφέρθηκε στην Εταιρεία την 1 Σεπτεμβρίου 2018. Τα περιουσιακά στοιχεία μεταβιβάστηκαν στην Εταιρεία βάση της συμφωνίας μεταβίβασης που υπεγράφη τον Οκτώβριο 2022 μεταξύ ΣΕΔΙΠΕΣ και Εταιρείας (η «Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων»).

Η Εταιρεία, όπως και η ΣΕΔΙΠΕΣ, ενεργεί στη βάση του Καταλόγου Δεσμεύσεων. Περαιτέρω πληροφορίες για το λειτουργικό πλαίσιο της Εταιρείας παρατίθενται στη σημείωση 1.2.1 των ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

##### 1.1.3. Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας αντιπροσωπεύει έσοδα από τόκους, δικαιώματα και προμήθειες, έσοδα από διαχείριση ακινήτων και λοιπά έσοδα.

##### 1.1.4. Αλλαγές στους αξιωματούχους και επαγγελματικούς συμβούλους

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την διάρκεια του έτους και κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1.

##### 1.1.5. Συναλλαγή πώλησης δανειακού χαρτοφυλακίου

Η συναλλαγή αφορούσε την πώληση δανειακού χαρτοφυλακίου στην Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ και ολοκληρώθηκε τον Μάρτιο του 2024, μετά τη λήψη των αναγκαίων εγκρίσεων. Η σχετική συμφωνία υπογράφηκε το Δεκέμβριο 2023 και αφορούσε εξυπηρετούμενες και ενήμερες αναδιαρθρωμένες χορηγήσεις με συνολική μικτή λογιστική αξία κατά τις 31 Δεκεμβρίου 2022 (ημερομηνία αναφοράς της συμφωνίας) ύψους €58,4εκ. Περισσότερες πληροφορίες για τη συναλλαγή αναφέρονται στη σημείωση 15.2.

##### 1.1.6. Σχέδιο Ενοίκιο Έναντι Δόσης

Το Σχέδιο Ενοίκιο Έναντι Δόσης (το «Σχέδιο») αποτελεί πρωτοβουλία της Κυπριακής Δημοκρατίας με στόχο την προστασία της κύριας κατοικίας εύρωτων νοικοκυριών μέσω πλήρους διακανονισμού της πιστωτικής διευκόλυνσης η οποία εξασφαλίζεται με εξασφάλιση επί της κύριας κατοικίας.

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή στις 6 Ιουλίου 2023 ενέκρινε την τρίτη τροποποίηση του Καταλόγου Δεσμεύσεων με την απόφαση Κρατικές Ενισχύσεις SA.107455 (2023/N) – ώστε να επιτραπεί στην ΚΕΔΙΠΕΣ να αναλάβει τον ρόλο του φορέα υλοποίησης του Σχεδίου. Οι τροποποιήσεις αφορούν:

# ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 1. Γενικά (συνέχεια)

#### 1.1. Σύσταση Εταιρείας και δραστηριότητες (συνέχεια)

##### 1.1.6. Σχέδιο Ενοίκιο Έναντι Δόσης (συνέχεια)

- Την δυνατότητα ίδρυσης θυγατρικής εταιρείας η οποία να μπορεί αποκτήσει και να διαχειριστεί κατοικίες στα πλαίσια του Σχεδίου.
- Την δυνατότητα καθυστέρησης στην αποπληρωμή κρατικής βοήθειας ώστε να χρηματοδοτηθεί η αγορά των κατοικιών στα πλαίσια του Σχεδίου.

Το Σχέδιο, αφού εγκρίθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο, τέθηκε σε εφαρμογή τον Δεκέμβριο 2023. Στο Σχέδιο συμμετέχει η ΚΕΔΙΠΕΣ και πιστούχοι άλλων πιστωτικών ιδρυμάτων/ εταιρειών εξαγοράς πιστώσεων που συμμετέχουν στο Σχέδιο. Η κατοικία μεταβιβάζεται στην ΚΕΔΙΠΕΣ ΕΕΔ Λτδ, 100% θυγατρική της ΚΕΔΙΠΕΣ (φορέας υλοποίησης), συνάπτεται μακροχρόνια σύμβαση ενοικίασης ενώ παρέχεται το δικαίωμα επαναγοράς μετά την πάροδο 5 ετών.

##### 1.1.7. Επιδότηση τόκων σε αναδιρθρωμένες χορηγήσεις χωρίς καθυστερήσεις

Η ΚΕΔΙΠΕΣ, μετά τις διαδοχικές αυξήσεις του επιτοκίου πράξεων κύριας αναχρηματοδότησης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας («Βασικό Επιτόκιο ΕΚΤ») κατά το 2022 και 2023, στις οποίες οδήγησε η σημαντική αύξηση του πληθωρισμού και λόγω των ευρύτερων επιπτώσεων στον προϋπολογισμό των νοικοκυριών, αποφάσισε να επιδοτήσει το επιτόκιο αναδιρθρωμένων πιστωτικών διευκολύνσεων. Οι εν λόγω χορηγήσεις φέρουν ως βασικό επιτόκιο το Βασικό Επιτόκιο ΕΚΤ, και τηρούν το πρόγραμμα αποπληρωμής τους. Η επιδότηση τόκων στους λογαριασμούς που αφορούν τις πιο πάνω πιστωτικές διευκολύνσεις είναι τέτοια ώστε το συνολικό επιτόκιο χρέωσης κατά την εκάστοτε κεφαλαιοποίηση, να είναι ίσο με 3,5% για στεγαστικά δάνεια και 4% για πιστωτικές διευκολύνσεις άλλων σκοπών. Η επιδότηση ξεκίνησε το 2023 και συνεχίστηκε μέχρι το πρώτο εξάμηνο του 2025 οπότε και τερματίστηκε.

### 1.2. Λειτουργικό περιβάλλον

#### 1.2.1. Λειτουργικό πλαίσιο και συμφωνία μεταβίβασης με ΣΕΔΙΠΕΣ

##### *Συμφωνία Μεταφοράς Εργασιών και Κατάλογος Δεσμεύσεων*

Η ΣΕΔΙΠΕΣ προχώρησε το 2018 σε Συμφωνία Μεταφοράς Εργασιών («ΣΜΕ») με την Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ («Ελληνική Τράπεζα») νυν Eurobank Limited (η «Eurobank») για απόκτηση των τραπεζικών εργασιών και ορισμένων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της ΣΕΔΙΠΕΣ.

Η Εταιρεία, όπως και η μητρική της ΣΕΔΙΠΕΣ, ενεργεί στη βάση του Καταλόγου Δεσμεύσεων («List of Commitments») που υπογράφηκε στις 15 Ιουνίου 2018 μεταξύ της Κυπριακής Δημοκρατίας και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής Γενικής Διεύθυνσης Ανταγωνισμού, ως έχει τροποποιηθεί, στο πλαίσιο έγκρισης της κρατικής στήριξης ύψους €3.541εκ. που δόθηκε στη ΣΕΔΙΠΕΣ για ολοκλήρωση της συναλλαγής με την Ελληνική Τράπεζα με απώτερο στόχο την προστασία των καταθετών και την χρηματοοικονομική σταθερότητα. Η συμμόρφωση με τις δεσμεύσεις παρακολουθείται από τον Εντολοδόχο Παρακολούθησης («Monitoring Trustee») που είναι ο οίκος Baker Tilly.

Ο Κατάλογος Δεσμεύσεων, ως έχουν τροποποιηθεί, που αφορούν την Εναπομένουσα Οντότητα («ΕΟ»), όπως αυτή ορίζεται στον Κατάλογο Δεσμεύσεων, είναι διαθέσιμος στην ιστοσελίδα (<https://kedipes.com.cy/keδιπεσ/καταλογοσδεσμευσεων/>). Οι δραστηριότητες της ΕΟ αναφέρονται στον Κατάλογο Δεσμεύσεων και ιδιαίτερα στην Δέσμευση 14. Μοναδική δραστηριότητα της ΕΟ θα είναι (i) η διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων που έμειναν στην περίμετρο της ΕΟ με στόχο την εκποίηση, ρευστοποίηση ή εκκαθάριση προς αποπληρωμή της κρατικής βοήθειας με εύτακτο τρόπο με σκοπό την μεγιστοποίηση της αξίας αποπληρωμής της Κρατικής Βοήθειας προς την Κυπριακή Δημοκρατία («ΚΔ») το συντομότερο δυνατό και (ii) η υλοποίηση του Σχεδίου Ένοικιο Έναντι Δόσης.

Με την ολοκλήρωση της συναλλαγής με την Ελληνική Τράπεζα, η Εταιρεία μαζί με τη ΣΕΔΙΠΕΣ προχώρησε με αριθμό ενεργειών ώστε να συμμορφωθεί με τις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης, τις εποπτικές εγκρίσεις και τον Κατάλογο Δεσμεύσεων. Μέσω της διαχείρισης των εναπομεινάντων περιουσιακών στοιχείων της ΣΕΔΙΠΕΣ και των θυγατρικών της (ο «Ομίλος»), η Εταιρεία στοχεύει στην αποπληρωμή της κρατικής βοήθειας στον μέγιστο δυνατό βαθμό.

Στο πλαίσιο υλοποίησης των πιο πάνω αποφάσεων, όλο το προσωπικό της ΣΕΔΙΠΕΣ έχει μεταφερθεί στην ΚΕΔΙΠΕΣ από 1 Σεπτεμβρίου 2018, και έκτοτε, η ΚΕΔΙΠΕΣ και το προσωπικό της διαχειρίζεται τα περιουσιακά στοιχεία της ΣΕΔΙΠΕΣ.

# ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 1. Γενικά (συνέχεια)

#### 1.2. Λειτουργικό περιβάλλον (συνέχεια)

##### 1.2.1. Λειτουργικό πλαίσιο και συμφωνία μεταβίβασης με ΣΕΔΙΠΕΣ (συνέχεια)

###### *Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων*

Στη βάση των πιο πάνω αποφάσεων των εποπτικών αρχών και της Γενικής Συνέλευσης της ΣΕΔΙΠΕΣ τα πλείστα περιουσιακά στοιχεία και ορισμένες υποχρεώσεις της ΣΕΔΙΠΕΣ (πρώην Συνεργατική Κυπριακή Τράπεζα Λτδ) που δεν μεταφέρθηκαν στην Ελληνική Τράπεζα, μεταφέρθηκαν σταδιακά προς την ΚΕΔΙΠΕΣ. Ειδικότερα, η ΣΕΔΙΠΕΣ μεταβίβασε στην ΚΕΔΙΠΕΣ τα πλείστα περιουσιακά της στοιχεία, τα οποία αποτελούνται κυρίως από χορηγήσεις (ως επί το πλείστον μη εξυπηρετούμενες), συναφείς εξασφαλίσεις, ακίνητα, καθώς και μετρητά. Μεταβίβασε επίσης τις υποχρεώσεις της, με εξαίρεση την υποχρέωση της Κυβερνητικής Κατάθεσης, προς την Κυπριακή Δημοκρατία.

Ταυτόχρονα η ΚΕΔΙΠΕΣ αναγνώρισε υποχρέωση προς τη ΣΕΔΙΠΕΣ καθώς σε αντάλλαγμα, τα πλεονάσματα από την διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων θα χρησιμοποιούνται για αποπληρωμή της Κυβερνητικής Κατάθεσης, η ΚΕΔΙΠΕΣ εγγυάται τις υποχρεώσεις της ΣΕΔΙΠΕΣ προς την ΚΔ και εκχωρεί τα εισοδήματα της προς την Κυπριακή Δημοκρατία.

Η μεταφορά έγινε βάσει της Συμφωνίας Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων που υπεγράφη στις 7 Οκτωβρίου 2022 μεταξύ ΣΕΔΙΠΕΣ και Εταιρείας. Προηγήθηκε η ολοκλήρωση του νομοτεχνικού ελέγχου της Συμφωνίας Μεταβίβασης και η έγκριση της από την Γενική Συνέλευση της ΣΕΔΙΠΕΣ, το Διοικητικό Συμβούλιο της ΚΕΔΙΠΕΣ, και την Κυπριακή Δημοκρατία. Με την υπογραφή της Συμφωνίας, το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων είναι ενεχυριασμένο προς όφελος της Κυπριακής Δημοκρατίας. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων αναφέρονται στη σημείωση 30.2.

###### *Συναλλαγή με Eurobank Limited*

Στις 15 Απριλίου 2025 η ΚΕΔΙΠΕΣ, η ΣΕΔΙΠΕΣ και η Eurobank (πρώην Ελληνική Τράπεζα) κατέληξαν σε προκαταρκτική συμφωνία για τον τερματισμό του Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων («ΣΠΣΣ») και την επαναγορά σχετικού χαρτοφυλακίου μη-εξυπηρετούμενων δανείων, καθώς και για τον τερματισμό των υποχρεώσεων και εγγυήσεων αποζημιώσεων σε σχέση με την Συμφωνία Μεταφοράς Εργασιών («ΣΜΕ») (συνολικά η «Συναλλαγή»).

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2025 υπογράφηκαν η Συμφωνία Τερματισμού της Συμφωνίας Μεταφοράς Εργασιών, η Συμφωνία Τερματισμού του Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων και η Συμφωνία Επαναγοράς Μη-εξυπηρετούμενων Δανείων.

Το μέρος της Συναλλαγής που αφορά τη Συμφωνία Τερματισμού της Συμφωνίας Μεταφοράς Εργασιών ολοκληρώθηκε επίσης στις 30 Σεπτεμβρίου 2025. Με την ολοκλήρωση της συμφωνίας τερματίστηκε η ΣΜΕ, με την οποία έγινε η πώληση των τραπεζικών εργασιών της πρώην Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας στην Ελληνική Τράπεζα το 2018, και ταυτόχρονα η ΚΕΔΙΠΕΣ κατέβαλε €10εκ. προς την Eurobank, σε σχέση με τον τερματισμό των υποχρεώσεων και εγγυήσεων αποζημιώσεων που προέβλεπε η ΣΜΕ. Την ίδια ημερομηνία, η ΚΕΔΙΠΕΣ κατέβαλε επίσης αρχικό ποσό €27εκ. προς την Eurobank σε σχέση με τη Συμφωνία Επαναγοράς Μη-εξυπηρετούμενων Δανείων.

Οι υπόλοιπες συμφωνίες της Συναλλαγής, ήτοι η Συμφωνία Τερματισμού του Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων και η Συμφωνία Επαναγοράς Μη-εξυπηρετούμενων Δανείων ολοκληρώθηκαν μετά το τέλος του έτους, στις 30 Ιανουαρίου 2026. Περισσότερες λεπτομέρειες αναφέρονται στην σημείωση 34.

Πριν την υπογραφή των τελικών συμφωνιών, λήφθηκε η έγκριση του Υπουργείου Οικονομικών και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής σε σχέση με τον Κατάλογο Δεσμεύσεων, καθώς και η έγκριση της Επιτροπής Προστασίας του Ανταγωνισμού πριν την ολοκλήρωση της Συμφωνίας Επαναγοράς Μη-εξυπηρετούμενων Δανείων.

#### 1.2.2. Κανονιστικό και νομοθετικό πλαίσιο

Η Εταιρεία αδειοδοτήθηκε από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου («ΚΤΚ»), ως «εταιρεία εξαγοράς πιστώσεων» και ως «μη πιστωτικό ίδρυμα» στις 31 Αυγούστου 2018. Στις 23 Δεκεμβρίου 2024 η ΚΤΚ εξέδωσε προς την ΚΕΔΙΠΕΣ άδεια για να λειτουργεί ως «διαχειριστής πιστωτικών διευκολύνσεων» αντικαθιστώντας την άδεια λειτουργίας «εταιρείας εξαγοράς πιστώσεων». Ως εκ τούτου, η ΚΕΔΙΠΕΣ σήμερα κατέχει άδεια από την ΚΤΚ, τόσο για να λειτουργεί ως διαχειρίστρια εταιρεία πιστωτικών διευκολύνσεων, όσο και για λειτουργία μη πιστωτικού ιδρύματος.

# ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 1. Γενικά (συνέχεια)

#### 1.2. Λειτουργικό περιβάλλον (συνέχεια)

##### 1.2.3. Οικονομικό περιβάλλον και γεωπολιτικές εξελίξεις

Η κυπριακή οικονομία συνέχισε τη θετική πορεία και το 2025 παρουσιάζοντας αύξηση του ΑΕΠ και αποκλιμάκωση της ανεργίας και του πληθωρισμού. Ο ρυθμός ανάπτυξης για το έτος διαμορφώθηκε στο 3,8% (2024: 3,9%), η ανεργία στο 4,4% (2024: 4,9%) και ο πληθωρισμός στο 0,8% (2024: 2,3%). Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, η πρόβλεψη για το 2026 παραμένει θετική, ο ρυθμός ανάπτυξης εκτιμάται στο 2,6%, η ανεργία στο 4,5% και ο πληθωρισμός στο 1,5%. Όσο αφορά τα επιτόκια η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα συνέχισε την μείωση των επιτοκίων κατά το 2025.

Η γεωπολιτική κατάσταση παραμένει ασταθής καθώς συνεχίζονται οι κρίσεις στην Ανατολική Ευρώπη και στη Μέση Ανατολή. Η στρατιωτική δραστηριότητα μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας συνεχίζεται και οι συγκρούσεις στη Μέση Ανατολή έχουν ενταθεί.

Οι συνεχιζόμενες συγκρούσεις έχουν προκαλέσει διαταραχές στις διεθνείς εμπορικές ροές, επιβαρύνοντας το παγκόσμιο οικονομικό περιβάλλον. Η επιδείνωση της κατάστασης στη Μέση Ανατολή έχει αυξήσει σημαντικά τη γεωπολιτική και οικονομική αβεβαιότητα, ιδίως σε χώρες της ευρύτερης περιοχής, και έχει επηρεάσει το θαλάσσιο εμπόριο, κυρίως ως προς τη μεταφορά ενεργειακών προϊόντων. Εάν οι εντάσεις έχουν παρατεταμένη διάρκεια, οι δυσμενείς επιπτώσεις στην εφοδιαστική αλυσίδα και τυχόν αυξήσεις στις τιμές του πετρελαίου ενδέχεται να δημιουργήσουν πρόσθετες πληθωριστικές πιέσεις. Επιπλέον, οι εξελίξεις αυτές μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά τις τουριστικές ροές προς την Κύπρο, ιδιαίτερα εάν η αστάθεια στην περιοχή ενταθεί.

Η Διεύθυνση έχει εξετάσει τις ιδιαίτερες συνθήκες και τους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η άμεση έκθεση της Εταιρείας στις άμεσα επηρεαζόμενες χώρες τόσο σε ανοίγματα χρεωστών όσο και σε πωλήσεις ακινήτων είναι περιορισμένη. Εντούτοις, υπάρχει έμμεση έκθεση από αρνητικές επιπτώσεις στην κυπριακή οικονομία, η επιβράδυνση της οικονομίας δυσχεραίνει την απομόχλευση του δανειακού χαρτοφυλακίου και επηρεάζει αρνητικά την αγορά ακινήτων. Οι τελικές επιπτώσεις στην Εταιρεία και τον Όμιλο, και οι οικονομικές επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης τόσο στην Κυπριακή όσο και στην παγκόσμια οικονομία, εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από την φύση και διάρκεια αβέβαιων και μη προβλέψιμων γεγονότων και δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο. Η Διεύθυνση παρακολουθεί στενά την κατάσταση και αξιολογεί την επίδραση των εξελίξεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

### 2. Βάση ετοιμασίας

#### 2.1. Δήλωση συμμόρφωσης

Οι ατομικές οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση («ΕΕ») και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

Η Εταιρεία δεν υποχρεούται από τον περί Εταιρειών Νόμο της Κύπρου, Κεφ. 113, να ετοιμάσει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις επειδή η μητρική εταιρεία δημοσιεύει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με βάση τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα και η Εταιρεία δεν σκοπεύει να εκδώσει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις μπορούν να ληφθούν από την Γρηγόρη Αυξεντίου 8,1096, Λευκωσία.

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή κατέληξε στο συμπέρασμα πως, δεδομένου ότι οι μητρικές εταιρείες υποχρεώνονται από την Ευρωπαϊκή Λογιστική Οδηγία (2013/34/ΕΕ) να ετοιμάζουν ατομικές οικονομικές καταστάσεις και δεδομένου ότι ο περί Εταιρειών Νόμος της Κύπρου, Κεφ. 113, απαιτεί την ετοιμασία τέτοιων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την ΕΕ, οι πρόνοιες του ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» που απαιτούν την ετοιμασία ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα δεν εφαρμόζονται.

#### 2.2. Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Οι ατομικές οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας. Τα ποσά που παρουσιάζονται στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις στρογγυλοποιούνται στην πλησιέστερη χιλιάδα εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Το νόμισμα λειτουργίας είναι το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και στο οποίο τα στοιχεία των ατομικών οικονομικών καταστάσεων επιμετρούνται.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

##### 2.3. Βάση επιμέτρησης

Οι ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων, τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων και τα παράγωγα που επιμετρούνται στη δίκαιη αξία. Τα ακίνητα προς πώληση επιμετρούνται στην χαμηλότερη της τιμής κτίσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους.

##### 2.4. Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι επιχειρηματικές δραστηριότητες του Ομίλου διέπονται από το κατάλογο δεσμεύσεων ο οποίος συμφωνήθηκε από την Κυπριακή Δημοκρατία («ΚΔ») στη βάση της απόφασης «Κρατικές Ενισχύσεις SA.35334 (2018/N-2) – Κύπρος – Ενίσχυση χρηματοδότησης για την ομαλή έξοδο της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας Λτδ από την αγορά» («Απόφαση για τις Κρατικές Ενισχύσεις»).

Ο Όμιλος ετοιμάζει τις οικονομικές καταστάσεις του λαμβάνοντας υπόψη τη Δέσμευση 14 της Απόφασης για τις Κρατικές Ενισχύσεις, η οποία αναφέρει ότι:

«Μοναδική δραστηριότητα της ΕΟ θα είναι η διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων που έμειναν στην περίμετρο της εναπομείνουσας οντότητας με στόχο την εκποίηση, ρευστοποίηση ή εκκαθάριση προς αποπληρωμή της κρατικής βοήθειας με εύτακτο τρόπο με σκοπό την μεγιστοποίηση της αξίας αποπληρωμής της Κρατικής Βοήθειας προς τη ΚΔ το συντομότερο δυνατό. Επιπλέον, η ΕΟ δεν θα ασκήσει καμιά άλλη οικονομική δραστηριότητα ούτε θα αποκτήσει πελάτες ή θα πωλήσει προϊόντα.»

Σημειώνεται ότι η Ευρωπαϊκή Επιτροπή στις 6 Ιουλίου 2023 ενέκρινε την τροποποίηση του Καταλόγου Δεσμεύσεων με την απόφαση Κρατικές Ενισχύσεις SA. 107455 (2023/N) – ώστε να επιτραπεί στην ΚΕΔΙΠΕΣ να αναλάβει τον ρόλο του φορέα υλοποίησης του Σχεδίου Ενοίκιο Έναντι Δόσης. Οι τροποποιήσεις αφορούν:

- Την δυνατότητα ίδρυσης θυγατρικής εταιρείας η οποία να μπορεί να αποκτήσει και να διαχειριστεί κατοικίες στα πλαίσια του Σχεδίου Ενοίκιο Έναντι Δόσης
- Την δυνατότητα καθυστέρησης στην αποπληρωμή κρατικής βοήθειας ώστε να χρηματοδοτηθεί η αγορά των κατοικιών στα πλαίσια του Σχεδίου Ενοίκιο Έναντι Δόσης.

Το Σχέδιο Ενοίκιο Έναντι Δόσης αποτελεί πρωτοβουλία του Κράτους με στόχο την προστασία της κύριας κατοικίας ευάλωτων νοικοκυριών μέσω πλήρους διακανονισμού της πιστωτικής διευκόλυνσης η οποία εξασφαλίζεται με εξασφάλιση επί της κύριας κατοικίας. Η κατοικία μεταβιβάζεται σε θυγατρική εταιρεία της ΚΕΔΙΠΕΣ, συνάπτεται μακροχρόνια σύμβαση ενοίκιασης ενώ παρέχεται το δικαίωμα επαναγοράς μετά την πάροδο 5 ετών.

Σημειώνεται επίσης ότι η Ευρωπαϊκή Επιτροπή στις 18 Σεπτεμβρίου 2025 ενέκρινε την τροποποίηση του Καταλόγου Δεσμεύσεων με την απόφαση Κρατικές Ενισχύσεις SA. 118999 (2025/N) ώστε να επιτραπεί στην ΚΕΔΙΠΕΣ να επαναγοράσει χαρτοφυλάκιο μη εξυπηρετούμενων δανείων από την Eurobank που ήταν καλυμμένο από το Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων, στα πλαίσια του τερματισμού του Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων.

Ο Όμιλος αναγνώρισε ζημιά €16,7εκ. κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025 και κέρδος €32,5εκ. το προηγούμενο έτος και κατά την ημερομηνία αυτή οι υποχρεώσεις του Ομίλου υπέρβαιναν τα στοιχεία ενεργητικού κατά €128,4εκ. (2024: €110,2εκ.).

Το Διοικητικό Συμβούλιο κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων με βάση την αρχή της δρώσας οικονομικής μονάδας (going concern) κρίνεται ως κατάλληλη. Παρ' όλα αυτά, υπάρχουν παράγοντες και γεγονότα που υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως να εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα (going concern).

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

##### 2.4. Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

Για να καταλήξει στο παραπάνω συμπέρασμα, το Διοικητικό Συμβούλιο εξέτασε τα εξής:

- Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ο Όμιλος είχε συσσωρευμένες ταμειακές εισροές που ανέρχονταν σε €2.935εκ., εισροές που προέκυψαν μετά την συναλλαγή με την Ελληνική Τράπεζα τον Σεπτέμβριο του 2018 και τον τερματισμό των τραπεζικών δραστηριοτήτων ενώ μέχρι τον Δεκέμβριο 2025 ποσό ύψους €1.680εκ. αποπληρώθηκε σε μετρητά έναντι της κατάθεσης της ΚΔ. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ο Όμιλος είχε €187εκ. μετρητά και ρευστά περιουσιακά στοιχεία. Παρά τις προκλήσεις και αβεβαιότητες στο μακροοικονομικό περιβάλλον, η Διοίκηση εκτιμά ότι ο Όμιλος θα συνεχίσει να έχει καθαρές θετικές ταμειακές ροές και θα συνεχίσει τις δραστηριότητες του στο προβλέψιμο μέλλον.
- Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ο Όμιλος έχει περιουσιακά στοιχεία προς διαχείριση ονομαστικής αξίας €5,5δισ ή €4,0δισ εξαιρουμένων τόκων που δεν έχουν διαγραφεί ή ανακτηθεί.
- Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η κατάθεση της Κυπριακής Δημοκρατίας που αποτελεί την κρατική βοήθεια ανήλθε στα €2,1δισ και οι όροι της κατάθεσης προβλέπουν ότι μπορεί να γίνει ανάληψη με προειδοποίηση 30 ημερών. Ως εκ τούτου η στήριξη της Κυπριακής Δημοκρατίας (δες πιο κάτω) είναι καθοριστική για την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα στο προβλέψιμο μέλλον. Η κατάθεση είναι εξασφαλισμένη από επιβαρύνσεις και εγγυήσεις που περιλαμβάνουν εκχώρηση εισοδημάτων, ομόλογο κυμαινόμενης επιβάρυνσης, εταιρική εγγύηση και ενεχυρίαση μετοχών («Συμφωνίες Επιβαρύνσεων και Εγγυήσεων»). Σύμφωνα με την εκχώρηση εισοδημάτων, τα πλεονάσματα από τη διαχείριση περιουσιακών στοιχείων μεταφέρονται σε τριμηνιαία βάση προς την Κυπριακή Δημοκρατία για αποπληρωμή της κρατικής βοήθειας.
- Σύμφωνα με τους κανόνες για τις Κρατικές Ενισχύσεις, η ΚΔ παρέιχε μια σειρά δεσμεύσεων προς την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, συμπεριλαμβανομένων των δεσμεύσεων σχετικά με τη εναπομένονσα οντότητα («ΕΟ»). Οι κυριότερες δεσμεύσεις και ο βαθμός συμμόρφωσης με τις δεσμεύσεις είναι διαθέσιμες στη ιστοσελίδα <https://kedipes.com.cy/αποτελεσματα-διαχειρισης>.

#### Επιχειρηματικό Σχέδιο

Το υφιστάμενο Επιχειρηματικό Σχέδιο έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΚΕΔΙΠΕΣ και την Επιτροπεία της ΣΕΔΙΠΕΣ στις 31 Ιουλίου 2024 και 10 Σεπτεμβρίου 2024 αντίστοιχα και ολοκληρώνεται το 2030. Το Επιχειρηματικό Σχέδιο, αντικατοπτρίζει ταμειακές εισροές €5,1δισ. Λαμβάνοντας υπόψη τις εκροές, οι καθαρές εισροές ανέρχονται σε €3,3δισ. Επομένως το Επιχειρηματικό Σχέδιο στοχεύει στην σταδιακή αποπληρωμή της Κρατικής Βοήθειας που λήφθηκε το 2018 στην ονομαστική αξία της. Επιπλέον, η Διοίκηση εξετάζει τακτικά την πρόοδο των πραγματικών ταμειακών εισροών και εκροών σε σύγκριση με το Επιχειρηματικό Σχέδιο το οποίο δύναται να αναθεωρείται περιοδικά. Το υφιστάμενο Επιχειρηματικό Σχέδιο ανέμενε μέχρι τον Δεκέμβριο 2025 καθαρές θετικές ταμειακές ροές ύψους €1.853εκ., με τα πραγματικά αποτελέσματα να ανέρχονται σε €1.784εκ.. Ο Όμιλος πέτυχε καθαρές θετικές ταμειακές εισροές με βάση τις διαθέσιμες ιστορικές πληροφορίες για όλα τα έτη/περιόδους μέχρι το Δεκέμβριο 2025. Τα πιο πάνω, σε συνδυασμό με την τελική θετική ταμειακή θέση και την επιστολή χρηματοοικονομικής στήριξης που λήφθηκε από την ΚΔ (δες πιο κάτω) είναι καθοριστικά για την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα στο προβλέψιμο μέλλον.

#### Στήριξη της Κυβέρνησης

Η αρχή της δρώσας οικονομικής μονάδας (going concern) που χρησιμοποιείται για την ετοιμασία αυτών των ατομικών οικονομικών καταστάσεων εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τη δέσμευση της Κυπριακής Δημοκρατίας να μην ανακαλέσει την κατάθεση προειδοποίησης 30 ημερών που έχει ο Όμιλος.

Η ΚΔ έχει εκδώσει στις 17 Οκτωβρίου 2022, μια επιστολή χρηματοοικονομικής στήριξης που μεταξύ άλλων προνοιών ορίζει ότι:

- Η ΚΔ δεν θα απαιτήσει και/ή άλλως να διεκδικήσει την άμεση ολική / μερική πληρωμή της Κυβερνητικής Κατάθεσης πέραν όπως προβλέπεται μέσα από το Επιχειρηματικό Σχέδιο σε ισχύ και νοουμένου ότι η ΣΕΔΙΠΕΣ/ΚΕΔΙΠΕΣ θα υλοποιήσουν το Επιχειρηματικό Σχέδιο σε επίπεδο που θα είναι σε θέση να υλοποιήσουν τέτοιες πληρωμές.
- Σε περίπτωση που η ΣΕΔΙΠΕΣ/ΚΕΔΙΠΕΣ θα μπορούν να επιτύχουν καλύτερα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα, από αυτά που προβλέπονται στο Επιχειρηματικό Σχέδιο σε ισχύ, οποιεσδήποτε τέτοιες καθαρές ταμειακές εισροές μπορούν να πληρωθούν στην ΚΔ με τη μορφή επιταχυνόμενων πληρωμών.
- Δεν θα ενεργοποιηθεί ως Μέτοχος και Πιστωτής της ΣΕΔΙΠΕΣ οποιοδήποτε «Γεγονός Αθέτησης» έναντι της ΣΕΔΙΠΕΣ/ΚΕΔΙΠΕΣ και των θυγατρικών τους καθώς και δεν θα προβεί σε οποιαδήποτε νομικά μέτρα νοουμένου ότι δεν θα υπάρχει παράβαση ουσιωδών όρων των Συμφωνιών Επιβαρύνσεων και Εγγυήσεων από τη ΣΕΔΙΠΕΣ/ΚΕΔΙΠΕΣ και τις θυγατρικές τους.

## **ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ**

### **ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### **2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)**

##### **Στήριξη της Κυβέρνησης (συνέχεια)**

#### **2.4. Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)**

- Αναγνωρίζει ότι η ικανότητα της ΣΕΔΙΠΕΣ και των θυγατρικών της να συνεχίσουν να λειτουργούν ως δρώσες οικονομικές μονάδες εξαρτάται από τις επιβεβαιώσεις που παρέχονται στην επιστολή χρηματοοικονομικής στήριξης.
- Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, η ΚΔ δεν έχει πρόθεση να διακόψει τις επιχειρηματικές εργασίες της ΣΕΔΙΠΕΣ και των θυγατρικών της πριν την πάροδο της περιόδου που καλύπτει το Επιχειρηματικό Σχέδιο σε ισχύ και νοουμένου ότι η ΣΕΔΙΠΕΣ και οι θυγατρικές της τηρούν τις Συμφωνίες Επιβαρύνσεων και Εγγυήσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η ετοιμασία των ατομικών οικονομικών καταστάσεων με βάση την αρχή της δρώσας οικονομικής μονάδας (going concern) κρίνεται ως κατάλληλη. Παρ' όλα αυτά, ανεξάρτητα από την πρόθεση της Κυπριακής Δημοκρατίας να μην ανακαλέσει την κατάθεση της προειδοποίησης 30 ημερών που έχει ο Όμιλος όπως αναφέρεται πιο πάνω μέσω της επιστολής χρηματοοικονομικής στήριξης, θα πρέπει να επισημανθεί ότι εξακολουθεί να υπάρχει συμβατική ρύθμιση που καθιστά δυνατή την ανάκληση της κρατικής κατάθεσης με όρο την παροχή προειδοποίησης 30 ημερών. Επιπλέον, ως αποτέλεσμα του γεγονότος ότι ο Όμιλος απαιτείται να λειτουργεί με βάση τον κατάλογο δεσμεύσεων που συμφωνήθηκαν μεταξύ της Κυπριακής Δημοκρατίας και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, το Διοικητικό Συμβούλιο κατέληξε στο συμπέρασμα ότι αυτοί οι παράγοντες υποδεικνύουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως να εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα (going concern).

Αυτές οι ατομικές οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της δρώσας οικονομικής μονάδας (going concern) και δεν περιλαμβάνουν προσαρμογές στις αναγραφόμενες αξίες και στη ταξινόμηση των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και των εξόδων, που ενδέχεται να απαιτούνται διαφορετικά, εάν η αρχή της δρώσας οικονομικής μονάδας (going concern) ως βάση για την ετοιμασία των ατομικών οικονομικών καταστάσεων δεν ήταν κατάλληλη.

#### **3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων**

Η ετοιμασία των ατομικών οικονομικών καταστάσεων, απαιτεί από τη Διεύθυνση να κάνει εκτιμήσεις και να χρησιμοποιεί κρίση και παραδοχές οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας και τα υπό αναφορά ποσά των περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία ετοιμασίας των ατομικών οικονομικών καταστάσεων, καθώς και τα ποσά εσόδων και εξόδων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διεύθυνσης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι εκτιμήσεις και οι υποστηρίζουσες παραδοχές αξιολογούνται σε συνεχή βάση. Αναθεωρήσεις σε λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο κατά την οποία η εκτίμηση αναθεωρείται αν η αναθεώρηση επηρεάζει μόνο αυτή την περίοδο, ή την περίοδο της αναθεώρησης και μελλοντικές περιόδους αν η αναθεώρηση επηρεάζει τόσο την τρέχουσα όσο και μελλοντικές περιόδους.

Πληροφορίες για εκτιμήσεις οι οποίες περιέχουν σημαντικό ρίσκο για ουσιώδεις αναπροσαρμογές στα υπό αναφορά ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 παρουσιάζονται πιο κάτω:

#### **3.1. Ταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

Το ΔΠΧΑ 9 καθορίζει την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, ώστε να αντικατοπτρίζει το επιχειρηματικό μοντέλο με το οποίο η Εταιρεία διαχειρίζεται τα περιουσιακά στοιχεία καθώς και τα χαρακτηριστικά των ταμειακών ροών τους (κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές είναι μόνο αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων).

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

##### 3.1. Ταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Η αξιολόγηση του επιχειρηματικού μοντέλου προϋποθέτει κρίση βάσει των πραγματικών περιστατικών και των περιστάσεων κατά την ημερομηνία αξιολόγησης. Η Εταιρεία κατά την εκτίμησή της, εξετάζει τόσο ποσοτικούς όσο και ποιοτικούς παράγοντες όπως την στρατηγική της Διοίκησης για ανάκτηση της αξίας του χαρτοφυλακίου, τον τρόπο αξιολόγησης και αναφοράς στην Διοίκηση της απόδοσης του χαρτοφυλακίου, καθώς επίσης και τη συχνότητα και το μέγεθος των πωλήσεων κατά τις προηγούμενες περιόδους. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επαναταξινομούνται σε άλλη κατηγορία επιμέτρησης, εάν αλλάξει το επιχειρηματικό μοντέλο για τη διαχείριση τους και τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επαναταξινομούνται την πρώτη ημέρα της πρώτης περιόδου αναφοράς κατόπιν αλλαγής του επιχειρηματικού μοντέλου.

