

Ο ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2025

ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Ο Κ Ε Κ Ρ Ο Ψ Α.Ε.

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 223301000

Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση

**για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2025
(Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.3556/2007)**

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2025

Ο ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2025

[Η παρούσα σελίδα έχει αφεθεί σκοπίμως κενή]

Περιεχόμενα

Δηλώσεις των Εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.....	5
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	10
Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	11
Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....	12
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	13
Ενδιάμεση Κατάσταση Ταμειακών Ροών	14
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία.....	15
2. Βάση Κατάρτισης των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων	15
3. Γενικές λογιστικές αρχές.	16
4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	18
5. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις	22
5.1. Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	22
5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα	23
5.3. Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	29
5.4. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	31
5.5. Ταμειακά Διαθέσιμα	31
5.6. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις.....	32
5.7. Μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα Δάνεια	32
5.8. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	34
5.9. Έσοδα	34
5.10. Έξοδα ανά κατηγορία	35
5.11. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	35
5.12. Φόροι εισοδήματος.....	36
5.13. Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή	36
5.14. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	36
5.15. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	36
5.16. Μεταγενέστερα γεγονότα	37

**Δηλώσεις των Εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου
(σύμφωνα την παρ. 2 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007)**

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. :

1. Δημήτριος Χ. Κλώνης, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου,
2. Δημήτριος Γ. Αντωνάκος, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου,
3. Πέτρος Κ. Σουρέτης, Διευθύνων Σύμβουλος,

υπό την ως άνω ιδιότητά μας, ειδικώς ορισθέντες προς τούτο από το Διοικητικό Συμβούλιο, δηλώνουμε και βεβαιώνουμε με την παρούσα ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

- α) Οι εξαμηνιαίες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 01.01.2025 – 30.06.2025, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα περιόδου της Εταιρείας.
- β) Η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Π. Ψυχικό, 19 Σεπτεμβρίου 2025

Δημήτριος Χ. Κλώνης

Δημήτριος Γ. Αντωνάκος

Πέτρος Κ. Σουρέτης

Πρόεδρος Δ.Σ.

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
της Εταιρείας "Ο ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε."
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ
επί των Οικονομικών καταστάσεων
για την περίοδο 01/01/2025 έως 30/06/2025

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.» (εφεξής η «Εταιρεία»), αφορά στην χρονική περίοδο του Α' εξαμήνου της τρέχουσας χρήσεως 2025 (01.01.2025-30.06.2025), συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3556/2007 και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, καθώς και τον Ν. 4548/2018, ως ισχύει.

Οι θεματικές ενότητες της Εκθέσεως και το περιεχόμενο αυτών έχουν ως ακολούθως:

Απολογισμός Α' Εξαμήνου 2025

Χρηματοοικονομικές Επιδόσεις Εταιρείας

Κύκλος εργασιών: Οι πωλήσεις για το Α' εξάμηνο του 2025 διαμορφώθηκαν σε € 2.065 χιλ. έναντι € 505 χιλ. στις 30/06/2024. Η αύξηση των πωλήσεων οφείλεται στην πώληση ενός στρέμματος του οικοπέδου ΟΤ 133 έναντι της πώλησης του 50% του διαμερίσματος που διέθετε η Εταιρεία στην οδό Περσέως 1-3 την συγκρίσιμη περίοδο.

Δαπάνες εκμετάλλευσης: Οι δαπάνες εκμετάλλευσης ανέρχονται για το Α' εξάμηνο του 2025 σε € 173 χιλ. έναντι € 129 χιλ. της προηγούμενης περιόδου και εμφανίζονται αυξημένες κατά € 44 χιλ. Η αύξηση οφείλεται κυρίως σε αμοιβές που σχετίζονται με την πώληση του ακινήτου καθώς και σε αμοιβές για δικαστικές υποθέσεις.

Λειτουργικά έξοδα: Τα λειτουργικά έξοδα ανέρχονται για το Α' εξάμηνο του 2025 σε € 129 χιλ. έναντι € 109 χιλ. της προηγούμενης περιόδου και είναι αυξημένες κατά € 20 χιλ..

Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα: Τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα ανέρχονται για το Α' εξάμηνο της τρέχουσας περιόδου σε € 56 χιλ. έναντι € 197 χιλ. της προηγούμενης περιόδου και είναι μειωμένα κατά € 141 χιλ. καθώς η Εταιρεία προχώρησε προς το τέλος της χρήσης του 2024 στην ολική αποπληρωμή του Ομολογιακού δανείου προς την ALPHA BANK ποσού € 3.100 χιλ.

Κέρδη/ (Ζημία) προ φόρων: Η ζημία προ φόρων για το Α' εξάμηνο του 2025 ανέρχεται σε € 674 χιλ. έναντι ζημιών € 922 χιλ. της προηγούμενης περιόδου. Η τρέχουσα περίοδος έχει επηρεαστεί αρνητικά από πρόβλεψη απομείωσης των ακινήτων προς διάθεση ποσού € 388 χιλ., ενώ στην συγκρίσιμη περίοδο η αντίστοιχη απομείωση ήταν € 500 χιλ. Χωρίς την επίδραση από την αναγνώριση των απομειώσεων τα αποτελέσματα προ φόρων της τρέχουσας χρήσης θα ήταν ζημία € 286 χιλ. και της συγκρίσιμης περιόδου θα ήταν ζημιά € 422 χιλ.

	<u>30/6/2025</u>	<u>30/6/2024</u>
Μικτό κέρδος / (Ζημία)	(491.854)	(616.878)
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	(618.113)	(725.160)
Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων	(673.966)	(922.382)
Κέρδη / (Ζημία) χρήσης μετά από φόρους	(505.698)	(827.189)

Βασικοί Δείκτες

	<u>30-Ιουν-25</u>	<u>30-Ιουν-24</u>
ROE (Return On Equity) – Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων Κέρδη / (Ζημία) χρήσης μετά από φόρους / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων :	-4,25%	-6,56%
ROCE (Return On Capital Employed) – Αποδοτικότητα συνολικών απασχολούμενων κεφαλαίων Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων / (Ενεργητικό μείον Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις) :	-4,80%	-5,26%
Δείκτης Δανειακής Επιβάρυνσης : Συνολικός Δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού	14,85%	26,19%
Δείκτης Ρευστότητας : Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1,74	2,07

Η Εταιρεία κρίνει ότι στην παρούσα χρονική στιγμή και σε συνάρτηση με την εξέλιξη των μεγεθών της, δεν απαιτείται η παρουσίαση πρόσθετων χρηματοοικονομικών δεικτών.

Σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά το πρώτο εξάμηνο της τρέχουσας οικονομικής χρήσης.**ΟΤ 133.**

Στις 09/04/2025 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή Εργολαβικού Προσυμφώνου για την ανάπτυξη μέσω αντιπαροχής του εξ αδιαιρέτου με την εταιρεία ΛΟΦΟΣ ΨΥΧΙΚΟΥ Α.Ε. οικοπέδου επιφανείας 3.077,83 τ.μ. επί της συμβολής των οδών Περσέως και Νεφέλης στο Ο.Τ. 133 του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού.

Σύμφωνα με το σχεδιασμό της ανάπτυξης θα κατασκευασθεί συγκρότημα πολυτελών κατοικιών το οποίο εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί σε 2-3 έτη.

Στις 04/06/2025 η Εταιρεία υπέγραψε το τρίτο συμβόλαιο πώλησης ενός στρέμματος.

Π. ΑΓΟΡΑ

Στις 02/04/2025 δημοσιεύθηκε το ΦΕΚ 996/31.12.2024 που περιλαμβάνει την εκ νέου έγκριση των χρήσεων των καταστημάτων στην Π. Αγορά που έχουν εγκριθεί με την υπ' αρ. 46955/1.2.2023 (Δ' 68) απόφαση της Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού. Με την απόφαση αυτή διορθώνεται η παράλειψη του ΥΠΠΟ να δημοσιεύσει το πλήρες κείμενο της υπ' αριθμ. 795/2023 απόφασης σε ΦΕΚ και επιβεβαιώνει την νομιμότητα του συνόλου των εγκεκριμένων χρήσεων στα καταστήματα της Π. Αγοράς.

ΟΤ 132

Στις 11/04/2025 υποβλήθηκε στη Διεύθυνση Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής αίτημα άρσης απαλλοτρίωσης και τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου για τα ακίνητα στο ΟΤ 132 (συνολικής εκτάσεως περίπου 6,8 στρεμμάτων). Η αίτηση αφορά στον αποχαρκτηρισμό των ακινήτων από χώρο κοινόχρηστου πρασίνου και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ώστε να μετατραπούν σε οικοδομήσιμους χώρους με χρήση Κατοικίας και να καθοριστούν ταυτοχρόνως οι όροι δόμησής τους.

ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

Συμφώνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 06.06.2025 εξελέγη νέο Διοικητικό Συμβούλιο, αποτελούμενο από τους κ.κ. Δημήτριο Κλώνη, Δημήτριο Αντωνάκου, Στυλιανό Αλεξόπουλο, Πέτρο Σουρέτη, Ιωάννη Σχοινά, Σωτήριο Μπακαγιάννη, Σοφία Στάϊκου, Ευγενία Μπιτσάνη και Αικατερίνη Ντρούλια και όρισε ως ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του, τις κυρίες Σοφία Στάϊκου, Ευγενία Μπιτσάνη και Αικατερίνη Ντρούλια. Η θητεία του νέου Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι τετραετής δηλ. έως την 04.06.2029, η οποία παρατείνεται μετά τη λήξη της και μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης, η οποία ωστόσο δεν μπορεί να υπερβεί την εξαετία.

Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2025

Η Διοίκηση παραμένει προσηλωμένη στους στόχους της που είναι η διατήρηση των λειτουργικών εξόδων σε χαμηλά επίπεδα και η συνέχιση ενεργειών που θα οδηγήσουν στην πλήρη επίλυση των νομικών και πολεοδομικών ζητημάτων, που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία της, ώστε να ξεκινήσει σταδιακά η αξιοποίηση και άλλων ακινήτων πέρα από το Ο.Τ.133.

Η Εταιρεία αναμένει για το οικοπέδου επί των οδών Νεφέλης 6, Ήρας και Περσέως (Ο.Τ. 133) μέχρι το τέλος της χρήσης να έχει ολοκληρωθεί η πώληση και των υπόλοιπων δυο αδιάθετων στρεμμάτων που απομένουν και ταυτόχρονα να έχουν ξεκινήσει και οι διαδικασίες ανάπτυξης του οικοπέδου επιφανείας 3.077,83 τ.μ. μέσω αντιπαροχής. Η Εταιρεία έχει λάβει μετά της 30/06/2025 σημαντικές προκαταβολές για το συγκεκριμένο ακίνητο με αποτέλεσμα να προχωρήσει στην πλήρη αποπληρωμή των δανειακών της υποχρεώσεων.

Σημαντικοί κίνδυνοι

Οι συνήθεις κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία είναι οι ακόλουθοι:

Κίνδυνος που συνδέεται με την ακίνητη περιουσία

Το μεγαλύτερο μέρος της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας τελεί υπό απαλλοτρίωση από τον Δήμο Φιλοθέης – Ψυχικού. Τυχόν αρνητική έκβαση των δικαστικών υποθέσεων της Εταιρείας με τον Δήμο για τα συγκεκριμένα ακίνητα, δεν θα επηρεάσει δυσμενώς την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, καθώς η αξία των συγκεκριμένων ακινήτων αποτιμάται στις Οικονομικές Καταστάσεις στο ιστορικό κόστος κτήσεως (1923) και η Εταιρεία προτίθεται να επισπεύσει τις διαδικασίες καθορισμού τιμής μονάδος αποζημίωσης στο αρμόδιο Δικαστήριο, προκειμένου εν τέλει να της καταβληθεί η αποζημίωση που θα επιδικασθεί σύμφωνα με τον Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Ν. 2882/2001), η οποία εκτιμάται ότι θα είναι σημαντικά μεγαλύτερη από την λογιστική αξία των εν λόγω ακινήτων.

