



ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2025 μέχρι την 30^η Ιουνίου 2025

βάσει του άρθρου 5 του Ν. 3556/30.04.2007

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2025

**Πίνακας Περιεχομένων**

A. Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	4
B. Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2025 (Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 6 του Ν. 3556/2007)	5
B.1 Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας.....	5
B.2 Σημαντικά Γεγονότα κατά το Α' εξάμηνο του 2025 και επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις	10
B.3 Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2025	11
B.4 Μεταγενέστερα Γεγονότα	13
B.5 Σημαντικοί Κίνδυνοι	13
B.6 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	17
Γ. Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	19
Δ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2025	21
Δ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	21
Δ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων	22
Δ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	23
Δ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών	24
Δ.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	25
Σημ. 1 Γενικές Πληροφορίες.....	25
Σημ. 2 Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....	25
Σημ. 3 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών	41
Σημ. 4 Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	42
Σημ. 5 Τομείς Δραστηριότητας.....	49
Σημ. 6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	54
Σημ. 7 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	56
Σημ. 8 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	57
Σημ. 9 Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες	63
Σημ. 10 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	65
Σημ. 11 Πελάτες, απαιτήσεις από πώληση ακινήτου και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	65



Σημ. 12 Λοιπές απαιτήσεις.....	66
Σημ. 13 Αποθέματα ακινήτων	67
Σημ. 14 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	68
Σημ. 15 Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	68
Σημ. 16 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο	70
Σημ. 17 Αποθεματικά	71
Σημ. 18 Δανειακές υποχρεώσεις.....	71
Σημ. 19 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	72
Σημ. 20 Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	74
Σημ. 21 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	74
Σημ. 22 Προμηθευτές, τρέχουσες φορολογικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	75
Σημ. 23 Κύκλος εργασιών	77
Σημ. 24 Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	77
Σημ. 25 Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	78
Σημ. 26 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων.....	78
Σημ. 27 Λοιπά έσοδα.....	79
Σημ. 28 Λοιπά έξοδα	80
Σημ. 29 Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)	80
Σημ. 30 Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	81
Σημ. 31 Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή.....	81
Σημ. 32 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	81
Σημ. 33 Ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις.....	84
Σημ. 34 Μεταγενέστερα γεγονότα	90

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

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε η ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30η Ιουνίου 2025, η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ, καθώς και των θυγατρικών εταιρειών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Επίσης, δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε, η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Κηφισιά, 15 Σεπτεμβρίου 2025

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Χρήστος Μπομπόλιας

Ευαγγελία Παλιάρη

Πρόεδρος

Διευθύνων Σύμβουλος

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.



Β. Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2025 (Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 6 του Ν. 3556/2007)

Η παρούσα Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2025, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 3556/2007 και τις σχετικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΟΥΣΙΑΣ», κατά την συνεδρίαση της 15^{ης} Σεπτεμβρίου 2025 και θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.blekedros.com.

Β.1 Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας

Οικονομικό περιβάλλον & Επενδύσεις σε Ακίνητα

Η ελληνική οικονομία αναπτύχθηκε με ικανοποιητικό ρυθμό το 2024, σημαντικά υψηλότερο από τον αντίστοιχο της ευρωζώνης για τέταρτο συνεχόμενο έτος. Ο ετήσιος ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ σε πραγματικούς όρους ανήλθε σε 2,3% το 2024 (στα ίδια επίπεδα με το 2023), περίπου 2,5 φορές μεγαλύτερος από τον αντίστοιχο ρυθμό της ευρωζώνης. Θετικά στη μεγέθυνση της οικονομίας συνέβαλαν κυρίως η ιδιωτική κατανάλωση, οι επενδύσεις και οι εξαγωγές υπηρεσιών. Οι επενδύσεις διατήρησαν την ανοδική τους πορεία το 2024. Ως ποσοστό του ΑΕΠ οι επενδύσεις ανήλθαν στο υψηλότερο επίπεδο από το 2010, σηματοδοτώντας τη σταδιακή κάλυψη του επενδυτικού κενού της προηγούμενης δεκαετίας.

Σε ό,τι αφορά τα ακίνητα, η αγορά παρέμεινε ιδιαίτερα ενεργή, προσελκύοντας ενδιαφέρον και κεφάλαια από την Ελλάδα και το εξωτερικό. Οι τιμές των ακινήτων κινήθηκαν ανοδικά, με το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της αγοράς να καταγράφει σημαντικούς ρυθμούς αύξησης. Το επενδυτικό ενδιαφέρον κατευθύνθηκε σε όλο το φάσμα των χρήσεων ακινήτων, με τη ζήτηση να εξακολουθεί να υπερβαίνει την προσφορά αποθέματος σύγχρονων προδιαγραφών. Οι συνθήκες γεωπολιτικής αβεβαιότητας των τελευταίων ετών και το αυξημένο κόστος ενέργειας και υλικών, σε συνδυασμό με τις πρόσφατες εξελίξεις που αφορούν και επηρεάζουν άμεσα τον τομέα των κατασκευών, θέτουν περιορισμούς στην ομαλή τροφοδότηση της αγοράς με νέα ακίνητα. Με δεδομένους αυτούς τους περιορισμούς της προσφοράς, οι τιμές, ειδικά των οικιστικών ακινήτων, αναμένεται να συνεχίσουν τη θετική τους πορεία και κατά την προσεχή περίοδο, υπό την προϋπόθεση της διατήρησης της τρέχουσας ζήτησης από το εξωτερικό και το εσωτερικό.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τους δείκτες που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, το πρώτο εξάμηνο του 2025 οι τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,3% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 4,8% αντίστοιχα. Στην Αθήνα οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης τόσο για τα γραφεία όσο και για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών ήταν υψηλότεροι και ανήλθαν σε 3,6% και 6,4%. Η πρωτεύουσα συγκεντρώνει έντονο ενδιαφέρον από επενδυτικά χαρτοφυλάκια, κατασκευαστές, αλλά και χρήστες οι οποίοι αναζητούν σύγχρονους χώρους βιοκλιματικών χαρακτηριστικών για μετεγκατάσταση, ειδικά στην περιοχή του κέντρου, καθώς και κατά μήκος του βόρειου άξονα της πόλης.