Αναταξινομήσεις μεταξύ των κατηγοριών αποτίμησης των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού πραγματοποιούνται όταν μεταβάλλεται το επιχειρησιακό μοντέλο της Εταιρείας και όταν πληρούνται οι απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9. Στην περίπτωση αυτή η αναταξινόμηση δεν πραγματοποιείται αναδρομικά. Οι μεταβολές στο επιχειρησιακό μοντέλο της Εταιρείας αναμένεται να είναι σπάνιες. Προκύπτουν από αποφάσεις της ανώτατης διοίκησης ως αποτέλεσμα εσωτερικών ή εξωτερικών μεταβολών, θα πρέπει να είναι σημαντικές για τις δραστηριότητες της Εταιρείας και ορατές/παρτηρήσιμες σε τρίτα μέρη.

Αξιολογώντας κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές είναι μόνο αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων, η Εταιρεία εξετάζει τους συμβατικούς όρους του μέσου. Αυτό περιλαμβάνει εκτίμηση εάν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο περιέχει μια συμβατική ρήτρα που θα μπορούσε να αλλάξει το χρονοδιάγραμμα ή το ποσό των συμβατικών ταμειακών ροών έτσι ώστε να μην πληρούσε αυτόν τον όρο.

Κατά την διάρκεια του έτους η Εταιρεία επαναταξινόμησε επιπρόσθετα δάνεια στην δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων. Συγκεκριμένα από την 1 Ιανουαρίου 2025, το επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης συγκεκριμένων χαρτοφυλακίων με μικτή λογιστική αξία €71.632χιλ. άλλαξε, με την Διεύθυνση να αποφασίζει πως ο στόχος αποπληρωμής τους θα επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση τους. Ως αποτέλεσμα της απόφασης αυτής, από την 1 Ιανουαρίου 2025 και μετά, τα συγκεκριμένα χαρτοφυλάκια επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων και η απόφαση επέφερε ανακατανομή ύψους €4.803χιλ. την 1 Ιανουαρίου 2025 από το τακτικό αποθεματικό στα αποθεματικά δίκαιης αξίας, όπως αυτό προβλέπεται από το ΔΠΧΑ 9.

##### 3.2. Υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί μοντέλο απομείωσης που είναι βασισμένο στις «αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές» («ΑΠΖ») όπως προβλέπει το ΔΠΧΑ 9.

Η επιμέτρηση για ΑΠΖ των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος απαιτεί τη χρήση σύνθετων μοντέλων και σημαντικών παραδοχών σχετικά με τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες και την πιστωτική συμπεριφορά (π.χ. τη πιθανότητα αθέτησης των υποχρεώσεων και τις προκύπτουσες απώλειες). Η επεξήγηση των εισροών, των παραδοχών και των τεχνικών εκτίμησης που χρησιμοποιούνται παρατίθενται στη σημείωση 32.1.2.3, η οποία καθορίζει επίσης τις βασικές ευαισθησίες των ΑΠΖ από αλλαγές σε αυτά τα στοιχεία.

Επίσης απαιτείται η κριτική αξιολόγηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών απαιτήσεων για τη μέτρηση των ΑΠΖ, όπως:

- Καθορισμός κριτηρίων για σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου,
- Επιλογή κατάλληλων μοντέλων και παραδοχών για την επιμέτρηση των ΑΠΖ,
- Καθορισμός του αριθμού και της σχετικής στάθμισης των μελλοντικών σεναρίων και των σχετικών ΑΠΖ, και
- Δημιουργία ομάδων παρόμοιων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων για σκοπούς επιμέτρησης των ΑΠΖ.

Αναλυτικές πληροφορίες σχετικά με την κριτική αξιολόγηση και τις εκτιμήσεις που εφάρμοσε η Εταιρεία στους παραπάνω τομείς παρατίθενται στη σημείωση 32.1.2.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

##### 3.3. Δίκαιη αξία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η καλύτερη ένδειξη της δίκαιης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι η τιμή διαπραγμάτευσης σε μια ενεργό αγορά.

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά προσδιορίζεται από μοντέλα αποτίμησης. Τα μοντέλα αυτά επανεξετάζονται περιοδικά από εξειδικευμένο προσωπικό που επιβεβαιώνει την εγκυρότητά τους. Στο μέγιστο δυνατό βαθμό, τα μοντέλα αποτίμησης βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς, αλλά και παράγοντες όπως ο προσδιορισμός του πιστωτικού κινδύνου και της μεταβλητότητας που απαιτούν εκτιμήσεις και παραδοχές από τη Διεύθυνση. Αλλαγές σε αυτές τις εκτιμήσεις και παραδοχές πιθανό να επηρεάσουν τη δίκαιη αξία των σχετικών χρηματοοικονομικών μέσων.

##### 3.4. Δίκαιη αξία χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί ίδια κρίση για την επιλογή μεθόδων και τη χρήση παραδοχών που βασίζονται, στο μέγιστο δυνατό βαθμό, κυρίως στις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

##### 3.5. Δίκαιη αξία χρηματοοικονομικών μέσων – ενδεχόμενη αντιπαροχή

Ενδεχόμενη αντιπαροχή, που προκύπτει από συνενώσεις επιχειρήσεων, επιμετρείται στη δίκαιη αξία κατά την ημερομηνία της απόκτησης ως μέρος της συνένωσης επιχειρήσεων. Εάν η ενδεχόμενη αντιπαροχή εμπίπτει στον ορισμό της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, μεταγενέστερα επιμετρείται σε δίκαιη αξία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Ο καθορισμός της δίκαιης αξίας βασίζεται σε προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Οι σημαντικές παραδοχές λαμβάνουν υπόψη την πιθανότητα επίτευξης στόχων απόδοσης και πρόνοιες της Συμφωνίας Μεταφοράς. Κατά το λογιστικό χειρισμό της απόκτησης της επιχείρησης της ΣΕΔΙΠΕΣ, ενδεχόμενη αντιπαροχή με εκτιμώμενη δίκαιη αξία €2.416.852χιλ. αναγνωρίστηκε κατά την ημερομηνία απόκτησης και επιμετρήθηκε εκ νέου σε €1.765.612χιλ. κατά την ημερομηνία αναφοράς (2024: €1.920.808χιλ.). Οι μελλοντικές εξελίξεις ενδέχεται να απαιτήσουν περαιτέρω αναθεωρήσεις της εκτίμησης. Η ενδεχόμενη αντιπαροχή ταξινομήθηκε ως άλλη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Περαιτέρω πληροφορίες παρατίθενται στις Σημειώσεις 30.2 και 33.1.

##### 3.6. Δίκαιη αξία ακινήτων

Η μεταβλητότητα που υπάρχει στην αγορά ακινήτων αυξάνει σημαντικά την αβεβαιότητα του ορθού προσδιορισμού της δίκαιης αξίας των ακινήτων. Η δίκαιη αξία προσδιορίζεται κυρίως από εκτιμήσεις ανεξάρτητων επαγγελματιών εκτιμητών που βασίζονται σε ενδείξεις της αγοράς για την υφιστάμενη χρήση τους. Η εκτίμηση απαιτεί επαγγελματική κρίση η οποία εμπεριέχει ένα βαθμό αβεβαιότητας λόγω του σχετικά χαμηλού επιπέδου κινητικότητας της αγοράς.

Οι κυριότερες μέθοδοι αποτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας που έχουν επιλεγεί από τους επαγγελματίες εκτιμητές είναι συγκριτική μέθοδος αγοράς, αναπροσαρμοσμένη για τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς και των καταστάσεων που αφορούν τα συγκεκριμένα ακίνητα, η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης, και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης. Δεδομένα τα οποία χρησιμοποιούνται στις μεθόδους αποτίμησης αφορούν ετήσιες προσαυξήσεις ενοικίων, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ, ηλικία κτιρίων, υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής και άλλα, ως αυτά αναφέρονται στις επιμέρους εκτιμήσεις για κάθε ακίνητο.

##### 3.7. Φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Για συγκεκριμένες συναλλαγές και υπολογισμούς, ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας είναι αβέβαιος κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για προβλεπόμενα φορολογικά ζητήματα, με βάση υπολογισμούς για το κατά πόσο θα προκύψει επιπρόσθετη φορολογία. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των ζητημάτων διαφέρει από το ποσό που έχει αρχικά αναγνωρισθεί, οι διαφορές επηρεάζουν την πρόβλεψη για εταιρικό φόρο.

##### 3.8. Δίκαιη αξία επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες

Η διαδικασία αναγνώρισης και αξιολόγησης της δίκαιης αξίας των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες είναι εκ φύσεως αβέβαιη αφού απαιτείται η κρίση της Διεύθυνσης για μια σειρά εκτιμήσεων, τα αποτελέσματα των οποίων είναι σημαντικά για τις παραδοχές που χρησιμοποιούνται. Ο καθορισμός της δίκαιης αξίας αποτελεί την καλύτερη εκτίμηση

## **ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ**

### **ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### **3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)**

##### **3.8. Δίκαιη αξία επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)**

της Διεύθυνσης και βασίζεται στην καθαρή θέση κάθε θυγατρικής εταιρείας όπως καταγράφεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης της Εταιρείας. Τυχόν μεταβολή της δίκαιης αξίας των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα.

##### **3.9. Προβλέψεις για ακίνητα προς πώληση**

Η Εταιρεία εξετάζει κατά πόσο υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την ικανότητα πώλησης των ακινήτων και την ανάλογη αξία τους στην περίπτωση πώλησης. Η πρόβλεψη για τα ακίνητα βασίζεται στην προηγούμενη πείρα της Διεύθυνσης, βάσει της οποίας γίνεται πρόβλεψη λαμβάνοντας υπόψη τόσο την αξία των ακινήτων, όσο και την κίνηση σε κάθε κατηγορία.

Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Η αναθεώρηση της αξίας των ακινήτων, η μεθοδολογία και οι υποθέσεις για υπολογισμό της πρόβλεψης ακινήτων εξετάζονται σε τακτά χρονικά διαστήματα και αναπροσαρμόζονται ανάλογα.

##### **3.10. Προβλέψεις**

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει εκτιμήσει ότι μια παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση που έχει προκληθεί από γεγονότα τα οποία έχουν ήδη επισυμβεί, είναι πιθανό να υπάρξει εκροή περιουσιακών στοιχείων για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης και το ποσό της υποχρέωσης μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα.

Τα ποσά που αναγνωρίζονται ως προβλέψεις είναι η καλύτερη δυνατή εκτίμηση των δαπανών που απαιτούνται για το διακανονισμό των υφιστάμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς. Λόγω των κινδύνων και αβεβαιοτήτων που περιβάλλουν τα γεγονότα και τις καταστάσεις της κάθε δικαστικής υπόθεσης που εκκρεμεί ή καταγγελίας/παραπόνου και/ή απαίτησης ή υπό διαιτησίας διαφοράς, απαιτείται σημαντική άσκηση κρίσης για την εκτίμηση του πιθανού αποτελέσματος. Οι προβλέψεις για επιδικίες, υπό διαιτησία διαφορές, κανονιστικά και άλλα θέματα απαιτούν μεγαλύτερο βαθμό κρίσης από άλλα είδη προβλέψεων. Αναμένεται ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει να έχει σημαντική έκθεση σε επιδικίες και κανονιστικά θέματα και έρευνες που σχετίζονται με παρελθοντικά νομικά ζητήματα μεσοπρόθεσμα. Τα θέματα για τα οποία η Εταιρεία προσδιορίζει ότι η πιθανότητα για μελλοντική ζημιά είναι περισσότερο από απομακρυσμένη θα μεταβάλλονται από περίοδο σε περίοδο όπως και τα θέματα ως προς τα οποία μπορεί να γίνει μια αξιόπιστη εκτίμηση και η εκτιμώμενη πιθανή τους ζημιά. Τα πραγματικά αποτελέσματα δύναται να είναι σημαντικά ψηλότερα ή χαμηλότερα από την εκτιμημένη πιθανή ζημιά για τα θέματα που έγινε εκτίμηση. Επιπρόσθετα, ζημιά μπορεί να προκύψει για θέματα για τα οποία η Εταιρεία θεωρούσε ότι η πιθανότητα ζημιάς ήταν απομακρυσμένη.

##### **3.11. Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα**

Οι ατομικές οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της δρώσας οικονομικής μονάδας (going concern) και δεν περιλαμβάνουν προσαρμογές στις αναγραφόμενες αξίες και στη ταξινόμηση των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και των εξόδων, που ενδέχεται να απαιτούνται διαφορετικά, εάν η αρχή της δρώσας οικονομικής μονάδας (going concern) ως βάση για την ετοιμασία των ατομικών οικονομικών καταστάσεων δεν ήταν κατάλληλη.

Αναλυτικές πληροφορίες σχετικά με την κριτική αξιολόγηση και τις εκτιμήσεις που εφάρμοσε η Εταιρεία παρατίθενται στη σημείωση 2.4.

#### **4. Εφαρμογή νέων προτύπων, ερμηνείες και τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων**

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

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

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 4. Εφαρμογή νέων προτύπων, ερμηνείες και τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων (συνέχεια)

##### 4.1. Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, είχαν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ νέα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα και τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα, τα οποία δεν ίσχυαν για την οικονομική περίοδο η οποία έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Κάποια από αυτά έχουν υιοθετηθεί από τη Ευρωπαϊκή Ένωση και άλλα δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξετάζει την επίδραση από την υιοθέτηση των πιο κάτω προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς σε μελλοντικές περιόδους στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

**(i) Τροποποιήσεις στην Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7) (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)**

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

- **Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που διακανονίζεται μέσω ηλεκτρονικής μεταφοράς:** Οι τροποποιήσεις στις οδηγίες εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 επιτρέπουν σε μια οικονομική οντότητα να θεωρήσει ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) που θα διακανονιστεί σε μετρητά χρησιμοποιώντας ένα σύστημα ηλεκτρονικών πληρωμών θα εκκαθαριστεί πριν από την ημερομηνία διακανονισμού εάν πληρούνται τα καθορισμένα κριτήρια. Μια οντότητα που επιλέγει να εφαρμόσει την επιλογή διαγραφής θα πρέπει να την εφαρμόσει σε όλους τους διακανονισμούς που πραγματοποιούνται μέσω του ίδιου συστήματος ηλεκτρονικών πληρωμών.
- **Ταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων:**
  - *Συμβατικοί όροι που συνάδουν με μια βασική δανειοδοτική συμφωνία.* Οι τροποποιήσεις στις οδηγίες εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με το πώς μια οικονομική οντότητα μπορεί να αξιολογήσει εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου είναι συνεπείς με μια βασική δανειοδοτική συμφωνία. Για να επεξηγήσουν τις αλλαγές στην καθοδήγηση εφαρμογής, οι τροποποιήσεις προσθέτουν παραδείγματα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που έχουν ή δεν έχουν συμβατικές ταμειακές ροές που είναι αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επί του οφειλόμενου κεφαλαίου.
  - *Περιουσιακά στοιχεία με χαρακτηριστικά μη προσφυγής.* Οι τροποποιήσεις ενισχύουν την περιγραφή του όρου «μη προσφυγή». Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει χαρακτηριστικά μη προσφυγής, εάν το τελικό δικαίωμα μιας οικονομικής οντότητας να λαμβάνει ταμειακές ροές περιορίζεται συμβατικά στις ταμειακές ροές που δημιουργούνται από συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία.
  - *Συμβατικά συνδεδεμένα μέσα.* Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τα χαρακτηριστικά των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων που τα διακρίνουν από άλλες συναλλαγές. Οι τροποποιήσεις σημειώνουν επίσης ότι δεν πληρούν όλες οι συναλλαγές με πολλαπλούς χρεωστικούς τίτλους τα κριτήρια των συναλλαγών με πολλά συμβατικά συνδεδεμένα μέσα και παρέχουν ένα παράδειγμα. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η αναφορά σε μέσα στην υποκείμενη ομάδα μπορεί να περιλαμβάνει χρηματοοικονομικά μέσα που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των απαιτήσεων ταξινόμησης.
- **Γνωστοποιήσεις:**
  - *Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων.* Οι απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 7 τροποποιούνται για τις γνωστοποιήσεις που παρέχει μια οικονομική οντότητα σε σχέση με αυτές τις επενδύσεις. Ειδικότερα, μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να γνωστοποιεί το κέρδος ή τη ζημιά εύλογης αξίας που παρουσιάζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα κατά τη διάρκεια της περιόδου, παρουσιάζοντας ξεχωριστά το κέρδος ή τη ζημιά εύλογης αξίας που σχετίζεται με επενδύσεις που διαγράφονται στην περίοδο και το κέρδος ή η ζημιά εύλογης αξίας που σχετίζεται σε επενδύσεις που κρατούνται στο τέλος της περιόδου.
  - *Συμβατικοί όροι που θα μπορούσαν να αλλάξουν τον χρόνο ή το ποσό των συμβατικών ταμειακών ροών.* Οι τροποποιήσεις απαιτούν τη γνωστοποίηση συμβατικών όρων που θα μπορούσαν να αλλάξουν τον χρόνο ή το ποσό των συμβατικών ταμειακών ροών στην εμφάνιση (ή μη) ενός ενδεχόμενου γεγονότος που δεν σχετίζεται άμεσα με αλλαγές σε βασικούς κινδύνους και κόστη δανεισμού. Οι απαιτήσεις ισχύουν για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω άλλων συνολικών εσόδων και για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που επιμετράται στο αναπόσβεστο κόστος.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 4. Εφαρμογή νέων προτύπων, ερμηνείες και τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων (συνέχεια)

##### 4.1. Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων (συνέχεια)

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

(i) Τροποποιήσεις στην Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7) (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026) (συνέχεια)

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

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

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

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

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

Οι τροποποιήσεις που περιλαμβάνονται στις ετήσιες βελτιώσεις είναι οι ακόλουθες:

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

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 4. Εφαρμογή νέων προτύπων, ερμηνείες και τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων (συνέχεια)

##### 4.1. Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων (συνέχεια)

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

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

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

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

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

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

Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις για:

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

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

Το ΔΠΧΑ 18 θα ισχύει για τις περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027 και θα εφαρμόζεται επίσης και στις συγκριτικές πληροφορίες. Το ΔΠΧΑ 18 δεν αναμένεται να επηρεάσει τα καθαρά κέρδη ή τη θέση ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας. Ωστόσο, θα επηρεάσει την παρουσίαση των αποτελεσμάτων της Εταιρείας, καθώς απαιτεί να παρουσιάζονται ξεχωριστά οι λειτουργικές, επενδυτικές και χρηματοδοτικές δραστηριότητες, ενώ θα απαιτηθούν και επιπλέον γνωστοποιήσεις.

(β) Πρότυπα και τροποποιήσεις οι οποίες δεν είναι σε ισχύ για οικονομικές περιόδους που λήγουν την 31 Δεκεμβρίου 2025 και δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση

(i) **ΔΠΧΑ 19 Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Λογοδοσία: Γνωστοποιήσεις** (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει σε μια επιλέξιμη θυγατρική να παρέχει μειωμένες γνωστοποιήσεις όταν εφαρμόζει τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα στις οικονομικές της καταστάσεις.

Μια θυγατρική είναι επιλέξιμη για τις μειωμένες γνωστοποιήσεις εάν δεν έχει δημόσια λογοδοσία και η τελική ή οποιαδήποτε ενδιαμέση μητρική της καταρτίζει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις διαθέσιμες για δημόσια χρήση που συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα.

Το ΔΠΧΑ 19 είναι προαιρετικό για θυγατρικές που είναι επιλέξιμες και καθορίζει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης για τις θυγατρικές που επιλέγουν να το εφαρμόσουν.

Μια οικονομική οντότητα επιτρέπεται να εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 19 μόνο εάν, στο τέλος της περιόδου αναφοράς:

- είναι θυγατρική (αυτό περιλαμβάνει μια ενδιαμέση μητρική)

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 4. Εφαρμογή νέων προτύπων, ερμηνείες και τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων (συνέχεια)

##### 4.1. Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων (συνέχεια)

**(β) Πρότυπα και τροποποιήσεις οι οποίες δεν είναι σε ισχύ για οικονομικές περιόδους που λήγουν την 31 Δεκεμβρίου 2025 και δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση (συνέχεια)**

**(i) ΔΠΧΑ 19 Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Λογοδοσία: Γνωστοποιήσεις (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027) (συνέχεια)**

- δεν έχει δημόσια ευθύνη και
- η τελική ή οποιαδήποτε ενδιάμεση μητρική εταιρεία καταρτίζει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις διαθέσιμες για δημόσια χρήση που συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα.

Μια θυγατρική έχει δημόσια ευθύνη εάν:

- οι χρεωστικοί ή μετοχικοί της τίτλοι διαπραγματεύονται σε δημόσια αγορά ή βρίσκεται στη διαδικασία έκδοσης τέτοιων μέσων για διαπραγμάτευση σε δημόσια αγορά (εγχώριο ή ξένο χρηματιστήριο ή εξωχρηματιστηριακή αγορά, συμπεριλαμβανομένων των τοπικών και περιφερειακών αγορών), ή
- κατέχει περιουσιακά στοιχεία υπό την ιδιότητα του καταπιστευματικού για μια ευρεία ομάδα ξένων προσώπων ως μία από τις κύριες δραστηριότητές της (για παράδειγμα, τράπεζες, πιστωτικές ενώσεις, ασφαλιστικές οντότητες, μεσίτες/διαπραγματευτές τίτλων, αμοιβαία κεφάλαια και τράπεζες επενδύσεων συχνά πληρούν αυτό το δεύτερο κριτήριο).

Οι επιλέξιμες οντότητες μπορούν να εφαρμόσουν το ΔΠΧΑ 19 στις ενοποιημένες, ατομικές ή μεμονωμένες οικονομικές τους καταστάσεις. Μια επιλέξιμη ενδιάμεση μητρική που δεν εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 19 στις ενοποιημένες οικονομικές της καταστάσεις μπορεί να το πράξει στις ατομικές οικονομικές της καταστάσεις.

Το νέο πρότυπο ισχύει για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται. Εάν μια οικονομική οντότητα επιλέξει να εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 19 για μια περίοδο αναφοράς νωρίτερα από την περίοδο αναφοράς κατά την οποία εφαρμόζει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 18, απαιτείται να εφαρμόσει ένα τροποποιημένο σύνολο απαιτήσεων γνωστοποίησης που ορίζονται σε ένα προσάρτημα του ΔΠΧΑ 19.

**(ii) Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19 Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Λογοδοσία: Γνωστοποιήσεις (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027)**

Οι πρόσφατα εκδοθείσες τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 19 βοηθούν τις επιλέξιμες θυγατρικές μειώνοντας τις απαιτήσεις γνωστοποίησης για τα λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ και τις τροποποιήσεις που εκδόθηκαν μεταξύ Φεβρουαρίου 2021 και Μαΐου 2024, και συγκεκριμένα:

- ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και γνωστοποίηση στις οικονομικές καταστάσεις;
- Συμφωνίες χρηματοδότησης προμηθευτών (τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 και στο ΔΠΧΑ 7);
- Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση — Πρότυποι Κανόνες Δεύτερου Πυλώνα (Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12)
- Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21); και
- Τροποποιήσεις στην Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και στο ΔΠΧΑ 7).

Με αυτές τις τροποποιήσεις, το ΔΠΧΑ 19 αντικατοπτρίζει τις αλλαγές στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα που τίθενται σε ισχύ έως την 1η Ιανουαρίου 2027, όταν θα εφαρμόζεται το ΔΠΧΑ 19.

Στο μέλλον, το ΔΠΧΑ 19 θα τροποποιείται ταυτόχρονα με την έκδοση ή την αναθεώρηση άλλων ΔΠΧΑ Λογιστικών Προτύπων από το ΣΔΛΠ.

#### 5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής

Οι κυριότερες λογιστικές πολιτικές που ακολουθούνται στην ετοιμασία αυτών των ατομικών οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω. Αυτές οι πολιτικές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται σε αυτές τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά.

Το Διοικητικό Συμβούλιο επιδιώκει να μη μειώσει την κατανοητότητα αυτών των οικονομικών καταστάσεων αποκρύπτοντας σημαντικές πληροφορίες με επουσιώδεις πληροφορίες. Ως εκ τούτου, μόνο σημαντικές πληροφορίες λογιστικών πολιτικών γνωστοποιούνται, κατά περίπτωση, στις σχετικές σημειώσεις γνωστοποιήσεων.

# ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

#### 5.1. Τόκοι εισπρακτέοι και πληρωτέοι

Τα έσοδα και έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο το οποίο προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης. Το πραγματικό επιτόκιο υπολογίζεται κατά την αρχική αναγνώριση του χρηματοοικονομικού μέσου και δεν αναθεωρείται σε μεταγενέστερη ημερομηνία.

Όταν μία χορήγηση έχει υποστεί απομείωση συνεχίζεται η αναγνώριση εσόδων από τόκους στο απομειωμένο υπόλοιπο χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Οι τόκοι εισπρακτέοι και τόκοι πληρωτέοι περιλαμβάνουν τόκους σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος και σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων και υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

#### 5.2. Έσοδα και έξοδα από/για δικαιώματα και προμήθειες

Τα έσοδα από δικαιώματα και προμήθειες που σχετίζονται με δάνεια σε πελάτες αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου όπου αυτό είναι εφαρμόσιμο, σε αντίθετη περίπτωση χρησιμοποιείται το συμβατικό επιτόκιο. Τα έξοδα και τα υπόλοιπα έσοδα από δικαιώματα και προμήθειες αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση στην περίοδο κατά την οποία παρασχέθηκαν οι σχετικές με αυτά υπηρεσίες.

#### 5.3. Έσοδα και έξοδα από εργασίες ενοικιαγοράς και χρηματοδοτικής μίσθωσης

Τα έσοδα και έξοδα από εργασίες ενοικιαγοράς και χρηματοδοτικής μίσθωσης που αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων υπολογίζονται σε συστηματική βάση ανάλογα με τα ποσά που καθίστανται εισπρακτέα έτσι ώστε η απόδοση της επένδυσης να είναι σταθερή.

Οι χρεώστες ενοικιαγοράς και χρηματοδοτικής μίσθωσης περιλαμβάνονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης στις χορηγήσεις σε πελάτες μετά την αφαίρεση των δικαιωμάτων που αναλογούν σε μελλοντικές δόσεις.

Κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης, η Εταιρεία εκτιμά εάν η σύμβαση είναι, ή εμπεριέχει, μίσθωση. Μία σύμβαση είναι, ή εμπεριέχει, μία μίσθωση όταν η σύμβαση μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου για μια χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος. Για να εκτιμήσει εάν η σύμβαση μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου, η Εταιρεία εκτιμά εάν:

- η σύμβαση συγκαταλέγει τη χρήση ενός αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου - συνήθως το αναγνωριζόμενο περιουσιακό στοιχείο προσδιορίζεται ρητά ή μέσω έμμεσου προσδιορισμού και πρέπει να είναι φυσικά διακριτό ή να αντιπροσωπεύει ουσιαστικά όλη την ικανότητα ενός φυσικά διακριτού περιουσιακού στοιχείου. Εάν ο προμηθευτής διατηρεί το ουσιαστικό δικαίωμα υποκατάστασης του περιουσιακού στοιχείου, τότε το περιουσιακό στοιχείο δεν προσδιορίζεται.
- η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αποκτήσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου καθ' όλη την περίοδο χρήσης, και
- η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Η Εταιρεία έχει αυτό το δικαίωμα όταν έχει τα δικαιώματα λήψης αποφάσεων που είναι πιο σημαντικά για την αλλαγή του τρόπου και του σκοπού χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Σε σπάνιες περιπτώσεις όπου η απόφαση για το πώς και για ποιο σκοπό χρησιμοποιείται το περιουσιακό στοιχείο είναι προκαθορισμένη, η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου εάν:
  - η Εταιρεία έχει το δικαίωμα εκμετάλλευσης του περιουσιακού στοιχείου, ή
  - η Εταιρεία σχεδίασε το περιουσιακό στοιχείο με τρόπο που προκαθορίζεται για ποιο σκοπό θα χρησιμοποιηθεί.

Κατά την έναρξη ή την επανεξέταση μιας σύμβασης που περιέχει στοιχείο μίσθωσης, η Εταιρεία κατανέμει το ανάλλαγμα του συμβολαίου σε κάθε μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο με βάση τις σχετικές αυτοτελείς τιμές. Ωστόσο, για τις μισθώσεις γης και κτιρίων στις οποίες είναι μισθωτής, η Εταιρεία έχει επιλέξει να μη διαχωρίζει τα μη μισθωμένα στοιχεία και να αντιμετωπίζει λογιστικά τα στοιχεία μίσθωσης και μη μίσθωσης ως ενιαίο μισθωτικό στοιχείο.

## **ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ**

### **ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### **5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)**

##### **5.3. Έσοδα και έξοδα από εργασίες ενοικιαγοράς και χρηματοδοτικής μίσθωσης (συνέχεια)**

###### Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Όταν η Εταιρεία ενεργεί ως εκμισθωτής, καθορίζει κατά την έναρξη της μίσθωσης αν κάθε μίσθωση είναι χρηματοδοτική μίσθωση ή λειτουργική μίσθωση.

Για σκοπούς κατάταξης κάθε μίσθωσης, η Εταιρεία κάνει συνολική εκτίμηση αν η μίσθωση μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνεπάγεται η κυριότητα ενός υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Εάν συμβαίνει αυτό, τότε η μίσθωση είναι χρηματοδοτική μίσθωση αν όχι, τότε είναι μια λειτουργική μίσθωση. Στο πλαίσιο αυτής της εκτίμησης, η Εταιρεία εξετάζει ορισμένους δείκτες, όπως το αν η διάρκεια της μίσθωσης εκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

Όταν η Εταιρεία είναι ενδιάμεσος εκμισθωτής, μπορεί να χρησιμοποιήσει το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για την κύρια μίσθωση και για την υπομίσθωση ξεχωριστά. Αξιολογεί την κατάταξη της μίσθωσης μιας υπομίσθωσης σε σχέση με το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από την κύρια μίσθωση και όχι με αναφορά στο υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο. Εάν η κύρια μίσθωση είναι βραχυπρόθεσμη στην οποία η Εταιρεία εφαρμόζει την εξαίρεση που περιγράφεται πιο πάνω, τότε κατατάσσει την υπομίσθωση ως λειτουργική μίσθωση.

Εάν μια συμφωνία περιλαμβάνει στοιχεία μίσθωσης και μη μίσθωσης, η Εταιρεία επιμερίζει το αντάλλαγμα στη σύμβαση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα μισθώματα που εισπράττονται βάσει λειτουργικών μισθώσεων ως έσοδα με βάση τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ως μέρος των «λοιπών εσόδων».

Οι λογιστικές πολιτικές που ίσχυαν για την Εταιρεία ως εκμισθωτής κατά τη συγκριτική περίοδο δεν ήταν διαφορετικές από το ΔΠΧΑ 16. Ωστόσο, όταν η Εταιρεία ήταν ενδιάμεσος εκμισθωτής, οι υπομισθώσεις κατατάσσονταν σύμφωνα με το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο.

###### Η Εταιρεία ως μισθωτής

###### *Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας*

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να μην αναγνωρίζει τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων και τις υποχρεώσεις μισθώσεων για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις που έχουν διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο και για μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων με χαμηλή αξία (δηλ. για εξοπλισμό πληροφορικής, εξοπλισμό γραφείου κτλ.). Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα μισθώματα που σχετίζονται με αυτές τις μισθώσεις ως έξοδο με βάση τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

##### **5.4. Ενοίκια εισπρακτέα**

Τα ενοίκια εισπρακτέα και πληρωτέα αναγνωρίζονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης.

##### **5.5. Εισόδημα από επενδύσεις σε τίλους αξιών**

Μερίσματα από επενδύσεις σε τίλους αξιών αναγνωρίζονται όταν αποδειχθεί το δικαίωμα της Εταιρείας να εισπράξει. Φόροι που έχουν παρακρατηθεί μεταφέρονται στα αποτελέσματα. Οι τόκοι εισπρακτέοι από επενδύσεις σε τίλους αξιών αναγνωρίζονται με την μέθοδο πραγματικού επιτοκίου.

Το κέρδος ή η ζημιά από την εκποίηση επενδύσεων, το οποίο αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ των καθαρών εισπράξεων και της λογιστικής αξίας των επενδύσεων που εκποιούνται, μεταφέρεται στα αποτελέσματα.

##### **5.6. Έσοδα από μερίσματα**

Τα εισοδήματα από μερίσματα αναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα για είσπραξη τους οριστικοποιηθεί.

##### **5.7. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες**

Η Εταιρεία ελέγχει μία οντότητα όταν εκτίθεται, ή έχει δικαίωμα, στην μεταβλητή απόδοση της, ως αποτέλεσμα της συμμετοχής της σε αυτήν την οντότητα και έχει την δυνατότητα να επηρεάσει αυτές τις αποδόσεις μέσω του ελέγχου που ασκεί.

## **ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ**

### **ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### **5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)**

##### **5.7. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)**

Οι επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες παρουσιάζονται σε δίκαιη αξία και επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων. Κατά την διαγραφή, κέρδη και ζημιές που συσσωρεύτηκαν στα λοιπά συνολικά έσοδα επαναταξινομούνται στα αποτελέσματα.

##### **5.8. Ξένα νομίσματα**

Συναλλαγές σε ξένα νομίσματα καταχωρούνται με βάση τη συναλλαγματική ισοτιμία μεταξύ του νομίσματος λειτουργίας και του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία της συναλλαγής.

Χρηματικά στοιχεία σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται σε Ευρώ με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Συναλλαγές σε ξένα νομίσματα καταχωρούνται με βάση τη συναλλαγματική ισοτιμία μεταξύ του νομίσματος λειτουργίας και του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία της συναλλαγής.

Χρηματικά στοιχεία σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται σε Ευρώ με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Τα μη χρηματικά στοιχεία σε ξένο νόμισμα που επιμετρούνται σε ιστορικό κόστος μετατρέπονται με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ίσχυαν κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισής τους.

Τα μη χρηματικά στοιχεία σε ξένο νόμισμα που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μετατρέπονται με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ίσχυαν κατά την ημερομηνία καθορισμού της δίκαιης αξίας.

Όλες οι συναλλαγματικές διαφορές καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

##### **5.9. Συναλλαγές συνδεδεμένων προσώπων**

Πρόσωπα θεωρούνται ως συνδεδεμένα εάν ένα πρόσωπο έχει τη δυνατότητα να ελέγχει το άλλο πρόσωπο ή να εξασκεί σημαντική επιρροή στις χρηματοοικονομικές και λειτουργικές αποφάσεις του άλλου προσώπου. Συναλλαγές συνδεδεμένων προσώπων θεωρούνται οι μεταφορές πόρων ή υποχρεώσεις μεταξύ συνδεδεμένων προσώπων, άσχετα εάν υπάρχει επιβάρυνση τιμής.

##### **5.10. Ωφελήματα αφυπηρέτησης προσωπικού**

Η Εταιρεία και οι υπάλληλοι της συνεισφέρουν στο Κυβερνητικό Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων με βάση τους μισθούς των υπαλλήλων. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία λειτουργεί σχέδια καθορισμένων συνεισφορών (Ταμεία Προνοίας), τα περιουσιακά στοιχεία των οποίων τηρούνται σε ξεχωριστά ταμεία. Τα σχέδια χρηματοδοτούνται με πληρωμές από τους υπαλλήλους και από την Εταιρεία. Οι συνεισφορές της Εταιρείας διαγράφονται στην περίοδο που σχετίζονται και περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού. Η Εταιρεία δεν έχει οποιαδήποτε νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση για να πληρώσει επιπλέον συνεισφορές, εάν τα σχέδια δεν κατέχουν αρκετά περιουσιακά στοιχεία για να πληρώσουν σε όλους τους υπαλλήλους τα ωφελήματα που αναλογούν στις υπηρεσίες τους κατά τη διάρκεια της τρέχουσας και των προηγούμενων περιόδων.

##### **5.11. Φορολογία**

Η δαπάνη φορολογίας αφορά την τρέχουσα και την αναβαλλόμενη φορολογία. Αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός των περιπτώσεων που υπάρχει σχέση με στοιχεία που αναγνωρίζονται απευθείας στα αποθεματικά ή στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων.

Η τρέχουσα φορολογία αντιπροσωπεύει το ποσό του πληρωτέου εταιρικού φόρου που αφορά το φορολογητέο κέρδος μιας περιόδου, χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσπιστεί ή έχουν ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης, καθώς και οποιεσδήποτε προσαρμογές στη φορολογία πληρωτέα για προηγούμενες περιόδους.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

##### 5.11. Φορολογία (συνέχεια)

Αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογία για τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης και της φορολογικής τους βάσης. Αναγνωρίζεται φορολογική απαίτηση μόνο στον βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος έναντι του οποίου η απαίτηση μπορεί να χρησιμοποιηθεί. Η λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και μειώνεται στο βαθμό που δεν θεωρείται πλέον πιθανό ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.

Η αναβαλλόμενη φορολογία επιμετρείται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που έχουν θεσπιστεί ή έχουν ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς.

Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν αφορούν φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή η οποία επιτρέπει την καταβολή ή είσπραξη του καθαρού ποσού και η Εταιρεία προτίθεται είτε να προβεί σε διακανονισμό του καθαρού υπολοίπου είτε να εισπράξει το ποσό της απαίτησης εξοφλώντας ταυτόχρονα την υποχρέωση.