Ο ΚΕΚΡΩ Α.Ε.**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2025

ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΕΚΡΩ Α.Ε.				
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ		ΑΝΤΙΚ/ΝΙΚΗ ΑΞΙΑ (Ποσά σε χιλ. €)	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
	Μ2			
ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ				
ΓΡΑΦΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ: ΔΑΦΝΗΣ-ΔΑΒΑΚΗ-ΣΤΕΦΑΝΑΚΟΥ-ΑΝΩΝΥΜΗ (ΟΤ 89)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ	5.056	9.105	Υπό απαλλοτρίωση
	ΚΤΙΡΙΟ	770		
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ				
ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΠΑΛΑΙΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ:				
ΜΕΛΕΤΟΠΟΥΛΟΥ 7 & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΣ (ΟΤ 161)		1.049	1.416	Υπό απαλλοτρίωση
ΑΜΑΔΡΥΑΔΩΝ & ΒΕΡΕΝΙΚΗΣ (ΟΤ 145)		1.100	1.659	Υπό απαλλοτρίωση
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1 & ΧΑΛΕΠΑ (ΟΤ 137)		2.084	3.400	Υπό απαλλοτρίωση
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1α & ΧΑΛΕΠΑ (εκτός σχεδίου)		375		
ΠΑΛΑΙΑ ΑΓΟΡΑ (ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ) ΚΟΝΤΟΛΕΟΝΤΟΣ - ΠΑΣΧΑΛΙΑΣ- ΧΡΥΣΑΝΘΕΜΩΝ-ΑΜΑΡΡΥΛΙΔΟΣ (ΟΤ 69)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ	7.230	2.146	Επικαρπία
	ΚΤΙΡΙΟ	973		
ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΑΤΟΜΕΙΟΥ				
ΠΕΡΣΕΩΣ 11 -19 & ΑΝΩΝΥΜΟΣ (ΟΤ 132)		5.829	8.793	Υπό απαλλοτρίωση
ΝΕΦΕΛΗΣ 6 -ΗΡΑΣ – ΠΕΡΣΕΩΣ (ΟΤ 133)		4.065	7.940	

Κίνδυνος εύλογης αξίας

Η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει στην διενέργεια και χρήση εκτιμήσεων υποθέσεων και παραδοχών σχετικά με την εύλογη αξία ενός επενδυτικού ακινήτου και των συμμετοχικών της τίτλων, οι οποίες ενέχουν τον κίνδυνο να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα.

Κίνδυνος μεταβολή των τιμών των ακινήτων

Κίνδυνος μεταβολής των τιμών είναι ο κίνδυνος που προέρχεται από την υποχώρηση της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών λόγω της μεταβολής της αξίας των ακινήτων και της ενδεχόμενης μείωσης της αξίας των μισθωμάτων. Η αρνητική μεταβολή στην εύλογη αξία του ενός ακινήτου, επηρεάζει άμεσα τη χρηματοοικονομική θέση και την κερδοφορία της Εταιρείας.

Σχετικά με τον κίνδυνο που προέρχεται από τη μείωση των μισθωμάτων, ο κίνδυνος είναι ελάχιστος καθώς η Εταιρεία έχει περιορισμένες εργασίες.

Κίνδυνος επιτοκίου

Η Εταιρεία μετά την αποπληρωμή του ομολογιακού δανείου δεν είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο των διακυμάνσεων των επιτοκίων καθώς το επιτόκιο των δυο ανεξόφλητων δάνειων είναι σταθερό.

Πιστωτικός κίνδυνος

Δεν υφίσταται στην παρούσα χρονική στιγμή πιστωτικός κίνδυνος λόγω των περιορισμένων εργασιών της Εταιρείας.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές. Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα μέσω των αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου, έκδοσης Ομολογιακού Δανείου ή διάθεση των ελεύθερων περιουσιακών στοιχείων ώσπου να επιτύχει την εκμετάλλευση του συνόλου της ακίνητης περιουσίας της. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση της Εταιρείας σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές, διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους και περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 5.19 της Εξαμηνιαίας Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Έκθεσης.

Για τις συναλλαγές της Εταιρείας από και προς τα συνδεδεμένα της μέρη στο σύνολό τους τηρήθηκαν οι διατάξεις των άρθρων 99 έως 101 του Ν. 4548/2018.

Σημαντικά Μεταγενέστερα γεγονότα μετά τις 30.06.2025.

Η Εταιρεία είχε προχωρήσει μέχρι της αρχές Σεπτεμβρίου του 2025 στην πλήρη αποπληρωμή των δανειακών υποχρεώσεων καθώς έλαβε πρόσθετες προκαταβολές για το ακίνητο Ο.Τ. 133.

Εκτός των ανωτέρω, δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα γεγονότα της 30ης Ιουνίου 2025 που αφορούν την Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Π. Ψυχικό, 19 Σεπτεμβρίου 2025

ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Δημήτριος Χ. Κλώνης

Πέτρος Π. Σουρέτης

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε. της 30^{ης} Ιουνίου 2025 και τις σχετικές συνοπτικές καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

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

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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



Compass Ορκωτοί Ελεγκτές και
Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μ.Ι.Κ.Ε.
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 198
Α.Μ. ΕΛΤΕ: 69
Λεωφόρος Κηφισίας 44, Μαρούσι

Μαρούσι, 19 Σεπτεμβρίου 2025
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Κωνσταντίνος Κουτρούλος
ΑΜ ΣΟΕΛ: 25701

Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

<i>Ποσά σε € '</i>	<i>σημ.</i>	30/6/2025	31/12/2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	5.1	651.963	653.710
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	4.894.918	6.688.119
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	5.3	6.011.472	5.851.472
Εμπορικές και λοιπές απατήσεις	5.4	3.995	2.269
Σύνολο		11.562.348	13.195.570
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απατήσεις	5.4	2.064.819	218.623
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.5	141.491	189.618
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	5.2	3.600.000	4.191.310
Σύνολο		5.806.310	4.599.551
Σύνολο ενεργητικού		17.368.658	17.795.120
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο		2.970.620	2.970.620
Διαφορά υπέρ το άρτιο		4.270.992	4.270.992
Αποθεματικά κεφάλαια		(1.681.259)	(1.681.259)
Αποτελέσματα εις νέο		6.344.169	6.849.867
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		11.904.522	12.410.221
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	5.6	2.115.512	2.555.097
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		7.560	7.560
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις		13.600	13.600
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	5.7	0	2.150.599
Σύνολο		2.136.672	4.726.855
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.8	476.892	285.166
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		271.317	0
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	5.7	2.579.255	372.878
Σύνολο		3.327.464	658.044
Σύνολο Υποχρεώσεων		5.464.136	5.384.900
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		17.368.658	17.795.120

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Έκθεσης.

Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

<i>Ποσά σε € '</i>	σημ.	30/6/2025	30/6/2024
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	5.9	15.400	4.900
Έσοδα από πώληση κατοικιών /επενδυτικών ακινήτων	5.9	2.050.000	500.000
Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των διαθέσιμων προς πώληση ακινήτων	5.2	(387.828)	(500.000)
Μείον : Κόστος κτήσης επενδυτικών ακινήτων		(1.996.683)	(493.262)
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	5.10	(172.743)	(128.516)
Μικτό κέρδος / (Ζημία)		(491.854)	(616.878)
Λειτουργικά έξοδα	5.10	(129.489)	(108.743)
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	5.9	5.000	749
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)		(1.771)	(288)
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		(618.113)	(725.160)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	5.11	(55.852)	(197.222)
Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων		(673.966)	(922.382)
(Έξοδο) / Έσοδο φόρου	5.12	168.267	95.192
Κέρδη / (Ζημία) περιόδου μετά από φόρους (α)		(505.698)	(827.189)
Λοιπά συνολικά έσοδα / (Έξοδα) μετά από φόρους (β)		0	0
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα /(έξοδα) μετά από φόρους (γ)=(α)+(β)		(505.698)	(827.189)
Βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή (€/μετοχή)	5.13	(0,0255)	(0,0418)
Προσδιορισμός Κονδυλίου: Κέρδη/(Ζημίες) Προ Φόρων Χρηματοδοτικών, Επενδυτικών Αποτελεσμάτων και Συνολικών Αποσβέσεων			
Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων		(673.966)	(922.382)
Πλέον: Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα		55.852	197.222
Πλέον: Αποσβέσεις		1.968	2.827
Κέρδη/(Ζημίες) Προ Φόρων Χρηματοδοτικών, Επενδυτικών Αποτελεσμάτων και Συνολικών Αποσβέσεων		(616.145)	(722.333)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Έκθεσης.

Ο ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2025**Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων**

<i>Ποσά σε € '</i>	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά κεφάλαια	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1/1/2024	2.970.620	4.270.992	(1.683.002)	7.873.479	13.432.090
Ζημιές χρήσης				(827.189)	(827.189)
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων για την χρήση 1/1/-30/6/2024					
Κέρδος/ (ζημιά) αναγνωρισμένο απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια	0	0	0	0	0
Συνολικό αναγνωρισμένο κέρδος/ (ζημιά) χρήσης	0	0	0	(827.189)	(827.189)
Υπόλοιπο την 30/6/2024	2.970.620	4.270.992	(1.683.002)	7.046.290	12.604.900

<i>Ποσά σε € '</i>	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά κεφάλαια	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1/1/2025	2.970.620	4.270.992	(1.681.259)	6.849.867	12.410.221
Ζημιές χρήσης	0	0	0	(505.698)	(505.698)
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων για την χρήση 1/1/-30/6/2025					
Κέρδος/ (ζημιά) αναγνωρισμένο απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια	0	0	0	0	0
Συνολικό αναγνωρισμένο κέρδος/ (ζημιά) χρήσης	0	0	0	(505.698)	(505.698)
Υπόλοιπο την 30/6/2025	2.970.620	4.270.992	(1.681.259)	6.344.169	11.904.522

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Έκθεσης.

Ενδιάμεση Κατάσταση Ταμειακών Ροών

<i>Ποσά σε € '</i>	σημ.	30/6/2025	30/6/2024
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/ (Ζημιές) χρήσης (Προ φόρου)		(673.966)	(922.382)
Προσαρμογές στα Κέρδη	(i)	392.331	693.450
		(281.634)	(228.932)
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης			
(Αύξηση) / μείωση απατήσεων		202.076	61.483
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		(207.349)	45.390
		(5.272)	106.873
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(286.906)	(122.059)
μείον: Καταβολές φόρου εισοδήματος		(1.000)	0
μείον: Καταβληθέντες τόκοι		0	(142.649)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(287.906)	(264.707)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων		(221)	0
Αγορά χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση		(160.000)	0
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων/Αποθεμάτων	5.2	400.000	410.000
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		239.779	410.000
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Δάνεια αναληφθέντα	5.7	0	59.000
Καθαρές Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		0	59.000
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(48.127)	204.293
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		189.618	17.574
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	5.5	141.491	221.867

Σημ. (i)

<i>Ποσά σε € '</i>	σημ.	30/6/2025	30/6/2024
<i>Προσαρμογές στα Κέρδη για:</i>			
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	5.1	1.968	2.827
Ζημιές / (Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων / Αποθεμάτων	5.2	(53.317)	(6.738)
Μεταβολή στην υποχρέωση παροχών στο προσωπικό		0	139
Αποτελέσματα από αποτίμηση των διαθέσιμων προς πώληση ακινήτων	5.2	387.828	500.000
Έξοδα τόκων	5.11	55.852	197.222
Σύνολο		392.331	693.450

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Έκθεσης.

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το 1923, με διάρκεια μέχρι και το έτος 2100 και λειτουργεί με την επωνυμία «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ – ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ο ΚΕΚΡΩ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 223301000. Έδρα της Εταιρείας είναι η Δημοτική Ενότητα Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού, Δάφνης 6. Η Εταιρεία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών από το 1967 και δραστηριοποιείται στον κλάδο της κατασκευής, ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων με ιδιαίτερη έμφαση στον τομέα των μαιζονετών και πολυτελών κατοικιών. Η μετοχή της διαπραγματεύεται σήμερα στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (Κλάδος Ακίνητης Περιουσίας – Συμμετοχές και Ανάπτυξη Ακίνητης Περιουσίας).

Η Εταιρεία διοικείται από εννεαμελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 06ης Ιουνίου 2025 και η θητεία του είναι τετραετής και κατ' εξαίρεση παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας θα συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας του.

Οι παρούσες εξαμηνιαίες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό συμβούλιο την 19^η Σεπτεμβρίου 2025.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της περιόδου που έληξε την 30^η Ιουνίου 2025 ήταν 3 υπάλληλοι (30/06/2024 :3).

2. Βάση Κατάρτισης των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων

Η ενδιάμεση συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 01/01-30/06/2025 έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις» και πρέπει να εξετάζεται σε συνάρτηση με την δημοσιευμένη Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Η ενδιάμεση συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση έχει συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση ένα επενδυτικό ακίνητο και τα χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

Χρήση Εκτιμήσεων: Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, απαιτεί όπως η διοίκηση προβαίνει στην διενέργεια εκτιμήσεων και υποθέσεων που επηρεάζουν τα ποσά των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και τα ποσά των εσόδων και εξόδων κατά την διάρκεια της περιόδου. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις.

Πληροφορίες Κατά Τομέα Δραστηριότητας: Η Εταιρεία εκμισθώνει, κατασκευάζει και πωλεί ακίνητα εντός της ελληνικής επικράτειας. Η Διοίκηση θεωρεί την εκμίσθωση την κατασκευή και την πώληση ακινήτων ως μοναδική της δραστηριότητα και το σύνολο της επικράτειας ως μία γεωγραφική περιοχή.

Εποχικότητα. Τα έσοδα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις.

3. Γενικές λογιστικές αρχές.

Οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί για τη σύνταξη της ενδιάμεσης συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Έκθεσης της περιόδου 01/01-30/06/2025 είναι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί και στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, αφού ελήφθησαν υπόψη τα νέα πρότυπα και οι τροποποιήσεις προτύπων τα οποία εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από την 01/01/2025.

Οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί περιγράφονται αναλυτικά στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 και έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2025 ή μεταγενέστερα.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος»: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2025)

Τον Αύγουστο του 2023, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος» με τις οποίες απαιτείται από τις οικονομικές οντότητες να παρέχουν πιο χρήσιμες πληροφορίες στις οικονομικές τους καταστάσεις όταν ένα νόμισμα δεν μπορεί να ανταλλαχθεί σε ένα άλλο νόμισμα. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν την εισαγωγή του ορισμού της ανταλλαξιμότητας ενός νομίσματος, καθώς και τη διαδικασία με την οποία η οικονομική οντότητα θα πρέπει να αξιολογεί αυτήν την ανταλλαξιμότητα. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση αναφορικά με το πώς πρέπει η οικονομική οντότητα να υπολογίζει την συναλλαγματική ισοτιμία (spot rate) στις περιπτώσεις όπου το νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σε περιπτώσεις όπου μια οικονομική οντότητα έχει υπολογίσει μια συναλλαγματική ισοτιμία λόγω έλλειψης ανταλλαξιμότητας. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2025. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), αλλά είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9 & ΔΠΧΑ 7 «Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών μέσων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)

Το Μάιο του 2024, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις για τις απαιτήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και αντίστοιχες γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις». Ειδικότερα, με τις νέες τροποποιήσεις διευκρινίζεται πότε πρέπει να αποαναγνωρίζεται μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν η εξόφλησή της γίνεται μέσω ηλεκτρονικής

πληρωμής. Επίσης, παρέχεται επιπλέον καθοδήγηση για την αξιολόγηση των χαρακτηριστικών συμβατικών ταμειακών ροών για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία συνδεδεμένα με κριτήρια ESG (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και εταιρικής διακυβέρνησης). Επιπλέον, τροποποιήθηκαν οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων σχετικά με τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και προστέθηκαν απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για χρηματοοικονομικά μέσα με ενδεχόμενα χαρακτηριστικά μη σχετιζόμενα άμεσα με βασικούς κινδύνους και κόστη δανεισμού. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

Τροποποιήσεις σε ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 – «Συμβάσεις Αναφοράς σε Ηλεκτρική Ενέργεια εξαρτώμενης από τη Φύση (Nature-dependent Electricity)» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)

Στις 18 Δεκεμβρίου 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», με σκοπό να βοηθηθούν οι εταιρείες να αναφέρουν καλύτερα τις χρηματοοικονομικές επιπτώσεις των συμβάσεων αναφοράς σε ηλεκτρική ενέργεια εξαρτώμενων από τη φύση, γνωστές και ως Συμφωνίες Αγοράς Ενέργειας (Power Purchase Agreements - PPAs). Οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται από τις εταιρείες για την εξασφάλιση της προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, όπως η αιολική και η ηλιακή ενέργεια. Ωστόσο, η ποσότητα ενέργειας που παράγεται μπορεί να μεταβάλλεται λόγω εξωγενών παραγόντων, όπως οι καιρικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη βέλτιστη αποτύπωση αυτών των συμβάσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις: α) διευκρινίζοντας τις απαιτήσεις εφαρμογής της έννοιας της «ιδιοχρησιμοποίησης» (own-use), β) επιτρέποντας τη λογιστική αντιστάθμισης (hedge accounting) στις περιπτώσεις που οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης κινδύνου και γ) προσθέτοντας νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, προκειμένου οι επενδυτές να κατανοούν καλύτερα την επίδραση αυτών των συμβάσεων στα οικονομικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές των εταιρειών. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν από την 1η Ιανουαρίου 2026, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ-Τόμος 11 (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)

Τον Ιούλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ, στις οποίες περιλαμβάνονται ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις στα εξής λογιστικά Πρότυπα: ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών». Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Τον Απρίλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 18 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Σκοπός του Προτύπου είναι να βελτιώσει τον τρόπο που παρέχονται οι πληροφορίες στις οικονομικές καταστάσεις μιας οικονομικής οντότητας, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης και των γνωστοποιήσεων επί των οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο θα βελτιώσει την ποιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης λόγω: α) της απαίτησης καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων, β) της απαίτησης να γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή σημείωση των οικονομικών καταστάσεων οι δείκτες απόδοσης που έχουν καθοριστεί από τη διοίκηση της επιχείρησης (Management-defined Performance Measures) γ) των νέων αρχών για ομαδοποίηση/διαχωρισμό της πληροφορίας (aggregation – disaggregation). Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Το Μάιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις». Το νέο πρότυπο επιτρέπει στις επιλέξιμες οικονομικές οντότητες που πληρούν τις προϋποθέσεις του, να επιλέξουν να εφαρμόσουν τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 19 αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ. Το ΔΠΧΑ 19 λειτουργεί παράλληλα με τα άλλα ΔΠΧΑ, καθώς οι θυγατρικές θα πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις επιμέτρησης, αναγνώρισης και παρουσίασης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ και τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων που περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 19. Απλοποιείται έτσι η προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων για τις θυγατρικές που πληρούν τις προϋποθέσεις εφαρμογής αυτού του προτύπου ενώ ταυτόχρονα διατηρείται η χρησιμότητά τους για τους χρήστες. Το ΔΠΧΑ 19 ισχύει για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Το ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» αναπτύχθηκε με βάση τις απαιτήσεις γνωστοποίησης άλλων ΔΠΧΑ όπως ίσχυαν την 28η Φεβρουαρίου 2021. Κατά τον χρόνο έκδοσής του, το ΔΠΧΑ 19 δεν περιλάμβανε μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης για πρότυπα που εισήχθησαν ή τροποποιήθηκαν μετά από αυτήν την ημερομηνία. Τον Αύγουστο 2025, το IASB τροποποίησε το ΔΠΧΑ 19 ώστε να συμπεριληφθούν μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης για νέα ή τροποποιημένα ΔΠΧΑ που εκδόθηκαν μεταξύ Φεβρουαρίου 2021 και Μαΐου 2024. Το ΔΠΧΑ 19 θα συνεχίσει να ενημερώνεται με την έκδοση νέων ή τροποποιημένων ΔΠΧΑ. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία μετά την αποπληρωμή του ομολογιακού δανείου δεν είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο των διακυμάνσεων των επιτοκίων, καθώς το επιτόκιο των δυο ανεξόφλητων δάνειων είναι σταθερό.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Συναλλαγματικός κίνδυνος δεν υφίσταται δεδομένου ότι η Εταιρεία δεν πραγματοποιεί συναλλαγές σε ξένα νομίσματα.

Κίνδυνος που συνδέεται με την ακίνητη περιουσία

Το μεγαλύτερο μέρος της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας τελεί υπό απαλλοτρίωση από τον Δήμο Φιλοθέης – Ψυχικού. Τυχόν αρνητική έκβαση των δικαστικών υποθέσεων της Εταιρείας με τον Δήμο για τα συγκεκριμένα ακίνητα, δεν θα επηρεάσει δυσμενώς την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, καθώς η αξία των συγκεκριμένων ακινήτων αποτιμάται στις Οικονομικές Καταστάσεις στο ιστορικό κόστος κτήσεως (1923) και η Εταιρεία προτίθεται να επισπεύσει τις διαδικασίες καθορισμού τιμής μονάδος αποζημίωσης στο αρμόδιο Δικαστήριο, προκειμένου εν τέλει να της καταβληθεί η αποζημίωση που θα επιδικασθεί σύμφωνα με τον Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Ν. 2882/2001), η οποία εκτιμάται ότι θα είναι σημαντικά μεγαλύτερη από την λογιστική αξία των εν λόγω ακινήτων.

Κίνδυνος εύλογης αξίας

Η διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει στην διενέργεια και χρήση εκτιμήσεων υποθέσεων και παραδοχών σχετικά με την εύλογη αξία των συμμετοχικών της τίτλων και ενός ακινήτου, οι οποίες ενέχουν τον κίνδυνο να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα.

Προσδιορισμός εύλογων αξιών

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

Επίπεδο 1: Δημοσιευόμενες τιμές αγοράς (χωρίς τροποποίηση ή αναπροσαρμογή) για χρηματοοικονομικά στοιχεία που διαπραγματεύονται σε ενεργές χρηματαγορές.

Επίπεδο 2: Τεχνικές αποτίμησης βασιζόμενες απευθείας σε δημοσιευόμενες τιμές αγοράς (εξαιρώντας τα χρηματοοικονομικά στοιχεία εκείνα που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1) ή υπολογιζόμενες εμμέσως από δημοσιευόμενες τιμές αγοράς για παρόμοια εργαλεία.