##### 5.12. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

Όλα τα στοιχεία ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο, ώστε να διαγραφεί το κόστος του κάθε στοιχείου ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης χρήσης τους.

Τα ετήσια ποσοστά απόσβεσης είναι τα ακόλουθα:

Μηχανήματα και εξοπλισμός 10%-20%

Η υπολειμματική αξία και η ωφέλιμη χρήση αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, εάν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο.

Δαπάνες για επιδιορθώσεις και συντήρηση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού χρεώνονται στα αποτελέσματα στο έτος που προκύπτουν. Το κόστος σημαντικών ανακαινίσεων και άλλες μεταγενέστερες δαπάνες περιλαμβάνονται στην αξία του περιουσιακού στοιχείου, όταν είναι πιθανό πως θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία μεγαλύτερα από αυτά που αρχικά αναμενόταν σύμφωνα με την αρχική απόδοση του περιουσιακού στοιχείου. Οι σημαντικές ανακαινίσεις αποσβένονται κατά τη διάρκεια της υπόλοιπης ωφέλιμης χρήσης του σχετικού περιουσιακού στοιχείου.

Η λογιστική αξία των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού αναθεωρείται για απομείωση όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία πιθανόν να μην είναι ανακτήσιμη. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη και η λογιστική αξία ξεπερνά το προβλεπόμενο ανακτήσιμο ποσό, η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων απομειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό. Το ανακτήσιμο ποσό των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησης τους και της αξίας χρήσης τους.

Ένα στοιχείο των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν δεν αναμένονται να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη συνεχή χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει κατά την πώληση ή την απόσυρση ενός στοιχείου των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού, καθορίζεται ως η διαφορά μεταξύ των εισπράξεων πώλησης και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Στην περίπτωση διάθεσης επανεκτιμημένων περιουσιακών στοιχείων, τα ποσά που περιλαμβάνονται στα αποθεματικά δίκαιης αξίας μεταφέρονται στο αποθεματικό των κερδών προς διανομή.

Ένα στοιχείο των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν δεν αναμένονται να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη συνεχή χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει κατά την πώληση ή την απόσυρση ενός στοιχείου των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού, καθορίζεται ως η διαφορά μεταξύ των εισπράξεων πώλησης και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Στην περίπτωση διάθεσης επανεκτιμημένων περιουσιακών στοιχείων, τα ποσά που περιλαμβάνονται στα αποθεματικά δίκαιης αξίας μεταφέρονται στο αποθεματικό των κερδών προς διανομή.

## **ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ**

### **ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### **5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)**

##### **5.13. Ακίνητα προς πώληση**

Η Εταιρεία ταξινομεί περιουσιακά στοιχεία ως ακίνητα προς πώληση εάν η λογιστική αξία τους θα ανακτηθεί κυρίως μέσω μιας συναλλαγής πώλησης και όχι από τη συνεχόμενη χρήση. Τα ακίνητα προς πώληση αποτελούνται από ακίνητα που αποκτηθήκαν έναντι χρεών και επιμετρούνται στην χαμηλότερη της τιμής κτίσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους. Κέρδος ή ζημιά από διάθεση αποθεμάτων ακινήτων προς πώληση προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού ποσού της πώλησης και της λογιστικής αξίας του ακινήτου, και αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν το ακίνητο πωλείται.

##### **5.14. Λογισμικά προγράμματα**

Δαπάνες που έχουν άμεση σχέση με ξεχωριστά λογισμικά προγράμματα που ανήκουν στην Εταιρεία και που αναμένεται ότι θα δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη που θα υπερβαίνουν τις δαπάνες για περισσότερο από ένα έτος, αναγνωρίζονται ως άυλα περιουσιακά στοιχεία. Μετέπειτα, τα λογισμικά προγράμματα παρουσιάζονται στο κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και μείον οποιαδήποτε συσσωρευμένη απομείωση στην αξία. Δαπάνες που βελτιώνουν ή επεκτείνουν την απόδοση των λογισμικών προγραμμάτων πέραν από τις αρχικές προδιαγραφές κεφαλαιοποιούνται. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων χρεώνονται στα αποτελέσματα στο έτος που προκύπτουν. Τα λογισμικά προγράμματα αποσβένονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο σε περίοδο που δεν υπερβαίνει τα πέντε έτη. Η απόσβεση ξεκινά όταν τα λογισμικά προγράμματα είναι διαθέσιμα προς χρήση.

Δαπάνες που έχουν άμεση σχέση με ξεχωριστά λογισμικά προγράμματα που ανήκουν στην Εταιρεία και που αναμένεται ότι θα δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη που θα υπερβαίνουν τις δαπάνες για περισσότερο από ένα έτος, αναγνωρίζονται ως άυλα περιουσιακά στοιχεία. Μετέπειτα, τα λογισμικά προγράμματα παρουσιάζονται στο κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και μείον οποιαδήποτε συσσωρευμένη απομείωση στην αξία. Δαπάνες που βελτιώνουν ή επεκτείνουν την απόδοση των λογισμικών προγραμμάτων πέραν από τις αρχικές προδιαγραφές κεφαλαιοποιούνται. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων χρεώνονται στα αποτελέσματα στο έτος που προκύπτουν. Τα λογισμικά προγράμματα αποσβένονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο σε περίοδο που δεν υπερβαίνει τα πέντε έτη. Η απόσβεση ξεκινά όταν τα λογισμικά προγράμματα είναι διαθέσιμα προς χρήση.

Η υπολειμματική αξία και η ωφέλιμη χρήση αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, εάν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο.

Ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεση του. Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από την διαγραφή ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου, υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των εισπράξεων από την διάθεση και της λογιστικής αξίας του άυλου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν το άυλο περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται.

##### **5.15. Επιμέτρηση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε δίκαιη αξία**

Η δίκαιη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζεται κυρίως από εκτιμήσεις ανεξάρτητων επαγγελματιών εκτιμητών που βασίζονται σε ενδείξεις της αγοράς για την υφιστάμενη χρήση τους. Οι κυριότερες μέθοδοι αποτίμησης των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας είναι συγκριτική μέθοδος αγοράς, αναπροσαρμοσμένη για τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης, και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος που μπορεί να εξασφαλίσει το μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης.

##### **5.16. Χρηματοοικονομικά μέσα**

###### **5.16.1. Αναγνώριση και αρχική επιμέτρηση**

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται από τη στιγμή που η Εταιρεία καθίσταται ένα μέρος των συμβαλλομένων του χρηματοοικονομικού μέσου.

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή χρηματοοικονομική υποχρέωση αποτιμάται αρχικά στη δίκαιη αξία του, για ένα στοιχείο που δεν αποτιμάται στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, τα έξοδα συναλλαγής που μπορούν να αποδοθούν άμεσα για την απόκτηση ή την έκδοση του. Εμπορικοί χρεώστες χωρίς σημαντικό στοιχείο χρηματοδότησης αρχικά αποτιμούνται στην τιμή συναλλαγής.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

##### 5.16. Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

##### 5.16.2. Κατάταξη και μεταγενέστερη επιμέτρηση

##### 5.16.2.1. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Κατά την αρχική αναγνώριση, ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ταξινομείται όπως επιμετρείται σε: αποσβεσμένο κόστος, δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων ή δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού δεν ανακατατάσσονται μετά την αρχική τους αναγνώριση εκτός εάν η Εταιρεία αλλάξει το επιχειρηματικό μοντέλο που εφαρμόζει για τη διαχείριση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού, οπότε όλα τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ανακατατάσσονται την πρώτη ημέρα της πρώτης περιόδου αναφοράς μετά την αλλαγή του επιχειρηματικού μοντέλου.

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται σε αποσβεσμένο κόστος εάν πληροί και τους δύο ακόλουθους όρους και δεν έχει οριστεί ως σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων:

- διατηρείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου, στόχος του οποίου είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών, και
- οι συμβατικοί του όροι δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Μία επένδυση σε χρεωστικό τίτλο επιμετρείται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων εάν πληροί και τους δύο ακόλουθους όρους και δεν έχει οριστεί σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων:

- διατηρείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού, και
- οι συμβατικοί του όροι δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Κατά την αρχική αναγνώριση μιας επένδυσης σε συμμετοχικούς τίτλους που δεν διακρατείται για διαπραγμάτευση, η Εταιρεία μπορεί να επιλέξει αμετάκλητα, να παρουσιάζει στα λοιπά συνολικά έσοδα μεταγενέστερες αλλαγές στη δίκαιη αξία της επένδυσης. Αυτή η επιλογή πραγματοποιείται χωριστά για κάθε μέσο.

Όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που δεν ταξινομούνται ως αποτιμώμενα σε αποσβεσμένο κόστος ή σε δίκαιη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, όπως περιγράφεται πιο πάνω, αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Αυτό περιλαμβάνει όλα τα παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού. Κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία μπορεί να επιλέξει αμετάκλητα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις απαιτήσεις για να αποτιμάται σε αποσβεσμένο κόστος ή σε δίκαιη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, να αποτιμάται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, αν αυτό εξαλείφει ή μειώνει σημαντικά μια λογιστική αναντιστοιχία που διαφορετικά θα πρόκυπτε.

##### *Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών*

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αποτελούνται από μετρητά και καταθέσεις σε Τράπεζες. Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών για σκοπούς της κατάστασης των ταμειακών ροών περιλαμβάνουν μετρητά και καταθέσεις η λήξη των οποίων δεν υπερβαίνει τους τρεις μήνες από την ημερομηνία απόκτησής τους.

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης στο αποσβεσμένο κόστος.

##### *Ομόλογα*

Τα ομόλογα είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με σταθερές ή προσδιοριστέες καταβολές τα οποία η Εταιρεία δεν σκοπεύει να πωλήσει αμέσως ή στο προβλεπτό μέλλον.

Τα ομόλογα αναγνωρίζονται αρχικά στη δίκαιη αξία συν αποδοτέα κόστη συναλλαγής και μετέπειτα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον προβλέψεις για απομείωση.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

##### 5.16. Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

##### 5.16.2. Κατάταξη και μεταγενέστερη επιμέτρηση (συνέχεια)

##### 5.16.2.1. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού (συνέχεια)

###### *Δάνεια και απαιτήσεις – αποσβεσμένο κόστος*

Τα δάνεια και απαιτήσεις είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με σταθερές ή προσδιοριστέες καταβολές που δεν έχουν χρηματιστηριακή τιμή σε ενεργό αγορά και τα οποία η Εταιρεία δεν σκοπεύει να πωλήσει αμέσως ή στο προβλεπτό μέλλον. Τα δάνεια και απαιτήσεις περιλαμβάνουν τις χορηγήσεις σε πελάτες και τράπεζες.

Τα δάνεια και απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στη δίκαιη αξία συν αποδοτέα κόστη συναλλαγής και μετέπειτα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον προβλέψεις για απομείωση (Σημ.15.1).

###### *Δάνεια - δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων*

Υπάρχουν συγκεκριμένα χαρτοφυλάκια δανείων των οποίων ο στόχος αποπληρωμής τους επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση τους. Τα συγκεκριμένα χαρτοφυλάκια επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων. Κατά την διαγραφή, κέρδη και ζημιές που συσσωρεύτηκαν στα λοιπά συνολικά έσοδα επαναταξινομούνται στα αποτελέσματα (Σημ.15.2).

###### *Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού - Αξιολόγηση επιχειρηματικού μοντέλου*

Η Εταιρεία αξιολογεί το στόχο του επιχειρηματικού μοντέλου στο οποίο ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διακρατείται σε επίπεδο χαρτοφυλακίου, διότι αυτό αντικατοπτρίζει καλύτερα τον τρόπο διαχείρισης της επιχείρησης και παρέχει πληροφορίες στη διοίκηση. Οι πληροφορίες που εξετάζονται περιλαμβάνουν:

- τις δηλωμένες πολιτικές και στόχους του χαρτοφυλακίου και τη λειτουργία αυτών των πολιτικών στην πράξη. Αυτές περιλαμβάνουν το κατά πόσο η στρατηγική της διοίκησης επικεντρώνεται στην απόκτηση συμβατικών εσόδων από τόκους, τη διατήρηση συγκεκριμένου προφίλ επιτοκίου, την αντιστοίχιση της διάρκειας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού με τη διάρκεια οποιωνδήποτε σχετικών υποχρεώσεων ή αναμενόμενων ταμειακών εκροών ή πραγματοποίησης ταμειακών ροών μέσω της πώλησης των στοιχείων ενεργητικού,
- πώς αξιολογείται η απόδοση του χαρτοφυλακίου και αναφέρεται στη διοίκηση της Εταιρείας,
- τους κινδύνους που επηρεάζουν την απόδοση του επιχειρηματικού μοντέλου (και των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που διακρατούνται στο επιχειρηματικό αυτό μοντέλο) και τον τρόπο διαχείρισης αυτών των κινδύνων,
- πώς αποζημιώνονται οι διευθυντές της επιχείρησης, π.χ. εάν η αποζημίωση βασίζεται στη δίκαιη αξία των διαχειριζόμενων στοιχείων ενεργητικού ή των συμβατικών ταμειακών ροών που έχουν εισπραχθεί, και
- τη συχνότητα, όγκο και χρονοδιάγραμμα πωλήσεων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού σε προηγούμενες περιόδους, τους λόγους για πωλήσεις και τις προσδοκίες για μελλοντικές πωλήσεις.

Μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού σε τρίτους σε συναλλαγές που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για διαγραφή δεν θεωρούνται πωλήσεις για το σκοπό αυτό, σύμφωνα με τη συνεχή αναγνώριση των στοιχείων ενεργητικού της Εταιρείας.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που διακρατούνται προς διαπραγμάτευση ή υπόκεινται σε διαχείριση και των οποίων η απόδοση αξιολογείται με βάση τη δίκαιη αξία, αποτιμώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η αξιολόγηση των επιχειρηματικών μοντέλων της Εταιρείας έγινε στη ΣΕΔΙΠΕΣ, πριν τη μεταφορά του δανειακού χαρτοφυλακίου στην Εταιρεία. Η αξιολόγηση έγινε σε επίπεδο χαρτοφυλακίου και τα επιχειρηματικά μοντέλα έχουν καθοριστεί κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής, βάσει γεγονότων που υπήρχαν κατά την 1 Ιανουαρίου 2018. Μετέπειτα γεγονότα και καταστάσεις λαμβάνονται υπόψη κατά την περιοδική επαναξιολόγηση της εφαρμοσιμότητας των επιχειρηματικών μοντέλων της Εταιρείας.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

##### 5.16. Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

##### 5.16.2. Κατάταξη και μεταγενέστερη επιμέτρηση (συνέχεια)

##### 5.16.2.1. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού (συνέχεια)

*Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού - Αξιολόγηση κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές είναι αποκλειστικά αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων*

Για τους σκοπούς της παρούσας αξιολόγησης, ως «κεφάλαιο» ορίζεται η δίκαιη αξία του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού κατά την αρχική αναγνώριση. Ο όρος «τόκος» ορίζεται ως τίμημα για τη χρονική αξία του χρήματος και για τον πιστωτικό κίνδυνο που συνδέεται με το υπόλοιπο του κεφαλαίου κατά τη διάρκεια συγκεκριμένης χρονικής περιόδου και για άλλους βασικούς κινδύνους δανεισμού και κόστους (π.χ. κίνδυνο ρευστότητας και διοικητικά έξοδα), καθώς και ένα περιθώριο κέρδους.

Αξιολογώντας κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές είναι μόνο αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων, η Εταιρεία εξετάζει τους συμβατικούς όρους του μέσου. Αυτό περιλαμβάνει εκτίμηση εάν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο περιέχει μια συμβατική ρήτρα που θα μπορούσε να αλλάξει το χρονοδιάγραμμα ή το ποσό των συμβατικών ταμειακών ροών έτσι ώστε να μην πληρούσε αυτόν τον όρο. Κατά την αξιολόγηση αυτή, η Εταιρεία εξετάζει τα εξής:

- ενδεχόμενα γεγονότα που θα άλλαζαν το ποσό ή το χρονοδιάγραμμα των ταμειακών ροών.
- όρους που μπορούν να προσαρμόσουν το συμβατικό επιτόκιο κουπονιών, συμπεριλαμβανομένων χαρακτηριστικών μεταβλητού επιτοκίου,
- χαρακτηριστικά προπληρωμής και επέκτασης, και
- όρους που περιορίζουν την απαίτηση της Εταιρείας σε ταμειακές ροές από συγκεκριμένα στοιχεία ενεργητικού (π.χ. όροι χωρίς δικαίωμα αναγωγής).

Το χαρακτηριστικό προπληρωμής συνάδει με το κριτήριο αποκλειστικής πληρωμής του κεφαλαίου και του επιτοκίου εάν το ποσό προπληρωμής αντιπροσωπεύει ουσιαστικά μη καταβληθέντα ποσά κεφαλαίου και τόκων επί του ποσού του κεφαλαίου που εκκρεμεί, το οποίο μπορεί να περιλαμβάνει εύλογη πρόσθετη αποζημίωση για πρόωρο τερματισμό της σύμβασης. Επιπλέον, για ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που αποκτάται με έκπτωση ή υπέρ το άρτιο στο συμβατικό ονομαστικό του ποσό, ένα χαρακτηριστικό που επιτρέπει ή απαιτεί προπληρωμή σε ένα ποσό που αντιπροσωπεύει ουσιαστικά το συμβατικό ονομαστικό ποσό συν τους δεδουλευμένους (αλλά μη καταβληθέντες) συμβατικούς τόκους (που μπορεί επίσης να περιλαμβάνουν εύλογη πρόσθετη αποζημίωση για πρόωρη λήξη) θεωρείται ότι συνάδει με αυτό το κριτήριο εάν η δίκαιη αξία του στοιχείου προπληρωμής είναι ασήμαντη κατά την αρχική αναγνώριση.

Η αξιολόγηση των συμβατικών ταμειακών ροών των χρεογράφων έγινε σε επίπεδο χρεογράφων που διακρατούνταν κατά την ημερομηνία αξιολόγησης, ενώ η αξιολόγηση των συμβατικών ταμειακών ροών του χαρτοφυλακίου χορηγήσεων έγινε σε επίπεδο προϊόντος και σε επίπεδο λύσης αναδιάρθρωσης για τις περιπτώσεις των χορηγήσεων που είχαν αναδιαρθρωθεί κατά την ημερομηνία αξιολόγησης.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία δεν επαναταξινομούνται σε άλλη κατηγορία επιμέτρησης, μετά την αρχική τους αναγνώριση εκτός εάν η Εταιρεία αλλάζει το επιχειρηματικό του μοντέλο για τη διαχείριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, οπότε όλα τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επαναταξινομούνται την πρώτη ημέρα της πρώτης περιόδου αναφοράς κατόπιν αλλαγής του επιχειρηματικού μοντέλου.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

##### 5.16. Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

##### 5.16.2. Κατάταξη και μεταγενέστερη επιμέτρηση (συνέχεια)

##### 5.16.2.1. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού (συνέχεια)

##### Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού - μεταγενέστερη επιμέτρηση, κέρδη και ζημιές

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που επιμετρώνται στην δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	Μετά την αρχική αναγνώριση, αυτά τα στοιχεία ενεργητικού επιμετρώνται σε δίκαιη αξία. Καθαρά κέρδη και ζημιές, συμπεριλαμβανομένων τόκων και μερισμάτων, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος	Μετά την αρχική αναγνώριση, αυτά τα στοιχεία ενεργητικού επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αποσβεσμένο κόστος είναι μειωμένο με πιστωτικές ζημιές. Έσοδα από τόκους, συναλλαγματικά κέρδη ή ζημιές και ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Κέρδος ή ζημιά λόγω διαγραφής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	Μετά την αρχική αναγνώριση, αυτά τα στοιχεία ενεργητικού επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων. Οι πιστωτικές ζημιές των στοιχείων αυτών αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Κατά την διαγραφή, κέρδη και ζημιές που συσσωρεύτηκαν στα λοιπά συνολικά έσοδα επαναταξινομούνται στα αποτελέσματα.
Συμμετοχικοί τίτλοι που επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	Μετά την αρχική αναγνώριση, αυτά τα στοιχεία ενεργητικού επιμετρώνται σε δίκαιη αξία. Μερίσματα αναγνωρίζονται ως έσοδα στα αποτελέσματα εκτός εάν τα μερίσματα αντιπροσωπεύουν ξεκάθαρα ανάκτηση του κόστους της επένδυσης. Άλλα καθαρά κέρδη και ζημιές αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα και δεν επαναταξινομούνται στα αποτελέσματα.

##### 5.16.2.2. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις - Κατάταξη, μεταγενέστερη επιμέτρηση και κέρδη και ζημιές

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις κατατάσσονται ως επιμετρούμενες σε αποσβεσμένο κόστος ή σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση κατατάσσεται στην δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων εάν έχει καταταχτεί ως κατεχόμενη προς διαπραγμάτευση, είναι παράγωγο ή προσδιορίζεται ως τέτοια κατά την αρχική αναγνώριση. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στην δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων επιμετρούνται στην δίκαιη αξία τους και τα καθαρά κέρδη και ζημιές, συμπεριλαμβανομένων τυχόν τόκων πληρωτέων, αναγνωρίζονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων. Οι λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι δαπάνες από τόκους και τα κέρδη και οι ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά από τη διαγραφή αναγνωρίζεται επίσης στο λογαριασμό αποτελεσμάτων. Για χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που ορίζονται στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, τα κέρδη ή οι ζημιές που οφείλονται σε αλλαγές στον ίδιο πιστωτικό κίνδυνο δύνανται να παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα.

##### Υποχρέωση προς ΣΕΔΙΠΕΣ

Τον Οκτώβριο 2022 υπεγράφη η Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων μεταξύ ΣΕΔΙΠΕΣ και Εταιρείας. Στη βάση της Συμφωνίας Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων, η ΣΕΔΙΠΕΣ μεταβίβασε στην ΚΕΔΙΠΕΣ τα περιουσιακά της στοιχεία, τα οποία δεν μεταφέρθηκαν στην Ελληνική Τράπεζα, και τύγχαναν διαχείρισης από την ΚΕΔΙΠΕΣ. Σε αντάλλαγμα, τα πλεονάσματα από την διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων θα χρησιμοποιούνται για αποπληρωμή της Κυβερνητικής Κατάθεσης. Η ΚΕΔΙΠΕΣ εγγυάται τις υποχρεώσεις της ΣΕΔΙΠΕΣ προς την ΚΔ και εκχωρεί τα εισοδήματα της προς την Κυπριακή Δημοκρατία.

Η υποχρέωση προς ΣΕΔΙΠΕΣ που προκύπτει από την υπογραφή της Συμφωνίας έχει ταξινομηθεί υποχρέωση ενδεχόμενης αντιπαροχής επιμετρούμενη σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς επιμετρώνται στην δίκαιη αξία στην κατάσταση οικονομικής θέσης, με μεταβολές στην δίκαιη αξία να περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

##### 5.16. Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

###### 5.16.3. Παράγωγα

Τα παράγωγα αναγνωρίζονται αρχικά και στη συνέχεια αποτιμώνται στην δίκαιη αξία. Τα παράγωγα ταξινομούνται ως στοιχεία ενεργητικού όταν η δίκαιη αξία τους είναι θετική ή ως υποχρέωση όταν η δίκαιη αξία τους είναι αρνητική.

*Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων (Asset Protection Scheme):*

Τον Σεπτέμβριο του 2018, η ΣΕΔΙΠΕΣ σύναψε συμφωνία με την Ελληνική Τράπεζα για Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων («ΣΠΠΣ») που αφορά συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο δανείων που πωλήθηκε στην Ελληνική Τράπεζα («Περιουσιακά Στοιχεία ΣΠΠΣ»). Το ΣΠΠΣ μεταφέρθηκε στην Εταιρεία από τη ΣΕΔΙΠΕΣ με την Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων. Στο πλαίσιο του ΣΠΠΣ, η Ελληνική Τράπεζα μπορεί να υποβάλει αίτημα για πληρωμή («η Απαίτηση») από την Εταιρεία για καθαρές ζημιές στο χαρτοφυλάκιο Περιουσιακών Στοιχείων ΣΠΠΣ σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΣΠΠΣ.

Το ΣΠΠΣ πληροί τον ορισμό ενός χρηματοοικονομικού μέσου σύμφωνα με το ΔΛΠ 32 καθώς δημιουργεί υποχρεώσεις για πληρωμή μετρητών ή δικαιώματα λήψης μετρητών βάσει συμβατικής συμφωνίας.

Ως χρηματοοικονομικό μέσο, η επιμέτρηση εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9. Το ΣΠΠΣ πληροί τον ορισμό παραγώγου και έτσι θα πρέπει να λογίζεται στην δίκαιη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων. Το παράγωγο ορίζεται στο ΔΠΧΑ 9 Παράρτημα Α, και έχει τρία συστατικά μέρη.

(α) σχετίζεται με το αν υπάρχει ένα σχετικό στοιχείο (*relevant underlying*), το οποίο είναι ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο όπως επιτόκιο ή μη χρηματοοικονομικά στοιχεία όταν αυτά δεν είναι ειδικά για ένα συμβαλλόμενο μέρος της σύμβασης, (β) έλεγχος καθαρής επένδυσης, η αρχική αξία της εγγύησης είναι σαφώς μικρότερη από την αξία των σχετικών δανείων, (γ) είναι ότι το μέσο θα διευθετηθεί σε μελλοντική ημερομηνία.

Το χρηματοοικονομικό μέσο πληροί τις παραπάνω προϋποθέσεις. Ως παράγωγο, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, θα πρέπει να επιμετράται στην δίκαιη αξία στην κατάσταση οικονομικής θέσης, με μεταγενέστερες μεταβολές στην δίκαιη αξία να περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

###### 5.16.4. Απομείωση

Η Εταιρεία αξιολογεί σε μελλοντική βάση τις Αναμενόμενες Πιστωτικές Ζημιές («ΑΠΖ») για χρεωστικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται σε απασβεσμένο κόστος και πιστωτικές εκθέσεις που προκύπτουν από συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης. Η μεθοδολογία της απομείωσης που εφαρμόζεται, εξαρτάται από την αξιολόγηση της ύπαρξης σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου.

Η Εταιρεία επιμετρά τις ΑΠΖ και αναγνωρίζει πρόβλεψη για πιστωτική ζημιά σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Η επιμέτρηση των ΑΠΖ αντικατοπτρίζει:

- Ένα αμερόληπτα καθορισμένο και σταθμισμένο βάσει πιθανοτήτων ποσό που καθορίζεται από την αξιολόγηση μιας σειράς πιθανών εκβάσεων,
- Τη διαχρονική αξία του χρήματος, και
- Λογικές και βάσιμες πληροφορίες οι οποίες είναι διαθέσιμες κατά την ημερομηνία αναφοράς χωρίς αδικαιολόγητο κόστος ή προσπάθεια και αφορούν παρελθοντικά γεγονότα, τρέχουσες συνθήκες και προβλέψεις των μελλοντικών οικονομικών συνθηκών.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων μειώνεται μέσω της χρήσης ενός λογαριασμού πρόβλεψης, και το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στην «Αύξηση / αντιστροφή προβλέψεων για απομείωση δανείων σε πελάτες και άλλες προβλέψεις για κάλυψη πιστωτικού κινδύνου». Μελλοντικές ανακτήσεις των ποσών για τα οποία είχε προηγουμένως αναγνωριστεί πιστωτική ζημιά πιστώνονται στο ίδιο στοιχείο της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Τα χρεωστικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε απασβεσμένο κόστος παρουσιάζονται στον ισολογισμό καθαρά από την πρόβλεψη για ΑΠΖ. Για συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης αναγνωρίζεται μια ξεχωριστή πρόβλεψη για ΑΠΖ ως υποχρέωση στον ισολογισμό.

Η σημείωση 32.1.2 παρέχει περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με τον τρόπο επιμέτρησης της αναμενόμενης αποζημίωσης πιστωτικής απώλειας.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

##### 5.16. Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

##### 5.16.5. Λογιστικές διαγραφές (αποσβέσεις)

Η Εταιρεία προβαίνει σε απόσβεση των δανείων και απαιτήσεων όταν δεν έχει πλέον εύλογες προσδοκίες για την ανάκτησή τους. Η απόσβεση πραγματοποιείται μέσω της χρήσεως του λογαριασμού των συσσωρευμένων προβλέψεων που έχει σχηματιστεί.

##### 5.16.6. Μεταβολές συμβατικών όρων

Στις περιπτώσεις μεταβολής των συμβατικών όρων ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού, η μεταβολή θεωρείται σημαντική και ως εκ τούτου οδηγεί σε διακοπή αναγνώρισης του υφιστάμενου μέσου και στην αναγνώριση ενός νέου όταν ικανοποιείται ένα από τα ακόλουθα κριτήρια:

- Αλλαγή εκδότη/πιστούχου
- Αλλαγή νομίσματος
- Συγχώνευση συμβάσεων διαφορετικού τύπου
- Συγχώνευση συμβάσεων που δεν πληρούν στο σύνολό τους το κριτήριο ότι οι ταμειακές ροές είναι αποκλειστικά ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου.
- Προσθήκη ή διαγραφή όρου μετατρεψιμότητας σε μετοχές
- Διάσπαση σύμβασης της οποίας οι ταμειακές ροές δεν είναι αποκλειστικά ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου κατά τέτοιο τρόπο ώστε η αιτία που δεν οδηγεί σε ταμειακές ροές αποκλειστικά τόκου και κεφαλαίου να μην περιλαμβάνεται σε κάποιο από τα νέα μέρη της σύμβασης.

Στην περίπτωση που προκύψει διακοπή αναγνώρισης λόγω ουσιώδους μεταβολής των συμβατικών ταμειακών ροών, η διαφορά ανάμεσα στη λογιστική αξία του υφιστάμενου μέσου και στην δίκαιη αξία του νέου μέσου αναγνωρίζεται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Επίσης, στις περιπτώσεις που το αρχικό μέσο αποτιμώταν στην δίκαιη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, το συσσωρευμένο ποσό που είχε αναγνωριστεί στην καθαρή θέση ανακυκλώνεται στα αποτελέσματα. Αντιθέτως, στην περίπτωση που η μεταβολή των συμβατικών ταμειακών ροών δεν είναι ουσιώδης, η λογιστική αξία του μέσου προ απομειώσεως επανυπολογίζεται μέσω της προεξόφλησης των νέων συμβατικών ταμειακών ροών με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο και η τυχόν διαφορά από την τρέχουσα λογιστική αξία προ απομειώσεως αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα. Τα έξοδα που σχετίζονται με την τροποποίηση αναπροσαρμόζουν τη λογιστική αξία του μέσου και αποσβένονται κατά την εναπομένονσα διάρκεια της ζωής του με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

##### 5.16.7. Παύση αναγνώρισης

###### *Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού*

Η Εταιρεία παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν:

- εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του στοιχείου ενεργητικού ή
- διατηρούνται τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού στοιχείου, αλλά αναλαμβάνεται συμβατική υποχρέωση για την καταβολή των ταμειακών ροών σε τρίτο μέρος ή
- μεταβιβάσει τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών σε μια συναλλαγή στην οποία ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη από την κυριότητα του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού μεταβιβάζονται ή στην οποία η Εταιρεία δεν μεταβιβάζει ούτε διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από την κυριότητα και δεν διατηρεί τον έλεγχο του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού.

Η Εταιρεία πραγματοποιεί συναλλαγές με τις οποίες μεταβιβάζει περιουσιακά στοιχεία αναγνωρισμένα στην κατάσταση οικονομικής θέσης, διατηρεί όμως όλους ή ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη των μεταβιβασθέντων στοιχείων ενεργητικού. Στις περιπτώσεις αυτές, τα μεταβιβαζόμενα στοιχεία ενεργητικού δεν διαγράφονται.

Οποιαδήποτε συμμετοχή σε διαγραμμένα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που δημιουργήθηκε ή διατηρήθηκε από την Εταιρεία αναγνωρίζεται ως ξεχωριστό στοιχείο ενεργητικού ή υποχρέωση.

## **ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ**

### **ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### **5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)**

##### **5.16. Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)**

###### **5.16.7. Παύση αναγνώρισης (συνέχεια)**

###### *Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις*

Η Εταιρεία παύει να αναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν εξοφλείται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Η Εταιρεία επίσης παύει να αναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν οι όροι τροποποιούνται και οι ταμειακές ροές της τροποποιημένης υποχρέωσης είναι ουσιαστικά διαφορετικές, οπότε μια νέα χρηματοοικονομική υποχρέωση με βάση τους τροποποιημένους όρους αναγνωρίζεται σε δίκαιη αξία.

Κατά την διαγραφή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, η διαφορά μεταξύ της αναγραφόμενης αξίας που έχει αποσβεστεί και του καταβληθέντος τιμήματος (συμπεριλαμβανομένων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού εκτός μετρητών ή αναληφθεισών υποχρεώσεων) αναγνωρίζεται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων.

###### **5.16.8. Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων**

Ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση συμφηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης, όταν, και μόνο όταν, η Εταιρεία έχει νομικό δικαίωμα συμφηφισμού των ποσών και υπάρχει η πρόθεση είτε διακανονισμού του καθαρού υπολοίπου, είτε είσπραξης του ποσού της απαίτησης με ταυτόχρονη εξόφληση της υποχρέωσης.

#### **5.17. Απομείωση στην αξία μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού**

Τα στοιχεία ενεργητικού με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά ελέγχονται κάθε χρόνο για απομείωση στην αξία τους. Τα στοιχεία ενεργητικού (εκτός από βιολογικά στοιχεία ενεργητικού, επένδυση σε ακίνητα, αποθέματα και αναβαλλόμενη φορολογία) που αποσβένονται ελέγχονται για απομείωση στην αξία, όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις δείχνουν πως η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Η υπεραξία ελέγχεται για απομείωση σε ετήσια βάση.

Για το σκοπό του ελέγχου για απομείωση, τα στοιχεία ενεργητικού ομαδοποιούνται στις μικρότερες ομάδες στοιχείων ενεργητικού που δημιουργούν ταμειακές ροές από τη συνεχή χρήση και είναι κυρίως ανεξάρτητες από τις ταμειακές εισροές από άλλα στοιχεία ενεργητικού ή μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Η υπεραξία που προκύπτει από τη συνένωση επιχειρήσεων κατανέμεται στις μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών ή ομάδες μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών που αναμένεται να ωφεληθούν από τις συνέργειες της συνένωσης.

Το ανακτήσιμο ποσό ενός στοιχείου ενεργητικού ή μιας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών είναι η υψηλότερη αξία από την αξία λόγω χρήσης και της δίκαιης αξίας μείον το κόστος πώλησης. Για τον υπολογισμό της αξίας λόγω χρήσης γίνεται μια εκτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών οι οποίες προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους χρησιμοποιώντας ένα προ φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο το οποίο αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και τους συναφείς κινδύνους με το στοιχείο ενεργητικού ή τη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών.

Αναγνωρίζεται ζημιά απομείωσης όταν η λογιστική αξία ενός στοιχείου ενεργητικού ή μιας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό τους.

Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Οι ζημιές απομείωσης κατανέμονται μειώνοντας πρώτα τη λογιστική αξία της υπεραξίας που έχει κατανεμηθεί στη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών και στη συνέχεια μειώνοντας τη λογιστική αξία των λοιπών στοιχείων ενεργητικού στη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών σε αναλογική βάση.

Η ζημιά απομείωσης σε σχέση με την υπεραξία δεν αντιστρέφεται. Για άλλα στοιχεία ενεργητικού, η ζημιά απομείωσης αντιστρέφεται μόνο στο βαθμό που η λογιστική αξία του στοιχείου ενεργητικού δεν υπερβαίνει τη λογιστική αξία που θα είχε το στοιχείο ενεργητικού, καθαρή από αποσβέσεις, αν η ζημιά απομείωσης δεν είχε αναγνωριστεί.

## **ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ**

### **ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### **5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)**

##### **5.18. Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία εκτιμήσει ότι έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση που έχει προκληθεί από γεγονότα τα οποία έχουν ήδη επισυμβεί, είναι πιθανό να υπάρξει εκροή περιουσιακών στοιχείων για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης και το ποσό της υποχρέωσης μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις υπολογίζονται με βάση τις μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλημένες στην παρούσα αξία χρησιμοποιώντας ένα προεξοφλητικό προ-φόρου επιτόκιο το οποίο αντανάκλα τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους συναφείς με την υποχρέωση. Όταν η Εταιρεία αναμένει η πρόβλεψη να αποπληρωθεί, για παράδειγμα με βάση ένα ασφαλιστικό συμβόλαιο, η αποπληρωμή αναγνωρίζεται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο μόνο όταν η αποπληρωμή είναι σχεδόν βεβαία.

Στις περιπτώσεις όπου η Εταιρεία είτε δεν μπορεί να υπολογίσει αξιόπιστα το ποσό της υποχρέωσης, είτε δεν είναι πιθανόν ότι θα υπάρξει εκροή περιουσιακών στοιχείων για την εξόφληση της υποχρέωσης, η Εταιρεία προβαίνει σε γνωστοποίηση της ενδεχόμενης υποχρέωσης, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή περιουσιακών στοιχείων είναι απομακρυσμένη.