Επίπεδο 3: Τεχνικές αποτίμησης που δεν βασίζονται σε διαθέσιμες πληροφορίες από τρέχουσες συναλλαγές σε ενεργές χρηματαγορές.

Η Εταιρεία κατέχει ένα οικόπεδο 4 στρεμμάτων μετά την διάθεση τριών στρεμμάτων (σημείωση 5.2) και τρεις συμμετοχές (σημείωση 5.3.) που επιμετρώνται σε εύλογη αξία και κατατάσσονται στο Επίπεδο 3.

	30/6/2025			
	ΣΥΝΟΛΟ	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.191.310	0	0	4.191.310
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	3.600.000	0	0	3.600.000
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	6.011.472	0	0	6.011.472
Σύνολο	13.802.782	0	0	13.802.782

	31/12/2024			
	ΣΥΝΟΛΟ	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.984.511	0	0	5.984.511
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	4.191.310	0	0	4.191.310
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	5.851.472	0	0	5.851.472
Σύνολο	16.027.293	0	0	16.027.293

Οι λογιστικές αξίες των παρακάτω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων προσεγγίζουν την εύλογη αξία τους λόγω του βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα τους.

- Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις
- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
- Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η εύλογη αξία των τραπεζικών μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανείων δεν διαφοροποιείται από τη λογιστική τους αξία λόγω της χρήσης επιτοκίων.

Πιστωτικός κίνδυνος

Λόγω των περιορισμένων εργασιών της Εταιρείας δεν υφίσταται πιστωτικός κίνδυνος.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ως «κίνδυνο ρευστότητας» ορίζουμε το ενδεχόμενο αδυναμίας της Εταιρείας να αποπληρώσει, πλήρως ή έγκαιρα, τις τρέχουσες και μελλοντικές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές λόγω έλλειψης της απαραίτητης ρευστότητας.

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας της Εταιρείας επικεντρώνεται στην διαχείριση ταμειακών ροών και εκροών για κάθε χρονική περίοδο, ώστε κάτω από φυσιολογικές συνθήκες η Εταιρεία να έχει τη δυνατότητα να ανταποκριθεί στις ταμειακές της υποχρεώσεις.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024:

Ποσά σε € '	30/6/2025			
	Βραχυπρόθεσμες		Μακροπρόθεσμες	
	εντός 6 μηνών	6 έως 12 μήνες	1 έως 5 έτη	αργότερο από 5 έτη
Δανεισμός	0	2.637.255	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	13.600	0
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18.151	54.359	0	0
Σύνολο	18.151	2.691.614	13.600	0

Στην ανάλυση των Προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχουν εξαιρεθεί οι προκαταβολές πελατών που έχουν δοθεί για την απόκτηση ακινήτων της Εταιρείας.

Ποσά σε € '	31/12/2024			
	Βραχυπρόθεσμες		Μακροπρόθεσμες	
	εντός 6 μηνών	6 έως 12 μήνες	1 έως 5 έτη	αργότερο από 5 έτη
Δανεισμός	0	372.878	2.255.599	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	13.600	0
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	79.737	205.430	0	0
Σύνολο	79.737	578.308	2.269.199	0

Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Στόχος της Εταιρείας σε σχέση με την κεφαλαιακή δομή της, η οποία περιλαμβάνει τα ίδια κεφάλαια και τη δανειακή χρηματοδότηση, είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας στο μέλλον και να διατηρήσει την ιδανική κεφαλαιακή δομή από πλευράς κόστους.

Η Εταιρεία για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει την κεφαλαιακή της διάρθρωση δύναται να εκδώσει νέες μετοχές και νέες ομολογίες ή και να εκποιήσει περιουσιακά στοιχεία για να μειώσει το χρέος της.

Ο ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2025

Η Εταιρεία παρακολουθεί την κεφαλαιακή δομή και το δανεισμό της με βάση τον συντελεστή μόχλευσης, ο οποίος προκύπτει από το πηλίκον της διαίρεσης του καθαρού δανεισμού με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια.

Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός, μακροπρόθεσμος και βραχυπρόθεσμος όπως εμφανίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, μειωμένος με το ποσό των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων.

Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως τα συνολικά ίδια κεφάλαια, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, πλέον του καθαρού δανεισμού.

Οι συντελεστές μόχλευσης στις 30 Ιουνίου 2025 και στις 31 Δεκεμβρίου 2024 αντίστοιχα έχουν ως εξής:

Ποσά σε € '	30/6/2025	31/12/2024
Δανεισμός	2.579.255	2.523.477
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-141.491	-189.618
Καθαρός δανεισμός	2.437.764	2.333.859
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	11.904.522	12.410.221
Καθαρός δανεισμός	2.437.764	2.333.859
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	14.342.287	14.744.079
Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης	17,00%	15,83%

5. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις

5.1. Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Ο λογαριασμός ενσώματων περιουσιακών στοιχείων την 30η Ιουνίου 2025 στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε € '	Γήπεδα Οικόπεδα	Κτίρια	Λοιπά	Σύνολο
Κόστος Κτήσης την 1/1/2024	601.346	448.233	188.727	1.238.305
μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(397.265)	(186.011)	(583.276)
Καθαρή Λογιστική αξία την 1/1/2024	601.346	50.967	2.716	655.029
Προσθήκες	0	3.460	0	3.460
Αποσβέσεις Χρήσης	0	(3.723)	(1.056)	(4.779)
Κόστος κτήσης την 31/12/2024	601.346	451.693	188.727	1.241.765
μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(400.989)	(187.066)	(588.055)
Καθαρή λογιστική αξία την 31/12/2024	601.346	50.704	1.661	653.710
Προσθήκες	0	0	221	221
Αποσβέσεις Περιόδου	0	(1.431)	(537)	(1.968)
Κόστος κτήσης την 30/6/2025	601.346	451.693	188.948	1.241.986
μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(402.420)	(187.603)	(590.023)
Καθαρή λογιστική αξία την 30/6/2025	601.346	49.273	1.345	651.963

Ανάλυση Ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου:

Περιγραφή	Επιφάνεια (Μ ²)	Κατάσταση	Αντικειμενική Αξία Ποσά σε χιλ. €
ΓΡΑΦΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ:			
ΔΑΦΝΗΣ-ΔΑΒΑΚΗ-ΣΤΕΦΑΝΑΚΟΥ-ΑΝΩΝΥΜΗ (ΟΤ 89)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΚΤΙΡΙΟ	5.056,00 770	Υπό απαλλοτρίωση 9.105

Για τις νομικές και πολεοδομικές υποθέσεις που αφορούν το ανωτέρω ακίνητο σημειώνουμε τα εξής:

συζητήθηκε την 19.04.2004 ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (τμήμα Α1 -Ακυρωτικό), τριτανακοπή του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού κατά της με αριθμό 2238/2002 αποφάσεως του ίδιου Δικαστηρίου, με την οποία έγινε δεκτή αίτηση της Εταιρείας για την άρση της απαλλοτριώσεως στο Ο.Τ. 11 και ήδη 89. Η ως άνω τριτανακοπή του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού απορρίφθηκε με την με αριθμό 1496/2004 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών. Κατά της ως άνω απορριπτικής αποφάσεως επί της τριτανακοπής, ο Δήμος Φιλοθέης- Ψυχικού άσκησε έφεση ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, επί της οποίας εκδόθηκε η με αριθμό 3627/2007 απόφαση του ΣτΕ (Τμήμα Ε') με την οποία εξαφανίστηκαν οι ως άνω 2238/2002 και 1496/2004 αποφάσεις, ακυρώθηκε η σιωπηρή άρνηση της Διοίκησης να άρει την ρυμοτομική απαλλοτρίωση επί του ως άνω ακινήτου και αναπέμφθηκε η υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου αυτή να εξετάσει εξ αρχής το αίτημα προς άρση της επίμαχης ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως που επιβλήθηκε με το από 199-1975 ΠΔ, ερευνώντας ταυτόχρονα και τους ισχυρισμούς του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού. Μετά ταύτα η Εταιρεία υπέβαλε αίτηση με την οποία ζήτησε σε συμμόρφωση με την ως άνω απόφαση του ΣτΕ, την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου ώστε το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο. Σε συνέχεια της αιτήσεως αυτής ο φάκελος απεστάλη στην Περιφέρεια Αττικής και στο Δήμο Φιλοθέης - Ψυχικού, προκειμένου αυτός να προβεί στην προβλεπόμενη από τις σχετικές διατάξεις ανάρτηση και δημοσιοποίηση της αιτούμενης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Στα πλαίσια της εν λόγω διαδικασίας, ο Δήμος προώθησε και τη δική του πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Μετά την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας, ο φάκελος διαβιβάσθηκε

στην Περιφέρεια Αττικής, η οποία, με βάση τα αναγραφόμενα στην απόφαση του ΣΤΕ, διατύπωσε την άποψη ότι δεν υφίσταται απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης και ανέπεμψε το φάκελο στο ΥΠΕΝ, το οποίο τον επαναδιαβίβασε εμμένοντας στην αρμοδιότητά της. Μετά ταύτα ο φάκελος διαβιβάσθηκε στο Δήμο προκειμένου αυτός να προβεί σε ενέργειες με βάση τις διατάξεις του ν. 4759/2020, όπου και εκκρεμεί. Ενόψει των ανωτέρω η Εταιρεία εξετάζει τις περαιτέρω ενέργειές της και ειδικότερα εάν θα υποβάλει νέο αίτημα άρσης ρ.α. με βάση τις διατάξεις του ν. 4759/2020 ή θα προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες για την δικαστική διεκδίκηση αποζημίωσης λόγω ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου.

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ο λογαριασμός Επενδύσεις σε ακίνητα την 30η Ιουνίου 2025 αναλύεται ως εξής:

<i>Ποσά σε €</i>	Γήπεδα	Οικόπεδα	Κτίρια	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα					
Κόστος Κτήσης την 1/1/2024	14.259.885		190.998	631.724	15.082.606
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις-Απομειώσεις	0		(190.998)	0	(190.998)
Λογιστική αξία την 1/1/2024	14.259.885		0	631.724	14.891.608
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα προς πώληση	(8.225.906)		0	0	(8.225.906)
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	22.417		0	0	22.417
Κόστος Κτήσης την 31/12/2024	6.056.395		190.998	631.724	6.879.117
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0		(190.998)	0	(190.998)
Λογιστική αξία την 31/12/2024	6.056.395		0	631.724	6.688.119
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα προς πώληση	(1.793.201)		0	0	(1.793.201)
Κόστος Κτήσης την 30/6/2025	4.263.194		190.998	631.724	5.085.916
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις-Απομειώσεις	0		(190.998)	0	(190.998)
Λογιστική αξία την 30/6/2025	4.263.194		0	631.724	4.894.918

Στα τέλη του Φεβρουαρίου του 2024 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την αξιοποίηση του οικοπέδου ΟΤ 133 στο Παλαιό Ψυχικό. Το συγκεκριμένο ακίνητο είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση και η πώληση μέρους αυτού είναι πολύ πιθανή, συνεπώς στα τέλη Φεβρουαρίου τέσσερα από τα επτά στρέμματα του ακινήτου ταξινομήθηκαν ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία, καθώς τηρούνται τα κριτήρια που προβλέπει το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 5 «Πάγια Στοιχεία του Ενεργητικού Κατεχόμενα προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες». Η εύλογη αξία των τεσσάρων στρεμμάτων κατά την ημερομηνία αναφοράς ανέρχονταν σε € 8,2 εκατ. (αποτίμηση ακινήτου στις 31.12.2024). Στις αρχές Ιουλίου του 2024 οριστικοποιήθηκε η πώληση ενός στρέμματος με την υπογραφή του σχετικού συμβολαίου και την είσπραξη του τιμήματος. Ομοίως στα τέλη Νοεμβρίου 2024 οριστικοποιήθηκε η πώληση ενός ακόμα στρέμματος με την υπογραφή του σχετικού συμβολαίου και την είσπραξη του τιμήματος. Το Δεκέμβριο του 2024 υπογράφηκε σχετικό προσύμφωνο για την πώληση ενός ακόμα στρέμματος λαμβάνοντας η Εταιρεία σχετική προκαταβολή. Η υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού πραγματοποιήθηκε εντός του Ιουνίου του 2025 και αναμένεται η εξόφληση του υπόλοιπου τιμήματος εντός του άμεσου διαστήματος με την οριστικοποίηση των αιρέσεων που προβλέπονται στο συμβόλαιο πώλησης. Τέλος η Εταιρεία έχει λάβει εντός του Μαΐου του 2025 προκαταβολές για την πώληση δύο ακόμα στρεμμάτων με αποτέλεσμα εντός της τρέχουσας χρήσης η Εταιρεία να προχωρήσει στην μεταφορά ενός ακόμα στρέμματος από την κατηγορία Επενδυτικά ακίνητα στην κατηγορία Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση.

Ακολουθεί η ανάλυση του λογαριασμού **Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση**:

Ποσά σε € '	Γήπεδα Οικόπεδα	Κτίρια	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Λογιστική αξία την 01/01/2024	0	0	0	0
Αναταξινόμηση κονδυλίων από επενδυτικά ακίνητα	8.225.906	0	0	8.225.906
Πωλήσεις ακινήτων	(4.034.596)	0	0	(4.034.596)
Λογιστική αξία την 31/12/2024	4.191.310	0	0	4.191.310
Αναταξινόμηση κονδυλίων από επενδυτικά ακίνητα	1.793.201	0	0	1.793.201
Πωλήσεις ακινήτων	(2.050.000)	0	0	(2.050.000)
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση ακινήτων	53.317	0	0	53.317
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων προς πώληση σε εύλογες αξίες	(387.828)	0	0	(387.828)
Λογιστική αξία την 30/6/2025	3.600.000	0	0	3.600.000

Η Διοίκηση της Εταιρείας παραμένει δεσμευμένη στο πρόγραμμα για την πώληση και των υπόλοιπων δυο στρεμμάτων που δεν έχει οριστικοποιηθεί η πώληση τους.

Η ανάλυση των Επενδυτικών ακινήτων είναι η εξής:

Περιγραφή	Επιφάνεια (Μ²)	Κατάσταση
<u>ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΠΑΛΑΙΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ</u>		
ΜΕΛΕΤΟΠΟΥΛΟΥ 7 & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΣ (ΟΤ 161)	1.049	Υπό απαλλοτρίωση
ΑΜΑΔΡΥΑΔΩΝ & ΒΕΡΕΝΙΚΗΣ (ΟΤ 145)	1.100	Από 27.07.2024 κατέστη οικοδομήσιμο
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1 & ΧΑΛΕΠΑ (ΟΤ 137)	2.084	Υπό απαλλοτρίωση
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1α & ΧΑΛΕΠΑ (εκτός σχεδίου)	375	Υπό απαλλοτρίωση
<u>ΠΑΛΑΙΑ ΑΓΟΡΑ (ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ)</u>		
ΚΟΝΤΟΛΕΟΝΤΟΣ -ΠΑΣΧΑΛΙΑΣ- ΧΡΥΣΑΝΘΕΜΩΝ.- ΟΙΚΟΠΕΔΟ	7.230	Επικαρπία
ΑΜΑΡΡΥΛΙΔΟΣ (ΟΤ 69) ΚΤΙΡΙΟ	973	Επικαρπία
<u>ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΑΤΟΜΕΙΟΥ</u>		
ΠΕΡΣΕΩΣ 11 -19 & ΑΝΩΝΥΜΟΣ (ΟΤ 132)	5.829	Υπό απαλλοτρίωση
ΝΕΦΕΛΗΣ 6 -ΗΡΑΣ – ΠΕΡΣΕΩΣ (ΟΤ 133)	4.065	2 στρεμ. ταξινομούνται σε ακίνητα προς πώληση

Αναφορικά με το ακίνητο της ΠΑΛΑΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ ΨΥΧΙΚΟΥ η Εταιρεία έχει την επικαρπία του για όλο το χρονικό διάστημα διάρκειάς της, άρα δύναται να εκμεταλλεύεται το ακίνητο για το αντίστοιχο διάστημα, αλλά ως επικαρπώτρια δεν μπορεί να προχωρήσει στην πώλησή του.

Για τις νομικές και πολεοδομικές υποθέσεις που αφορούν τα επενδυτικά ακίνητα σημειώνονται τα εξής:

α. Όσον αφορά στο **ΟΤ 137**, εκδόθηκε η με αριθμό 962/2003 απόφαση του ΣτΕ, επί εφέσεως του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού κατά της 1107/2001 Αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (Τμήμα Α1 - Ακυρωτικό), με την οποία έγινε δεκτή αίτηση της Εταιρείας για την άρση της απαλλοτριώσεως ακινήτου της Εταιρείας στο εν λόγω ΟΤ. Στη συνέχεια και μετά από τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου το ΟΤ 137, κατέστη οικοδομήσιμο και απέκτησε όρους δόμησης με την με αριθμό Οικ.

7577/443/04.04.2007 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, η οποία δημοσιεύθηκε στην ΕτΚ (ΦΕΚ τ. ΑΑΠ265/22.06.2007).

Ο Δήμος Φιλοθέης-Ψυχικού κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την με αριθμό 5391/2007 αίτηση ακυρώσεως κατά της ως άνω απόφασης του Νομάρχη επί της οποίας εκδόθηκε η με αριθμό 1436/2016 απόφαση του ΣτΕ, με την οποία ακυρώθηκε η ως άνω απόφαση Νομάρχη (7577/443/04.04.2007). Η Εταιρεία προέβη στην υποβολή εκ νέου αιτήματος άρσης απαλλοτριώσεως υπό τις κατευθύνσεις που έθεσε η ανωτέρω απόφαση του ΣτΕ. Στα πλαίσια της σχετικής διαδικασίας το αίτημα της Εταιρείας εξετάστηκε από το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ) της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα και στη συνέχεια ο φάκελος της υπόθεσης απεστάλη στο Δήμο Φιλοθέης-Ψυχικού για να τηρήσει τη νόμιμη διαδικασία δημοσιοποίησης της υποβληθείσας πρότασης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Ο Δήμος προέβη στην προβλεπόμενη από τις ισχύουσες διατάξεις διαδικασία δημοσιοποίησης και σε ανάρτηση αυτής και παράλληλα υπέβαλε δική του πρόταση περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας απέστειλε το φάκελο της υπόθεσης στην Περιφέρεια Αττικής, η οποία τον προώθησε στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ), προς έλεγχο και περαιτέρω ενέργειες, προκειμένου να εισαχθεί στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ στα πλαίσια της διαδικασίας έκδοσης ΠΔ για την αιτούμενη τροποποίηση.

Επειδή η διαδικασία παρέμενε αδικαιολόγητα στάσιμη στο ΥΠΕΝ για μεγάλο χρονικό διάστημα, η Εταιρεία κατέθεσε ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, την από 11.07.2023 και με αριθμ. καταθ. ΜΣ 1082/11-07-2023 αίτησή της (αρ. 3 Ν. 3068/2002) για τη συμμόρφωση της Διοίκησης προς την ως άνω υπ' αριθμ. 1107/2001 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (Τμήμα Α1 - Ακυρωτικό). Εν τω μεταξύ και στα πλαίσια της διαδικασίας συμμόρφωσης το Υπουργείο προχώρησε τη διαδικασία και προέβη στη σύνταξη σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος, το οποίο απεστάλη στο ΣτΕ για την έκδοση Πρακτικού Επεξεργασίας, όπου και εκκρεμεί από 15.03.2024. Περαιτέρω, η συζήτηση της ως άνω αίτησης συμμόρφωσης εκκρεμεί μετ' αναβολή για τη δικάσιμο της 22-09-2025, προκειμένου να ολοκληρωθεί πλήρως η διαδικασία συμμόρφωσης της διοίκησης με την έκδοση του ΠΔ περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου, ώστε το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο.

β. Με την με αριθμό 672/2006 απόφαση του ΣτΕ, η οποία εκδόθηκε κατόπιν εφέσεως που άσκησε ο Δήμος Ψυχικού κατά της 1051/2001 Αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (Τμήμα Α1 - Ακυρωτικό), έγινε δεκτή αίτηση της Εταιρείας για την άρση της απαλλοτριώσεως α. στο περιβαλλόμενο από τις οδούς Δόλασις, Ελίκας Αθανασιάδη και Δάφνης ακίνητο (περίπου 5 στρέμματα εντός της Έκτασης εκτός σχεδίου - Πρώην Λατομείο), β. στο ακίνητο εκτάσεως 1.233 Μ2 του **Ο.Τ. 132**, γ. σε τέσσερα οικοπέδα συνολικής εκτάσεως 5.791 Μ2 (κατά νεότερη δε καταμέτρηση 5.829,14 Μ2) στο **Ο.Τ. 132** και δ. σε οικόπεδο εκτάσεως 1.180 Μ2 στο **Ο.Τ.161**. Η παραπάνω απόφαση του ΣτΕ εξαφάνισε εν μέρει την ως άνω με αριθμό 1051/2001 απόφαση και συγκεκριμένα μόνον όσον αφορά το υπό στοιχείο α. ακίνητο, το οποίο περιλαμβάνεται στην διεκδικούμενη από το Ελληνικό Δημόσιο έκταση και χαρακτηρίστηκε με το ρ.σ. του 1988, ως χώρος διαπλάτυνσης της οδού Ελίκας Αθανασιάδου, αναπέμποντας την υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου να εξετάσει εξ υπαρχής το αίτημα της Εταιρείας για άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως, εξετάζοντας ταυτόχρονα και τους ισχυρισμούς του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού.

Όσον αφορά τα υπό **στοιχεία β. και γ. ακίνητα στο ΟΤ 132** (συνολικής εκτάσεως περίπου 6,8 στρεμμάτων) τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο και αυτά κατέστησαν οικοδομήσιμα και απέκτησαν όρους δόμησης με την με αριθμό 3409/202/2006 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, η οποία δημοσιεύθηκε στην ΕτΚ (ΦΕΚ τ. Δ' 238/28.03.2006), το δε υπό στοιχείο β. ακίνητο έχει ήδη δομηθεί και επ' αυτού βρίσκονται τρεις -ήδη μεταβιβασθείσες από την Εταιρεία- οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Ο Δήμος Φιλοθέης-Ψυχικού κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την με αριθμό 3322/2006 αίτηση ακυρώσεως κατά της ως άνω δημοσιευθείσας αποφάσεως του Νομάρχη, καθώς και την με αριθ.

Ε' 743/2006 αίτηση αναστολής εκτελέσεως της ως άνω αποφάσεως. Η αίτηση αναστολής απορρίφθηκε με την με αριθμό 932/2006 απόφαση της Επιτροπής Αναστολών του Συμβουλίου της Επικρατείας και επί της αιτήσεως ακύρωσης εκδόθηκε η με αριθμό 5479/2012 απόφαση του ΣτΕ με την οποία έγινε δεκτή η αίτηση του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού περί ακύρωσης της με αρ. 3409/202/2006 απόφασης του Νομάρχη Αθηνών (ΦΕΚ Δ' 238/28-3-2006) «τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε τμήματα του Ο.Τ. 132 του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού»).