##### **5.19. Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Οι μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αντιπροσωπεύουν ποσά τα οποία είναι πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης.

##### **5.20. Συμβόλαια χρηματοοικονομικών εγγυήσεων**

Τα συμβόλαια χρηματοοικονομικών εγγυήσεων είναι συμβόλαια που προβλέπουν συγκεκριμένες πληρωμές από πλευράς του εκδότη για να αποζημιώσει το δικαιούχο λόγω ζημιάς που υπέστη από την αδυναμία συγκεκριμένου οφειλέτη να καταβάλλει πληρωμές σύμφωνα με τους όρους ενός χρηματοοικονομικού μέσου.

Οι χρηματοοικονομικές εγγυήσεις που παρέχει η Εταιρεία σε πελάτες περιλαμβάνουν τις πιστώσεις εισαγωγής και τις εγγυητικές επιστολές.

Οι χρηματοοικονομικές εγγυήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στη δίκαιη αξία κατά την ημερομηνία που δίνονται. Καθότι όλες οι χρηματοοικονομικές εγγυήσεις συμφωνούνται με όρους καθαρών εμπορικών συναλλαγών και η αξία της συμφωνημένης αμοιβής αντιστοιχεί στην αξία της εγγυημένης υποχρέωσης, η αρχική δίκαιη αξία μιας χρηματοοικονομικής εγγύησης είναι μηδενική.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρηματοοικονομικές εγγυήσεις επιμετρούνται στο υψηλότερο ποσό μεταξύ, του ποσού που αναγνωρίστηκε αρχικά, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση δικαιωμάτων, που αναγνωρίζονται ως εισοδήματα σε σταθερή βάση κατά τη διάρκεια της εγγύησης και της καθαρής παρούσας αξίας της καλύτερης διαθέσιμης εκτίμησης της δαπάνης που απαιτείται για το διακανονισμό πιθανής υποχρέωσης που προκύπτει ως αποτέλεσμα της εγγύησης.

##### **5.21. Μετοχικό κεφάλαιο**

Μετοχές που εκδόθηκαν και καταβλήθηκαν πλήρως καταχωρούνται στην ονομαστική τους αξία, ταξινομούνται ως μετοχικό κεφάλαιο και περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια.

Έξοδα που συνδέονται άμεσα με την αύξηση εγκεκριμένου κεφαλαίου και έκδοση μετοχικού κεφαλαίου αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια τη χρονιά που πραγματοποιούνται.

##### **5.22. Μερίσματα**

Τα μερίσματα αναγνωρίζονται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο έτος που έχουν εγκριθεί. Πιο συγκεκριμένα, τα ενδιάμεσα μερίσματα αναγνωρίζονται ως υποχρέωση στο έτος που εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Τα τελικά μερίσματα αναγνωρίζονται στο έτος που εγκρίνονται από τους μετόχους της Εταιρείας.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

##### 5.23. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις αναπροσαρμόζονται για γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά την περίοδο αναφοράς και μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο, όταν τα γεγονότα αυτά προσφέρουν πρόσθετες πληροφορίες για την εκτίμηση ποσών σχετικών με υφιστάμενες καταστάσεις κατά την ημερομηνία αναφοράς.

##### 5.24. Συγκριτικά ποσά

Τα συγκριτικά ποσά που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις αναπροσαρμόζονται, όπου κρίνεται αναγκαίο, για να συνάδουν με τον τρόπο παρουσίασης του τρέχοντος έτους.

##### 5.25. Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας περιλαμβάνει τα έσοδα από τόκους, τα έσοδα δικαιωμάτων και προμηθειών και άλλα έσοδα.

##### 5.26. Συνενώσεις επιχειρήσεων

###### 5.26.1. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναγνωρίζονται σε συνενώσεις επιχειρήσεων

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναγνωρίζονται σε μια συγχώνευση επιχειρήσεων αρχικά επιμετρούνται σε δίκαιη αξία. Στη συνέχεια, επιμετρούνται στο υψηλότερο από το ποσό που θα αναγνωριζόταν σύμφωνα με τις απαιτήσεις για τις προβλέψεις πιο πάνω ή το ποσό που αρχικά αναγνωρίστηκε μείον (όταν είναι κατάλληλο) τη σωρευτική απόσβεση που αναγνωρίζεται σύμφωνα με τις απαιτήσεις για αναγνώριση εσόδων

###### 5.26.2. Ενδεχόμενη αντιπαροχή από συνένωση επιχειρήσεων

Ενδεχόμενη αντιπαροχή, που προκύπτει από συνενώσεις επιχειρήσεων, επιμετρείται στη δίκαιη αξία κατά την ημερομηνία της απόκτησης ως μέρος της συνένωσης επιχειρήσεων. Εάν η ενδεχόμενη αντιπαροχή εμπίπτει στον ορισμό της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, μεταγενέστερα επιμετρείται σε δίκαιη αξία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

#### 6. Τόκοι εισπρακτέοι

	2025 €'000	2024 €'000
Δάνεια σε πελάτες	83.961	93.791
Καταθέσεις σε τράπεζες	2.712	3.979
Επενδύσεις σε ομόλογα	765	571
	<b>87.438</b>	<b>98.341</b>

Οι τόκοι εισπρακτέοι από δάνεια σε πελάτες για το 2025 περιλαμβάνουν τόκους εισπρακτέους στο ανακτήσιμο ποσό των απομειωμένων χορηγήσεων ύψους €57.189χιλ. (2024: €66.799χιλ.).

#### 7. Τόκοι πληρωτέοι

	2025 €'000	2024 €'000
Δάνεια πληρωτέα	42	41
Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	789	1.367
	<b>831</b>	<b>1.408</b>

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 8. Άλλες καθαρές ζημιές

	2025 €'000	2024 €'000
Καθαρό κέρδος από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	6	3
Καθαρό κέρδος από πώληση ακινήτων προς πώληση	4.938	3.171
Καθαρό κέρδος από επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων (Σημ. 17.2)	179	1.910
Χρέωση για μείωση στην αξία των ακινήτων προς πώληση (Σημ. 16)	(15)	(65)
Χρέωση από επανεκτίμηση υποχρέωσης προς ΣΕΔΙΠΕΣ (Σημ. 30.2)	(56.390)	(82.859)
Κέρδος από επανεκτίμηση ταμειακών ροών ΣΠΠΣ	-	10.648
Κέρδος από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων (Σημ.17.2)	-	264
Κέρδος από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε αποσβεσμένο κόστος (Σημ.17.1)	-	30
Ζημιά από πώληση χαρτοφυλακίου δανείων (Σημ. 15.2)	-	(3.842)
Αποζημίωση Συμφωνίας Τερματισμού της Συμφωνίας Μεταφοράς Εργασιών	(10.000)	-
Άλλα κέρδη	23.174	2.773
	<b>(38.108)</b>	<b>(67.967)</b>

Η χρέωση από επανεκτίμηση υποχρέωσης προς ΣΕΔΙΠΕΣ αφορά την μεταβολή της υποχρέωσης προς τη ΣΕΔΙΠΕΣ κατά την επιμέτρηση της δίκαιης αξίας της στις 31 Δεκεμβρίου 2025 (Σημ. 1.2.1, 30.2).

#### 9. Άλλα έσοδα

	2025 €'000	2024 €'000
Λοιπά έσοδα	2.282	2.280
	<b>2.282</b>	<b>2.280</b>

Στα λοιπά έσοδα περιλαμβάνονται δικαιώματα εισπρακτέα από Συμφωνία Εξυπηρέτησης Χαρτοφυλακίου που αφορούν την συμφωνία με την doValue ύψους €1,0εκ. (2024: €1.2εκ.).

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 10. Κόστος προσωπικού

	2025 €'000	2024 €'000
Μισθοί και ημερομίσθια	16.835	16.150
Κοινωνικές ασφαλίσσεις και άλλα Κυβερνητικά ταμεία	1.869	1.757
Εισφορές σε άλλα ταμεία	830	815
ΓΕΣΥ	486	464
Εισφορές στο ταμείο προνοίας	1.469	1.391
Έξοδα βάσει Σχεδίου Εθελούσιας Αποχώρησης	-	3.569
	<b>21.489</b>	<b>24.146</b>
Άλλα έξοδα προσωπικού	104	91
	<b>21.593</b>	<b>24.237</b>
Αριθμός υπαλλήλων κατά το τέλος του έτους (συμπεριλαμβανομένων και των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου υπό την εκτελεστική τους ιδιότητα)	317	318

Η αμοιβή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου παρουσιάζεται στη σημείωση 30.1.

Η Εταιρεία, εκτός από τις υποχρεωτικές συνεισφορές για Κοινωνικές Ασφαλίσεις και άλλα Κυβερνητικά Ταμεία, με βάση τις συλλογικές συμβάσεις εργασίας συνεισφέρει και στα ακόλουθα, τα οποία περιλαμβάνονται στις εισφορές σε άλλα ταμεία:

(α) Ιατροφαρμακευτική περίθαλψη:

Παρέχεται στους υπαλλήλους ιατροφαρμακευτική περίθαλψη, ως ακολούθως:

- Μέσω του Ταμείου Υγείας ΕΤΥΚ, για την οποία η Εταιρεία συνεισφέρει καθορισμένη εισφορά 2,50% επί του συνόλου των απολαβών του έτους (βασικός + τιμάρημος).
- Μέσω του Παγκύπριου Συνεργατικού Ταμείου Υγείας, η Εταιρεία συνεισφέρει καθορισμένη εισφορά 2,50% επί του συνόλου των απολαβών του έτους (βασικός + τιμάρημος).
- Μέσω καθορισμένων σχεδίων ασφαλιστικών εταιρειών.

(β) Ασφάλιστρα ζωής:

Παρέχεται στους υπαλλήλους σχέδιο ομαδικής ασφάλειας ζωής, μέσω καθορισμένων σχεδίων ασφαλιστικών εταιρειών.

Η Εταιρεία επιπρόσθετα, λειτουργεί σχέδια καθορισμένων συνεισφορών, τα Ταμεία Προνοίας Υπαλλήλων, τα οποία ετοιμάζουν ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις. Η εισφορά εργοδότη είναι στο 9% επί του συνολικού μισθού του έτους (βασικός + τιμάρημος). Λειτουργεί επίσης και Ταμείο Ευημερίας με την εισφορά του εργοδότη να ανέρχεται στο 0,5% επί του συνολικού μισθού του έτους (βασικός + τιμάρημος).

#### Σχέδιο Εθελούσιας Αποχώρησης:

Η ΚΕΔΙΠΕΣ τον Οκτώβριο 2023 προχώρησε σε Σχέδιο Εθελούσιας Αποχώρησης με ημερομηνία λήξης τις 31 Μαρτίου 2024. Το Σχέδιο αποδέχτηκαν συνολικά 27 άτομα με συνολικό κόστος €4,3εκ..

#### 11. Άλλα λειτουργικά έξοδα

##### *Δικαιώματα πληρωτέα*

Στα άλλα λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνονται δικαιώματα πληρωτέα από Συμφωνία Εξυπηρέτησης Χαρτοφυλακίου (SLA) που αφορούν την συμφωνία με την doValue ύψους €32,7εκ. (2024: €38,4εκ.).

##### *Αμοιβές ελεγκτών*

Οι συνολικές αμοιβές προς τους νόμιμους ελεγκτές της Εταιρείας σχετικά με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και της ΣΕΔΙΠΕΣ ανέρχονται σε €212χιλ. για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 (2024: €212χιλ.).

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 12. (Αύξηση)/αντιστροφή προβλέψεων για απομείωση δανείων σε πελάτες και άλλες προβλέψεις για κάλυψη πιστωτικού κινδύνου

	2025 €'000	2024 €'000
Δάνεια σε πελάτες (Σημ.32.1.5)	(25.501)	24.186
Εγγυητικές επιστολές (Σημ.29)	361	(368)
	<u>(25.140)</u>	<u>23.818</u>

#### 13. Φορολογία

##### 13.1. Φορολογία που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα έτους

	2025 €'000	2024 €'000
Αμυντική εισφορά – προηγ. ετών	848	-
Αμυντική εισφορά - τρέχοντος έτους	3	3
<b>Αμυντική εισφορά</b>	<u>851</u>	<u>3</u>

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου μέχρι και τις 31 Δεκεμβρίου 2025 ήταν 12,5%. Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 13 του Περί Φορολογίας του Εισοδήματος Νόμου 118(I)/02, φορολογικές ζημιές των εταιρειών του Ομίλου στην Κύπρο που δε συμψηφίζονται με φορολογητέα εισοδήματα άλλων εταιρειών του Ομίλου στην Κύπρο, μεταφέρονται και συμψηφίζονται με φορολογητέα εισοδήματα επόμενων ετών. Με βάση τροποποίηση στον Περί Φορολογίας του Εισοδήματος Νόμο που δημοσιεύτηκε στις 21 Δεκεμβρίου 2012, φορολογικές ζημιές που αφορούν τα έτη από το 2006 και μετά, μπορούν να μεταφέρονται και να συμψηφίζονται με φορολογητέα κέρδη μόνο των πέντε αμέσως επόμενων ετών. Τα ακαθάριστα ενοίκια (μείον 25%) που εισπράττει η Εταιρεία υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με συντελεστή 3%. Εταιρείες που δεν διανέμουν το 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως αυτά προσδιορίζονται με βάση τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά τη διάρκεια των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, λογίζονται κατά την 31 Δεκεμβρίου του δεύτερου έτους πως έχουν διανέμει αυτό το ποσό ως μέρισμα. Το ποσό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε μέχρι την 31 Δεκεμβρίου του δεύτερου έτους για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται.

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

#### 14. Καταθέσεις σε τράπεζες

Οι καταθέσεις σε τράπεζες αφορούν καταθέσεις ρευστών διαθεσίμων και παρουσιάζονται όπως πιο κάτω:

	2025 €'000	2024 €'000
Καταθέσεις σε κυπριακές τράπεζες	142.009	155.056
	<u>142.009</u>	<u>155.056</u>

Διάρκεια μέχρι τη λήξη:	2025 €'000	2024 €'000
Σε πρώτη ζήτηση	26.468	34.773
Εντός τριών μηνών	55.235	120.283
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	60.306	-
	<u>142.009</u>	<u>155.056</u>

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 οι καταθέσεις σε τράπεζες με διάρκεια εντός τριών μηνών για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών ανέρχονται σε €81.703χιλ. (2024: €155.056χιλ.) (Σημ.28).

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 14. Καταθέσεις σε τράπεζες (συνέχεια)

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο αναφορικά με τις πιο πάνω καταθέσεις γνωστοποιείται στη σημείωση 32.1 των οικονομικών καταστάσεων.

#### 15. Δάνεια σε πελάτες

	2025 €'000	2024 €'000
Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος (Σημ. 15.1)	1.185.431	1.471.170
Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (Σημ.15.2)	262.988	237.766
	<b>1.448.419</b>	<b>1.708.936</b>

#### 15.1 Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος

	2025 €'000	2024 €'000
Δάνεια σε πελάτες – μικτή αξία	3.370.226	3.910.400
Χορηγήσεις για αποπληρωμή προσφυγικών καταθέσεων – μικτή αξία	36.758	36.758
Μακροπρόθεσμες χορηγήσεις για γεωργική ανάπτυξη – μικτή αξία	2.436	2.438
	<b>3.409.420</b>	<b>3.949.596</b>
Δεδουλευμένοι τόκοι	228	418
	<b>3.409.648</b>	<b>3.950.014</b>
Προβλέψεις για απομείωση	(2.224.217)	(2.478.844)
	<b>1.185.431</b>	<b>1.471.170</b>

Οι προβλέψεις για απομείωση και η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 32.1.

#### 15.2 Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων

	2025 €'000	2024 €'000
Δάνεια σε πελάτες – μικτή αξία	278.394	247.848
Προβλέψεις για απομείωση	(12.332)	(9.067)
	<b>266.062</b>	<b>238.781</b>
Αναπροσαρμογή δανείων σε πελάτες σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	(3.074)	(1.015)
	<b>262.988</b>	<b>237.766</b>

Το Δεκέμβριο 2023 η ΚΕΔΙΠΕΣ προχώρησε στην υπογραφή συμφωνίας με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ, για την πώληση χαρτοφυλακίου εξυπηρετούμενων και ενήμερων αναδιαρθρωμένων χορηγήσεων με συνολική μικτή λογιστική αξία κατά τις 31 Δεκεμβρίου 2022 (ημερομηνία αναφοράς της συμφωνίας) ύψους €58,4εκ.. Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε τον Μάρτιο του 2024 μετά τη λήψη των αναγκαίων εγκρίσεων. Το χαρτοφυλάκιο που πωλήθηκε αφορούσε δάνεια τα οποία ήταν αποτιμημένα στη δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων και ταξινομημένα στο Στάδιο 1. Η μικτή αξία του εν λόγω χαρτοφυλακίου κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συναλλαγής ανερχόταν σε €51,1εκ. και η Εταιρεία αναγνώρισε καθαρή ζημιά από την πώληση ύψους €3,8εκ. (Σημ. 8). Κατά την πώληση πιστωτικό υπόλοιπο €0,3εκ. μεταφέρθηκε από το αποθεματικό δίκαιης αξίας στον λογαριασμό αποτελεσμάτων.

Οι προβλέψεις για απομείωση και η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 32.1.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 15. Δάνεια σε πελάτες (συνέχεια)

##### 15.2 Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (συνέχεια)

Κατά την διάρκεια του έτους η Εταιρεία επαναταξινόμησε επιπρόσθετα δάνεια στην δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων. Συγκεκριμένα από την 1 Ιανουαρίου 2025 το επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης συγκεκριμένων χαρτοφυλακίων με μικτή λογιστική αξία €71.632χιλ. άλλαξε, με την Διεύθυνση να αποφασίζει πως ο στόχος αποπληρωμής τους θα επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση τους. Ως αποτέλεσμα της απόφασης αυτής, από την 1 Ιανουαρίου 2025 και μετά, τα συγκεκριμένα χαρτοφυλάκια επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων και η απόφαση επέφερε ανακατανομή την 1 Ιανουαρίου 2025 από το τακτικό αποθεματικό στα αποθεματικά δίκαιης αξίας ύψους €4.803χιλ., όπως αυτό προβλέπεται από το ΔΠΧΑ 9. Η λογιστική αξία των δανείων και άλλων χορηγήσεων σε πελάτες σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων μετά την αναπροσαρμογή δίκαιης αξίας την 1 Ιανουαρίου 2025 ήταν ύψους €61.616χιλ..

#### 16. Ακίνητα προς πώληση

	2025 €'000	2024 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	21.605	30.256
Μεταφορά προς την CCSRE	(8.524)	(22.278)
Προσθήκες	16.884	22.114
Πωλήσεις	(10.371)	(8.422)
Χρέωση για μείωση στην αξία των ακινήτων προς πώληση	(15)	(65)
Στις 31 Δεκεμβρίου	19.579	21.605

Κατά τη διάρκεια του έτους τα ακίνητα προς πώληση έτυχαν αξιολόγησης για τυχόν απομείωση κυρίως από ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές. Περισσότερες γνωστοποιήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση σε δίκαιη αξία των ακινήτων προς πώληση παρατίθενται στη σημείωση 33 των οικονομικών καταστάσεων.

Τα ακίνητα προς πώληση και οι προσθήκες ακινήτων προς πώληση αφορούν ακίνητα που αποκτήθηκαν έναντι χρεών.

#### 17. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	2025 €'000	2024 €'000
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος (Σημ. 17.1)	30.338	29.281
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων (Σημ.17.2)	3.942	3.763
	34.280	33.044

Η κίνηση του έτους στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζεται πιο κάτω:

	2025 €'000	2024 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	33.044	1.853
Προσθήκες	25.059	42.247
Εξόφληση	(24.767)	(10.996)
Πωλήσεις	-	(2.541)
Τόκοι	765	571
Καθαρό κέρδος από επανεκτίμηση στο λογαριασμό αποτελεσμάτων	179	1.910
Στις 31 Δεκεμβρίου	34.280	33.044

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 17. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

##### 17.1. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος

	2025 €'000	2024 €'000
Ομόλογα	<b>30.338</b>	29.281
<b>Ομόλογα</b>		
Χώρες μελών Ευρωπαϊκής Ένωσης	<b>16.328</b>	21.932
Υπερεθνικοί οργανισμοί Ευρωπαϊκής Ένωσης	<b>14.010</b>	7.349
	<b>30.338</b>	29.281

Η κίνηση του έτους στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος παρουσιάζεται πιο κάτω:

	2025 €'000	2024 €'000
<b>Την 1 Ιανουαρίου</b>	<b>29.281</b>	-
Προσθήκες	<b>25.059</b>	42.247
Εξόφληση	<b>(24.767)</b>	(10.996)
Πωλήσεις	-	(2.541)
Τόκοι	<b>765</b>	571
	<b>30.338</b>	29.281

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος αποτελούνται από ομόλογα.

Η ανάλυση των επενδύσεων σε ομόλογα με βάση την εναπομένουσα συμβατική λήξη τους από την ημερομηνία αναφοράς παρουσιάζεται πιο κάτω:

	2025 €'000	2024 €'000
<b>Ανάλυση αποπληρωμής</b>		
Εντός τριών μηνών	<b>5.360</b>	9.059
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	<b>20.416</b>	13.333
Μεταξύ ενός και πέντε ετών	<b>4.562</b>	6.889
	<b>30.338</b>	29.281

Τα ακόλουθα περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα σε σχέση με τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος:

	2025 €'000	2024 €'000
Καθαρό κέρδος από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε αποσβεσμένο κόστος (Σημ.8)	-	30
<b>Καθαρό κέρδος από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε αποσβεσμένο κόστος</b>	<b>-</b>	<b>30</b>

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο παρουσιάζεται αναλυτικά στη σημείωση 32.1.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 17. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

##### 17.2. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων

	2025 €'000	2024 €'000
Μετοχές	3.942	3.763
	<u>3.942</u>	<u>3.763</u>
<b>Μετοχές</b>		
Εισηγμένες σε χρηματιστήρια	3.942	3.763
Μη εισηγμένες	-	-
	<u>3.942</u>	<u>3.763</u>

Η κίνηση του έτους στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων παρουσιάζεται πιο κάτω:

	2025 €'000	2024 €'000
<b>Την 1 Ιανουάριου</b>	3.763	1.853
Καθαρό κέρδος από επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	179	1.910
<b>Στις 31 Δεκεμβρίου</b>	<u>3.942</u>	<u>3.763</u>

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων αποτελούνται από μετοχές. Για επενδύσεις που εμπορεύονται σε αγορές με έντονη κίνηση, η δίκαιη αξία καθορίζεται σύμφωνα με τις επίσημες τιμές προσφοράς του Χρηματιστηρίου. Για άλλες επενδύσεις, η δίκαιη αξία υπολογίζεται σύμφωνα με τις τρέχουσες τιμές αγοράς παρόμοιων τίτλων ή σύμφωνα με την προεξόφληση των ταμειακών ροών των πραγματικών περιουσιακών στοιχείων.

Τα ακόλουθα περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα σε σχέση με τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων:

	2025 €'000	2024 €'000
Καθαρό κέρδος από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων (Σημ.8)	-	264
Καθαρό κέρδος από επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων (Σημ.8)	179	1.910
<b>Καθαρό κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων</b>	<u>179</u>	<u>2.174</u>

Περισσότερες γνωστοποιήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση σε δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων παρατίθενται στη σημείωση 33 των οικονομικών καταστάσεων.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 18. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

2025	Μηχανήματα και εξοπλισμός €'000	Σύνολο €'000
Κόστος ή εκτίμηση Την 1 Ιανουαρίου	63.875	63.875
Προσθήκες	520	520
Πωλήσεις	(44)	(44)
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>64.351</b>	<b>64.351</b>
Αποσβέσεις Την 1 Ιανουαρίου	63.009	63.009
Επιβάρυνση για το έτος	366	366
Επί πωλήσεων	(43)	(43)
Άλλες μεταφορές	(14)	(14)
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>63.318</b>	<b>63.318</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025</b>	<b>1.033</b>	<b>1.033</b>
2024	Μηχανήματα και εξοπλισμός €'000	Σύνολο €'000
Κόστος ή εκτίμηση Την 1 Ιανουαρίου	63.758	63.758
Προσθήκες	140	140
Πωλήσεις	(23)	(23)
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>63.875</b>	<b>63.875</b>
Αποσβέσεις Την 1 Ιανουαρίου	62.597	62.597
Επιβάρυνση για το έτος	447	447
Επί πωλήσεων	(22)	(22)
Άλλες μεταφορές	(13)	(13)
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>63.009</b>	<b>63.009</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024</b>	<b>866</b>	<b>866</b>

#### 19. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

2025	Λογισμικά προγράμματα €'000
Κόστος Την 1 Ιανουαρίου	31.140
Προσθήκες	625
<b>Στις 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>31.765</b>
Αποσβέσεις Την 1 Ιανουαρίου	27.864
Επιβάρυνση για το έτος	218
<b>Στις 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>28.082</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025</b>	<b>3.683</b>

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 19. Άυλα περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

2024	Λογισμικά προγράμματα	
	€'000	
Κόστος		
Την 1 Ιανουαρίου		30.004
Προσθήκες		1.136
Στις 31 Δεκεμβρίου		<u>31.140</u>
Αποσβέσεις		
Την 1 Ιανουαρίου		27.686
Επιβάρυνση για το έτος		178
Στις 31 Δεκεμβρίου		<u>27.864</u>
Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024		<u>3.276</u>

#### 20. Επενδύσεις σε θυγατρικές

	2025 €'000	2024 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	638.986	643.147
Αναπροσαρμογή σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	(17.356)	(4.161)
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>621.630</u>	<u>638.986</u>

Οι πληροφορίες των άμεσων θυγατρικών της Εταιρείας αναγράφονται στον πίνακα πιο κάτω:

Όνομα	Χώρα συστάσεως	Κύριες δραστηριότητες	% Ιδιοκτησίας		2025 €'000	2024 €'000
			31 Δεκεμβρίου 2025	31 Δεκεμβρίου 2024		
CCSRE Real Estate Company Ltd	Κύπρος	Διαχείριση ακινήτων	100	100	620.854	638.985
ΚΕΔΙΠΕΣ ΕΕΔ Λτδ	Κύπρος	Διαχείριση ακινήτων	100	100	776	1
<b>Στις 31 Δεκεμβρίου</b>					<u>621.630</u>	<u>638.986</u>

Η Εταιρεία ελέγχει μέσω της CCSRE εταιρείες διαχείρισης ακινήτων ειδικού σκοπού.

#### 21. Λοιπά περιουσιακά στοιχεία

	2025 €'000	2024 €'000
Προπληρωμές	759	601
Χρεώστες πώλησης περιουσιακών στοιχείων	1.517	387
Άλλα εισπρακτέα	37.106	4.935
	<u>39.382</u>	<u>5.923</u>

Οι χρεώστες πώλησης περιουσιακών στοιχείων αφορούν κυρίως πωλήσεις ακινήτων. Τα άλλα εισπρακτέα περιλαμβάνουν ποσό ύψους €27εκ. που κατέβαλε η ΚΕΔΙΠΕΣ προς την Eurobank για τη Συμφωνία Επαναγοράς Μη-εξυπηρετούμενων Δανείων. Περισσότερες πληροφορίες αναφέρονται στη σημείωση 1.2.1.

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με λοιπά περιουσιακά στοιχεία γνωστοποιείται στη σημείωση 32.1 των οικονομικών καταστάσεων.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 22. Άλλα δάνεια

	2025 €'000	2024 €'000
Δάνεια για επαναδραστηριοποίηση εκτοπισθέντων	2.995	2.995
Άλλα δάνεια πληρωτέα	635	616
	<b>3.630</b>	<b>3.611</b>

Τα δάνεια προς την Εταιρεία για την επαναδραστηριοποίηση των εκτοπισθέντων καθώς επίσης και τα δάνεια που χορήγησε η ΣΕΔΙΠΕΣ στους εκτοπισθέντες χορηγήθηκαν την περίοδο 1974-1984, είναι από την 1 Ιανουαρίου 2001 άτοκα και η αποπληρωμή τους γίνεται κατά τον ίδιο χρόνο και με το ίδιο ποσό που εισπράττεται από τους οφειλότες.

#### 23. Δάνειο για αποπληρωμή προσφυγικών καταθέσεων

	2025 €'000	2024 €'000
Κυπριακή Κυβέρνηση	<b>36.534</b>	36.534

Το δάνειο προς την Εταιρεία για αποπληρωμή προσφυγικών καταθέσεων, καθώς επίσης και τα δάνεια που χορήγησε η ΣΕΔΙΠΕΣ προς τους εκτοπισθέντες και που αναφέρονται στη σημείωση 15, είναι άτοκα και παγιοποιημένα.

#### 24. Λοιπές υποχρεώσεις

	2025 €'000	2024 €'000
Υποχρέωση για ΣΠΠΣ	30.141	28.409
Αποζημιώσεις πρόωρης αφυπηρέτησης	42	63
Άλλες υποχρεώσεις	54.088	85.857
	<b>84.271</b>	<b>114.329</b>

Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων («Asset Protection Scheme» και «ΣΠΠΣ»):

Η συναλλαγή με την Ελληνική Τράπεζα (Σημ. 1.2.1) περιλάμβανε επίσης τη δημιουργία από τη ΣΕΔΙΠΕΣ ενός Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων στο οποίο συμμετέχει και η Κυπριακή Δημοκρατία ως εγγυητής των υποχρεώσεων της Εταιρείας, μέσω σύναψης σύμβασης εγγύησης με την Ελληνική Τράπεζα. Η ονομαστική αξία των περιουσιακών στοιχείων που καλύπτονταν από το ΣΠΠΣ κατά την μεταφορά στην Ελληνική Τράπεζα ανερχόταν στα €2.608εκ. και η αξία αναφοράς στα €2.271εκ.. Η έκθεση της Εταιρείας στις υποχρεώσεις προκύπτει από τη Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων με τη ΣΕΔΙΠΕΣ και την μεταφορά του ΣΠΠΣ από τη ΣΕΔΙΠΕΣ στην Εταιρεία.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 η συνολική αξία αναφοράς των περιουσιακών στοιχείων που καλύπτονται από το ΣΠΠΣ ανερχόταν σε €866εκ.. Σε περίπτωση αδυναμίας καταβολής πληρωμής σε σχέση με τις εν λόγω υποχρεώσεις από την Εταιρεία ή την ΕΟ, ενεργοποιούνται οι πρόνοιες της Σύμβασης Παροχής Κρατικής Εγγύησης. Οι σημειώσεις 5.16.3 και 33 παρέχουν περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τον τρόπο επιμέτρησης της σχετικής υποχρέωσης

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2025 η ΚΕΔΙΠΕΣ και η Eurobank υπέγραψαν συμφωνία για τερματισμό του ΣΠΠΣ και το ΣΠΠΣ τερματίστηκε στις 30 Ιανουαρίου 2026. Περισσότερες πληροφορίες για τη συμφωνία αναφέρονται στις σημειώσεις 1.2.1. και 34.

#### 25. Αναβαλλόμενη φορολογία

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται πλήρως πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές με τη μέθοδο της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας (Σημ.13).

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται σχετικά με φορολογικές ζημιές και φορολογικές απαιτήσεις που δεν έχουν αξιοποιηθεί και προσωρινές φορολογήσιμες διαφορές, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων μπορούν να χρησιμοποιηθούν. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και μειώνονται στο βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα πραγματοποιηθεί το σχετικό φορολογικό όφελος.

Η αναβαλλόμενη φορολογία επιμετρείται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 26. Μετοχικό κεφάλαιο

	31 Δεκεμβρίου 2025 Αριθμός μετοχών	31 Δεκεμβρίου 2025 €'000	31 Δεκεμβρίου 2024 Αριθμός μετοχών	31 Δεκεμβρίου 2024 €'000
<b>Εγκεκριμένο</b>				
500.000 μετοχές προς €1 η κάθε μία	500.000	500	500.000	500
<b>Κεφάλαιο που εκδόθηκε και πληρώθηκε εξολοκλήρου</b> Την 1 Ιανουαρίου	500.000	500	500.000	500

Κατά την ημερομηνία ίδρυσης της η Εταιρεία εκδωσε 500.000 μετοχές του €1 η καθεμιά στη ονομαστική τους αξία.

#### 27. Αποθεματικά

Η κίνηση στα αποθεματικά αναφέρεται στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.

##### 27.1. Αποθεματικό δίκαιης αξίας – δάνεια σε πελάτες

Το αποθεματικό δίκαιης αξίας για δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων αντιπροσωπεύει συσσωρευμένα κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την αναπροσαρμογή της αξίας των δανείων σε πελάτες που έχουν αναγνωρισθεί στα λοιπά συνολικά έσοδα, μετά την αφαίρεση των ποσών που καταχωρούνται στα αποτελέσματα, εάν τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία έχουν πωληθεί ή έχουν απομειωθεί.

##### 27.2. Αποθεματικό δίκαιης αξίας – επενδύσεις σε θυγατρικές

Το αποθεματικό δίκαιης αξίας για επενδύσεις σε θυγατρικές που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων αντιπροσωπεύει συσσωρευμένα κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την αναπροσαρμογή της αξίας των επενδύσεων σε θυγατρικές που έχουν αναγνωρισθεί στα λοιπά συνολικά έσοδα, μετά την αφαίρεση των ποσών που καταχωρούνται στα αποτελέσματα, εάν τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία έχουν πωληθεί ή έχουν απομειωθεί.

##### 27.3. Αποθεματικό μεταφοράς

Το αποθεματικό μεταφοράς δημιουργήθηκε από την μεταφορά περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων από τη ΣΕΔΙΠΕΣ στην ΚΕΔΙΠΕΣ και αποτελείται από τη διαφορά μεταξύ της αντιπαροχής για τη Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων και των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν βάσει της επιμέτρησης τους κατά την ημερομηνία απόκτησης. Το αποθεματικό περιλαμβάνει και την επίδραση της αλλαγής λογιστικής για τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες σε δίκαιη αξία η οποία εφαρμόστηκε αναδρομικά από την ημερομηνία μεταφοράς των θυγατρικών από τη ΣΕΔΙΠΕΣ στην ΚΕΔΙΠΕΣ.

##### 27.4. Συσσωρευμένα κέρδη/(ζημιές)

Το αποθεματικό περιλαμβάνει τα συσσωρευμένα κέρδη ή ζημιές της Εταιρείας.

#### 28. Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Για σκοπούς της κατάστασης των ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών περιλαμβάνουν καταθέσεις με διάρκεια εντός τριών μηνών:

	2025 €'000	2024 €'000
Μετρητά	380	156
Καταθέσεις σε τράπεζες (Σημ.14)	81.703	155.056
	<b>82.083</b>	<b>155.212</b>

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 29. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει έκθεση σε εγγυητικές που εκδόθηκαν προς τους πελάτες της, η έκθεση της Εταιρείας προκύπτει από τη Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων με τη ΣΕΔΙΠΕΣ. Οι εγγυητικές επιστολές είναι ανέκκλητες υποχρεώσεις, με βάση τις οποίες η Εταιρεία αναλαμβάνει να πληρώσει στο δικαιούχο συγκεκριμένο ποσό στην περίπτωση που δεν τηρηθούν κανονικά οι όροι της σχετικής συμβατικής υποχρέωσης. Η Εταιρεία δεν εκδίδει πλέον εγγυητικές επιστολές.

Οι προαναφερόμενες υποχρεώσεις δεν συμπεριλαμβάνονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης και οι ονομαστικές τους αξίες στις 31 Δεκεμβρίου 2025 παρουσιάζονται πιο κάτω:

	2025 €'000	2024 €'000
<b>Ενδεχόμενες υποχρεώσεις</b>		
Εγγυητικές επιστολές	1.895	2.256
	<b>1.895</b>	<b>2.256</b>

Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία αναγνώρισε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, πίστωση στις προβλέψεις για κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου που αφορούσαν εγγυητικές επιστολές κατά €361χιλ. (2024: χρέωση €368χιλ. ) (Σημ. 12).

Η λήξη των πιο πάνω ενδεχόμενων υποχρεώσεων και δεσμεύσεων παρουσιάζεται όπως πιο κάτω:

	2025 €'000	2024 €'000
Άμεση ζήτηση	1.742	2.085
Εντός ενός έτους	47	21
Μεταξύ ενός και πέντε ετών	60	104
Πέραν των πέντε ετών	46	46
	<b>1.895</b>	<b>2.256</b>

#### 29.1. Ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι φορολογικές δηλώσεις του τρέχοντος έτους και προηγούμενων ετών υπόκεινται στον έλεγχο των φορολογικών αρχών. Κατά την μελλοντική εξέταση των φορολογικών δηλώσεων της Εταιρείας από τις φορολογικές αρχές, υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής επιπρόσθετων φόρων κατά το έτος που θα εξεταστούν. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν είναι σε θέση να εκτιμήσει το ύψος των ενδεχόμενων αυτών φορολογικών υποχρεώσεων.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, οι φορολογικές ζημιές μεταφέρονται για περίοδο πέντε ετών και επιτρέπεται να συμψηφιστούν με μελλοντικά κέρδη. Το υπόλοιπο που είναι διαθέσιμο για μεταφορά στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ισούται με €43εκ. (2024: €31εκ.).

Τον Δεκέμβριο 2025, η περίοδος μεταφοράς ζημιών από τον φόρο νομικών προσώπων παρατάθηκε από 5 σε 7 έτη με ισχύ από 1 Ιανουαρίου 2026.

#### 29.2. Υποχρεώσεις από νομικές αγωγές

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, υπήρχαν εκκρεμείς αγωγές εναντίον της Εταιρείας και της ΣΕΔΙΠΕΣ σε σχέση με τις δραστηριότητές της. Οι αγωγές σχετίζονται κυρίως με τις προηγούμενες δραστηριότητες των Συνεργατικών Πιστωτικών Ιδρυμάτων και με συμβάσεις που εμπλέκεται η Εταιρεία. Η Εταιρεία σε συνεννόηση με τους νομικούς της συμβούλους εξετάζει τις υποθέσεις και με βάση τις νομικές συμβουλές που λαμβάνουν γίνεται ο απαραίτητος λογιστικός χειρισμός με βάση τις πρόνοιες του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία». Αριθμός αγωγών βρίσκεται σε πρώιμο στάδιο χωρίς να μπορεί να υπολογιστεί η πιθανότητα επιτυχίας και τα σχετικά ποσά. Σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία», παράγραφος 92, δεν γνωστοποιούνται περαιτέρω πληροφορίες οι οποίες ενδέχεται να προδικάσουν τη θέση της Εταιρείας και του Ομίλου σε διαμάχη με άλλα μέρη. Η έκθεση της Εταιρείας στις υποχρεώσεις προκύπτει κυρίως από τη Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων με τη ΣΕΔΙΠΕΣ.

Η λογιστική αξία των προβλέψεων για εκκρεμείς νομικές αγωγές που αναγνωρίστηκαν στο τέλος του έτους στις λοιπές υποχρεώσεις ισούται με €6.226χιλ. (2024: €5.801χιλ.). Το ανάλογο έξοδο της τάξεως των €850χιλ. (2024: έσοδο €507χιλ.) αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 29. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις (συνέχεια)

##### 29.3. Υποχρεώσεις λόγω μη συμμόρφωσης

Με την νομική συγχώνευση με τα Συνεργατικά Πιστωτικά Ιδρύματα («ΣΠΙ») η ΣΕΔΙΠΕΣ έχει διαδεχθεί τα 18 ΣΠΙ εξ' ολοκλήρου σε όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους και ότι όλες οι πράξεις, τα συμβόλαια και τα άλλα έγγραφα τους παραμένουν σε ισχύ. Θέματα συμμόρφωσης που αφορούν τα ΣΠΙ τυγχάνουν χειρισμού και αξιολογούνται σύμφωνα με το κανονιστικό πλαίσιο. Η έκθεση της Εταιρείας στις υποχρεώσεις προκύπτει από τη Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων με τη ΣΕΔΙΠΕΣ.

##### 29.4. Εγγυήσεις Συμφωνίας Μεταφοράς Εργασιών («ΣΜΕ»)

Η ΣΜΕ τερματίστηκε στις 30 Σεπτεμβρίου 2025. Περισσότερες πληροφορίες για την ΣΜΕ και το τερματισμό της αναφέρονται στη σημείωση 1.2.1.

Η ΣΜΕ, περιείχε εγγυήσεις (Indemnities) που παραχωρήθηκαν από τη ΣΕΔΙΠΕΣ και προνοούσαν την παροχή αποζημιώσεων από τη ΣΕΔΙΠΕΣ προς την Eurobank (πρώην Ελληνική Τράπεζα). Οι εγγυήσεις κάλυπταν διάφορες πιυχές των εργασιών που μεταφέρθηκαν και αφορούσαν ένα ευρύ φάσμα θεμάτων που μπορεί να προέκυπταν λόγω γεγονότων ή περιστάσεων που έλαβαν μέρος κατά ή πριν την ολοκλήρωση της ΣΜΕ. Περιλάμβαναν θέματα πληρότητας εγγράφων, και θέματα συμμόρφωσης με νομοθεσίες και κανονισμούς. Η Εταιρεία αξιολογούσε τις απαιτήσεις εγγυήσεων από την Eurobank (πρώην Ελληνική Τράπεζα) (Indemnity Claims) σύμφωνα με τις πρόνοιες της ΣΜΕ. Η έκθεση της Εταιρείας στις υποχρεώσεις προέκυπτε από τη Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων με τη ΣΕΔΙΠΕΣ.

#### 30. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της ΣΕΔΙΠΕΣ. Η Κυπριακή Δημοκρατία είναι ο κύριος μέτοχος της ΣΕΔΙΠΕΣ με περίπου 99,99%.

Όλες οι συναλλαγές με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και με βασικά διευθυντικά στελέχη, συμπεριλαμβανομένων των συνδεδεμένων τους μερών, γίνονται με βάση συνήθεις εμπορικούς όρους. Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν τους συζύγους, τα ανήλικα τέκνα και τις οντότητες στις οποίες τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου/βασικά διευθυντικά στελέχη κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, τουλάχιστον το 20% του δικαιώματος ψήφου σε γενική συνέλευση ή είναι διευθυντές ή έχουν με οποιοδήποτε τρόπο τον έλεγχο τους.

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη παρουσιάζονται πιο κάτω:

##### 30.1. Αμοιβή μελών της Διοικητικού Συμβουλίου και των βασικών διευθυντικών στελεχών (Σημ. 10)

	2025	2024
	€'000	€'000
<b>Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου</b>		
<i>Εκτελεστικά μέλη:</i>		
Μισθοί και ημερομίσθια	319	302
Εισφορές εργοδότη σε διάφορα ταμεία	65	61
<i>Μη εκτελεστικά μέλη:</i>		
Δικαιώματα μη εκτελεστικών μελών	401	389
<b>Βασικά διευθυντικά στελέχη</b>		
Μισθοί και ημερομίσθια	642	619
Εισφορές εργοδότη σε διάφορα ταμεία	138	130
	<b>1.565</b>	<b>1.501</b>

Τα βασικά διευθυντικά στελέχη αποτελούνται από τον Ανώτατο Εκτελεστικό Διευθυντή, τους Διευθυντές Διευθύνσεων και τους επικεφαλές της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων & Κανονιστικής Συμμόρφωσης, της Μονάδας Εσωτερικής Επιθεώρησης και της Μονάδας Έγκρισης Αναδιαρθρώσεων & Διαγραφών της ΚΕΔΙΠΕΣ. Η αμοιβή βασικών διευθυντικών στελεχών υπό την εκτελεστική τους ιδιότητα περιλαμβάνεται στους μισθούς και ημερομίσθια των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Η αμοιβή των βασικών διευθυντικών στελεχών περιλαμβάνει και την αμοιβή των διευθυντικών στελεχών που ανέλαβαν άλλα καθήκοντα εντός του οργανισμού κατά τη διάρκεια του έτους.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 30. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (συνέχεια)

##### 30.2. Συναλλαγές με τη μητρική εταιρεία

	2025 €'000	2024 €'000
Υποχρεώσεις		
Υποχρέωση προς ΣΕΔΙΠΕΣ	1.765.612	1.920.808
	<u>1.765.612</u>	<u>1.920.808</u>

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τη συμφιλίωση μεταξύ του αρχικού και τελικού υπολοίπου για την υποχρέωση προς τη ΣΕΔΙΠΕΣ:

	2025 €'000	2024 €'000
Αρχικό υπόλοιπο	1.920.808	2.152.753
Αποπληρωμές	(211.586)	(314.804)
Επανεκτίμηση στο τέλος του έτους	56.390	82.859
<b>Τελικό υπόλοιπο</b>	<b>1.765.612</b>	<b>1.920.808</b>

	2025 €'000	2024 €'000
Άλλες καθαρές ζημιές		
Χρέωση από επανεκτίμηση υποχρέωσης προς ΣΕΔΙΠΕΣ (Σημ. 8)	(56.390)	(82.859)
	<u>(56.390)</u>	<u>(82.859)</u>

Η υποχρέωση προς τη ΣΕΔΙΠΕΣ συνδέεται με την Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων. Περισσότερες πληροφορίες για τη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων της ΣΕΔΙΠΕΣ πριν και μετά τη Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων παρουσιάζονται πιο κάτω:

Στη βάση αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης της ΣΕΔΙΠΕΣ στις 30 Αυγούστου 2018 και των εποπτικών αρχών στις 31 Αυγούστου 2018, η ΣΕΔΙΠΕΣ θα μεταβίβαζε στην Εταιρεία τα πλείστα περιουσιακά της στοιχεία, τα οποία αποτελούνταν κυρίως από χορηγήσεις (ως επί το πλείστον μη εξυπηρετούμενες), συναφείς εξασφαλίσεις, ακίνητα, καθώς και μετρητά.

Στο πλαίσιο υλοποίησης των πιο πάνω αποφάσεων όλο το προσωπικό της ΣΕΔΙΠΕΣ έχει μεταφερθεί στην Εταιρεία από 1 Σεπτεμβρίου 2018, και έκτοτε, η Εταιρεία διαχειρίζεται τα περιουσιακά στοιχεία της ΣΕΔΙΠΕΣ, εν όψει της πρόθεσης υπογραφής συμφωνίας μεταβίβασης περιουσιακών στοιχείων μεταξύ της ΣΕΔΙΠΕΣ και της Εταιρείας, δυνάμει της οποίας η ΣΕΔΙΠΕΣ θα μεταβίβαζε στην Εταιρεία τα πλείστα περιουσιακά της στοιχεία, μεταξύ των οποίων και του δανειακού χαρτοφυλακίου και συναφών εγγυήσεων και εξασφαλίσεων.

##### Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων

Στις 7 Οκτωβρίου 2022 υπεγράφη η Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων μεταξύ ΣΕΔΙΠΕΣ και Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την ίδια μέρα. Στη βάση της Συμφωνίας, η ΣΕΔΙΠΕΣ μεταβίβασε στην ΚΕΔΙΠΕΣ τα περιουσιακά της στοιχεία, τα οποία δεν μεταφέρθηκαν στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ, και τύγχαναν διαχείρισης από την ΚΕΔΙΠΕΣ. Με την ολοκλήρωση του νομοτεχνικού ελέγχου η Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων εγκρίθηκε από την Γενική Συνέλευση της ΣΕΔΙΠΕΣ, το Διοικητικό Συμβούλιο της ΚΕΔΙΠΕΣ, και την Κυπριακή Δημοκρατία.

Υπογράφηκαν επίσης και οι ακόλουθες συμφωνίες, οι οποίες αποτελούν εξασφαλίσεις της Κυβερνητικής Κατάθεσης.

- Συμφωνία Εγγύησης μεταξύ της Κυπριακής Δημοκρατίας, της ΚΕΔΙΠΕΣ, των εταιρειών ειδικού σκοπού και της CCSRE με την οποία η ΚΕΔΙΠΕΣ, οι εταιρείες ειδικού σκοπού και η CCSRE παρέχουν εγγύηση προς την Κυπριακή Δημοκρατία σε σχέση με τις υποχρεώσεις της Εταιρείας που αφορούν την κατάθεση.
- Συμφωνία Εκχώρησης Εισοδημάτων μεταξύ της Κυπριακής Δημοκρατίας, της ΚΕΔΙΠΕΣ, των εταιρειών ειδικού σκοπού και της CCSRE δυνάμει της οποίας η ΚΕΔΙΠΕΣ, οι εταιρείες ειδικού σκοπού και η CCSRE εκχωρούν τα εισοδήματά τους προς όφελος της Κυπριακής Δημοκρατίας ως εγγύηση και εξασφάλιση των υποχρεώσεων της Εταιρείας προς την Κυπριακή Δημοκρατία σε σχέση με την κατάθεση.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 30. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (συνέχεια)

##### 30.2. Συναλλαγές με τη μητρική εταιρεία (συνέχεια)

###### *Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων (συνέχεια)*

- (γ) Συμφωνία Ενεχυρίασης Μετοχών που κατέχει η ΚΕΔΙΠΕΣ στη CCSRE ως εγγύηση και εξασφάλιση των υποχρεώσεων της Εταιρείας προς την Κυπριακή Δημοκρατία σε σχέση με την κατάθεση.
- (δ) Συμφωνία Ενεχυρίασης Μετοχών που κατέχει η ΣΕΔΙΠΕΣ στην ΚΕΔΙΠΕΣ ως εγγύηση και εξασφάλιση των υποχρεώσεων της ΣΕΔΙΠΕΣ προς την Κυπριακή Δημοκρατία σε σχέση με την κατάθεση.
- (ε) Συμφωνία Έκδοσης Ομολόγου Κυμαινόμενης Επιβάρυνσης μεταξύ της Κυπριακής Δημοκρατίας, της ΚΕΔΙΠΕΣ, των εταιρειών ειδικού σκοπού και της CCSRE ως εγγύηση και εξασφάλιση όλων των υποχρεώσεων της ΣΕΔΙΠΕΣ προς την Κυπριακή Δημοκρατία σε σχέση με την κατάθεση.

Η Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων αφορούσε την απόκτηση περιουσιακών στοιχείων λογιστικής αξίας περίπου €2,8δισ και υποχρεώσεων λογιστικής αξίας περίπου €0,2δισ. Ταυτόχρονα η ΚΕΔΙΠΕΣ αναγνώρισε υποχρέωση προς τη ΣΕΔΙΠΕΣ ύψους €2,4δισ. Συγκεκριμένα, η ΣΕΔΙΠΕΣ μεταβίβασε στην ΚΕΔΙΠΕΣ τα πλείστα περιουσιακά της στοιχεία και μεταβίβασε επίσης τις υποχρεώσεις της, με εξαίρεση την υποχρέωση της Κυβερνητικής Κατάθεσης προς την Κυπριακή Δημοκρατία. Σε αντάλλαγμα, τα πλεονάσματα από την διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων θα χρησιμοποιούνται για αποπληρωμή της Κυβερνητικής Κατάθεσης σύμφωνα με τις πρόνοιες της Συμφωνίας.

Σύμφωνα με τη Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων, η ΚΕΔΙΠΕΣ έχει δεσμευτεί να χρησιμοποιήσει τα πλεονάσματα από τη διαχείριση για αποπληρωμή της Κυβερνητικής Κατάθεσης, ήτοι: τα έσοδα από την ανάκτηση των μεταβιβάσθέντων περιουσιακών στοιχείων της ΣΕΔΙΠΕΣ (συμπεριλαμβανομένων των μη εξυπηρετούμενων δανείων, ακίνητης περιουσίας και οποιωνδήποτε άλλων περιουσιακών στοιχείων), αφού αφαιρεθούν τα λειτουργικά και διοικητικά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν τόσο από τη ΣΕΔΙΠΕΣ όσο και από την ΚΕΔΙΠΕΣ σε επίπεδο Ομίλου και τυχόν απαιτήσεις από τρίτους πιστωτές (συμπεριλαμβανομένων των φόρων) και αφού αφαιρεθεί κεφάλαιο €500χιλ. και λειτουργικά έξοδα για τους επόμενους έξι μήνες, χρησιμοποιούνται για αποπληρωμή της Κυβερνητικής Κατάθεσης.

Επίσης, η ΚΕΔΙΠΕΣ εγγυάται τις υποχρεώσεις της ΣΕΔΙΠΕΣ προς την ΚΔ και εκχωρεί τα εισοδήματα της προς την Κυπριακή Δημοκρατία. Με την υπογραφή της Συμφωνίας Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων, το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων είναι ενεχυριασμένο προς όφελος της Κυπριακής Δημοκρατίας. Περισσότερες πληροφορίες για το λειτουργικό πλαίσιο της Εταιρείας αναφέρονται στη σημείωση 1.2.1.

###### *Υποχρέωση προς ΣΕΔΙΠΕΣ*

Ως μέρος της Συμφωνίας Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων με τη ΣΕΔΙΠΕΣ, έχει αναγνωριστεί μια υποχρέωση κατά την ημερομηνία της Συμφωνίας Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων. Η ΚΕΔΙΠΕΣ συμφώνησε να αποκτήσει περιουσιακά στοιχεία της ΣΕΔΙΠΕΣ και ανέλαβε επιχειρηματικές συμβάσεις, με την προϋπόθεση να χρησιμοποιήσει τα πλεονάσματα από την διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων για αποπληρωμή της οφειλής της Κυβερνητικής Κατάθεσης της ΣΕΔΙΠΕΣ. Σύμφωνα με τη Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων, η ΚΕΔΙΠΕΣ έχει δεσμευτεί να χρησιμοποιήσει τα πλεονάσματα από τη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων για αποπληρωμή της Κυβερνητικής Κατάθεσης, ήτοι: τα έσοδα από τη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων της ΣΕΔΙΠΕΣ (συμπεριλαμβανομένων των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων, ακινήτων και οποιωνδήποτε άλλων περιουσιακών στοιχείων), αφού αφαιρεθούν τα λειτουργικά και διοικητικά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν τόσο από τη ΣΕΔΙΠΕΣ όσο και από την ΚΕΔΙΠΕΣ σε επίπεδο Ομίλου. Ως εκ τούτου, η ενδεχόμενη αντιπαροχή για τη μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων από τη ΣΕΔΙΠΕΣ στην ΚΕΔΙΠΕΣ εξαρτάται από τα πραγματοποιηθέντα έσοδα των αποκτηθέντων περιουσιακών στοιχείων.

Κατά την ημερομηνία της Συμφωνίας Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων, η δίκαιη αξία της ενδεχόμενης αντιπαροχής εκτιμήθηκε σε €2.416.852χιλ. Η ενδεχόμενη αντιπαροχή ταξινομείται ως υποχρέωση, καθώς συνεπάγεται μεταφορά οικονομικών πόρων στη ΚΔ εκ μέρους της ΣΕΔΙΠΕΣ.

Η δίκαιη αξία της ενδεχόμενης αντιπαροχής όπως καθορίστηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 αντικατοπτρίζει τα πιο πάνω και η μεταβολή στην εκτίμηση της έχει αναγνωριστεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Η δίκαιη αξία προσδιορίζεται με τη μέθοδο της προεξόφλησης ταμειακών ροών. Τα σημαντικά μη παρατηρήσιμα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στις μετρήσεις δίκαιης αξίας, μαζί με ανάλυση ευαισθησίας στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024, και η συμφιλίωση μεταξύ του αρχικού και τελικού υπολοίπου της δίκαιης αξίας (επίπεδο 3) παρουσιάζονται στη σημείωση 33. Η μεταβολή της υποχρέωσης προς ΣΕΔΙΠΕΣ αναλύεται στη σημείωση 33.1.

###### *Χρήση εγκαταστάσεων και εξοπλισμού*

Για την διεξαγωγή των δραστηριοτήτων της η ΚΕΔΙΠΕΣ χρησιμοποιεί τις εγκαταστάσεις και εξοπλισμό της ΣΕΔΙΠΕΣ και της CCSRE.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 30. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (συνέχεια)

##### 30.3. Συναλλαγές με CCSRE

	2025 €'000	2024 €'000
<i>Υποχρεώσεις</i>		
Υπόλοιπο με CCSRE	258.139	212.639
	<b>258.139</b>	<b>212.639</b>

Τα υπόλοιπα με CCSRE αφορούν κυρίως την μεταφορά ακινήτων από την ΚΕΔΙΠΕΣ στη CCSRE στο πλαίσιο της διαχείρισης του χαρτοφυλακίου ακινήτων και τη μεταφορά μετρητών από τη CCSRE στην ΚΕΔΙΠΕΣ στο πλαίσιο της διαχείρισης των ρευστών διαθεσίμων του Ομίλου.

##### 30.4. Συναλλαγές με ΚΕΔΙΠΕΣ ΕΕΔ

	2025 €'000	2024 €'000
<i>Περιουσιακά στοιχεία</i>		
Υπόλοιπο με ΚΕΔΙΠΕΣ ΕΕΔ	57.094	341
	<b>57.094</b>	<b>341</b>

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 τα υπόλοιπα με ΚΕΔΙΠΕΣ ΕΕΔ αφορούν κυρίως την απόκτηση ακινήτων ύψους 54.601χιλ. (2024: €337χιλ.)

##### 30.5. Έκθεση με την Κυπριακή Δημοκρατία

	2025 €'000	2024 €'000
<i>Περιουσιακά στοιχεία</i>		
Εγγυήσεις για δάνεια σε πελάτες	127.042	132.263

Σε σχέση με το χαρτοφυλάκιο ακινήτων τον Νοέμβριο 2024 η ΣΕΔΙΠΕΣ, η ΚΕΔΙΠΕΣ και η CCSRE υπέγραψαν συμφωνία με την Κυπριακή Δημοκρατία για την πώληση χαρτοφυλακίου ακινήτων με λογιστική αξία κατά τις 31 Δεκεμβρίου 2025 ύψους έως €135εκ.. Η συναλλαγή θα ολοκληρωθεί σε μεταγενέστερο στάδιο αφού είναι σε εξέλιξη η οριστικοποίηση της τιμής πώλησης και ο καθορισμός της τελικής περιμέτρου των ακινήτων.

#### 31. Χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία

##### 31 Δεκεμβρίου 2025

	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων €'000	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων €'000	Αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
<b>Περιουσιακά στοιχεία ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:</b>				
Μετρητά	-	-	380	380
Καταθέσεις σε τράπεζες	-	-	142.009	142.009
Δάνεια σε πελάτες	262.988	-	1.185.431	1.448.419
Επενδύσεις σε ομόλογα	-	-	30.338	30.338
Επενδύσεις σε μετοχές	-	3.942	-	3.942
Επενδύσεις σε θυγατρικές	621.630	-	-	621.630
Υπόλοιπο με ΚΕΔΙΠΕΣ ΕΕΔ	-	-	57.094	57.094
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	35.731	35.731
<b>Σύνολο</b>	<b>884.618</b>	<b>3.942</b>	<b>1.450.983</b>	<b>2.339.543</b>

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 31. Χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2025

	Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων €'000	Αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
<b>Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:</b>			
Άλλα δάνεια	-	3.630	3.630
Δάνειο για αποπληρωμή προσφυγικών καταθέσεων	-	36.534	36.534
Υπόλοιπο προς ΣΕΔΙΠΕΣ	1.765.612	-	1.765.612
Υπόλοιπο με CCSRE	-	258.139	258.139
Λοιπές υποχρεώσεις -ΣΠΠΣ	30.141	-	30.141
Λοιπές υποχρεώσεις	-	50.644	50.644
<b>Σύνολο</b>	<b>1.795.753</b>	<b>348.947</b>	<b>2.144.700</b>

31 Δεκεμβρίου 2024

	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων €'000	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων €'000	Αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
<b>Περιουσιακά στοιχεία ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:</b>				
Μετρητά	-	-	156	156
Καταθέσεις σε τράπεζες	-	-	155.056	155.056
Δάνεια σε πελάτες	237.766	-	1.471.170	1.708.936
Επενδύσεις σε ομόλογα	-	-	29.281	29.281
Επενδύσεις σε μετοχές	-	3.763	-	3.763
Επενδύσεις σε θυγατρικές	638.986	-	-	638.986
Υπόλοιπο με ΚΕΔΙΠΕΣ ΕΕΔ	-	-	341	341
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	5.322	5.322
<b>Σύνολο</b>	<b>876.752</b>	<b>3.763</b>	<b>1.661.326</b>	<b>2.541.841</b>

31 Δεκεμβρίου 2024

	Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων €'000	Αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
<b>Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:</b>			
Άλλα δάνεια	-	3.611	3.611
Δάνειο για αποπληρωμή προσφυγικών καταθέσεων	-	36.534	36.534
Υπόλοιπο προς ΣΕΔΙΠΕΣ	1.920.808	-	1.920.808
Υπόλοιπο με CCSRE	-	212.639	212.639
Λοιπές υποχρεώσεις -ΣΠΠΣ	28.409	-	28.409
Λοιπές υποχρεώσεις	-	80.747	80.747
<b>Σύνολο</b>	<b>1.949.217</b>	<b>333.531</b>	<b>2.282.748</b>

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

##### Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι πιο σημαντικοί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία είναι ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος αγοράς, ο κίνδυνος ρευστότητας, ο κίνδυνος φήμης και δεοντολογίας και ο λειτουργικός κίνδυνος.

Η Εταιρεία διαθέτει Πλαίσιο Διαχείρισης Κινδύνων (Risk Management Framework), περιλαμβανομένων Στρατηγικής Κινδύνων (Risk Strategy), Δήλωσης Διάθεσης Ανάληψης Κινδύνων και ξεχωριστών πολιτικών διαχείρισης κινδύνου (risk policies) για κάθε σημαντικό κίνδυνο. Καθορίστηκαν επίσης όρια κινδύνου (risk limits) βάσει της Διάθεσης Ανάληψης Κινδύνων της ΚΕΔΙΠΕΣ και βασικοί δείκτες παρακολούθησης κινδύνου (Risk Indicators).

Το Διοικητικό Συμβούλιο και η Επιτροπή Κινδύνων της ΚΕΔΙΠΕΣ ενημερώνονται σε τακτική βάση για την εξέλιξη των κινδύνων από την Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης και προβαίνουν σε συστηματική αξιολόγηση τους, λαμβάνοντας όλες τις απαραίτητες ενέργειες για τη διαχείριση και μετριασμό των κινδύνων.

Οι τρόποι αντιμετώπισης τους επεξηγούνται πιο κάτω:

##### 32.1. Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος πιστωτικής ζημιάς που προκύπτει εφόσον ένα αντισυμβαλλόμενο μέρος ενός χρηματοπιστωτικού μέσου δεν εκπληρώνει τις συμβατικές του υποχρεώσεις προς την Εταιρεία. Απορρέει κυρίως από την αδυναμία αποπληρωμής των δανείων σε πελάτες και τη μη τήρηση από τους πελάτες των συμβατικών υποχρεώσεών τους. Η ποιότητα του χαρτοφυλακίου δανείων παρακολουθείται σε συστηματική βάση και δημιουργούνται προβλέψεις για προβλεπόμενες ή άλλες ζημιές που πιθανόν να συνδέονται με αυτό. Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα του δανειακού χαρτοφυλακίου, εφαρμόζει ελέγχους και διαδικασίες και λαμβάνει εξασφαλίσεις, έτσι ώστε, η πιθανότητα ζημιών από πιστωτικό κίνδυνο να περιορίζεται. Η διαχείριση του κινδύνου, έχει προσαρμοστεί στα χαρακτηριστικά του χαρτοφυλακίου που αποτελείται κυρίως από μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις.

##### 32.1.1. Επιμέτρηση πιστωτικού κινδύνου

##### Δάνεια και απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων δανειακών δεσμεύσεων και εγγυήσεων)

Η εκτίμηση του πιστωτικού κινδύνου για σκοπούς διαχείρισης κινδύνου γίνεται σε συλλογική βάση, είναι πολύπλοκη και απαιτεί τη χρήση μοντέλων, καθώς η έκθεση ποικίλλει ανάλογα με τις αλλαγές στις συνθήκες της αγοράς, τις αναμενόμενες ταμειακές ροές και το πέρασμα του χρόνου. Η εκτίμηση του πιστωτικού κινδύνου ενός χαρτοφυλακίου περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού απαιτεί εκτιμήσεις ως προς την πιθανότητα εμφάνισης αθέτησης των συμβατικών υποχρεώσεων, των σχετικών ποσοστών ζημιάς και την συσχέτιση αθέτησης μεταξύ αντισυμβαλλομένων μερών. Η Εταιρεία μετρά τον πιστωτικό κίνδυνο χρησιμοποιώντας την πιθανότητα αθέτησης υποχρέωσης (PD), το άνοιγμα σε αθέτηση (EAD) και την ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD). Αυτό είναι παρόμοιο με την προσέγγιση που χρησιμοποιείται για σκοπούς επιμέτρησης των ΑΠΖ σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Η σημείωση 32.1.2 παραθέτει περαιτέρω πληροφορίες.

##### 32.1.2. Επιμέτρηση Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς («ΑΠΖ»)

Όπως περιγράφεται στο ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία εφαρμόζει τη γενική προσέγγιση - μοντέλο απομείωσης «Τριών σταδίων» - για τον υπολογισμό των ΑΠΖ που βασίζεται σε αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο από την αρχική αναγνώριση, όπως συνοψίζεται παρακάτω:

- Ένα χρηματοοικονομικό μέσο που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένο κατά την αρχική αναγνώριση ταξινομείται στο Στάδιο 1 και ο πιστωτικός κίνδυνος αυτού παρακολουθείται από την Εταιρεία σε συνεχή βάση.
- Εάν η Εταιρεία παρατηρήσει μία σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο («ΣΑΠΚ») από την αρχική αναγνώριση, το χρηματοοικονομικό στοιχείο μεταφέρεται στο «Στάδιο 2», αλλά δεν θεωρείται πιστωτικά απομειωμένο. Ο τρόπος με τον οποίο η Εταιρεία καθορίζει εάν έχει σημειωθεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου περιγράφεται στη σημείωση 32.1.2.1.
- Εάν η Εταιρεία θεωρήσει ότι ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο είναι πιστωτικά απομειωμένο, αυτό μεταφέρεται στο «Στάδιο 3». Ο τρόπος με τον οποίο η Εταιρεία ορίζει την πιστωτική απομείωση και την αθέτηση, περιγράφεται στη σημείωση 32.1.2.2.
- Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στο Στάδιο 1 αναγνωρίζουν τις ΑΠΖ τους σε ένα ποσό ίσο με το ποσοστό των ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής που προκύπτει από τυχόν γεγονότα αθέτησης πληρωμής μέσα στους επόμενους 12 μήνες ή μέχρι τη λήξη της σύμβασης, εάν είναι πιο νωρίς («ΑΠΖ 12 μηνών»). Τα χρηματοοικονομικά μέσα στα Στάδια 2 ή 3 επιμετρούν τις ΑΠΖ με βάση τις ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού στοιχείου («ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής» ή «lifetime ECL»). Η σημείωση 32.1.2.3 περιγράφει τις εισροές, παραδοχές και τις τεχνικές εκτίμησης που χρησιμοποιούνται για την μέτρηση των ΑΠΖ.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 32.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

##### 32.1.2. Επιμέτρηση Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς («ΑΠΖ») (συνέχεια)

- Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 η επιμέτρηση των ΑΠΖ πρέπει να λαμβάνει υπόψη, εκτός από το ιστορικό παρελθόν και τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, μελλοντικές πληροφορίες. Η σημείωση 32.1.2.4 επεξηγεί την διαδικασία με την οποία η Εταιρεία ενσωματώνει τις μελλοντικές πληροφορίες στα μοντέλα επιμέτρησης των ΑΠΖ.
- Αγορασθέντα ή δημιουργηθέντα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία απομειωμένης πιστωτικής αξίας (POC) είναι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία για τα οποία γίνεται απομείωση πιστωτικής αξίας κατά την αρχική αναγνώριση. Οι ΑΠΖ τους προσμετρούνται πάντα καθ' όλη τη διάρκεια ζωής τους.

Περαιτέρω επεξήγηση για τον τρόπο με τον οποίο η Εταιρεία καθορίζει κατάλληλες ομαδοποιήσεις όταν οι ΑΠΖ μετρούνται σε συλλογική βάση παρέχονται στη σημείωση 32.1.2.5. Το παρακάτω διάγραμμα συνοψίζει τις απαιτήσεις απομείωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 (εκτός από τα αγορασμένα ή δημιουργημένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία απομειωμένης πιστωτικής αξίας):

Αλλαγή στην πιστωτική ποιότητα από την αρχική αναγνώριση		
Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3
(Αρχική αναγνώριση)	(Σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο από την αρχική αναγνώριση)	(Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία απομειωμένης πιστωτικής αξίας)
ΑΠΖ 12 μηνών	ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής	ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής

##### 32.1.2.1. Σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο («ΣΑΠΚ»)

Οι βασικές ασκήσεις κριτικής ικανότητας και παραδοχές που υιοθέτησε η Εταιρεία για την αντιμετώπιση των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9 παρατίθενται παρακάτω:

Η Εταιρεία εξετάζει την πιθανότητα αθέτησης της υποχρέωσης κατά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου και κατά πόσο υπήρξε σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου σε συνεχή βάση καθ' όλη την περίοδο αναφοράς. Για να εκτιμηθεί κατά πόσο υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου, η Εταιρεία συγκρίνει τον κίνδυνο αθέτησης κατά την ημερομηνία αναφοράς, με τον κίνδυνο αθέτησης κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης. Η εκτίμηση λαμβάνει υπόψη τις διαθέσιμες λογικές και βάσιμες πληροφορίες που αφορούν το μέλλον. Σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο θεωρείται ότι έχει συμβεί όταν πληρούνται ένα ή περισσότερα από τα ακόλουθα κριτήρια:

- Το μέσο εκκρεμεί για περισσότερες από 30 ημέρες καθυστέρησης, αλλά δεν κατατάσσεται ως μη εξυπηρετούμενο άνοιγμα / οφειλή («NPE»),
- Το μέσο ταξινομείται ως εξυπηρετούμενο άνοιγμα υπό καθεστώς ανοχής («FPE»).

Όριο 30 ημερών καθυστέρησης («backstop»)

Εφαρμόζεται ένα όριο 30 ημερών καθυστέρησης και το χρηματοοικονομικό μέσο θεωρείται ότι αντιμετωπίζει σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο εάν ο οφειλέτης έχει ξεπεράσει τις 30 ημέρες καθυστέρησης των συμβατικών υποχρεώσεων του.

Κατά την μεταφορά χρηματοοικονομικών στοιχείων από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1 και από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1 εφαρμόζεται μεταβατική περίοδος τριών μηνών. Στη μεταβατική περίοδο ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο που έχει ταξινομηθεί σε Στάδιο υψηλότερου πιστωτικού κινδύνου (Στάδιο 2 ή Στάδιο 3) παραμένει στο εν λόγω Στάδιο, ακόμη και αν πληροί τα κριτήρια για κατάταξη σε Στάδιο χαμηλότερου κινδύνου.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 32.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

##### 32.1.2. Επιμέτρηση Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς («ΑΠΖ») (συνέχεια)

##### 32.1.2.1. Σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο («ΣΑΠΚ») (συνέχεια)

###### *Επενδύσεις σε ομόλογα*

Η απλοποιημένη προσέγγιση του χαμηλού πιστωτικού κινδύνου υιοθετείται για ομόλογα με εξωτερικές αξιολογήσεις πιστοληπτικής ικανότητας από οίκους αξιολόγησης που χαρακτηρίζονται ως επενδυτικές.

##### 32.1.2.2. Ορισμός αθέτησης υποχρεώσεων, πιστωτικά απομειωμένα περιουσιακά στοιχεία, και μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις

Η Εταιρεία ορίζει ένα χρηματοοικονομικό μέσο ως απομειωμένης πιστωτικής αξίας σύμφωνα με τον ορισμό μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPE) βάσει των προτύπων της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών («EAT» ή «EBA»), το οποίο περιλαμβάνει σε μεγάλο βαθμό τα στοιχεία που προσδιορίζονται από τον αντίστοιχο ορισμό του ΔΠΧΑ 9. Για το καθορισμό της κατηγοριοποίησης σε εξυπηρετούμενη («PE»), NPE ή FPE η Εταιρεία έχει εφαρμόσει στα συστήματα της ένα ορισμό παρόμοιο με τα πρότυπα της EAT που λαμβάνει υπόψη τις μέρες καθυστέρησης και όρια σημαντικότητας. Εντός του 2022 εγκρίθηκε νέα Πολιτική Ταξινόμησης και Αποταξινόμησης Μη-Εξυπηρετούμενων Χορηγήσεων, η οποία μεταξύ άλλων επανάφερε τον έλεγχο του κριτηρίου αδυναμίας πληρωμής (unlikely to pay) το οποίο είχε εγκαταλειφθεί μετά την Συναλλαγή με Ελληνική Τράπεζα το 2018.

Σύμφωνα με τον ορισμό της EAT, ως μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις θεωρούνται οι ακόλουθες: (i) Σημαντικές χορηγήσεις που παρουσιάζουν καθυστέρηση πέραν των 90 ημερών, ή (ii) Χορηγήσεις χρεωστών οι οποίοι αδυνατούν να αποπληρώσουν πλήρως τις υποχρεώσεις τους χωρίς την εκποίηση εξασφαλίσεων, ανεξάρτητα της ύπαρξης ή μη καθυστερήσεων ή (iii) Χορηγήσεις πελατών για τους οποίους η Εταιρεία έχει κινηθεί νομικά εναντίον τους, ή Χορηγήσεις πτωχεύσαν πελατών, ή Χορηγήσεις για τις οποίες η Εταιρεία έχει προβεί σε ειδική πρόβλεψη ή διαγραφή, ή (vi) Χορηγήσεις οι οποίες έχουν τύχει ρύθμισης δύο φορές σε περίοδο 2 χρόνων, ή (v) Χορηγήσεις οι οποίες έχουν τύχει ρύθμισης και κατά την διάρκεια της περιόδου επιτήρησης (διάστημα 2 χρόνων) παρουσιάζουν καθυστερήσεις πέραν των 30 ημερών.

Η Εταιρεία, όπου κρίνει ωφέλιμο, επαναδιαπραγματεύεται τους όρους των χορηγήσεων για περιπτώσεις όπου οι πελάτες το αιτηθούν, καθώς δεν είναι σε θέση να αποπληρώσουν βάσει των αρχικών όρων, είτε λόγω της δυσμενούς τους οικονομικής κατάστασης είτε για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

Σύμφωνα με τον ορισμό της EAT, ρύθμιση χορηγήσεων ενός πελάτη, θεωρείται οποιαδήποτε αλλαγή στους όρους ή/και προϋποθέσεις των χορηγήσεων για την αντιμετώπιση υφιστάμενων ή αναμενόμενων οικονομικών δυσκολιών του πελάτη στην εξυπηρέτηση των χορηγήσεων σύμφωνα με το υφιστάμενο πρόγραμμα αποπληρωμής, ή ολική ή μερική αναχρηματοδότηση της προβληματικής χορήγησης.