Το ακίνητο συμπεριλαμβάνεται στην ως άνω έκταση - Λατομείο, αλλά στην εντός σχεδίου περιοχή αυτής. Επί της αγωγής του Ελληνικού Δημοσίου εκδόθηκε εν κατακλείδι η 747/2022 απόφαση του Αρείου Πάγου, η οποία απέρριψε την αγωγή όσον αφορά την εντός σχεδίου επίδικη έκταση. Μετά την έκδοση της εν λόγω απόφασης η Εταιρεία προέβη στις απαιτούμενες ενέργειες ώστε τα εν λόγω ακίνητα να καταχωρηθούν στο Κτηματολόγιο ως της πλήρους ιδιοκτησίας της και η σχετική διαδικασία έχει ολοκληρωθεί.

Όσον αφορά **το υπό στοιχείο δ. ακίνητο, στο ΟΤ 161**, η Εταιρεία υπέβαλε αίτηση για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Η αίτηση εξετάστηκε από το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το οποίο εισηγήθηκε θετικά και στη συνέχεια εκδόθηκε το από 10.09.2018 Π.Δ. «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 161 του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού (Ν. Αττικής) επιβολή προκηπίου και καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης» με το οποίο αποχαρακτηρίστηκε το ακίνητο από χώρος κοινόχρηστου πρασίνου και κατέστη οικοδομήσιμος χώρος.

Ο Δήμος Φιλοθέης - Ψυχικού κατέθεσε στο Συμβούλιο της Επικρατείας (Ε' Τμήμα) αίτηση για την ακύρωση του ως άνω Π.Δ. και η Εταιρεία άσκησε την με αριθμό κατάθεσης ΕΛ 211/2019 παρέμβασή της. Επί των ως άνω αίτησης ακύρωσης και παρέμβασης, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. Α1608/2023 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (Τμήμα Ε') με την οποία έγινε δεκτή η ως άνω αίτηση ακύρωσης του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού, απορρίφθηκε η παρέμβαση της Εταιρείας, ακυρώθηκε το ως άνω από 10.09.2018 Π.Δ. και η υπόθεση αναπέμφθηκε στη Διοίκηση, προκειμένου επισπεύδοντας τις νόμιμες διαδικασίες να προβεί σε νέα, νόμιμη κρίση ως προς τη ρύθμιση του πολεοδομικού καθεστώτος του ΟΤ 161 κατά τα ειδικότερα αναφερόμενα στο σκεπτικό της ως άνω απόφασης.

γ. Όσον αφορά το **ΟΤ 145**, στις 15.11.2006 συζητήθηκε, μετά από αναβολή, ενώπιον του ΣτΕ, έφεση του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού κατά της 1307/2001 Αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (Τμήμα Α1 -Ακυρωτικό), με την οποία έγινε δεκτή αίτηση της Εταιρείας για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στο εν λόγω Ο.Τ. Επ' αυτής εκδόθηκε η με αριθμό 975/2007 απόφαση του Ε' τμήματος του ΣτΕ με την οποία αναπέμφθηκε η υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου να εξετασθεί εξ υπαρχής το αίτημα της Εταιρείας για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, ταυτόχρονα με τους ισχυρισμούς του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού. Μετά ταύτα, η Εταιρεία υπέβαλε αρμοδίως αίτημα για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, ώστε να αποχαρακτηριστεί αυτό από χώρος κοινόχρηστου πρασίνου και μετά από τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου να μετατραπεί σε οικοδομήσιμο χώρο και να καθοριστούν ταυτοχρόνως οι όροι δόμησης αυτού. Σε συνέχεια της εν λόγω διαδικασίας εκδόθηκε το από 2707-2024 ΠΔ (505Δ) υπό τον τίτλο «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού (Ν. Αττικής) στο ΟΤ 145, με άρση πολεοδομικής δέσμευσης, έγκριση πεζοδρόμων, επιβολή προκηπίων και καθορισμό χρήσης γης, όρων και περιορισμών δόμησης, καθώς και ανάκληση της υπ' αρ. 10278/316/90/08-051990 απόφασης Νομάρχη Ανατολικής Αττικής (Δ' 279)».

Ο Δήμος Φιλοθέης Ψυχικού άσκησε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την από 14-11-2024 και με αριθμ. καταθ. Ε2621/14-11-2024 αίτηση ακύρωσης για την ακύρωση του ως άνω ΠΔ, η οποία εκκρεμεί. Η εταιρεία άσκησε παρέμβαση στην σχετική δίκη.

Επιπροσθέτως, ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού άσκησε κατά της Εταιρείας την από 25.06.2021, με ΓΑΚ 50058/2021 και ΕΑΚ 2288/2021 αγωγή του με την οποία ζητά να αναγνωρισθεί πλήρης και αποκλειστικός

κύριος του Ο.Τ. 145 και να διαταχθεί αντιστοίχως η διόρθωση της, κατά τους ισχυρισμούς του αντιδίκου, ανακριβούς και εσφαλμένης πρώτης εγγραφής, της Εταιρείας ως ιδιοκτήτριας του εν λόγω ακινήτου με ΚΑΕΚ 051490533001/0/0 στα Κτηματολογικά Βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Παπάγου και η εγγραφή και καταχώρηση του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού ως ιδιοκτήτη αυτού.

Η εν λόγω αγωγή συζητήθηκε ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Τακτική Διαδικασία – Κτηματολόγιο) κατά τη δικάσιμο της 15.02.2022 και εκδόθηκε επ' αυτής η υπ' αριθμ. 1916/2022 απόφαση του ως άνω Δικαστηρίου με την οποία αναβλήθηκε η έκδοση οριστικής απόφασης και διατάχθηκε η επανάληψη της συζήτησης κατ' αρ. 237 παρ. 8 ΚΠολΔ προκειμένου να διενεργηθεί πραγματογνωμοσύνη, διορίστηκε δε για τη διενέργεια της εν λόγω πραγματογνωμοσύνης, πραγματογνώμονας, ο οποίος αφού, σύμφωνα με το διατακτικό της ως άνω απόφασης, δώσει το νόμιμο όρκο ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου και αφού λάβει γνώση όλων των στοιχείων της δικογραφίας, του συνόλου των εγγράφων που προσκομίζουν οι αντίδικοι, αφού συγκεντρώσει από τους διαδίκους όσες πληροφορίες κρίνει απαραίτητες και ενεργήσει κάθε άλλη αναγκαία πράξη, πρέπει να μεταβεί στο επίδικο γεωτεμάχιο και να εφαρμόσει επί του εδάφους τους αναφερόμενους στην υπό κρίση αγωγή τίτλους ιδιοκτησίας της εναγόμενης εταιρείας και των δικαιοπάροχων της καθώς και τα τοπογραφικά διαγράμματα που προσκομίζουν οι διάδικοι και να συντάξει τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο θα περιέχει τα στοιχεία που λεπτομερώς αναφέρονται στο διατακτικό της ως άνω απόφασης, καθώς και να απαντήσει στα ερωτήματα που τίθενται στο διατακτικό της ως άνω απόφασης.

Ο ως άνω ορισθείς πραγματογνώμονας ορκίστηκε, όπως προβλέπεται από τις οικείες διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου, την 01.11.2022 και εν συνεχεία ανέλαβε από την Εταιρεία τα σχετικά με την υπόθεση έγγραφα προκειμένου να διενεργήσει τη διαταχθείσα κατά τα ανωτέρω πραγματογνωμοσύνη.

Έχει ολοκληρωθεί η εκπόνηση του τοπογραφικού διαγράμματος και η σύνταξη της έκθεσης πραγματογνωμοσύνης, τα οποία ο πραγματογνώμονας θα καταθέσει στη Γραμματεία του ως άνω Δικαστηρίου και κατόπιν των ανωτέρω η υπόθεση θα επανασυζητηθεί.

Επιπρόσθετα όσον αφορά στην υπόθεση της εταιρείας σχετικά με το **Ο.Τ. 161** στο Π. Ψυχικό:

Την 23.06.2020 η Εταιρεία κατέθεσε ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν.2664/1998, κατά του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού και του Ελληνικού Δημοσίου, με την οποία ζητά τη διόρθωση της εγγραφής στο Κτηματολόγιο όσον αφορά το Ο.Τ. 161. Ειδικότερα ζητείται η διόρθωση του εμβαδού το οποίο εσφαλμένα έχει καταχωρηθεί 748,05 τ.μ. στο ορθό ήτοι 1.061,83 τ.μ. Η αγωγή συζητήθηκε ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου σύμφωνα με τη Νέα Τακτική Διαδικασία κατά τη δικάσιμο της 15.12.2020. Επί της αγωγής αυτής εκδόθηκε η με αριθμό **847/2021** απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία αναβλήθηκε η συζήτηση της υπόθεσης μέχρι την έκδοση αποφάσεως επί της Αιτήσεως Ακυρώσεως που έχει ασκήσει ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού κατά του από 10.09.2018 Π.Δ.. Μετά την έκδοση της υπ' αριθμ. **A1608/2023** απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας (Τμήμα Ε') επί της αιτήσεως ακύρωσης, η Εταιρεία κατέθεσε ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Τακτική Διαδικασία – Κτηματολόγιο), την από 14.11.2023 κλήση με την οποία ζήτησε να ορισθεί νέα ημερομηνία και τόπος προς συζήτηση της ως άνω κατατεθείσας στις 23.06.2020 αγωγής της. Η υπόθεση συζητήθηκε εκ νέου και εκδόθηκε η 1014/2025 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών η οποία δικαίωσε την Εταιρεία. Κατά της εν λόγω απόφασης ασκήθηκε έφεση από το Δήμο Φιλοθέης – Ψυχικού και από το Ελληνικό Δημόσιο οι οποίες εκκρεμούν προς συζήτηση ενώπιον του Εφετείου Αθηνών κατά τη δικάσιμο της 27-01-2026.

Ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού κατέθεσε στο Συμβούλιο της Επικρατείας (Ε' Τμήμα) αίτηση για την από 3-12-2018 αίτηση ακύρωσης του ως άνω από 10-09-2018 Π.Δ. και η Εταιρεία άσκησε την με αριθμό κατάθεσης ΕΛ 211/2019 παρέμβασή της

Επί των ως άνω αίτησης ακύρωσης και παρέμβασης, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. A1608/2023 απόφαση του

Συμβουλίου της Επικρατείας (Τμήμα Ε') με την οποία έγινε δεκτή η αίτηση ακύρωσης του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, απορρίφθηκε η παρέμβαση της Εταιρείας, ακυρώθηκε το ως άνω από 10.09.2018 Π.Δ. και η υπόθεση αναπέμφθηκε στη Διοίκηση, προκειμένου επισπεύδοντας τις νόμιμες διαδικασίες να προβεί σε νέα, νόμιμη κρίση ως προς τη ρύθμιση του πολεοδομικού καθεστώτος του ΟΤ 161 κατά τα ειδικότερα αναφερόμενα στο σκεπτικό της ως άνω απόφασης.

Η εταιρεία έχει δρομολογήσει διαδικασία νέας τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου ώστε η ιδιοκτησία της στο ΟΤ 161 να καταστεί οικοδομήσιμος χώρος.

2. Όσον αφορά στις υποθέσεις της εταιρείας σχετικά με την «Παλαιά Αγορά Ψυχικού»:

α. Το σωματείο με την επωνυμία «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού» κατέθεσε ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών αίτηση ακυρώσεως κατά α. των Οικοδομικών Αδειών 130/17 και 231/12 της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αγ. Παρασκευής, β. της 1633/1996 Οικοδομικής Άδειας του Δήμου Αγίας Παρασκευής, γ. της ΥΠΠΟ/43680/ΔΠΚΑΝΜ/1394/16.09.1996, δ. της ΥΠΠΟ/ΔΑΣΝΜ /29002 /824/ 06.04.2009, ε. της ΥΠΠΟ/31111/ΔΠΚΑΝΜ/813/01.09.1995 και στ. κάθε άλλης πράξεως συναφούς προς τις παραπάνω, όπως ανακλητική της ανακλητικής της 1633/1996 άδειας, που αφορούν στην Παλαιά Αγορά Ψυχικού. Η Εταιρεία άσκησε παρέμβαση στη σχετική δίκη. Επί της αγωγής αυτής εκδόθηκε η με αριθμό 2638/2019 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου, η οποία δέχθηκε την παρέμβασή της εταιρείας, απέρριψε την Αίτηση Ακύρωσης αναφορικά με τα πολεοδομικά θέματα (π.χ. 130/2017 Οικοδομική Άδεια) και την παρέπεμψε στο ΣτΕ καθ' ο μέρος στρέφεται κατά αποφάσεως του Υπουργείου Πολιτισμού. Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης στο ΣτΕ στις 13.04.2022, το σωματείο «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού» παραιτήθηκε από την ως άνω αίτηση ακύρωσης.

Επιπροσθέτως, κατά της ως άνω υπ' αριθμ. 2638/2019 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου το Σωματείο άσκησε την με αριθμό κατάθεσης Ε 697/2020 έφεση ενώπιον του ΣτΕ, επί της οποίας εκδόθηκε η υπ' αριθμ. Α246/2024 απόφαση του ΣτΕ (Τμήμα Ε') η οποία την απέρριψε.

β. Το σωματείο με την επωνυμία «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού» και ο Γεώργιος Λιάπης κατέθεσαν ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας Έφεση κατά της με αριθμό 1322/2017 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών. Επί της εν λόγω εφέσεως εκδόθηκε η υπ' αριθμ. Α1595/20-9-2023 απόφαση του ΣτΕ (Τμήμα Ε') η οποία την απέρριψε.

γ. Το σωματείο με την επωνυμία «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού» κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (Ε' Τμήμα) Αίτηση για την Ακύρωση της με αριθμό πρωτ. ΥΠΠΟΑ /ΓΔΑΜΤΕ/ ΔΠΑΝΣΜ/ΤΠΔΝΣΜΜΤΠΙΤ/241322/26.07.2018 αποφάσεως του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού (ΑΔΑ ΨΙΔ94653Π4-ΨΧΓ) με την οποία εγκρίθηκαν οι προτεινόμενες από την Εταιρεία ΚΕΚΡΩ χρήσεις καταστημάτων του κτηρίου της Παλαιάς Αγοράς Ψυχικού (Ο.Τ.69) και του με αριθμό 16 (17.05.2018) Πρακτικού του Κεντρικού Συμβουλίου Νεότερων Μνημείων. Επί της ως άνω αίτησης, η Εταιρεία άσκησε την με αριθμ. καταθ. ΕΛ 143/2019 παρέμβασή της για τη διατήρηση ισχύος της ως άνω Πράξης.

Επί των ως άνω αίτησης ακύρωσης και παρέμβασης, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 1250/2022 αναβλητική απόφαση του ως άνω Δικαστηρίου, λόγω μη δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της ως άνω προσβαλλόμενης πράξης και ορίστηκε νέα δικάσιμος για τις 08.02.2023 προκειμένου η αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού να προβεί στην δημοσίευση της προσβαλλόμενης πράξης στο ΦΕΚ.

Η ως άνω προσβαλλόμενη απόφαση δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ με αριθμ. 46955/1.2.2023, η υπόθεση συζητήθηκε ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου στις 08.02.2023 και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 796/2023 απόφαση αυτού η οποία κατήργησε τη δίκη, λόγω της έκδοσης της 795/2023 απόφασης του εν λόγω Δικαστηρίου για το αυτό θέμα.

δ. Ο Δήμος Φιλοθέης Ψυχικού κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (Ε' Τμήμα) Αίτηση για την Ακύρωση της με αριθμό πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ /ΔΠΑΝΣΜ/ΤΠΔΝΣΜΜΤΠΙΤ/241322/26.07.2018

αποφάσεως του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού (ΑΔΑ ΨΙΔ94653Π4-ΨΧΓ) με την οποία εγκρίθηκαν οι προτεινόμενες από την Εταιρεία ΚΕΚΡΩ χρήσεις καταστημάτων του κτηρίου της Παλαιάς Αγοράς Ψυχικού (Ο.Τ.69) και του με αριθμό 16 (17.05.2018) Πρακτικού του Κεντρικού Συμβουλίου Νεότερων Μνημείων. Επί της ως άνω αίτησης η Εταιρεία άσκησε την με αριθμ. καταθ. ΕΛ 142/2019 παρέμβασή της για τη διατήρηση ισχύος της ως άνω Πράξης. Επί των ως άνω αίτησης ακύρωσης και παρέμβασης, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 1251/2022 αναβλητική απόφαση του ως άνω Δικαστηρίου, λόγω μη δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της ως άνω προσβαλλόμενης πράξης και ορίστηκε νέα δικάσιμος για τις 08.02.2023 προκειμένου η αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού να προβεί στην δημοσίευση της προσβαλλόμενης πράξης στο ΦΕΚ.

Η ως άνω προσβαλλόμενη πράξη δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ με αριθμ. 46955/1.2.2023, η υπόθεση συζητήθηκε ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου στις 08.02.2023 και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 795/2023 απόφαση με την οποία το Δικαστήριο ακύρωσε την προσβαλλόμενη απόφαση της Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού, ως ανυπόστατη, λόγω πλημμελούς δημοσίευσης αυτής στο ΦΕΚ και ειδικότερα για το λόγο ότι δεν δημοσιεύθηκε το πλήρες κείμενο αυτής.

Σε συνέχεια των ανωτέρω και κατόπιν ενεργειών της εταιρείας εκδόθηκε η με Α.Π. 412329/2024 απόφαση της Υπουργού Πολιτισμού η οποία εκκρεμεί προς δημοσίευση στο ΦΕΚ.

Ο Δήμος Φιλοθέης Ψυχικού άσκησε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας νέα αίτηση ακύρωσης κατά της ως άνω πράξης δημοσιευθείσας στο ΦΕΚ με αριθμ. 46955/1.2.2023. Η δε εταιρεία άσκησε παρέμβαση. Αίτηση και παρέμβαση εκκρεμούν προς συζήτηση ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (Τμήμα Ε') για τη δικάσιμο της 26-11-2025.

Επίσης και το σωματείο με την επωνυμία «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού» κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την από 25-11-2024 και με αρ. καταθ. 2737/25-11-2024 αίτηση ακύρωσης κατά της ως άνω πράξης δημοσιευθείσας στο ΦΕΚ με αριθμ. 46955/1.2.2023. Στην εκκρεμή δίκη η εταιρεία άσκησε παρέμβαση.

5.3. Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων

Η Εταιρεία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο δυο εταιρειών οι οποίες δραστηριοποιούνται στο χώρο της ανάπτυξης ακινήτων στην περιοχή του Λαυρίου και της εταιρείας συμμετοχών των ανωτέρω δύο εταιρειών. Συγκεκριμένα συμμετέχει:

- Στο 9,22% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με την επωνυμία "EUROTERRA Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" ήτοι: 45.427 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 29,35 ευρώ η κάθε μία, συνολικής αξίας κτήσεως 3.622 χιλιάδων ευρώ. Η εταιρεία ιδρύθηκε το έτος 1997 και έχει διάρκεια μέχρι την 06.11.2050. Η συγκεκριμένη εταιρεία είναι ιδιοκτήτρια οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 97.262 τ.μ. που καταλαμβάνει ένα ενιαίο οικοδομικό τετράγωνο, εντός σχεδίου και βρίσκεται στην πλέον προνομιακή θέση της πόλης του Λαυρίου, με πρόσοψη 400 μ. επί της παραλιακής οδού.
- Στο 9,30% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με την επωνυμία "REBIKAT Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" ήτοι: 122.720 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 2,93 ευρώ η κάθε μία, συνολικής αξίας κτήσεως 360 χιλιάδων ευρώ. Η Εταιρεία ιδρύθηκε το έτος 1999 και έχει διάρκεια 50 έτη και είναι ιδιοκτήτρια κατά 50% οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 7.902,18 τ.μ. και κτισμάτων 6.947,5 τ.μ. (πρώην βιομηχανικό συγκρότημα - κλωστήριο) στο Λαύριο Αττικής.
- Στο 4,91% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας ΕΥΡΩΑΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ μετά της απόκτησης μετοχών που προέβη η Εταιρεία εντός του 2025. Η εταιρεία ΕΥΡΩΑΚ κατέχει το 38,3% της EUROTERRA και το 40,3% της REBIKAT.

Ο ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2025

Η Εταιρεία κατά την κατάρτιση των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης του 2024 είχε προχωρήσει σε αποτίμηση των εύλογων αξιών των εν λόγω συμμετοχών βασιζόμενη στις εκτιμήσεις για τις εύλογες αξίες των ακινήτων που κατέχουν, αλλά και στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις των ως άνω εταιρειών, κατόπιν και των πληροφοριών που συνελέγησαν από τις διοικήσεις τους.

Η Εταιρεία κατά την κατάρτιση των Εξαμηνιαίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων προχώρησε σε εξέταση των συνθηκών αγοράς και των παραδοχών που ίσχυαν στις 30.06.2025, σε σχέση με τις συνθήκες και τις παραδοχές που ίσχυαν στις 31.12.2024 και λαμβάνοντας υπόψη ότι α) δεν έχουν πραγματοποιηθεί εργασίες στα εν λόγω ακίνητα, που να διαφοροποιούν τα τεχνικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά τους σε σχέση με την 31.12.2024 και β) δεν έχουν μεταβληθεί οι κυρίες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές, έκρινε ότι δεν απαιτείται επικαιροποίηση των αποτιμήσεων του Μαρτίου του 2025.

Η αξία των συμμετοχών έχει ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2025	31/12/2024
Επωνυμία εταιρίας		
EUROTERRA A.E.	5.564.893	5.564.893
REBIKAT A.E.	246.579	246.579
ΕΥΡΩΑΚ Α.Ε.Α.	200.000	40.000
Σύνολο	6.011.472	5.851.472

Η κίνηση του χαρτοφυλακίου έχει ως εξής:

	30/6/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	5.851.472	5.849.593
Προσθήκες	160.000	0
Μεταβολές στην Εύλογη αξία	0	1.879
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	6.011.472	5.851.472

5.4. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2025	31/12/2024
Εμπορικές Απαιτήσεις	1.902.947	2.947
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	2.480	4.712
Δοσμένες Εγγυήσεις	3.995	2.269
Λοιποί χρεώστες	1.853	1.851
Έξοδα επομένων χρήσεων	44.819	788
Προκαταβολές σε προμηθευτές	196.626	196.644
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο - ΦΠΑ	111.895	207.480
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(195.800)	(195.800)
Σύνολο Εμπορικών και Λοιπών Απαιτήσεων	2.068.815	220.891
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	3.995	2.269
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.064.819	218.623
Σύνολο Εμπορικών και Λοιπών Απαιτήσεων	2.068.815	220.891

Η αύξηση των εμπορικών απαιτήσεων οφείλεται στην πώληση ενός στρέμματος του Ο.Τ.133 εντός του Ιουνίου του 2025 και αναμένεται η εξόφληση του υπόλοιπου τιμήματος εντός του άμεσου διαστήματος με την οριστικοποίηση των αιρέσεων που προβλέπονται στο συμβόλαιο πώλησης.