Μία ρυθμισμένη μη εξυπηρετούμενη χορήγηση παραμένει μη εξυπηρετούμενη για 12 μήνες από την ημερομηνία της ρύθμισης. Όταν παρέλθει η περίοδος ταξινόμησης των ρυθμισμένων χορηγήσεων ως μη εξυπηρετούμενες όπως αυτή ορίζεται πιο πάνω, η χορήγηση θα ταξινομείται ως μη εξυπηρετούμενη αν πληροί τα κριτήρια ταξινόμησης μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων με βάση τον ορισμό της EAT, αν παρουσιάζει καθυστερήσεις, ή αν υπάρχουν αμφιβολίες ως προς την πλήρη αποπληρωμή της χορήγησης σύμφωνα με το αναθεωρημένο πρόγραμμα αποπληρωμής

Για το καθορισμό της κατηγοριοποίησης σε PE, NPE ή FPE η Εταιρεία έχει εφαρμόσει στα συστήματα της ένα ορισμό παρόμοιο με τα πρότυπα της EAT που λαμβάνει υπόψη τις μέρες καθυστέρησης και όρια σημαντικότητας. Τα παραπάνω κριτήρια έχουν εφαρμοστεί σε όλα τα χρηματοοικονομικά μέσα που κατέχει η Εταιρεία και είναι σύμφωνα με τον ορισμό της αθέτησης που χρησιμοποιείται για σκοπούς εσωτερικής διαχείρισης πιστωτικού κινδύνου. Ο ορισμός αθέτησης έχει εφαρμοστεί ομοιόμορφα στη μοντελοποίηση της πιθανότητας αθέτησης υποχρέωσης (PD), το άνοιγμα σε αθέτηση (EAD) και την ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD), σε όλους τους υπολογισμούς επιμέτρησης της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς της Εταιρείας.

###### *Επενδύσεις σε ομόλογα*

Τα ομόλογα αξιολογούνται βάσει της πιστοληπτικής διαβάθμισης τους ως αυτή καθορίζεται από οίκους αξιολόγησης. Υποβάθμιση της πιστοληπτικής διαβάθμισης από αναγνωρισμένους εξωτερικούς οίκους αξιολόγησης θα ενεργοποιήσει την επανεξέταση του συγκεκριμένου τίτλου για πιθανή απομείωση. Επιπρόσθετα ένα ομόλογο θεωρείται ότι έχει υποστεί απομείωση λόγω πιστωτικού κινδύνου εάν ισχύει οποιοδήποτε από τα παρακάτω:

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 32.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

##### 32.1.2. Επιμέτρηση Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς («ΑΠΖ») (συνέχεια)

##### 32.1.2.2. Ορισμός αθέτησης υποχρεώσεων, πιστωτικά απομειωμένα περιουσιακά στοιχεία, και μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις (συνέχεια)

##### Επενδύσεις σε ομόλογα (συνέχεια)

- Υπάρχει καθυστέρηση στην πληρωμή τόκων ή κεφαλαίου από τον εκδότη, ή
- Ο εκδότης του ομολόγου ή το ομόλογο έχει χαρακτηριστεί από εξωτερικό αναγνωρισμένο οίκο αξιολόγησης σε Καθεστώς Αθέτησης (Default) ή Επιλεκτικής Αθέτησης (Selective Default).

##### 32.1.2.3. Επιμέτρηση ΑΠΖ - Επεξήγηση εισροών, υποθέσεων και τεχνικών εκτίμησης

Οι ΑΠΖ επιμετρούνται είτε σε δωδεκάμηνη βάση είτε καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανάλογα με το στάδιο του περιουσιακού στοιχείου. Οι Αναμενόμενες Πιστωτικές Ζημίες είναι το προεξοφλημένο γινόμενο της πιθανότητας αθέτησης υποχρέωσης (PD), του ανοίγματος σε αθέτηση (EAD) και της ζημιάς από αθέτηση υποχρέωσης (LGD), που ορίζεται ως εξής:

- Η πιθανότητα αθέτησης υποχρέωσης (PD) αντιπροσωπεύει την πιθανότητα ενός δανειολήπτη να αθετήσει τις οικονομικές του υποχρεώσεις (σύμφωνα με τον «Ορισμό αθέτησης υποχρεώσεων και πιστωτικά απομειωμένα περιουσιακά στοιχεία» παραπάνω), είτε για τους επόμενους 12 μήνες (12M PD), είτε για όλη τη διάρκεια ζωής του (PD Lifetime).
- Το άνοιγμα σε αθέτηση (EAD) βασίζεται στα οφειλόμενα ποσά που η Εταιρεία αναμένει τη στιγμή της αθέτησης, κατά τους επόμενους 12 μήνες ή κατά την υπολειπόμενη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου.
- Η ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD) αντιπροσωπεύει την προσδοκία της Εταιρείας για την έκταση της απώλειας από ένα άνοιγμα σε αθέτηση και διαφέρει ανάλογα με τον τύπο του αντισυμβαλλομένου, τον τύπο και την προτεραιότητα της απαίτησης και τη διαθεσιμότητα εξασφάλισης ή άλλης πιστωτικής υποστήριξης. Το άνοιγμα σε αθέτηση εκφράζεται ως ποσοστό απώλειας ανά μονάδα ανοίγματος, κατά τη στιγμή της αθέτησης. Η ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD) υπολογίζεται σε δωδεκάμηνη βάση ή στη διάρκεια ζωής, όπου η δωδεκάμηνη ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης είναι το ποσοστό απώλειας που αναμένεται να πραγματοποιηθεί εάν η αθέτηση πραγματοποιηθεί τους επόμενους 12 μήνες και η ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης καθ' όλη τη διάρκεια ζωής είναι το ποσοστό απώλειας που αναμένεται να πραγματοποιηθεί εάν η αθέτηση συμβεί κατά την υπόλοιπη αναμενόμενη διάρκεια ζωής του δανείου.

Οι ΑΠΖ καθορίζονται μέσω προβλέψεων της πιθανότητας αθέτησης υποχρέωσης (PD), το άνοιγμα σε αθέτηση (EAD) και την ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD), για κάθε μελλοντικό μήνα και για κάθε οφειλή σε ατομική βάση ή σε συλλογικό τμήμα. Αυτά τα τρία στοιχεία πολλαπλασιάζονται μεταξύ τους και προσαρμόζονται για την πιθανότητα επιβίωσης (δηλ. η οφειλή δεν έχει προπληρωθεί ή οι υποχρεώσεις αυτής δεν έχουν αθετηθεί τον προηγούμενο μήνα). Αυτό υπολογίζει τις ΑΠΖ για κάθε μελλοντικό μήνα, το οποίο στη συνέχεια προεξοφλείται στην ημερομηνία αναφοράς και αθροίζεται. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον υπολογισμό των ΑΠΖ είναι το αρχικό πραγματικό επιτόκιο ή μια προσέγγιση αυτού.

##### Περίοδος επιμέτρησης ΑΠΖ

Η περίοδος κατά την οποία η Εταιρεία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο καθορίζει την περίοδο κατά την οποία επιμετρούνται οι ΑΠΖ. Για ανοίγματα Σταδίου 1 και 2, η αναμενόμενη διάρκεια ζωής καθορίζεται ως η συμφωνημένη διάρκεια. Για τα ανοίγματα του Σταδίου 3, η αναμενόμενη διάρκεια ζωής δεν ισχύει, καθώς η επιμέτρηση των ΑΠΖ πραγματοποιείται κατά την ημερομηνία αναφοράς.

##### Πιθανότητα αθέτησης υποχρέωσης (PD)

Για κάθε οφειλή, η πιθανότητα αθέτησης καθ' όλη τη διάρκεια ζωής αντιπροσωπεύει την πιθανότητα αθέτησης εντός του οριζοντιού ζωής και βασίζεται στα μοντέλα περιθωριακής πιθανότητας αθέτησης υποχρέωσης κατά τη διάρκεια ενός οικονομικού κύκλου («MPD TTC») και περιθωριακής πιθανότητας αθέτησης υποχρέωσης χρονικής στιγμής («MPD PiT»).

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 32.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

##### 32.1.2. Επιμέτρηση Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς («ΑΠΖ») (συνέχεια)

##### 32.1.2.3. Επιμέτρηση ΑΠΖ - Επεξήγηση εισροών, υποθέσεων και τεχνικών εκτίμησης (συνέχεια)

###### *Πιθανότητα αθέτησης υποχρέωσης (PD) (συνέχεια)*

Συγκεκριμένα, το MPD TTC έχει καθοριστεί ανά τμήμα, απεικονίζοντας την πιθανότητα αθέτησης ανάλογα με τον αριθμό των μηνών από την ημερομηνία δημιουργίας. Η πιθανότητα αθέτησης για κάθε μήνα από την ημερομηνία δημιουργίας υπολογίζεται υπό την προϋπόθεση ότι τα ανοίγματα επιβιώνουν μέχρι τον προηγούμενο μήνα. Το MPD TTC προσαρμόζεται ώστε να αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες και τις μελλοντικές πληροφορίες βάσει των μακροοικονομικών εισροών. Η καμπύλη που προκύπτει έχει χαρακτήρα χρονικής στιγμής (Point in Time). Ο συνδυασμός αυτών των μοντέλων δημιουργεί μια τιμή πιθανότητας αθέτησης για κάθε μήνα για τη διάρκεια ζωής των ανοιγμάτων.

###### *Ανοιγμα σε αθέτησης (EAD)*

Η έκθεση κατά την αθέτηση για τους 12 μήνες και καθ' όλη τη διάρκεια ζωής καθορίζονται με βάση το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα πληρωμών.

- Για τα ανοίγματα Σταδίου 1 και 2, η έκθεση κατά την αθέτηση αποσβένεται σύμφωνα με την προγραμματισμένη συχνότητα αποπληρωμής και το ονομαστικό επιτόκιο του κάθε ανοίγματος.
- Για ανοίγματα απομειωμένης πιστωτικής αξίας Σταδίου 3, η έκθεση κατά την αθέτηση ισούται με το ποσό του ισολογισμού κατά την ημερομηνία αναφοράς.

###### *Ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD)*

Η ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD) για το 12μηνο και για όλη τη διάρκεια ζωής καθορίζονται με βάση τους παράγοντες που επηρεάζουν τις ανακτήσεις που έγιναν μετά την αθέτηση.

Η δομή του μοντέλου για τη ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD) εξετάζει τα ακόλουθα:

- Αποκατάσταση, όπου το μοντέλο για την πιθανότητα αποκατάστασης βασίστηκε σε ιστορικές παρατηρήσεις.
- Μη-αποκατάσταση, συμπεριλαμβανομένης της ανάκτησης μετρητών ή της ρευστοποίησης εξασφαλίσεων.

Για τη μη-αποκατάσταση, οι ανακτήσεις ποικίλλουν ανάλογα με τον τύπο ανοίγματος.

- Για ανοίγματα που καλύπτονται με εξασφαλίσεις, αυτές βασίζονται κυρίως στον τύπο της εξασφάλισης και τις προβλεπόμενες αξίες εξασφάλισης, ιστορικές περικοπές /εκπτώσεις (historical discounts) στις αξίες της αγοράς λόγω των καταναγκαστικών πωλήσεων, του χρόνου ανάκτησης και του κόστους ανάκτησης.
- Για ανοίγματα που δεν καλύπτονται με εξασφαλίσεις, η ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης συνήθως ορίζεται σε επίπεδο προϊόντος λόγω της περιορισμένης διαφοροποίησης των ανακτήσεων μετρητών που επιτυγχάνεται μεταξύ διαφορετικών δανειστών.

Το χρονικό διάστημα που απαιτείται για τη ρευστοποίηση/πώληση της εμπράγματης εξασφάλισης που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό των συλλογικών προβλέψεων για τα δάνεια και απαιτήσεις από πελάτες, ανέρχεται στα 4 έως 6 χρόνια.

Η μείωση τιμών (συμπεριλαμβανομένης της έλλειψης ρευστότητας και των εξόδων πωλήσεων) που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό των συλλογικών προβλέψεων για τα δάνεια και απαιτήσεις από πελάτες, ανέρχεται στο 31-36%.

Οι δείκτες ακινήτων που λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας ακινήτων που δόθηκαν για εξασφάλιση κατά την ημερομηνία ρευστοποίησής τους, περιορίζονται στην αξία της ημερομηνίας αναφοράς σε περίπτωση οποιασδήποτε προβλεπόμενης αύξησης, ενώ λαμβάνεται υπόψη κάθε προβλεπόμενη μείωση. Ως εκ τούτου, η τιμαριθμική αναπροσαρμογή για όλες τις εξασφαλίσεις είναι μικρότερη ή ίση με την αντίστοιχη αγοραία αξία κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Μελλοντικές οικονομικές πληροφορίες ενσωματώνονται στον υπολογισμό των δωδεκάμηνων και καθ' όλης διάρκειας ζωής της πιθανότητας αθέτησης (PD), του ανοίγματος σε αθέτηση (EAD) και της ζημιάς από αθέτηση υποχρέωσης (LGD). Η σημείωση 32.1.2.4 επεξηγεί τις μελλοντικές οικονομικές πληροφορίες που συμπεριλαμβάνονται στους υπολογισμούς ΑΠΖ.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 32.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

##### 32.1.2. Επιμέτρηση Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς («ΑΠΖ») (συνέχεια)

##### 32.1.2.3. Επιμέτρηση ΑΠΖ - Επεξήγηση εισροών, υποθέσεων και τεχνικών εκτίμησης (συνέχεια)

##### *Ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD) (συνέχεια)*

Οι παραδοχές στις οποίες βασίζεται ο υπολογισμός των ΑΠΖ - όπως ο τρόπος αλλαγής του προφίλ λήξης της πιθανότητας αθέτησης, των τιμών των εξασφαλίσεων κ.λ.π. - παρακολουθούνται και αναθεωρούνται σε τριμηνιαία βάση.

##### 32.1.2.4. Μελλοντικές πληροφορίες που ενσωματώνονται στα μοντέλα ΑΠΖ

Ο υπολογισμός των ΑΠΖ περιλαμβάνει μελλοντικές πληροφορίες. Η Εταιρεία μετρά τις ΑΠΖ είτε ως σταθμισμένη (βάσει πιθανοτήτων) ΑΠΖ 12 μηνών (Στάδιο 1) είτε ως σταθμισμένη (βάσει πιθανοτήτων) ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής (Στάδια 2 και 3). Αυτές οι σταθμισμένες ΑΠΖ καθορίζονται εκτελώντας κάθε σενάριο μέσω του σχετικού μοντέλου ΑΠΖ και πολλαπλασιάζοντας το με την κατάλληλη στάθμιση ανά σενάριο.

Τα μακροοικονομικά σενάρια επηρεάζουν τόσο τη πιθανότητα αθέτησης υποχρέωσης (PD), όσο και την ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD). Όσον αφορά τη πιθανότητα αθέτησης υποχρέωσης, οι μελλοντικές πληροφορίες ενσωματώνονται μέσω μακροοικονομικών εξισώσεων παλινδρόμησης, οι οποίες προκύπτουν από την ανάλυση ιστορικών δεδομένων. Χρησιμοποιώντας στατιστική ανάλυση παλινδρόμησης, έχουν επιλεγεί οι πιο σημαντικές μακροοικονομικές μεταβλητές προκειμένου να προβλεφθούν τα αναμενόμενα ποσοστά αθέτησης. Όσον αφορά την ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD), οι μελλοντικές πληροφορίες ενσωματώνονται μέσω (α) των ποσοστών αποκατάστασης που βασίζονται σε εξισώσεις παλινδρόμησης που προκύπτουν στη βάση ιστορικών δεδομένων, και (β) τους δείκτες ακινήτων για τους τύπους ακινήτων (οικιστικά, εμπορικά).

Για τους σκοπούς του υπολογισμού των ΑΠΖ, αναπτύχθηκαν δύο μακροοικονομικά σενάρια, βασικό και αρνητικό. Τα σενάρια αυτά και τα χαρακτηριστικά τους επανεξετάζονται σε τακτά χρονικά διαστήματα. Κάθε μακροοικονομικό σενάριο περιλαμβάνει μια πρόβλεψη όλων των σχετικών μακροοικονομικών μεταβλητών που χρησιμοποιούνται στα μοντέλα για μια περίοδο τριών ετών. Για τα επόμενα έτη, τόσο για το βασικό σενάριο αλλά και το αρνητικό σενάριο, γίνεται προβολή των μακροοικονομικών μεταβλητών με βάση τον ιστορικό μέσο όρο από το 2014.

Η ανάπτυξη των σεναρίων περιλάμβανε εξέταση διαφόρων, εξωτερικών πραγματικών πληροφοριών και προβλέψεων (Διεθνές Νομισματικό Ταμείο («ΔΝΤ»), Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών («ΕΑΤ»). Εκτιμήσεις εμπειρογνομόνων έχουν επίσης ενσωματωθεί σε αυτήν τη διαδικασία.

Οι σταθμίσεις των σεναρίων καθορίζονται από τον συνδυασμό στατιστικής ανάλυσης και εκτιμήσεων εμπειρογνομόνων στο πιστωτικό κίνδυνο, λαμβάνοντας υπόψη το φάσμα των πιθανών αποτελεσμάτων για τα οποία επιλέγεται κάθε σενάριο.

Όπως συμβαίνει με τις οικονομικές προβλέψεις, οι προβλέψεις και οι πιθανότητες να συμβούν, υπόκεινται σε υψηλό βαθμό εγγενούς αβεβαιότητας και συνεπώς τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν σημαντικά από τα προβλεπόμενα. Η Εταιρεία θεωρεί ότι αυτές οι προβλέψεις αντικατοπτρίζουν την βέλτιστη εκτίμησή της για τα πιθανά αποτελέσματα. Η Εταιρεία έχει αναλύσει τις μη γραμμικότητες και τις ασυμμετρίες στα διάφορα χαρτοφυλάκια της για να διαπιστώσει ότι τα επιλεγμένα σενάρια είναι αντιπροσωπευτικά του εύρους των πιθανών σεναρίων.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 32.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

##### 32.1.2. Επιμέτρηση Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς («ΑΠΖ») (συνέχεια)

##### 32.1.2.4. Μελλοντικές πληροφορίες που ενσωματώνονται στα μοντέλα ΑΠΖ (συνέχεια)

###### Μακροοικονομικές παραδοχές

Οι πιο σημαντικές παραδοχές στο τέλος της περιόδου που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση των ΑΠΖ στις 31 Δεκεμβρίου 2025 παρατίθενται παρακάτω. Τα ίδια σενάρια χρησιμοποιήθηκαν για όλα τα τμήματα

		2026	2027	2028	2029	2030	[...]
Πραγματικό ΑΕΠ (% αλλαγή)	Βασικό	2,8	2,8	4,8	4,8	4,8	4,8
	Αρνητικό	(4,9)	0,4	4,8	4,8	4,8	4,8
Ποσοστό ανεργίας (% εργατικού δυναμικού)	Βασικό	4,7	4,7	8,8	8,8	8,8	8,8
	Αρνητικό	11,6	11,9	8,8	8,8	8,8	8,8
Πληθωρισμός, Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) (% αλλαγή)	Βασικό	2,0	2,0	1,7	1,7	1,7	1,7
	Αρνητικό	2,1	2,4	1,7	1,7	1,7	1,7
Εμπορικός δείκτης τιμών ΚΤΚ (% αλλαγή)	Βασικό	1,7	1,3	1,1	1,1	1,1	1,1
	Αρνητικό	(14,1)	(11,0)	1,1	1,1	1,1	1,1
Δείκτης τιμών κατοικιών ΚΤΚ (% αλλαγή)	Βασικό	3,2	2,5	2,6	2,6	2,6	2,6
	Αρνητικό	(9,3)	(6,1)	2,6	2,6	2,6	2,6

Τα ποσοστά που ανατέθηκαν σε κάθε οικονομικό σενάριο στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 ήταν ως εξής:

	Βασικό	Αρνητικό
Σε όλα τα τμήματα	70%	30%

Άλλες μελλοντικές εκτιμήσεις/πληροφορίες που δεν ενσωματώθηκαν στα παραπάνω σενάρια, όπως ο αντίκτυπος οποιωνδήποτε εποπτικών ή νομοθετικών αλλαγών, έχουν επίσης εξεταστεί, αλλά δεν θεωρείται ότι έχουν σημαντικό αντίκτυπο και, ως εκ τούτου, δεν έχει γίνει προσαρμογή στις ΑΠΖ για τέτοιους παράγοντες. Αυτό επανεξετάζεται και παρακολουθείται προς την καταλληλότητα σε τριμηνιαία βάση.

###### Ανάλυση ευαισθησίας

Οι πιο σημαντικές παραδοχές που επηρεάζουν τις ΑΠΖ είναι οι εξής:

- Ποσοστό έκπτωσης στο ποσό ρευστοποίησης,
- Χρονικός ορίζοντας που χρειάζεται για ρευστοποίηση της εξασφάλισης.

Παρακάτω παρατίθενται οι αλλαγές στις ΑΠΖ στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024, που θα προκύπταν από λογικές πιθανές αλλαγές σε αυτές τις παραμέτρους, σε σχέση με τις πραγματικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν στις οικονομικές μεταβλητές παραδοχές της Εταιρείας.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 32.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

##### 32.1.2. Επιμέτρηση Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς («ΑΠΖ») (συνέχεια)

##### 32.1.2.4. Μελλοντικές πληροφορίες που ενσωματώνονται στα μοντέλα ΑΠΖ (συνέχεια)

€'000		2025	2024
Ποσοστό έκπτωσης στο ποσό ρευστοποίησης	Αύξηση κατά 5%	46.270	60.401
	Μείωση κατά 5%	(44.604)	(58.161)
Χρονικός ορίζοντας που χρειάζεται για ρευστοποίηση της εξασφάλισης	Αύξηση κατά 1 χρόνο	28.606	29.259
	Μείωση κατά 1 χρόνο	(29.408)	(41.319)

##### 32.1.2.5. Ομαδοποίηση των μέσων για ζημίες που επιμετρώνται σε συλλογική βάση

Για προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς που βασίζονται σε συλλογική βάση (δανειακές δεσμεύσεις και συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης), η ομαδοποίηση των ανοιγμάτων πραγματοποιείται με βάση τα κοινά χαρακτηριστικά κινδύνου, έτσι ώστε τα ανοίγματα κινδύνου εντός μιας ομάδας να είναι ομοιογενή.

Κατά την ομαδοποίηση, πρέπει να υπάρχουν επαρκείς πληροφορίες ώστε η ομάδα να είναι στατιστικά αξιόπιστη. Τα χαρακτηριστικά που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό των ομάδων περιγράφονται παρακάτω:

- Τύπος πελάτη (φυσικό ή νομικό πρόσωπο),
- Τύπος προϊόντος (π.χ. στεγαστικό δάνειο, προσωπικό δάνειο, άλλο δάνειο),
- Καθεστώς ρύθμισης.

Η καταλληλότητα των ομαδοποιήσεων παρακολουθείται και ελέγχεται περιοδικά από την Εταιρεία.

##### 32.1.3. Έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο

##### 32.1.3.1. Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει το χερίστο σενάριο έκθεσης της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο πριν τις ληφθείσες εξασφαλίσεις. Για να εκτιμηθεί η επίδραση του κινδύνου, όπως παρατίθεται πιο πάνω, για τα εντός της κατάστασης οικονομικής θέσης περιουσιακά στοιχεία χρησιμοποιήθηκαν τα λογιστικά υπόλοιπα, όπως αυτά εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

##### Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο

	2025	2024
	€'000	€'000
Καταθέσεις σε τράπεζες (Σημ.14)	142.009	155.056
Δάνεια σε πελάτες (Σημ.15)	3.688.042	4.197.862
Επενδύσεις σε ομόλογα (Σημ. 17.1)	30.338	29.281
Υπόλοιπο με ΚΕΔΙΠΕΣ ΕΕΔ (Σημ.30.4)	57.094	341
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία (Σημ. 21)	35.731	5.322
<b>Σύνολο</b>	<b>3.953.214</b>	<b>4.387.862</b>
Ενδεχόμενες υποχρεώσεις (Σημ.29)	1.895	2.256
<b>Σύνολο εκτός της κατάστασης οικονομικής θέσης</b>	<b>1.895</b>	<b>2.256</b>
<b>Συνολική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο</b>	<b>3.955.109</b>	<b>4.390.118</b>

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 32.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

##### 32.1.3. Έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο (συνέχεια)

##### 32.1.3.1. Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο (συνέχεια)

Όπως φαίνεται πιο πάνω, 93,2% της συνολικής έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από τα δάνεια σε πελάτες κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 (2024: 95,6%).

Οι μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ήταν €3.067.047χιλ. (2024: €3.526.373χιλ.) και αντιστοιχούσαν στο 83,2% επί του συνόλου του χαρτοφυλακίου των δανείων σε πελάτες (2024: 84,0%). Οι μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις έχουν κατηγοριοποιηθεί στο Στάδιο 3 των ΑΠΖ.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις παρουσιάζονται στη σημείωση 29. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ανέρχονταν σε €1.895χιλ. (2024: €2.256χιλ.) και είχαν κατηγοριοποιηθεί στο Στάδιο 3 με ΑΠΖ ύψους €1.895χιλ. (2024: €2.256χιλ.).

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει ανάλυση ανά συντελεστή διαβάθμισης των καταθέσεων σε τράπεζες βάσει αξιολογήσεων του οίκου Moody's:

##### Καταθέσεις σε τράπεζες

	2025 €'000	2024 €'000
Baa1	139.216	132.062
A3	2.793	-
Δεν υπάρχει διαβάθμιση	-	22.994
	<u>142.009</u>	<u>155.056</u>

Η Εταιρεία κατέχει καταθέσεις σε τράπεζες στην Κύπρο. Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 για ποσό ύψους €22.994χιλ. δεν ήταν διαθέσιμη η διαβάθμιση για την κυπριακή τράπεζα, η διαβάθμιση της ελληνικής μητρικής εταιρείας ήταν Baa1.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει ανάλυση ανά συντελεστή διαβάθμισης των επενδύσεων σε ομόλογα βάσει αξιολογήσεων του οίκου Moody's:

##### Επενδύσεις σε ομόλογα

	2025 €'000	2024 €'000
Aaa1	2.970	-
Aaa-Aa3	27.368	29.281
	<u>30.338</u>	<u>29.281</u>

Η Εταιρεία κατέχει ομόλογα χωρών μελών, και υπερεθνικών οργανισμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

##### Χρηματοοικονομικά μέσα που υπόκεινται σε απομείωση

Οι παρακάτω πίνακες περιέχουν μια ανάλυση της έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο για τα χρηματοοικονομικά μέσα για τα οποία αναγνωρίζεται πρόβλεψη ΑΠΖ. Η προ-αποσβέσεων λογιστική αξία (ή μικτή λογιστική αξία) των παρακάτω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αντιπροσωπεύει επίσης τη μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο για αυτά τα περιουσιακά στοιχεία

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 32.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

##### 32.1.3. Έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο (συνέχεια)

##### 32.1.3.1. Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα που υπόκεινται σε απομείωση (συνέχεια)

Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος	2025				2024
	ΣΤΑΔΙΑ ΑΠΖ				
€'000	Στάδιο 1 ΑΠΖ 12-μήνες	Στάδιο 2 ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Στάδιο 3 ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Σύνολο	Σύνολο
Ιδιώτες	209.796	133.627	2.610.668	2.954.091	3.447.111
- Στεγαστικά	105.387	71.989	1.080.055	1.257.431	1.487.600
- Άλλα	104.409	61.638	1.530.613	1.696.660	1.959.511
Εταιρείες	15.264	6.502	413.869	435.635	481.461
Γενική Κυβέρνηση	2.828	21	17.073	19.922	21.442
<b>Μικτή λογιστική αξία</b>	<b>227.888</b>	<b>140.150</b>	<b>3.041.610</b>	<b>3.409.648</b>	<b>3.950.014</b>
Προβλέψεις ζημιάς	(9.978)	(9.045)	(2.205.194)	(2.224.217)	(2.478.844)
<b>Καθαρή λογιστική αξία</b>	<b>217.910</b>	<b>131.105</b>	<b>836.416</b>	<b>1.185.431</b>	<b>1.471.170</b>

Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	2025				2024
	ΣΤΑΔΙΑ ΑΠΖ				
€'000	Στάδιο 1 ΑΠΖ 12-μήνες	Στάδιο 2 ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Στάδιο 3 ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Σύνολο	Σύνολο
Ιδιώτες	122.178	37.735	23.129	183.042	138.520
- Στεγαστικά	76.795	22.622	13.421	112.838	83.269
- Άλλα	45.383	15.113	9.708	70.204	55.251
Εταιρείες	7.954	4.823	937	13.714	16.905
Γενική Κυβέρνηση	80.191	75	1.372	81.638	92.423
<b>Μικτή λογιστική αξία</b>	<b>210.323</b>	<b>42.633</b>	<b>25.438</b>	<b>278.394</b>	<b>247.848</b>
Προβλέψεις ζημιάς	(5.731)	(1.746)	(4.855)	(12.332)	(9.067)
<b>Καθαρή λογιστική αξία</b>	<b>204.592</b>	<b>40.887</b>	<b>20.583</b>	<b>266.062</b>	<b>238.781</b>

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 32.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

##### 32.1.3. Έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο (συνέχεια)

##### 32.1.3.1. Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα που υπόκεινται σε απομείωση (συνέχεια)

Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος	2025				2024
	Στάδιο 1 ΑΠΖ 12-μήνες	Στάδιο 2 ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Στάδιο 3 ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Σύνολο	Σύνολο
Μέρες σε καθυστέρηση €'000					
0-30	227.888	127.134	131.012	486.034	578.409
31-60	0	7.525	13.036	20.561	17.251
61-90	0	5.484	21.429	26.913	18.711
90+	0	7	2.876.133	2.876.140	3.335.643
<b>Μικτή λογιστική αξία</b>	<b>227.888</b>	<b>140.150</b>	<b>3.041.610</b>	<b>3.409.648</b>	<b>3.950.014</b>

Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	2025				2024
	Στάδιο 1 ΑΠΖ 12-μήνες	Στάδιο 2 ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Στάδιο 3 ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Σύνολο	Σύνολο
Μέρες σε καθυστέρηση €'000					
0-30	210.323	34.736	9.098	254.157	223.298
31-60	0	7.104	2.098	9.203	3.478
61-90	0	716	6.369	7.084	9.133
90+	0	77	7.873	7.950	11.393
<b>Μικτή λογιστική αξία</b>	<b>210.323</b>	<b>42.633</b>	<b>25.438</b>	<b>278.394</b>	<b>247.848</b>

Πληροφορίες σχετικά με τον τρόπο επιμέτρησης των ΑΠΖ και του τρόπου προσδιορισμού των τριών παραπάνω σταδίων, περιλαμβάνονται στη σημείωση 32.1.2 «Επιμέτρηση Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς».

Το σύνολο των ομολόγων που κατέχει η Εταιρεία ταξινομούνται στο Στάδιο 1 στις 31 Δεκεμβρίου του 2025.

##### 32.1.3.2. Εξασφαλίσεις και άλλα μέσα μείωσης πιστωτικού κινδύνου

Για τον μετριασμό του πιστωτικού κινδύνου η Εταιρεία εφαρμόζει μια σειρά πολιτικών και πρακτικών. Η συνθετότερη πρακτική που χρησιμοποιεί η Εταιρεία για τη μείωση του πιστωτικού κινδύνου από δάνεια και απαιτήσεις είναι η λήψη εξασφαλίσεων. Η Εταιρεία εφαρμόζει εσωτερικές πολιτικές σχετικά με την αποδοχή συγκεκριμένων κατηγοριών εξασφαλίσεων ή μετριασμού πιστωτικού κινδύνου.

Η Εταιρεία ετοιμάζει αποτιμήσεις των εξασφαλίσεων που λήφθηκαν στο πλαίσιο της διαδικασίας παραχώρησης του δανείου. Αυτή η αξιολόγηση επανεξετάζεται περιοδικά. Τα κύρια είδη εξασφάλισης για δάνεια και απαιτήσεις είναι ακίνητα ενυπόθηκα, και κυβερνητικές εγγυήσεις.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 32.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

##### 32.1.3. Έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο (συνέχεια)

##### 32.1.3.3. Εξασφαλίσεις και άλλα μέσα μείωσης πιστωτικού κινδύνου (συνέχεια)

Οι προσωπικές εγγυήσεις είναι μια πρόσθετη μορφή ασφάλειας, αλλά δεν περιλαμβάνονται στις παρακάτω πληροφορίες, δεδομένου ότι είναι ανέφικτο να εκτιμηθεί η δίκαιη αξία τους.

Οι πολιτικές της Εταιρείας σχετικά με την απόκτηση εξασφάλισης δεν έχουν αλλάξει σημαντικά κατά την περίοδο αναφοράς και δεν υπήρξε σημαντική αλλαγή στη συνολική ποιότητα της εξασφάλισης που κατέχει η Εταιρεία από την προηγούμενη περίοδο.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τις εξασφαλίσεις που έχει λάβει για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που θεωρεί πως έχουν υποστεί πιστωτικές ζημιές, καθώς γίνεται πιο πιθανό ότι η Εταιρεία θα αποκτήσει την κυριότητα των εξασφαλίσεων για να μετριάσει τις πιθανές πιστωτικές ζημιές.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν πιστωτικές ζημιές (Στάδιο 3) και συναφή εξασφάλιση που διατηρούνται για να μετριαστούν οι πιθανές ζημιές παρουσιάζονται παρακάτω:

Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος – Στάδιο 3	2025			
	Μικτό Λογιστικό άνοιγμα	Προβλέψεις ζημιάς	Καθαρή λογιστική αξία	Δίκαιη αξία των εξασφαλίσεων
€'000				
Ιδιώτες	2.610.668	(1.859.074)	751.594	1.623.130
- Στεγαστικά	1.080.055	(722.092)	357.963	768.697
- Άλλα	1.530.613	(1.136.982)	393.631	854.433
Εταιρείες	413.869	(332.795)	81.074	260.534
Γενική Κυβέρνηση	17.073	(13.325)	3.748	31.627
Σύνολο απομειωμένης πιστωτικής αξίας περιουσιακών στοιχείων	3.041.610	(2.205.194)	836.416	1.915.291
Εγγυητικές επιστολές	1.895	(1.895)	-	-

Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος – Στάδιο 3	2024			
	Μικτό Λογιστικό άνοιγμα	Προβλέψεις ζημιάς	Καθαρή λογιστική αξία	Δίκαιη αξία των εξασφαλίσεων
€'000				
Ιδιώτες	3.038.283	(2.103.990)	934.293	2.081.939
- Στεγαστικά	1.272.474	(824.392)	448.082	983.508
- Άλλα	1.765.809	(1.279.598)	486.211	1.098.431
Εταιρείες	444.285	(345.279)	99.006	293.272
Γενική Κυβέρνηση	16.120	(12.593)	3.527	31.955
Σύνολο απομειωμένης πιστωτικής αξίας περιουσιακών στοιχείων	3.498.688	(2.461.862)	1.036.826	2.407.166
Εγγυητικές επιστολές	2.256	(2.256)	-	-

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 32.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

##### 32.1.3. Έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο (συνέχεια)

##### 32.1.3.2. Εξασφαλίσεις και άλλα μέσα μείωσης πιστωτικού κινδύνου (συνέχεια)

Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων – Στάδιο 3	2025				
	€'000	Μικτό Λογιστικό άνοιγμα	Προβλέψεις ζημιάς	Καθαρή λογιστική αξία	Δίκαιη αξία των εξασφαλίσεων
Ιδιώτες		23.129	(4.715)	18.414	39.324
- Στεγαστικά		13.421	(2.704)	10.717	21.419
- Άλλα		9.708	(2.011)	7.697	17.905
Εταιρείες		937	(105)	832	2.369
Γενική Κυβέρνηση		1.372	(35)	1.337	7.103
<b>Σύνολο απομειωμένης πιστωτικής αξίας περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>25.438</b>	<b>(4.855)</b>	<b>20.583</b>	<b>48.796</b>
Εγγυητικές επιστολές		-	-	-	-

Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων – Στάδιο 3	2024				
	€'000	Μικτό Λογιστικό άνοιγμα	Προβλέψεις ζημιάς	Καθαρή λογιστική αξία	Δίκαιη αξία των εξασφαλίσεων
Ιδιώτες		23.080	(5.806)	17.274	42.964
- Στεγαστικά		11.775	(2.956)	8.819	20.423
- Άλλα		11.305	(2.850)	8.455	22.541
Εταιρείες		2.496	(693)	1.803	5.225
Γενική Κυβέρνηση		2.109	(14)	2.095	9.176
<b>Σύνολο απομειωμένης πιστωτικής αξίας περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>27.685</b>	<b>(6.513)</b>	<b>21.172</b>	<b>57.365</b>
Εγγυητικές επιστολές		-	-	-	-

**ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ****ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

**32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)****32.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)****32.1.3. Έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο (συνέχεια)****32.1.3.2. Εξασφαλίσεις και άλλα μέσα μείωσης πιστωτικού κινδύνου (συνέχεια)**

Ανάλυση των εξασφαλίσεων που αναφέρονται πιο πάνω παρουσιάζονται στον πίνακα:

	2025			
<i>Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος – Στάδιο 3</i>	Δίκαιη αξία των εξασφαλίσεων			
€'000	Αξία άλλων εξασφαλίσεων	Αξία ακινήτων ως εξασφάλιση		
	Κυβερνητικές εγγυήσεις	Γη	Εμπορικά	Οικιστικά
Ιδιώτες	73.449	249.242	209.820	1.048.195
- Στεγαστικά	31.124	79.549	82.074	552.755
- Άλλα	42.325	169.693	127.746	495.440
Εταιρείες	1.534	36.967	77.975	80.599
Γενική Κυβέρνηση	3.022	37	1.407	55
<b>Σύνολο απομειωμένης πιστωτικής αξίας περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>78.005</b>	<b>286.245</b>	<b>289.202</b>	<b>1.128.849</b>

	2024			
<i>Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος – Στάδιο 3</i>	Δίκαιη αξία των εξασφαλίσεων			
€'000	Αξία άλλων εξασφαλίσεων	Αξία ακινήτων ως εξασφάλιση		
	Κυβερνητικές εγγυήσεις	Γη	Εμπορικά	Οικιστικά
Ιδιώτες	70.557	338.621	286.249	1.338.321
- Στεγαστικά	30.036	111.015	112.522	703.921
- Άλλα	40.521	227.606	173.727	634.400
Εταιρείες	1.561	40.640	88.468	99.171
Γενική Κυβέρνηση	2.811	207	1.256	363
<b>Σύνολο απομειωμένης πιστωτικής αξίας περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>74.929</b>	<b>379.468</b>	<b>375.973</b>	<b>1.437.855</b>

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 32.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

##### 32.1.3. Έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο (συνέχεια)

##### 32.1.3.2. Εξασφαλίσεις και άλλα μέσα μείωσης πιστωτικού κινδύνου (συνέχεια)

	2025			
<i>Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων – Στάδιο 3</i>	Δίκαιη αξία των εξασφαλίσεων			
€'000	Αξία άλλων εξασφαλίσεων	Αξία ακινήτων ως εξασφάλιση		
	Κυβερνητικές εγγυήσεις	Γη	Εμπορικά	Οικιστικά
Ιδιώτες	34	3.985	6.717	28.516
- Στεγαστικά	21	1.140	2.713	17.460
- Άλλα	13	2.845	4.004	11.056
Εταιρείες	-	176	1.193	1.000
Γενική Κυβέρνηση	550	454	4.457	67
<b>Σύνολο απομειωμένης πιστωτικής αξίας περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>584</b>	<b>4.615</b>	<b>12.367</b>	<b>29.583</b>

	2024			
<i>Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων – Στάδιο 3</i>	Δίκαιη αξία των εξασφαλίσεων			
€'000	Αξία άλλων εξασφαλίσεων	Αξία ακινήτων ως εξασφάλιση		
	Κυβερνητικές εγγυήσεις	Γη	Εμπορικά	Οικιστικά
Ιδιώτες	21	7.852	7.250	27.756
- Στεγαστικά	21	1.860	1.610	16.847
- Άλλα	-	5.992	5.640	10.909
Εταιρείες	-	2.401	1.430	1.394
Γενική Κυβέρνηση	684	1.692	5.292	67
<b>Σύνολο απομειωμένης πιστωτικής αξίας περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>705</b>	<b>11.945</b>	<b>13.972</b>	<b>29.217</b>

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 32.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

##### 32.1.4. Πρόβλεψη ζημιάς

Η πρόβλεψη ζημιάς που αναγνωρίστηκε την περίοδο επηρεάζεται από διάφορους παράγοντες, όπως περιγράφεται παρακάτω:

- Μεταφορές μεταξύ Σταδίου 1 και Σταδίου 2 ή 3 λόγω χρηματοοικονομικών μέσων που αντιμετωπίζουν σημαντικές αυξήσεις (ή μειώσεις) πιστωτικού κινδύνου ή έχουν αναγνωριστεί σαν απομειωμένης πιστωτικής αξίας κατά την περίοδο, και την επακόλουθη «αναβάθμιση» (ή «υποχώρηση») μεταξύ 12-μηνών και καθ' όλη τη διάρκεια ζωής.
- Πρόσθετες προβλέψεις για νέα χρηματοοικονομικά μέσα που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου, καθώς και αποδεσμεύσεις για χρηματοοικονομικά μέσα που έπαυσαν να αναγνωρίζονται κατά την περίοδο.
- Επιπτώσεις στην επιμέτρηση των ΑΠΖ λόγω αλλαγών στη πιθανότητα αθέτησης υποχρέωσης (PD), στο άνοιγμα σε αθέτηση (EAD) και στην ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD) κατά την περίοδο που προκύπτει από την τακτική ανανέωση των εισροών στα μοντέλα.
- Επιπτώσεις στην επιμέτρηση των ΑΠΖ λόγω αλλαγών σε μοντέλα και παραδοχές.
- Η αναστροφή της προεξόφλησης (discount unwinding) μέσα στις ΑΠΖ λόγω της παρέλευσης χρόνου, καθώς οι ΑΠΖ μετρούνται στη βάση της παρούσας αξίας.
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έπαυσαν να αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της περιόδου και διαγραφές προβλέψεων που σχετίζονται με περιουσιακά στοιχεία που διαγράφηκαν κατά την περίοδο (βλέπε σημείωση 32.1.5).

**ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ****ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

**32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)****32.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)****32.1.4. Πρόβλεψη ζημιάς (συνέχεια)**

Ο παρακάτω πίνακας επεξηγεί τις αλλαγές στην μικτή λογιστική αξία των δανείων σε πελάτες, για να εξηγήσει την σημασία τους στις αλλαγές των προβλέψεων ζημιών:

	2025			
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
<b>Δάνεια σε πελάτες</b>	<b>12-μήνες ΑΠΖ</b>	<b>Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής ΑΠΖ</b>	<b>Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής ΑΠΖ</b>	
	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Μικτή λογιστική αξία 1 Ιανουαρίου 2025</b>	<b>369.257</b>	<b>302.232</b>	<b>3.526.373</b>	<b>4.197.862</b>
<b>Μεταφορές:</b>				
- Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(10.151)	10.151	-	-
- Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(5.499)	-	5.499	-
- Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(17.510)	17.510	-
- Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	65.368	(65.368)	-
- Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	138.084	(138.084)	-	-
-Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	9.655	-	(9.655)	-
Διαγραφές	(3.450)	(5.722)	(323.077)	(332.249)
Καθαρή κίνηση κατά τη διάρκεια του έτους	(59.685)	(33.652)	(84.234)	(177.571)
<b>Μικτή λογιστική αξία 31 Δεκεμβρίου 2025</b>	<b>438.211</b>	<b>182.783</b>	<b>3.067.048</b>	<b>3.688.042</b>

**ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ****ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

**32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)****32.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)****32.1.4. Πρόβλεψη ζημιάς (συνέχεια)**

	2024			
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
<b>Δάνεια σε πελάτες</b>	12-μήνες ΑΠΖ	Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής ΑΠΖ	Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής ΑΠΖ	
	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Μικτή λογιστική αξία 1 Ιανουαρίου 2024</b>	403.459	305.369	3.934.844	4.643.672
<b>Μεταφορές:</b>				
- Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(10.439)	10.439	-	-
- Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(6.255)	-	6.255	-
- Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(12.561)	12.561	-
- Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	93.727	(93.727)	-
- Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	71.598	(71.598)	-	-
-Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	5.330		(5.330)	-
Διαγραφές	(737)	(1.037)	(273.961)	(275.735)
Πωλήσεις	(51.118)	-	-	(51.118)
Καθαρή κίνηση κατά τη διάρκεια του έτους	(42.581)	(22.107)	(54.269)	(118.957)
<b>Μικτή λογιστική αξία 31 Δεκεμβρίου 2024</b>	<b>369.257</b>	<b>302.232</b>	<b>3.526.373</b>	<b>4.197.862</b>

**ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ****ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

**32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)****32.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)****32.1.4. Πρόβλεψη ζημιάς (συνέχεια)**

Οι παρακάτω πίνακες εξηγούν τις αλλαγές στην πρόβλεψη ζημιών μεταξύ της έναρξης και του τέλους της ετήσιας περιόδου λόγω αυτών των παραγόντων:

	2025			
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	
<i>Δάνεια σε πελάτες</i>	ΑΠΖ 12-μήνες	ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>1 Ιανουαρίου 2025</b>	5.160	14.376	2.468.375	2.487.911
Μεταφορές:				
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(144)	144	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(118)	-	118	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	6.663	(6.663)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(834)	834	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	2.247	-	(2.247)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	16.005	(16.005)	-
Τόκοι απομειωμένων χορηγήσεων	-	-	206.937	206.937
Μεταφορές σε λογαριασμούς τάξεως και άλλες διαγραφές	(3.450)	(5.722)	(323.077)	(332.249)
Αναστροφή της προεξόφλησης	-	-	(57.189)	(57.189)
Επιβάρυνση/ (αναστροφή) για το έτος	5.351	(6.515)	(67.697)	(68.861)
<b>31 Δεκεμβρίου 2025</b>	<b>15.709</b>	<b>10.791</b>	<b>2.210.049</b>	<b>2.236.549</b>

Τα δάνεια σε πελάτες δεν περιλαμβάνουν τις συσσωρευμένες προβλέψεις για απομείωση ύψους €2.236.549 χιλ..

**ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ****ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

**32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)****32.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)****32.1.4. Πρόβλεψη ζημιάς (συνέχεια)**

	2024			
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	
<i>Δάνεια σε πελάτες</i>	ΑΠΖ 12-μήνες	ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>1 Ιανουαρίου 2024</b>	6.045	11.057	2.685.519	2.702.621
Μεταφορές:				
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(139)	139	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(90)	-	90	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	2.529	(2.529)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(613)	613	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	1.056	-	(1.056)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	29.050	(29.050)	-
Τόκοι απομειωμένων χορηγήσεων	-	-	230.277	230.277
Μεταφορές σε λογαριασμούς τάξεως και άλλες διαγραφές	(737)	(1.037)	(273.961)	(275.735)
Αναστροφή της προεξόφλησης	-	-	(66.799)	(66.799)
Πωλήσεις	(27)	-	-	(27)
Επιβάρυνση/ (αναστροφή) για την περίοδο	(3.477)	(21.691)	(77.258)	(102.426)
<b>31 Δεκεμβρίου 2024</b>	<b>5.160</b>	<b>14.376</b>	<b>2.468.375</b>	<b>2.487.911</b>

Τα δάνεια σε πελάτες δεν περιλαμβάνουν τις συσσωρευμένες προβλέψεις για απομείωση ύψους €2.487.911χιλ..

**32.1.5. Πολιτική διαγραφών**

Η Εταιρεία απομειώνει άμεσα την προ-αποσβέσεων λογιστική αξία (ή μικτή λογιστική αξία) ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όταν δεν έχει πια εύλογες προσδοκίες για ανάκτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου εξ ολοκλήρου ή μερικώς. Η εκτίμηση του κατά πόσο η Εταιρεία δεν έχει «εύλογες προσδοκίες ανάκτησης» πραγματοποιείται είτε στο επίπεδο ενός μεμονωμένου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, είτε σε επίπεδο χαρτοφυλακίου, λαμβάνοντας υπόψη τη φύση και τα χαρακτηριστικά του πιστωτικού κινδύνου και στη βάση των γεγονότων και των περιστάσεων. Η διαγραφή γίνεται συνήθως κατά την εφαρμογή λύσεων αναδιάρθρωσης ή ανάκτησης. Όπου η διαγραφή θα γίνει σε μελλοντικό χρόνο ανάλογα με την τήρηση ενός νέου προγράμματος αποπληρωμής το ποσό μεταφέρεται εκτός ισολογισμού.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 32.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

##### 32.1.5. Πολιτική διαγραφών (συνέχεια)

Η Εταιρεία μπορεί να προχωρήσει σε λογιστικές διαγραφές χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που εξακολουθούν να υπόκεινται σε διαδικασίες ανάκτησης. Η Εταιρεία εξακολουθεί να επιδιώκει την ανάκτηση των ποσών που οφείλονται νομικά στο σύνολό τους, αλλά τα οποία έχουν διαγραφεί εν μέρει λόγω μη εύλογης προσδοκίας πλήρους ανάκτησης €1.202.676χιλ. (2024: €1.241.035χιλ.). Όπου πραγματοποιούνται ανακτήσεις, αυτές αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Στο ποσό που αφορά την αύξηση προβλέψεων για απομείωση δανείων σε πελάτες και άλλες προβλέψεις για κάλυψη πιστωτικού κινδύνου για το έτος ύψους €25.501χιλ. (2024: €24.186χιλ. αντιστροφή) (Σημ. 12) συμπεριλαμβάνονται εισπράξεις που αφορούν διαγραφέντα δάνεια τάξεως ύψους €14.506χιλ. (2024: €11.865χιλ.) και απευθείας διαγραφή χρεώσεων πάνω σε λογαριασμούς τάξεως ύψους €2.053χιλ. (2024: €1.737χιλ.).

##### 32.1.6. Δάνεια σε πελάτες – ανάλυση αποπληρωμής

Η ανάλυση για το σύνολο των δανείων σε πελάτες με βάση την εναπομένουσα συμβατική λήξη τους παρουσιάζεται πιο κάτω:

	2025 €'000	2024 €'000
<b>Ανάλυση αποπληρωμής:</b>		
Τερματισμένα	2.783.447	3.224.033
Σε πρώτη ζήτηση	34.643	32.003
Εντός τριών μηνών	966	1.439
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	4.149	14.003
Μεταξύ ενός και πέντε ετών	35.481	37.300
Πέραν των πέντε ετών	829.356	889.084
	<b>3.688.042</b>	<b>4.197.862</b>

##### 32.1.7. Χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης και πολιτική ανοχής (forbearance policy)

Οι συνολικές καθαρές χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης αναλύονται πιο κάτω ανά τομέα:

	2025 €'000	2024 €'000
Εμπόριο	26.356	32.484
Οικοδομικές και κτηματικές επιχειρήσεις	49.861	60.953
Μεταποιητικές επιχειρήσεις	13.089	14.709
Τουριστικές επιχειρήσεις	16.840	27.077
Άλλες επιχειρήσεις	52.283	65.163
Ιδιώτες	584.462	786.369
<b>Σύνολο</b>	<b>742.891</b>	<b>986.755</b>

#### 32.2. Κίνδυνος Αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς είναι ο κίνδυνος οικονομικής ζημιάς που απορρέει από τυχόν αιφνίδιες μεταβολές των επιτοκίων, των τιμών των μετοχών και άλλων αξιών και από μεταβολές τιμών ακινήτων.

Οι αναλύσεις στοιχείων σχετικά με τη θέση της Εταιρείας όσον αφορά τον κίνδυνο επιτοκίων και τον κίνδυνο τιμών παρουσιάζονται πιο κάτω:

##### 32.2.1. Κίνδυνος επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίων συνίσταται στο κίνδυνο μείωσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσω των καθαρών εσόδων από τόκους, λόγω δυσμενών μεταβολών στα επιτόκια της αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίων προκύπτει κυρίως λόγω του ετεροχρονισμού στην αναπροσαρμογή των επιτοκίων σε περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 32.2. Κίνδυνος Αγοράς (συνέχεια)

##### 32.2.1. Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

Η έκθεση της Εταιρείας προέρχεται κυρίως από τις εξυπηρετούμενες χορηγήσεις που αποτελούσαν το 16,8% του χαρτοφυλακίου στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Αλλαγές στα επιτόκια επηρεάζουν σε μικρότερο βαθμό τα αποτελέσματα των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων αφού η πλειοψηφία είναι τερματισμένες με έκδοση δικαστικής απόφασης που αναφέρεται σε σταθερό επιτόκιο.

Η σημαντικότερη χρηματοοικονομική υποχρέωση, η κυβερνητική κατάθεση, φέρει σταθερό επιτόκιο. Υπάρχει έμμεση επίδραση μέσω του ΣΠΠΣ, καθώς το ΣΠΠΣ αφορά δάνεια σε πελάτες και ως εκ τούτου η δίκαιη αξία του επηρεάζεται από αλλαγές στα επιτόκια.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τον κίνδυνο μέσω εσωτερικών αναφορών που ετοιμάζονται στο πλαίσιο των συνήθων εργασιών.

Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν το βαθμό στον οποίο η Εταιρεία εκτίθεται στον κίνδυνο επιτοκίων κατά τα υπό αναφορά έτη. Στους πίνακες παρουσιάζονται σε λογιστική αξία τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας με βάση την ημερομηνία αναπροσαρμογής του επιτοκίου για τα στοιχεία κυμαινόμενου επιτοκίου ή την ημερομηνία λήξης για τα στοιχεία σταθερού επιτοκίου.

#### 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Μεταξύ ενός και πέντε ετών €'000	Πέραν των πέντε ετών €'000	Μη επηρεαζόμενα στοιχεία €'000	Σύνολο €'000
<b>Περιουσιακά στοιχεία</b>							
Μετρητά	-	-	-	-	-	380	380
Καταθέσεις σε τράπεζες	26.468	55.235	60.306	-	-	-	142.009
Δάνεια σε πελάτες (μικτή)	-	-	904.595	-	-	2.783.447	3.688.042
Ακίνητα προς πώληση	-	-	-	-	-	19.579	19.579
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	-	5.360	20.416	4.562	-	-	30.338
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	-	-	-	-	3.942	3.942
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	-	-	-	-	-	1.033	1.033
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	-	3.683	3.683
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	-	39.382	39.382
Επενδύσεις σε θυγατρικές	-	-	-	-	-	621.630	621.630
Υπόλοιπο με ΚΕΔΙΠΕΣ ΕΕΔ	-	-	-	-	-	57.094	57.094
<b>Σύνολο</b>	<b>26.468</b>	<b>60.595</b>	<b>985.317</b>	<b>4.562</b>	<b>-</b>	<b>3.530.170</b>	<b>4.607.112</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Άλλα δάνεια	-	-	-	-	-	3.630	3.630
Δάνειο για αποπληρωμή προσφυγικών καταθέσεων	-	-	-	-	-	36.534	36.534
Άλλες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	84.271	84.271
Υποχρέωση προς ΣΕΔΙΠΕΣ	-	-	-	-	-	1.765.612	1.765.612
Υπόλοιπο με CCSRE	-	-	-	-	-	258.139	258.139
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.148.186</b>	<b>2.148.186</b>
<b>Καθαρή θέση</b>	<b>26.468</b>	<b>60.595</b>	<b>985.317</b>	<b>4.562</b>	<b>-</b>	<b>1.381.984</b>	<b>2.458.926</b>
<b>Καθαρή συσσωρευτική θέση</b>	<b>26.468</b>	<b>87.063</b>	<b>1.072.380</b>	<b>1.076.942</b>	<b>1.076.642</b>	<b>2.458.626</b>	

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 32.2. Κίνδυνος αγοράς (συνέχεια)

##### 32.2.1. Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2024

	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Μεταξύ ενός και πέντε ετών €'000	Πέραν των πέντε ετών €'000	Μη επηρεαζόμενα στοιχεία €'000	Σύνολο €'000
<b>Περιουσιακά στοιχεία</b>							
Μετρητά	-	-	-	-	-	156	156
Καταθέσεις σε τράπεζες	34.773	120.283	-	-	-	-	155.056
Δάνεια σε πελάτες (μικτή)	-	-	973.829	-	-	3.224.033	4.197.862
Ακίνητα προς πώληση	-	-	-	-	-	21.605	21.605
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	-	9.059	13.333	6.889	-	-	29.281
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	-	-	-	-	3.763	3.763
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	-	-	-	-	-	866	866
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	-	3.276	3.276
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	-	5.923	5.923
Επενδύσεις σε θυγατρικές	-	-	-	-	-	638.986	638.986
Υπόλοιπο με ΚΕΔΙΠΕΣ ΕΕΔ	-	-	-	-	-	341	341
<b>Σύνολο</b>	<b>34.773</b>	<b>129.342</b>	<b>987.162</b>	<b>6.889</b>	<b>-</b>	<b>3.898.949</b>	<b>5.057.115</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Άλλα δάνεια	-	-	-	-	-	3.611	3.611
Δάνειο για αποπληρωμή προσφυγικών καταθέσεων	-	-	-	-	-	36.534	36.534
Άλλες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	114.329	114.329
Υποχρέωση προς ΣΕΔΙΠΕΣ	-	-	-	-	-	1.920.808	1.920.808
Υπόλοιπο με CCSRE	-	-	-	-	-	212.639	212.639
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.287.921</b>	<b>2.287.921</b>
<b>Καθαρή θέση</b>	<b>34.773</b>	<b>129.342</b>	<b>987.162</b>	<b>6.889</b>	<b>-</b>	<b>1.611.028</b>	<b>2.769.194</b>
<b>Καθαρή συσσωρευτική θέση</b>	<b>34.773</b>	<b>164.115</b>	<b>1.151.277</b>	<b>1.158.166</b>	<b>1.158.166</b>	<b>2.769.194</b>	

Τα δάνεια σε πελάτες δεν περιλαμβάνουν τις συσσωρευμένες προβλέψεις για απομείωση ύψους €2.236.549χιλ. (2024: €2.487.911χιλ.).

##### 32.2.2. Κίνδυνος τιμής

*Κίνδυνος τιμής αξιών επενδύσεων*

Ο κίνδυνος τιμών προκύπτει από δυσμενείς μεταβολές στις τρέχουσες τιμές των επενδύσεων που κατέχει η Εταιρεία. Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε μετοχές επιμετρούνται σε δίκαιη αξία και ως εκ τούτου οι μεταβολές στις τιμές των επενδύσεων επηρεάζουν τα αποτελέσματα της Εταιρείας. Οι επενδύσεις σε μετοχές ανέρχονταν σε €3.942χιλ. στις 31 Δεκεμβρίου 2025 (2024: €3.763χιλ.) και αφορούν κυρίως συμμετοχές σε εταιρείες εισηγμένες στο ΧΑΚ.

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ομόλογα επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος μείον προβλέψεις για απομείωση. Οι επενδύσεις σε ομόλογα ανήλθαν στα €30,3εκ. (2024: €29,3εκ.).

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 32.2. Κίνδυνος αγοράς (συνέχεια)

##### 32.2.2. Κίνδυνος τιμής (συνέχεια)

*Κίνδυνος μεταβολής τιμών ακινήτων*

Ο κίνδυνος τιμών ακινήτων προκύπτει από δυσμενείς μεταβολές στις τιμές των ακινήτων που κατέχει η Εταιρεία και στα ακίνητα που εξασφαλίζουν δάνεια σε πελάτες.

Τα ακίνητα προς πώληση επιμετρούνται στην χαμηλότερη της τιμής κτίσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους, και ως εκ τούτου οι μεταβολές στις τιμές των ακινήτων επηρεάζουν τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Μεταβολές στις τιμές των ακινήτων που εξασφαλίζουν δάνεια σε πελάτες επηρεάζουν τις ΑΠΖ, καθώς οι αξίες των εξασφαλίσεων λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό των ΑΠΖ. Οι ΑΠΖ επηρεάζουν την λογιστική αξία του δανειακού χαρτοφυλάκιου που επιμετρείται σε αποσβεσμένο κόστος μείον πιστωτικές ζημιές. Η σημείωση 32.1.2 παραθέτει περαιτέρω πληροφορίες.

Οι αλλαγές στις αξίες των εξασφαλίσεων, ιδιαίτερα στις τιμές ακινήτων, που αφορούν τα δάνεια σε πελάτες του ΣΠΠΣ επηρεάζουν την δίκαιη αξία του ΣΠΠΣ. Οι αξίες των εξασφαλίσεων λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό της ζημιάς λόγω αθέτησης (LGD) που χρησιμοποιείται στο καθορισμό των ΑΠΖ για κάθε άνοιγμα. Η ανάλυση ευαισθησίας του ΣΠΠΣ σε αλλαγές στις ΑΠΖ παρουσιάζεται στη σημείωση 32.1.

##### 32.3. Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας αφορά πιθανές ζημιές που μπορεί να προκύψουν από ενδεχόμενη αδυναμία της Εταιρείας να ανταποκριθεί άμεσα στις τρέχουσες ταμειακές υποχρεώσεις του χωρίς να υποστεί επιπρόσθετο οικονομικό κόστος. Η διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στην ισοσκέλιση των ταμειακών εισροών και εκροών σε χρονικές περιόδους, ώστε κάτω από φυσιολογικές συνθήκες η Εταιρεία να είναι σε θέση να ανταποκριθεί στις ταμειακές του υποχρεώσεις, και στη διατήρηση «υψηλής ρευστοποίησης» περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού, τα οποία να μπορούν να προσφέρουν άμεση ρευστότητα, σε περίπτωση που προκύψει έκτακτη ανάγκη.

Η Εταιρεία διατηρεί τα ρευστά διαθέσιμα της σε λογαριασμούς πρώτης ζήτησης και σε καταθέσεις σε αδειοδοτημένα τραπεζικά ιδρύματα στην Κύπρο. Επιπρόσθετα προχώρησε σε επενδύσεις σε ομόλογα με εναπομένουσα διάρκεια μέχρι 2 έτη, τα οποία είναι εύκολα ρευστοποιήσιμα. Η Εταιρεία παρακολουθεί τακτικά τη ρευστότητα ώστε να είναι σε θέση να καλύψει τις υποχρεώσεις που προκύπτουν στο πλαίσιο των εργασιών της και παράλληλα να προχωρά με αποπληρωμή της κρατικής κατάθεσης. Σημειώνεται ότι η αποπληρωμή της κρατικής βοήθειας γίνεται σε τακτική τριμηνιαία βάση ανάλογα με τα πλεονάσματα ρευστότητας και αφού ληφθούν υπόψη οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και αναμενόμενες δαπάνες.

Στους πιο κάτω πίνακες ρευστότητας, παρουσιάζονται οι συμβατικές μη προεξοφλητικές ταμειακές εκροές με βάση την εναπομένουσα συμβατική περίοδο από την ημερομηνία αναφοράς μέχρι τη λήξη τους.

#### 31 Δεκεμβρίου 2025

	Λογιστική αξία €'000	Συμβατικές ταμειακές ροές €'000	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Μεταξύ ενός και πέντε ετών €'000	Πέραν των πέντε ετών €'000
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Υποχρέωση προς ΣΕΔΙΠΕΣ	1.765.612	1.765.612	-	-	-	-	1.765.612
Υπόλοιπο με CCSRE	258.139	258.139	-	-	-	-	258.139
Λοιπές υποχρεώσεις	66.764	66.764	26.021	840	42	284	39.577
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>2.090.515</b>	<b>2.090.515</b>	<b>26.021</b>	<b>840</b>	<b>42</b>	<b>284</b>	<b>2.063.328</b>

Η υποχρέωση για ΣΠΠΣ ύψους €30.141χιλ. περιλαμβάνεται στην κατηγορία με διάρκεια εντός τριών μηνών καθώς στις 30 Σεπτεμβρίου 2025 υπογράφηκε η Συμφωνία Τερματισμού του ΣΠΠΣ και το ΣΠΠΣ τερματίστηκε στις 30 Ιανουαρίου 2026. Περισσότερες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην σημείωση 34 των ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

##### 32.3. Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2024	Λογιστική αξία	Συμβατικές ταμειακές ροές	Σε πρώτη ζήτηση	Εντός τριών μηνών	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	Μεταξύ ενός και πέντε ετών	Πέραν των πέντε ετών
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Υποχρέωση προς ΣΕΔΙΠΕΣ	1.920.808	1.920.808	-	-	-	-	1.920.808
Υπόλοιπο με CCSRE	212.639	212.639	-	-	-	-	212.639
Λοιπές υποχρεώσεις	78.040	78.040	37.634	465	-	347	39.594
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>2.211.487</b>	<b>2.211.487</b>	<b>37.634</b>	<b>465</b>	<b>-</b>	<b>347</b>	<b>2.173.041</b>

##### Υποχρέωση προς ΣΕΔΙΠΕΣ

Η Υποχρέωση προς ΣΕΔΙΠΕΣ αποτελείται από την οφειλή της Εταιρείας προς τη ΣΕΔΙΠΕΣ ως αποτέλεσμα της Συμφωνίας Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων και αφορά την ενδεχόμενη αντιπαροχή που θα καταβάλει η Εταιρεία προς της ΣΕΔΙΠΕΣ.

Περαιτέρω πληροφορίες για τη Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων παρατίθενται στις Σημειώσεις 1.2.1 και 30.2 των οικονομικών καταστάσεων.

##### Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων (Asset Protection Scheme)

Τον Σεπτέμβριο 2018, η Εταιρεία σύναψε συμφωνία με την Ελληνική Τράπεζα για ΣΠΠΣ που αφορά συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο δανείων που πωλήθηκε στην Ελληνική Τράπεζα με αξία αναφοράς €2.271εκ.. Η αξία αναφοράς αντιπροσωπεύει το ποσό που καλύπτεται από την προστασία. Η αξία αναφοράς καθορίστηκε με τον επιμερισμό της τιμής αγοράς σε επίπεδο χορήγησης και αυξάνεται με τόκους που δεν καταβάλλονται και μειώνεται με ανακτήσεις περιουσιακών στοιχείων και ζημιές συμπεριλαμβανομένων και αποπληρωμών από το δανειολήπτη. Στο ΣΠΠΣ συμμετέχει και η Κυπριακή Δημοκρατία ως εγγυητής των υποχρεώσεων της Εταιρείας, μέσω σύναψης σύμβασης εγγύησης με την Ελληνική Τράπεζα.

Το ΣΠΠΣ παρέχει κάλυψη με αποζημίωση 90% αναφορικά με τις καθαρές ζημιές του Σχεδίου οι οποίες δύναται να προκύψουν από τα περιουσιακά στοιχεία που καλύπτονται από το ΣΠΠΣ κατά την περίοδο από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της μεταφοράς μέχρι τη σχετική ημερομηνία λήξης του ΣΠΠΣ. Ο υπολογισμός των εν λόγω ζημιών πραγματοποιείται ανά περιουσιακό στοιχείο, και περιλαμβάνει ζημιές απομειώσεων, ζημιές από την πώληση και το κόστος ανάκτησης. Οι ζημιές προκύπτουν στο βαθμό που οι επιτρεπτές ζημιές μειώσουν την λογιστική αξία κάτω από την αξία αναφοράς.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 η συνολική αξία αναφοράς των περιουσιακών στοιχείων που καλύπτονται από το ΣΠΠΣ ανέρχονταν σε €866εκ.. Στο (απόμακρο) σενάριο που το σύνολο των επηρεαζόμενων δανειοληπτών είναι σε αθέτηση και η αξία των επηρεαζόμενων εξασφαλίσεων είναι μηδενική, η Εταιρεία θα είναι υπόλογο για πληρωμή για το σύνολο της αξίας αναφοράς, πολλαπλασιασμένο με το ποσοστό κάλυψης ζημιών.

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2025 η ΚΕΔΙΠΕΣ και η Eurobank υπέγραψαν συμφωνία για τερματισμό του ΣΠΠΣ και το ΣΠΠΣ τερματίστηκε στις 30 Ιανουαρίου 2026. Η ΚΕΔΙΠΕΣ κατέβαλε στην Eurobank €17,5εκ. για τον τερματισμό του ΣΠΠΣ. Περισσότερες πληροφορίες για τη συμφωνία αναφέρονται στις σημειώσεις 1.2.1 και 34.

#### 32.4. Άλλοι κίνδυνοι

##### 32.4.1. Κίνδυνος φήμης και δεοντολογίας

Κίνδυνος φήμης ορίζεται ως ο κίνδυνος που προκύπτει από βλάβη της φήμης της Εταιρείας. Είναι ο κίνδυνος όπου η φήμη της Εταιρείας αποκλίνει αρνητικά από το αναμενόμενο επίπεδο στα μάτια των ενδιαφερόμενων μερών και τρίτων (π.χ. το κοινό, ρυθμιστικές αρχές, μετόχους, εργαζόμενους, χρεώστες, αγοραστές ακινήτων, κλπ.) ως αποτέλεσμα ενεργειών της Εταιρείας, ή έμμεσα, μέσω ενεργειών των εργαζομένων της Εταιρείας ή της διαχειρίστριας εταιρείας στην οποία ανετέθη η εξυπηρέτηση του χαρτοφυλακίου δανείων και ακινήτων, από δημόσιες ανακοινώσεις, κάλυψη από τα μέσα ενημέρωσης, καταγγελίες πελατών κλπ., όσον αφορά την ικανότητα, την ακεραιότητα και την αξιοπιστία της Εταιρείας.

## **ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ**

### **ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### **32. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)**

##### **32.4. Άλλοι κίνδυνοι (συνέχεια)**

##### **32.4.1. Κίνδυνος φήμης και δεοντολογίας (συνέχεια)**

Ο κίνδυνος δεοντολογίας ορίζεται ως ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος ζημιών που προκύπτει στην Εταιρεία από μη-ενδεδειγμένη παροχή χρηματοοικονομικών ή άλλων υπηρεσιών, συμπεριλαμβανομένων των περιπτώσεων ηθελημένων ή εξ' αμελείας παραπτώματων. Περιλαμβάνει επίσης τον κίνδυνο πραγματοποίησης ζημιών από ηθελημένη ή εξ αμελείας παράλειψη εκπλήρωσης επαγγελματικής υποχρέωσης έναντι πελάτη, περιλαμβανομένων των υποχρεώσεων/ απαιτήσεων απορρήτου και εντιμότητας. Ο κίνδυνος δεοντολογίας αποτελεί σημαντική αιτία πρόκλησης κινδύνου φήμης.

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει πολιτικές και διαδικασίες για αποτροπή των εν λόγω κινδύνων, για προστασία της φήμης της Εταιρείας και προβαίνει σε όλες τις απαραίτητες προληπτικές ενέργειες για ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων σε περίπτωση που επισυμβεί ένα περιστατικό κινδύνου φήμης.

##### **32.4.2. Λειτουργικός κίνδυνος**

Ο λειτουργικός κίνδυνος ορίζεται ως ο κίνδυνος πραγματοποίησης οικονομικών ζημιών που οφείλονται στην ανεπάρκεια ή στην αποτυχία εσωτερικών διαδικασιών, ανθρώπινου δυναμικού και συστημάτων ή σε εξωτερικά γεγονότα. Περιλαμβάνει τον νομικό κίνδυνο και τον κίνδυνο συμμόρφωσης, αλλά εξαιρεί τον στρατηγικό κίνδυνο και τον κίνδυνο φήμης.

Ο λειτουργικός κίνδυνος αποτελεί έναν από τους σημαντικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει η ΚΕΔΙΠΕΣ αφού είναι εγγενής σε όλες τις δραστηριότητες, διεργασίες και διαδικασίες, την επαγγελματική και προσωπική συμπεριφορά του προσωπικού της Εταιρείας, καθώς και στα συστήματα της.

Βασική πηγή λειτουργικού κινδύνου είναι το ίδιο το επιχειρηματικό της μοντέλο, το οποίο βασίζεται σε εξωτερική ανάθεση εργασιών (outsourcing model).

Επιπρόσθετα, λειτουργικός κίνδυνος προκύπτει και από ζητήματα που προέρχονται από την πρώην Συνεργατική Κυπριακή Τράπεζα Λιμιτεδ (legacy issues π.χ. αποζημιώσεις και αγωγές) ως αποτέλεσμα διαφορετικών πρακτικών και διαδικασιών που ακολουθούνταν από τα πρώην ΣΠΙ κατά τα προηγούμενα έτη.

Το Πλαίσιο Διαχείρισης Λειτουργικού Κινδύνου, το οποίο θεσπίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, μεταξύ άλλων, διασαφηνίζει τους ρόλους και τις ευθύνες όλων των επιχειρησιακών, υποστηρικτικών και μονάδων ελέγχων της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, καθορίζει τις επιμέρους πολιτικές και διαδικασίες όσον αφορά στη Συλλογή Γεγονότων Λειτουργικού Κινδύνου, στην Αξιολόγηση των Κινδύνων και του Περιβάλλοντος Ελέγχου (RCSA), καθώς και στον καθορισμό Ειδικών Δεικτών Κινδύνου (KRIs) για σκοπούς παρακολούθησης των περιοχών υψηλού κινδύνου. Η διαχείριση του λειτουργικού κινδύνου είναι άμεσα συνδεδεμένη με τον καθορισμό σχεδίων δράσης/ εφαρμογή διορθωτικών μέτρων όπου κρίνεται σκόπιμο, με στόχο την αύξηση της λειτουργικότητας και αποδοτικότητας των διαδικασιών, των συστημάτων και του ανθρώπινου δυναμικού αντίστοιχα και κατ' επέκταση τη βελτίωση της ποιότητας των προσφερόμενων υπηρεσιών προς τους πελάτες.

Το Τμήμα Λειτουργικού Κινδύνου της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας υποστηρίζει και παρακολουθεί την ορθή και αποτελεσματική εφαρμογή του Πλαισίου. Η συλλογή των γεγονότων λειτουργικού κινδύνου πραγματοποιείται από τους Ανταποκριτές Διαχείρισης Λειτουργικού Κινδύνου που έχουν καθοριστεί σε κάθε επιχειρησιακή μονάδα της Εταιρείας.

#### **33. Γνωστοποιήσεις δίκαιης αξίας**

Δίκαιη αξία είναι το ποσό που θα μπορούσε να εισπραχθεί από την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή να πληρωθεί για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συνήθη συναλλαγή μεταξύ των συμμετεχόντων στην κύρια ή, εν ελλείψει αυτής, στην πιο συμφέρουσα αγορά στην οποία η Εταιρεία έχει πρόσβαση κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Η δίκαιη αξία της υποχρέωσης αντανακλά τον κίνδυνο μη εξυπηρέτησης της.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την ακόλουθη ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της δίκαιης αξίας:

- Επίπεδο 1: μετρήσεις δίκαιης αξίας με βάση τιμές χρηματιστηρίου (χωρίς διόρθωση) σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2: μετρήσεις δίκαιης αξίας με βάση πληροφορίες πέραν των τιμών χρηματιστηρίου που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1 και που αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις, είτε άμεσα (δηλαδή τιμές) είτε έμμεσα (δηλαδή που πηγάζουν από τις τιμές).