5.5. Ταμειακά Διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2025	31/12/2024
Διαθέσιμα στο ταμείο	380	3
Διαθέσιμα στις τράπεζες	141.110	189.615
Σύνολο	141.491	189.618

5.6. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις

Η ανάλυση της αναβαλλόμενης απαίτησης/υποχρέωσης παρουσιάζεται στους παρακάτω πίνακες.

Ποσά σε € '	30/6/2025		31/12/2024	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου	0	0	0	0
Ενσώματα / Επενδυτικά Πάγια	0	(1.709.809)	0	(2.159.254)
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	0	(402.390)	0	(402.390)
Έξοδα επόμενων χρήσεων	0	(4.976)	4.884	0
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	1.663	0	1.663	0
Σύνολο	1.663	(2.117.175)	6.547	(2.561.644)
Συμψηφισμός	(1.663)	(1.663)	(6.547)	(6.547)
Καθαρή αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση/ (υποχρέωση)	0	(2.115.512)	0	(2.555.097)

Η κίνηση της τρέχουσας και της προηγούμενης χρήσης στα αποτελέσματα και στα ίδια κεφάλαια εμφανίζονται παρακάτω:

Ποσά σε € '	30/6/2025		30/6/2024	
	Αποτελέσματα Χρήσεως Έσοδα/(Έξοδα)	Ιδια κεφάλαια	Αποτελέσματα Χρήσεως Έσοδα/(Έξοδα)	Ιδια κεφάλαια
Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου	0	0	(852)	0
Ενσώματα / Επενδυτικά Πάγια	449.444	0	110.000	0
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	0	0	0	0
Έξοδα επόμενων χρήσεων	(9.860)	0	(13.986)	0
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	0	0	31	0
Σύνολο	439.584	0	95.192	0

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί όλων των προσωρινών φορολογικών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που η απαίτηση θα πραγματοποιηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η Εταιρεία είχε υπολογίσει για τη χρήση του 2024 αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί μέρους της μεταφερόμενης φορολογικής ζημίας η οποία εντός του 2025 ανακτήθηκε στο σύνολο της .

5.7. Μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα Δάνεια**Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις**

Ποσά σε € '	30/6/2025	31/12/2024
Δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη	0	2.150.599
Σύνολο	0	2.150.599

Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις**Ποσά σε € '**

	30/6/2025	31/12/2024
Δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη	2.579.255	372.878
Σύνολο	2.579.255	372.878
Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων	2.579.255	2.523.477

Η Εταιρεία προχώρησε την 1^η Αυγούστου του 2020 στη σύναψη σύμβασης Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου € 1.800.000, το οποίο συμφωνήθηκε να καλύψουν ισομερώς ως Ομολογιούχοι Δανειστές οι μέτοχοι της Εταιρείας «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ» (ποσοστό συμμετοχής 37,48%) και «INTRADEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (ποσοστό συμμετοχής 34,32%). Στις 25 Φεβρουαρίου 2022 η Εταιρεία και οι Ομολογιούχοι δανειστές συμφώνησαν την παράταση της διάρκειας αποπληρωμής του Ομολογιακού δανείου κατά 2 χρόνια. Ομοίως συμφώνησαν η σειρά ΣΤ. ποσού € 200 χιλ. να εκδοθεί έως την 01.06.2024. Εντός του Απριλίου του 2023 εκδόθηκε η σειρά ΣΤ. και ολοκληρώθηκε η έκδοση του Ομολογιακού Δανείου. Τέλος τον Νοέμβριο του 2023 συμφωνήθηκε η παράταση της διάρκειας αποπληρωμής του Ομολογιακού δανείου κατά 18 μήνες ήτοι έως την 01.02.2026.

Στις 25 Οκτώβριου του 2023 η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη Ιδιωτικών Συμφωνητικών Δανείων μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.» και «INTRADEVELOPMENT Α.Ε.» Το ύψος ενός εκάστου δανείου ανέρχεται έως διακόσιες πενήντα χιλιάδες ευρώ (€ 250.000,00), η διάρκεια θα είναι δέκα οκτώ μήνες από την ημερομηνία εκταμίευσής του και το ετήσιο επιτόκιο θα ανέρχεται σε 6%. Έως την 30.06.2025 είχε εκταμιευθεί προς την Εταιρεία € 349 χιλ. Η Εταιρεία είχε προχωρήσει μέχρι της αρχές Σεπτεμβρίου του 2025 στην πλήρη αποπληρωμή των δανειακών υποχρεώσεων καθώς έλαβε πρόσθετες προκαταβολές για το ακίνητο Ο.Τ. 133.

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

Ποσά σε € '

	30/6/2025	31/12/2024
Ένα έτος και λιγότερο	2.579.255	372.878
Μεταξύ ενός και δύο ετών	0	2.150.599
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	0	0
Άνω των πέντε ετών	0	0
Σύνολο	2.579.255	2.523.477

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

Ποσά σε € '

	30/6/2025	31/12/2024
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έναρξης περιόδου	2.523.477	5.499.868
Ταμειακές εκροές	0	-3.100.000
Ταμειακές εισροές	0	59.000
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	55.778	64.609
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες τέλους περιόδου	2.579.255	2.523.477

5.8. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2025	31/12/2024
Προμηθευτές	60.399	39.366
Προκαταβολές πελατών	404.382	170.000
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	1	1
Οφειλές σε ταμεία κοινωνικής ασφάλισης	1.653	732
Δικαιούχοι αμοιβών	6.694	40.854
Λοιποί Φόροι & τέλη	3.513	3.895
Φόροι ακίνητης περιουσίας	250	22.450
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	0	7.868
Σύνολο	476.892	285.166

Η αύξηση του κονδυλίου Προκαταβολές σε πελάτες αφορά τις καταθέσεις που έχουν πραγματοποιηθεί στα πλαίσια των εμπορικών συμφωνιών που έχουν γίνει για την εμπορική εκμετάλλευση του ακινήτου στο ΟΤ 133.

5.9. Έσοδα

Τα έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2025	30/6/2024
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	15.400	4.900
Έσοδα από πώληση κατοικιών /επενδυτικών ακινήτων	2.050.000	500.000
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	5.000	749
Σύνολο	2.070.400	505.649

5.10. Έξοδα ανά κατηγορία

Τα έξοδα της περιόδου 01/01 – 30/06/2025 καθώς και τα συγκριτικά στοιχεία της αντίστοιχης περιόδου παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες.

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2025		
	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	0	45.878	45.878
Έξοδα συμβούλων, Διοίκησης και λοιπών επαγγελματιών	100.699	57.248	157.947
Έξοδα Κοινόχρηστων δαπάνων	1.364	4.856	6.220
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	0	6.130	6.130
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	44.819	0	44.819
Λοιποί Φόροι	25.056	3.876	28.932
Λοιπά Έξοδα	805	9.533	10.338
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	0	1.968	1.968
Σύνολο	172.743	129.489	302.232

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2024		
	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	0	34.218	34.218
Έξοδα συμβούλων, Διοίκησης και λοιπών επαγγελματιών	3.000	60.468	63.468
Έξοδα Κοινόχρηστων δαπάνων	1.470	2.607	4.076
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	0	870	870
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	64.931	0	64.931
Λοιποί Φόροι	58.995	0	58.995
Λοιπά Έξοδα	120	7.753	7.873
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	0	2.827	2.827
Σύνολο	128.516	108.743	237.259

5.11. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

Τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2025	30/6/2024
Τόκοι δανείων	55.778	197.180
Λοιπά Τραπεζικά Έξοδα	74	42
Σύνολο	55.852	197.222

5.12. Φόροι εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως, αναλύεται ως εξής ακολούθως:

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2025	30/6/2024
Τρέχων Φόρος	(271.317)	0
Αναβαλλόμενος Φόρος	439.584	95.192
Σύνολο Φόρων	168.267	95.192

Η δήλωση φορολογίας εισοδήματος υποβάλλεται σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημίες που δηλώνονται παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγξουν τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας και εκδοθεί η τελική έκθεση ελέγχου.

Οι ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη ότι μέχρι την ημέρα έγκρισης των Οικονομικών Καταστάσεων δεν έχει κοινοποιηθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οποιαδήποτε εντολή ελέγχου είναι οι χρήσεις του 2020 μέχρι και του έτους 2025.

5.13. Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή

Τα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους της Εταιρείας κέρδους με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά την διάρκεια της περιόδου, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι μετοχές που τυχόν αγοράστηκαν από την Εταιρεία και οι οποίες εμφανίζονται ως ίδιες μετοχές.

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2025	30/6/2024
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους	(505.698)	(827.189)
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	19.804.134	19.804.134
Βασικά κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (σε ευρώ)	(0,0255)	(0,0418)

5.14. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2020 - 2025 δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές, με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές.

5.15. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς:

Ποσά σε € '
Έσοδα

Εταιρεία	Αιτιολογία	30/6/2025	30/6/2024
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	Έσοδα από μισθώματα	12.000	4.000
INTRADEVELOPMENT Α.Ε.	Έσοδα από μισθώματα	900	900
Σύνολο		12.900	4.900

Ποσά σε € '**Δαπάνες / Αγορές**

Εταιρεία	Αιτιολογία	30/6/2025	30/6/2024
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	Τόκοι δανείων	28.327	28.411
INTRADEVELOPMENT Α.Ε.	Τόκοι δανείων	27.452	27.523
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	Αμοιβή Διευθυντικών Στελεχών και μελών Δ.Σ.	43.500	43.500
Σύνολο		99.278	99.434

Ποσά σε € '**Απαιτήσεις**

Εταιρεία	30/6/2025	31/12/2024
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	2.480	2.480
INTRADEVELOPMENT ΑΕ	0	2.232
Σύνολο	2.480	4.712

Ποσά σε € '**Υποχρεώσεις**

Εταιρεία	30/6/2025	31/12/2024
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	1.310.777	1.282.451
INTRADEVELOPMENT Α.Ε.	1.269.406	1.241.026
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	6.685	40.445
Λοιπά Συνδεδεμένα Μέρη	400.000	0
Σύνολο	2.986.869	2.563.922

Οι υποχρεώσεις προς τη ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε. και την INTRADEVELOPMENT Α.Ε. προέρχονται από την χρηματοδότηση των δύο μετόχων προς την Εταιρεία. Οι υποχρεώσεις προς τα Λοιπά Συνδεδεμένα Μέρη αφορούν προκαταβολές για απόκτηση περιουσιακών στοιχείων.

5.16. Μεταγενέστερα γεγονότα

Η Εταιρεία είχε προχωρήσει μέχρι της αρχές Σεπτεμβρίου του 2025 στην πλήρη αποπληρωμή των δανειακών υποχρεώσεων καθώς έλαβε προκαταβολές για το ακίνητο Ο.Τ. 133.

Εκτός των ανωτέρω, δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα γεγονότα της 30ης Ιουνίου 2025 που αφορούν την Εταιρεία για την οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Π. Ψυχικό 19 Σεπτεμβρίου 2025

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Οικονομική Διευθύντρια

Δημήτριος Χρ. Κλώνης
Α.Δ.Τ.ΑΚ121708

Πέτρος Κ. Σουρέτης
Α.Δ.Τ. ΑΝ 028167

Κυριακή Γ. Αναστοπούλου
Α.Δ.Τ. ΑΗ 135720