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 33. Γνωστοποιήσεις δίκαιης αξίας (συνέχεια)

- Επίπεδο 3: μετρήσεις δίκαιης αξίας με βάση τεχνικές αποτίμησης που περιλαμβάνουν πληροφορίες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση που δεν βασίζονται σε δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς (μη παρατηρήσιμα δεδομένα).

Η ιεραρχία δίκαιης αξίας χρησιμοποιείται για να δώσει προτεραιότητα στις εισροές των τεχνικών αποτίμησης αντί σε αυτές εξ ολοκλήρου. Κατά την επιμέτρηση της δίκαιης αξίας, η Εταιρεία μπορεί να χρησιμοποιεί εισροές που εμπίπτουν σε διαφορετικές κατηγορίες εισροών (π.χ. εισροές Επίπεδου 2 και Επίπεδου 3). Για το σκοπό αυτό, η Εταιρεία θεωρεί ότι η επιμέτρηση δίκαιης αξίας εμπίπτει στο χαμηλότερο επίπεδο εισροών που είναι σημαντικό για τη επιμέτρηση. Για την εκτίμηση της σημασίας των εισροών και για τον προσδιορισμό του κατάλληλου επιπέδου ιεραρχίας, η Εταιρεία χρησιμοποιεί ίδια κρίση, λαμβάνοντας υπόψη γεγονότα και περιστάσεις που σχετίζονται με το περιουσιακό στοιχείο που υπόκειται σε αποτίμηση.

Όσον αφορά τον προσδιορισμό της δίκαιης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων που δεν αποτιμώνται στην δίκαιη αξία, παρόλο που η δίκαιη αξία τους γνωστοποιείται (π.χ. δάνεια και απαιτήσεις από πελάτες), η Εταιρεία χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης που λαμβάνουν υπόψη παραδοχές που θα λάμβανε ένας συμμετέχων στην αγορά κατά την αποτίμηση τέτοιων μέσων. Η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη όλες τις πληροφορίες σχετικά με τις παραδοχές των συμμετεχόντων στην αγορά που είναι εύλογα διαθέσιμες. Σε σχέση με τις παραδοχές που σχετίζονται με τον κίνδυνο, η Εταιρεία περιλαμβάνει τον εγγενή κίνδυνο σε μια συγκεκριμένη τεχνική αποτίμησης η οποία χρησιμοποιείται για την επιμέτρηση της δίκαιης αξίας (όπως ένα μοντέλο τιμολόγησης) και τον εγγενή κίνδυνο στις εισροές στην τεχνική αποτίμησης. Μια επιμέτρηση που δεν περιλαμβάνει προσαρμογή βάσει του κινδύνου, δεν αποτελεί επιμέτρηση της δίκαιης αξίας εάν οι συμμετέχοντες στην αγορά θα εκλάμβαναν υπόψη κάποιον κίνδυνο κατά την αποτίμηση του περιουσιακού στοιχείου.

Οι λογιστικές πολιτικές, οι οποίες περιλαμβάνουν και τις τεχνικές αποτίμησης που ακολουθεί η Εταιρεία για τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που αποτιμώνται στις οικονομικές καταστάσεις σε δίκαιη αξία σε επαναλαμβανόμενη και μη επαναλαμβανόμενη βάση περιγράφονται λεπτομερώς στις σημειώσεις 3 και 5.

#### Δάνεια σε πελάτες σε αποσβεσμένο κόστος

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τη λογιστική και την εκτιμώμενη δίκαιη αξία των δανείων σε πελάτες της Εταιρείας που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025:

	Λογιστική αξία €'000	Δίκαιη αξία €'000
Δάνεια σε πελάτες	1.185.431	1.105.772

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τη λογιστική και την εκτιμώμενη δίκαιη αξία των δανείων σε πελάτες της Εταιρείας που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024:

	Λογιστική αξία €'000	Δίκαιη αξία €'000
Δάνεια σε πελάτες	1.471.170	1.325.271

Για να προσδιορίσει την δίκαιη αξία των δανείων και απαιτήσεων προς τους πελάτες, η Εταιρεία υπολογίζει την παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών. Η Εταιρεία ακολουθεί μια διαφορετική μεθοδολογία που εξαρτάται από την κατάταξη του ανοίγματος σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Κατά συνέπεια, οι μελλοντικές ταμειακές ροές υπόκεινται στο αναμενόμενο ποσοστό ζημιάς για κάθε αναγνωρισμένο τμήμα, προεξοφλημένο από ένα επιτόκιο που υπολογίζεται λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία όπως, το κόστος εξυπηρέτησης και το κόστος χρηματοδότησης.

Οι μελλοντικές ταμειακές ροές βασίστηκαν στο μελλοντικό αναμενόμενο ποσοστό ζημιών ανά χαρτοφυλάκιο δανείων, λαμβάνοντας υπόψη τις προσδοκίες για την πιστωτική ποιότητα των δανειοληπτών. Το προεξοφλητικό επιτόκιο περιλαμβάνει στοιχεία που αποτυπώνουν το άνευ κινδύνου επιτόκιο (risk free rate) ανά νόμισμα, το κόστος χρηματοδότησης, το κόστος εξυπηρέτησης και το κόστος κεφαλαίου, λαμβάνοντας υπόψη τον αντισταθμισμένο κίνδυνο του κάθε δανείου. Η άσκηση εμπειρικής υποκειμενικότητας και σημαντικό βαθμό κρίσεων εκ μέρους της Διεύθυνσης της Εταιρείας. Ως εκ τούτου, η εν λόγω επιμέτρηση της δίκαιης αξίας των δανείων σε πελάτες θα κατηγοριοποιείτο στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 33. Γνωστοποιήσεις δίκαιης αξίας (συνέχεια)

##### Επενδύσεις σε ομόλογα

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τη λογιστική και την εκτιμώμενη δίκαιη αξία επενδύσεων σε ομόλογα της Εταιρείας που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025:

	Λογιστική αξία €'000	Δίκαιη αξία €'000
Επενδύσεις σε ομόλογα	<u>30.338</u>	<u>30.355</u>

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τη λογιστική και την εκτιμώμενη δίκαιη αξία επενδύσεων σε ομόλογα της Εταιρείας που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024:

	Λογιστική αξία €'000	Δίκαιη αξία €'000
Επενδύσεις σε ομόλογα	<u>29.281</u>	<u>29.393</u>

Τα ομόλογα είναι εισηγμένα και η δίκαιη αξία καθορίζεται σύμφωνα με τις τιμές των χρηματιστηρίων.

Η δίκαιη αξία των υπολοίπων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της κατάστασης οικονομικής θέσης δεν διαφέρει σημαντικά από τη λογιστική τους αξία.

#### 33.1. Μετρήσεις δίκαιης αξίας που αναγνωρίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης

Για περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις σε δίκαιη αξία, η Εταιρεία καθορίζει εάν έχουν γίνει μεταφορές μεταξύ των επιπέδων στην ιεραρχία με την εκ νέου αξιολόγηση της κατηγοριοποίησης στο τέλος της κάθε περιόδου.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει ανάλυση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας που αποτιμώνται σε δίκαιη αξία σε επαναλαμβανόμενη και μη επαναλαμβανόμενη βάση σύμφωνα με το επίπεδο ιεραρχίας. Δεν υπήρχαν μεταφορές μεταξύ των διαφόρων επιπέδων κατά τη διάρκεια του έτους.

##### Περιουσιακά στοιχεία

31 Δεκεμβρίου 2025	Επίπεδο 1 €'000	Επίπεδο 2 €'000	Επίπεδο 3 €'000	Σύνολο €'000
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων: Επενδύσεις σε μετοχές	3.942	-	-	3.942
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων: Δάνεια σε πελάτες	-	-	262.988	262.988
Επενδύσεις σε θυγατρικές	-	-	621.630	621.630
<b>Σύνολο</b>	<b>3.942</b>		<b>884.618</b>	<b>888.560</b>

31 Δεκεμβρίου 2024	Επίπεδο 1 €'000	Επίπεδο 2 €'000	Επίπεδο 3 €'000	Σύνολο €'000
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων: Επενδύσεις σε μετοχές	3.763	-	-	3.763
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων: Δάνεια σε πελάτες	-	-	237.766	237.766
Επενδύσεις σε θυγατρικές	-	-	638.986	638.986
<b>Σύνολο</b>	<b>3.763</b>		<b>876.752</b>	<b>880.515</b>

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 33. Γνωστοποιήσεις δίκαιης αξίας (συνέχεια)

##### 33.1. Μετρήσεις δίκαιης αξίας που αναγνωρίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης (συνέχεια)

###### Υποχρεώσεις

31 Δεκεμβρίου 2025	Επίπεδο 1 €'000	Επίπεδο 2 €'000	Επίπεδο 3 €'000	Σύνολο €'000
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων:				
<i>Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων</i>	-	-	30.141	30.141
<i>Υποχρέωση προς ΣΕΔΙΠΕΣ</i>	-	-	1.765.612	1.765.612
<b>Σύνολο</b>			<b>1.795.753</b>	<b>1.795.753</b>

31 Δεκεμβρίου 2024	Επίπεδο 1 €'000	Επίπεδο 2 €'000	Επίπεδο 3 €'000	Σύνολο €'000
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων:				
<i>Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων</i>	-	-	28.409	28.409
<i>Υποχρέωση προς ΣΕΔΙΠΕΣ</i>	-	-	1.920.808	1.920.808
<b>Σύνολο</b>	-	-	<b>1.949.217</b>	<b>1.949.217</b>

*Τεχνικές αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων που έχουν κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της δίκαιης αξίας:*

*Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων*

Οι τεχνικές αποτίμησης των δανείων σε πελάτες αναλύονται στην σημείωση 33 πιο πάνω.

Παρακάτω παρατίθενται οι αλλαγές στη δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 που θα προκύπταν από λογικές πιθανές αλλαγές στις παραμέτρους του κόστους χρηματοδότησης και του κόστους κεφαλαίου, σε σχέση με τις πραγματικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν στις οικονομικές μεταβλητές παραδοχές της Εταιρείας.

		2025 €'000	2024 €'000
Μεταβολή στο κόστος χρηματοδότησης και μεταβολή στο κόστος κεφαλαίου	Αύξηση κατά 1%	(10.141)	(8.995)
	Μείωση κατά 1%	10.738	9.604

*Επενδύσεις σε θυγατρικές που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων*

Οι επενδύσεις σε θυγατρικές που έχουν κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 αφορούν τις επενδύσεις στη CCSRE και στην ΚΕΔΙΠΕΣ ΕΕΔ Λτδ. Η αποτίμηση βασίζεται στην εκτίμηση της Διεύθυνσης που λαμβάνει υπόψη την καθαρή θέση της θυγατρικής, χρησιμοποιώντας μεθοδολογίες που εμπεριέχουν σημαντικό βαθμό κρίσεων, καθώς και μη παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

Οι επενδύσεις σε θυγατρικές αφορούν κυρίως εταιρείες ειδικού σκοπού που με κύριες δραστηριότητες τη διαχείριση ακινήτων και τα ακίνητα αποτελούν το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο τους. Ως εκ τούτου η δίκαιη αξία τους καθορίζεται από την δίκαιη αξία των ακινήτων.

Η δίκαιη αξία των ακινήτων προσδιορίζεται από εκτιμήσεις ανεξάρτητων επαγγελματιών εκτιμητών, οι οποίοι κατέχουν τα κατάλληλα αναγνωρισμένα επαγγελματικά προσόντα, χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης που αντικατοπτρίζουν την υψηλότερη και καλύτερη χρήση των εν λόγω ακινήτων. Ο υπολογισμός της δίκαιης αξίας για όλα τα ακίνητα έχει κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας με βάση τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στη μέθοδο αποτίμησης.

# ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 33. Γνωστοποιήσεις δίκαιης αξίας (συνέχεια)

#### 33.1. Μετρήσεις δίκαιης αξίας που αναγνωρίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης (συνέχεια)

*Τεχνικές αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων που έχουν κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της δίκαιης αξίας: (συνέχεια)*

*Επενδύσεις σε θυγατρικές που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (συνέχεια)*

Τα ακίνητα στις θυγατρικές ταξινομούνται σαν ακίνητα για επένδυση και ακίνητα προς πώληση (αποθέματα ακινήτων και ακίνητα που αποκτήθηκαν έναντι χρεών).

Για τα ακίνητα που αποκτήθηκαν μέσω του Σχεδίου Ενοίκιο έναντι Δόσης η δίκαιη αξία προσδιορίζεται κυρίως από τις πρόνοιες του σχεδίου. Το σχέδιο προνοεί μακροχρόνια μίσθωση με ορίζοντα τουλάχιστον 15 ετών και δικαίωμα επαναγοράς από τον ενοικιαστή μετά τα 5 χρόνια. Το ενοίκιο καθορίζεται από τις πρόνοιες του σχεδίου. Η τιμή επαναγοράς καθορίζεται επίσης από τις πρόνοιες του σχεδίου και βασίζεται στο κόστος απόκτησης του ακινήτου.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τη μέθοδο αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό της δίκαιης αξίας των υπόλοιπων ακινήτων, όπως επίσης και τα σημαντικά μη-παρατηρήσιμα δεδομένα.

<u>Μέθοδος αποτίμησης</u>	<u>Σημαντικά μη-παρατηρήσιμα δεδομένα</u>	<u>Συσχέτιση μεταξύ των σημαντικών μη-παρατηρήσιμων δεδομένων και του υπολογισμού της δίκαιης αξίας</u>
<i>Προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων:</i> Με βάση την τοποθεσία, το μέγεθος, το πολεοδομικό καθεστώς, τους συντελεστές δόμησης και την ποιότητα των ακινήτων, και λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία της αποτίμησης.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο</li><li>- Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Αύξηση στην τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο θα επιφέρει αύξηση στη δίκαιη αξία</li></ul>
<i>Μέθοδος κόστους αντικατάστασης:</i> Με βάση το κόστος αντικατάστασης για αντικατάσταση του ακινήτου που θα έχει την ίδια χρήση και χαρακτηριστικά, λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως το κόστος της γης, των υλικών, των εργολάβων κτλ. με σημερινές τιμές.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο</li><li>- Κόστος κατασκευής ανά τετραγωνικό μέτρο</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Αύξηση στην τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο θα επιφέρει αύξηση στη δίκαιη αξία</li><li>- Αύξηση στο κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο θα επιφέρει αύξηση στη δίκαιη αξία</li></ul>
<i>Εισοδηματική μέθοδος:</i> Η βάση της αξιολόγησης του καθαρού εισοδήματος μετά την αφαίρεση των φόρων ακίνητης ιδιοκτησίας και άλλων άμεσων εξόδων.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Τιμή ενοικίασης ανά τετραγωνικό μέτρο ανά μήνα</li><li>- Φορολογίες</li><li>- Επιτόκιο προεξόφλησης</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Αύξηση στην τιμή ενοικίασης ανά τετραγωνικό μέτρο ανά μήνα θα επιφέρει αύξηση στη δίκαιη αξία</li><li>- Αύξηση στις φορολογίες θα επιφέρουν μείωση στη δίκαιη αξία</li><li>- Αύξηση στο επιτόκιο προεξόφλησης θα επιφέρει μείωση στη δίκαιη αξία</li></ul>

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 33. Γνωστοποιήσεις δίκαιης αξίας (συνέχεια)

##### 33.1. Μετρήσεις δίκαιης αξίας που αναγνωρίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης (συνέχεια)

Τεχνικές αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων που έχουν κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της δίκαιης αξίας: (συνέχεια)

Επενδύσεις σε θυγατρικές που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (συνέχεια)

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει ανάλυση ευαισθησίας της επίδρασης ενδεχόμενων μεταβολών στις τιμές των ακινήτων στη δίκαιη αξία των επενδύσεων σε θυγατρικές στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024.

		2025 €'000	2024 €'000
Μεταβολή στις τιμές των ακινήτων	Αύξηση κατά 5%	14.642	16.674
	Μείωση κατά 5%	(14.642)	(16.674)

Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων που επιμετράται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Η δίκαιη αξία του ΣΠΠΣ εκτιμάται ως το σύνολο της παρούσας αξίας των απαιτήσεων που θα υποβάλει η Eurobank (πρώην Ελληνική Τράπεζα) σε περίπτωση ζημιών από το ΣΠΠΣ όπως υπολογίζονται βάσει του ΣΠΠΣ. Ο υπολογισμός της δίκαιης αξίας έκανε χρήση των Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών που επέτρεψαν τον προσδιορισμό του ποσού της απαίτησης για κάθε στοιχείο ξεχωριστά. Οι ΑΠΖ επιμετρούνται χρησιμοποιώντας την πιθανότητα αθέτησης (PD), τη ζημιά από αθέτηση (LGD) και το άνοιγμα σε αθέτηση (EAD). Επίσης, οι ΑΠΖ αξιολογούνται για διαφορετικά μακροοικονομικά σενάρια τα οποία είναι σταθμισμένα στη βάση πιθανοτήτων προκειμένου να καταλήξουν σε μια αξιολόγηση ΑΠΖ μεμονωμένης χρονικής στιγμής. Για να καθοριστεί η στάθμιση χρησιμοποιείται κρίση.

Τα ανοίγματα ομαδοποιούνται με βάση παρόμοια χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου, όπως τον τύπο πελάτη και τις ημέρες καθυστέρησης. Οι πιθανότητες αθέτησης (PDs) υπολογίζονται χρησιμοποιώντας την εμπειρία ιστορικών ζημιών για κάθε ομάδα προσαρμοσμένη για τρέχουσες και μελλοντικές συνθήκες. Οι τρέχουσες και οι μελλοντικές συνθήκες λαμβάνουν υπόψη τους μακροοικονομικούς παράγοντες, όπως η αύξηση του ΑΕΠ και το ποσοστό ανεργίας.

Η ζημιά από αθέτηση εξαρτάται από αριθμό παραμέτρων που περιλαμβάνουν κυρίως των αριθμών ετών που ένα άνοιγμα είναι σε αθέτηση, εάν είναι εξασφαλισμένο και τον τύπο και αξία της εξασφάλισης, και την αξία της νομικής απαίτησης στην εξασφάλιση. Οι ζημιές από αθέτηση (LGD) υπολογίζονται ανά λογαριασμό.

Οι υπολογισμοί του ανοίγματος σε αθέτηση βασίζονται σε προγράμματα απόσβεσης και περιλαμβάνουν στοιχεία κεφαλαίου και δεδουλευμένων τόκων. Παράγοντες πιστωτικής μετατροπής αξιολογούνται για να βοηθήσουν τις προβλέψεις ταμειακών ροών.

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2025 η ΣΕΔΙΠΕΣ, η ΚΕΔΙΠΕΣ και η Eurobank υπέγραψαν συμφωνία για τερματισμό του ΣΠΠΣ. Η συμφωνία, ολοκληρώθηκε και το ΣΠΠΣ τερματίστηκε στις 30 Ιανουαρίου 2026. Ο τερματισμός έγινε με ημερομηνία αναφοράς τις 30 Σεπτεμβρίου 2024 και οριστικοποιήθηκαν οι πληρωμές που είχαν ήδη πραγματοποιηθεί. Παράλληλα η ΚΕΔΙΠΕΣ κατέβαλε €17,5εκ. προς την Eurobank για τον τερματισμό του ΣΠΠΣ. Ως εκ τούτου η εκτίμηση για τη δίκαιη αξία του ΣΠΠΣ δεν διαφοροποιήθηκε για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Περισσότερες πληροφορίες για τη συμφωνία αναφέρονται στις σημειώσεις 1.2.1. και 34.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει ανάλυση ευαισθησίας της επίδρασης ενδεχόμενης μεταβολής των PDs και των LGDs κατά 20% στην συνολική αξία του ΣΠΠΣ στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και στις 31 Δεκεμβρίου 2024:

#### 31 Δεκεμβρίου 2025

	Μείωση στη δίκαιη αξία χρησιμοποιώντας πιθανές λογικές εναλλακτικές €'000	Αύξηση στη δίκαιη αξία χρησιμοποιώντας πιθανές λογικές εναλλακτικές €'000
Υποχρεώσεις		

- Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων

(18.240)

17.308

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 33. Γνωστοποιήσεις δίκαιης αξίας (συνέχεια)

##### 33.1. Μετρήσεις δίκαιης αξίας που αναγνωρίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης (συνέχεια)

Τεχνικές αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων που έχουν κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της δίκαιης αξίας (συνέχεια):

Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων που επιμετράται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2024

Μείωση στη δίκαιη αξία  
χρησιμοποιώντας  
πιθανές λογικές  
εναλλακτικές  
€'000

Αύξηση στη δίκαιη αξία  
χρησιμοποιώντας  
πιθανές λογικές  
εναλλακτικές  
€'000

Υποχρεώσεις

- Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων

(18.240)

17.308

Υποχρέωση προς ΣΕΔΙΠΕΣ

Η Υποχρέωση προς ΣΕΔΙΠΕΣ αποτελείται από την οφειλή της Εταιρείας προς τη ΣΕΔΙΠΕΣ ως αποτέλεσμα της Συμφωνίας Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων και αφορά την ενδεχόμενη αντιπαροχή που θα καταβάλει η Εταιρεία προς τη ΣΕΔΙΠΕΣ. Περισσότερες πληροφορίες παρουσιάζονται στη σημείωση 30.2.

Η δίκαιη αξία της υποχρέωσης εκτιμάται ως το σύνολο της παρούσας αξίας των ταμειακών ροών των υπόλοιπων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της ΚΕΔΙΠΕΣ. Ο υπολογισμός βασίζεται στην εκτίμηση της Διεύθυνσης που λαμβάνει υπόψη τη δίκαιη αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων καθώς και την παρούσα αξία των μελλοντικών εξόδων διαχείρισης χρησιμοποιώντας μεθοδολογίες που εμπιρεύουν σημαντικό βαθμό κρίσεων, καθώς και μη παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς. Η προσαρμογή για τα μελλοντικά έξοδα διαχείρισης αφορά εκτίμηση για τις προεξοφλημένες ταμειακές ροές που αφορούν τα έξοδα προσωπικού και τα σχετικά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας.

Οι τεχνικές αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στον υπολογισμό της δίκαιης αξίας της υποχρέωσης αναλύονται στην σημείωση 33 πιο πάνω.

Σε σχέση με την ανάλυση ευαισθησίας της δίκαιης αξίας της υποχρέωσης η Εταιρεία προχώρησε με ανάλυση ευαισθησίας των σημαντικότερων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στην υποχρέωση ως πιο κάτω:

- Δάνεια σε πελάτες

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει αλλαγές στη δίκαιη αξία του δανειακού χαρτοφυλακίου στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και στις 31 Δεκεμβρίου 2024 που θα προκύπταν από λογικές πιθανές αλλαγές στις παραμέτρους του κόστους χρηματοδότησης και του κόστους κεφαλαίου, σε σχέση με τις πραγματικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν στις οικονομικές μεταβλητές παραδοχές της Εταιρείας.

		2025 €'000	2024 €'000
Μεταβολή στο κόστος χρηματοδότησης και μεταβολή στο κόστος κεφαλαίου	Αύξηση κατά 1%	(50.814)	(60.148)
	Μείωση κατά 1%	53.602	64.002

- Επενδύσεις σε θυγατρικές

Η ανάλυση ευαισθησίας παρουσιάζεται πιο πάνω στη παρούσα σημείωση.

- Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων

Η ανάλυση ευαισθησίας παρουσιάζεται πιο πάνω στη παρούσα σημείωση.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 33. Γνωστοποιήσεις δίκαιης αξίας (συνέχεια)

##### 33.1. Μετρήσεις δίκαιης αξίας που αναγνωρίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης (συνέχεια)

Τεχνικές αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων που έχουν κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της δίκαιης αξίας (συνέχεια):

Υποχρέωση προς ΣΕΔΙΓΕΣ (συνέχεια)

- **Μελλοντικά έξοδα διαχείρισης**

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει ανάλυση ευαισθησίας της επίδρασης ενδεχόμενων μεταβολών στο ύψος των μελλοντικών εξόδων διαχείρισης στη δίκαιη αξία της υποχρέωσης.

		2025 €'000	2024 €'000
Μεταβολή στο ύψος των εξόδων	Αύξηση κατά 5%	(7.475)	(7.305)
	Μείωση κατά 5%	7.475	7.305

Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις επιπέδου 3

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τη συμφιλίωση μεταξύ του αρχικού και τελικού υπολοίπου για τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις των οποίων η επιμέτρηση σε δίκαιη αξία έχει κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας:

#### 31 Δεκεμβρίου 2025

Επίπεδο 3	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων: Δάνεια σε πελάτες €'000	Περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων: Επενδύσεις σε θυγατρικές €'000	Σύνολο €'000
Αρχικό υπόλοιπο	237.766	638.986	876.752
Μεταφορά από δάνεια και άλλες χαρηγήσεις σε αποσβεσμένο κόστος την 1 Ιανουαρίου 2025	66.829	-	66.829
Συνολικά κέρδη ή ζημιές:			
- στην κατάσταση αποτελεσμάτων	11.928	-	11.928
- στην κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων	(2.059)	(17.356)	(19.415)
Άλλες κινήσεις δανείων	(51.476)	-	(51.476)
<b>Τελικό υπόλοιπο</b>	<b>262.988</b>	<b>621.630</b>	<b>884.618</b>

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 33. Γνωστοποιήσεις δίκαιης αξίας (συνέχεια)

##### 33.1. Μετρήσεις δίκαιης αξίας που αναγνωρίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης (συνέχεια)

Τεχνικές αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που έχουν κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της δίκαιης αξίας (συνέχεια):

Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις επιπέδου 3 (συνέχεια)

#### 31 Δεκεμβρίου 2024

Επίπεδο 3	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων: Δάνεια σε πελάτες €'000	Περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων: Επενδύσεις σε θυγατρικές €'000	Σύνολο €'000
Αρχικό υπόλοιπο	327.479	643.147	970.626
Πωλήσεις	(51.405)	-	(51.405)
Συνολικά κέρδη ή ζημιές:			
- στην κατάσταση αποτελεσμάτων	11.793	-	11.793
- στην κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων	(3.338)	(4.161)	(7.499)
Άλλες κινήσεις δανείων	(46.763)	-	(46.763)
<b>Τελικό υπόλοιπο</b>	<b>237.766</b>	<b>638.986</b>	<b>876.752</b>

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τη συμφιλίωση μεταξύ του αρχικού και τελικού υπολοίπου για τις υποχρεώσεις των οποίων η επιμέτρηση σε δίκαιη αξία έχει κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας:

#### 31 Δεκεμβρίου 2025

Επίπεδο 3	Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων: ΣΠΠΣ €'000	Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων: Υποχρέωση προς ΣΕΔΙΠΕΣ €'000	Σύνολο €'000
Αρχικό υπόλοιπο	28.409	1.920.808	1.949.217
Αντιστροφή προεξόφλησης	789	-	789
Άλλα	943	-	943
Αποπληρωμές	-	(211.586)	(211.586)
Επανεκτίμηση στο τέλος του έτους	-	56.390	56.390
<b>Τελικό υπόλοιπο</b>	<b>30.141</b>	<b>1.765.612</b>	<b>1.795.753</b>

#### 31 Δεκεμβρίου 2024

Επίπεδο 3	Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων: ΣΠΠΣ €'000	Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων: Υποχρέωση προς ΣΕΔΙΠΕΣ €'000	Σύνολο €'000
Αρχικό υπόλοιπο	49.489	2.152.753	2.202.242
Αντιστροφή προεξόφλησης	1.365	-	1.365
Αποπληρωμές	(11.797)	(314.804)	(326.601)
Επανεκτίμηση στο τέλος του έτους	(10.648)	82.859	72.211
<b>Τελικό υπόλοιπο</b>	<b>28.409</b>	<b>1.920.808</b>	<b>1.949.217</b>

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 34. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Τα γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των ατομικών οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω.

##### *Συναλλαγή με Eurobank Limited*

Η Συναλλαγή ολοκληρώθηκε, μετά τη λήψη των κανονιστικών και εποπτικών εγκρίσεων, στις 30 Ιανουαρίου 2026. Με την ολοκλήρωση της Συναλλαγής υλοποιήθηκε η προκαταρκτική συμφωνία με την Eurobank (πρώην Ελληνική Τράπεζα) για τον τερματισμό του ΣΠΠΣ και την επαναγορά σχετικού χαρτοφυλακίου μη-εξυπηρετούμενων δανείων. Παράλληλα τερματίστηκαν όλες οι εγγυήσεις που παρείχε η Κυπριακή Δημοκρατία προς την Ελληνική Τράπεζα το 2018.

Συγκεκριμένα ολοκληρώθηκε η Συμφωνία Τερματισμού του Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων που τερματίζει το ΣΠΠΣ με ημερομηνία αναφοράς τις 30 Σεπτεμβρίου 2024. Το ΣΠΠΣ παρείχε προστασία στην Ελληνική Τράπεζα για το 90% των πιστωτικών ζημιών σε δάνεια με συμβατική αξία €2.608εκ. και τιμή αναφοράς €2.271εκ. κατά την έναρξη του ΣΠΠΣ (τιμή αναφοράς είναι το ποσό που καλυπτόταν από το ΣΠΠΣ). Η διάρκεια του ΣΠΠΣ ήταν μέχρι το 2030. Η συμβατική αξία των περιουσιακών στοιχείων που καλύπτονταν από το ΣΠΠΣ στις 30 Σεπτεμβρίου 2024 ανερχόταν σε €1.206εκ., ενώ η τιμή αναφοράς σε €920εκ..

Η ΚΕΔΙΠΕΣ κατέβαλε €17,5εκ. στις 30 Ιανουαρίου 2026 προς την Eurobank σε σχέση με τον τερματισμό του ΣΠΠΣ και την απώλεια κάλυψης του κινδύνου των εξυπηρετούμενων δανείων κάτω από το ΣΠΠΣ που παραμένουν στην Eurobank. Επίσης οριστικοποιήθηκαν οι πληρωμές που έχουν ήδη πραγματοποιηθεί στο πλαίσιο του Σχεδίου, ήτοι, πληρωμές €102,5εκ. από την ΚΕΔΙΠΕΣ προς την Ελληνική Τράπεζα σε σχέση με απαιτήσεις που υποβλήθηκαν στο πλαίσιο του ΣΠΠΣ και πληρωμές €46,1εκ. από την Ελληνική Τράπεζα προς την Κυπριακή Δημοκρατία ως εγγυήτριας του ΣΠΠΣ.

Ολοκληρώθηκε επίσης η Συμφωνία Επαναγοράς Μη-εξυπηρετούμενων Δανείων που αφορά την επαναγορά από την ΚΕΔΙΠΕΣ μη-εξυπηρετούμενων δανείων που ήταν ενταγμένα στο ΣΠΠΣ στις 30 Σεπτεμβρίου 2024. Την ημερομηνία αναφοράς της συμφωνίας επαναγοράς, ήτοι 30 Σεπτεμβρίου 2024, το σχετικό χαρτοφυλάκιο αποτελείτο από δάνεια με συμβατική αξία €361εκ. ενώ η αρχική τιμή αγοράς καθορίστηκε σε €180,2εκ. Τα δάνεια αφορούσαν κυρίως χαρτοφυλάκιο λιανικής τραπεζικής με υψηλή κάλυψη από πρώτες υποθήκες συνολικού ύψους €553εκ.. Η προσαρμοσμένη τιμή αγοράς στις 30 Ιανουαρίου 2026 ανήλθε στα €108εκ. ενώ η συμβατική αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν σε €287εκ..

Η μείωση σε σχέση με την αρχική τιμή αγοράς οφείλεται στις πολύ καλές ταμειακές εισροές του χαρτοφυλακίου μετά την ημερομηνία αναφοράς, οι οποίες αφαιρούνται από την αρχική τιμή αγοράς. Η εξόφληση της προσαρμοσμένης τιμή αγοράς θα ολοκληρωθεί σταδιακά μέχρι τον Οκτώβριο 2026 ενώ έχει καταβληθεί ποσό €27εκ. στις 30 Σεπτεμβρίου 2025 με την υπογραφή της συμφωνίας. Η υλοποίηση της επαναγοράς των μη-εξυπηρετούμενων δανείων πραγματοποιήθηκε μέσω της απόκτησης από την ΚΕΔΙΠΕΣ του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Creditum Holdings Ltd, στην οποία είχαν προηγουμένως μεταφερθεί τα δάνεια.

Η συμφωνία για τον τερματισμό των υποχρεώσεων και εγγυήσεων αποζημιώσεων σε σχέση με την ΣΜΕ, με την οποία έγινε η πώληση των τραπεζικών εργασιών της πρώην Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας στην Ελληνική Τράπεζα το 2018, είχε ολοκληρωθεί στις 30 Σεπτεμβρίου 2025.

##### *Συμφωνία Διαχείρισης με την Themis Portfolio Management Limited*

Στις 30 Ιανουαρίου 2026 υπεγράφη συμφωνία με τη Themis Portfolio Management Limited (η «Themis»), για τη διαχείριση του δανειακού χαρτοφυλακίου που αποκτήθηκε από τη Eurobank. Η συμφωνία έχει διάρκεια μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2030 και διέπτεται από τους ίδιους βασικούς όρους που ίσχυαν στην αντίστοιχη συμφωνία της Themis με την Eurobank καθώς η Themis ήταν ο υφιστάμενος διαχειριστής του χαρτοφυλακίου.

##### *Γεωπολιτικές εξελίξεις*

Η γεωπολιτική κατάσταση στη Μέση Ανατολή παρουσιάζει σημαντική επιδείνωση από τα τέλη Φεβρουαρίου 2026 με αύξηση των συγκρούσεων και επέκτασή τους σε χώρες της περιοχής προκαλώντας διαταραχές στις εμπορικές ροές και αύξηση στις τιμές των καυσίμων. Οι επιπτώσεις στην Εταιρεία θα εξαρτηθούν σε μεγάλο βαθμό από την φύση και διάρκεια αβέβαιων και μη προβλέψιμων γεγονότων, όπως είναι η περαιτέρω στρατιωτική δράση, οι επιπτώσεις στη προσφορά αγαθών και καυσίμων, η επίδραση στον πληθωρισμό, η επίδραση στον τουρισμό και η αντίδραση των παγκόσμιων χρηματοοικονομικών αγορών στις εξελίξεις. Η επίδραση της τρέχουσας κρίσης τόσο στην Κυπριακή όσο και στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες, δεν μπορεί να εκτιμηθεί με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο. Η Διεύθυνση παρακολουθεί στενά την κατάσταση και αξιολογεί την επίδραση των εξελίξεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

## ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 34. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς (συνέχεια)

##### *Γεωπολιτικές εξελίξεις (συνέχεια)*

Η γεωπολιτική κατάσταση στη Μέση Ανατολή παρουσιάζει σημαντική επιδείνωση από τα τέλη Φεβρουαρίου 2026 με αύξηση των συγκρούσεων και επέκτασή τους σε χώρες της περιοχής. Κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, η σύγκρουση στη Μέση Ανατολή συνεχίζει να εξελίσσεται, καθώς η στρατιωτική δράση συνεχίζεται.

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

Οι προκλήσεις για τις εταιρείες ενδέχεται να περιλαμβάνουν διαταραχές στις αλυσίδες εφοδιασμού, αυξημένο κόστος ενέργειας και πρώτων υλών, καθώς και αυξημένη αβεβαιότητα στον επιχειρησιακό και χρηματοοικονομικό προγραμματισμό.

Οι επιδράσεις στην Εταιρεία εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από την φύση και διάρκεια των αβεβαιών και μη προβλέψιμων γεγονότων, όπως είναι η περαιτέρω στρατιωτική δράση και η αντίδραση των παγκόσμιων χρηματοοικονομικών αγορών στις συνεχείς εξελίξεις.

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

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

Η Διεύθυνση έχει εξετάσει τις ιδιαίτερες συνθήκες και τους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η άμεση έκθεση της Εταιρείας στις άμεσα επηρεαζόμενες χώρες τόσο σε ανοίγματα χρεωστών όσο και σε πωλήσεις ακινήτων είναι περιορισμένη. Εντούτοις, υπάρχει έμμεση έκθεση από τις αρνητικές επιπτώσεις στην κυπριακή οικονομία. Επιβράδυνση της οικονομίας δυσχεραίνει την απομόχλευση του δανειακού χαρτοφυλακίου και επηρεάζει αρνητικά την αγορά ακινήτων. Η Διεύθυνση παρακολουθεί στενά την κατάσταση και αξιολογεί την επίδραση των εξελίξεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

##### *Πωλήσεις δανειακών χαρτοφυλακίων*

Στο πλαίσιο της συνεχιζόμενης απομόχλευσης του δανειακού χαρτοφυλακίου η Εταιρεία εξετάζει επιπρόσθετες πωλήσεις χαρτοφυλακίων χορηγήσεων.

##### *Φορολογικό πλαίσιο*

Τον Δεκέμβριο 2025, θεσπίστηκαν σημαντικά μέτρα φορολογικής μεταρρύθμισης, με τις περισσότερες αλλαγές να ισχύουν από την 1η Ιανουαρίου 2026. Περισσότερες πληροφορίες αναφέρονται στην σημείωση 13.

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