Το ενδεκάμηνο του 2024 η συνολική οικοδομική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε τόσο ως προς τον αριθμό όσο και σε όρους δομήσιμου όγκου (2,9% και 0,4% αντίστοιχα). Παράλληλα, παρά το γεγονός ότι ο αριθμός των νέων αδειών για γραφειακούς χώρους μειώθηκε κατά 15,0%, ο συνολικός δομήσιμος όγκος



κατέγραψε αύξηση κατά 116,2%, ενδεικτικός της δρομολόγησης μεγάλης κλίμακας κατασκευαστικών έργων. Ο αριθμός νέων αδειών για καταστήματα αυξήθηκε κατά 8,4%, ενώ ο δομήσιμος όγκος τους μειώθηκε κατά 33,1% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2023. Τέλος, οι νέες άδειες για ξενοδοχεία υποχώρησαν κατά 20,3%, με τον αντίστοιχο δομήσιμο όγκο να εμφανίζεται αυξημένος κατά 15,5%.

Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος και τα αποτελέσματα της Έρευνας Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων, στη διάρκεια του δεύτερου εξαμήνου του 2024 τα κεφάλαια των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) και άλλων επενδυτικών χαρτοφυλακίων και εταιριών ανάπτυξης ακινήτων κατευθύνθηκαν κατά το πλείστον στην αγορά ή και ανάπτυξη ξενοδοχείων και χρήσεων φιλοξενίας, όπως και γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών. Οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στο επιχειρηματικό κέντρο (Central Business District – CBD) της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,7%, στα ίδια επίπεδα με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι ελάχιστες αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,2% και 6,0%. Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων για το πρώτο εξάμηνο του 2025 παραμένουν θετικές, αν και ελαφρά πιο συγκρατημένες σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, για την πλειονότητα των επαγγελματικών χρήσεων. Οι υφιστάμενες επισφάλειες σχετίζονται με τη γεωπολιτική αστάθεια, τις πολιτικές και οικονομικές εξελίξεις σε παγκόσμιο επίπεδο, το υψηλό κόστος κατασκευής παρά τη σχετική υποχώρηση του πληθωρισμού, αλλά και τις πρόσφατες εξελίξεις και την αναμονή περαιτέρω μεταβολών στη νομοθεσία που διέπει την κατασκευή και ανάπτυξη νέων ακινήτων.

Ειδικά στον τομέα του τουρισμού στον οποίο απευθύνεται το μεγαλύτερο μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου, θετικές παραμένουν οι προσδοκίες για τα ξενοδοχεία και τη φιλοξενία υψηλών προδιαγραφών, παρά τις εξωγενείς προκλήσεις, όπως οι γεωπολιτικές εντάσεις, η ισχνή οικονομική ανάπτυξη στην ευρωζώνη, η πολιτική αβεβαιότητα σε μεγάλες ευρωπαϊκές χώρες που αποτελούν κύριες χώρες προέλευσης τουριστών, αλλά και οι επιπτώσεις της εμπορικής πολιτικής των ΗΠΑ. Οι διεθνείς αφίξεις για τη χρονική περίοδο Ιανουαρίου – Ιουνίου 2025 σημείωσαν περαιτέρω αύξηση κατά 6,3%. Σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, τα έσοδα του Τουρισμού για το 1^ο 5μηνο του έτους αυξήθηκαν κατά 12,7% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο πέρσι. Η απόδοση του ελληνικού τουριστικού τομέα το 2025 έχει διαμορφωθεί από έναν συνδυασμό φυσικών, γεωπολιτικών και οικονομικών πιέσεων. Εκτός από τους σεισμούς στη Σαντορίνη, οι έντονες θερμοκρασίες και οι πυρκαγιές κατά τους μήνες Ιούνιο και Ιούλιο οδήγησαν σε κλείσιμο σημαντικών τουριστικών προορισμών. Οι γεωπολιτικές εντάσεις —συμπεριλαμβανομένου του συνεχιζόμενου πολέμου στην Ουκρανία, της σύγκρουσης Ισραήλ–Ιράν και της στρατιωτικής εκστρατείας της Τουρκίας στη Συρία— ενίσχυσαν περαιτέρω το παγκόσμιο αίσθημα αβεβαιότητας. Παράλληλα, οι οικονομικές δυσκολίες σε βασικές αγορές προέλευσης τουριστών έχουν μειώσει τα διαθέσιμα εισοδήματα, ενώ οι διεθνείς εμπορικές πολιτικές που σχετίζονται με τον Πρόεδρο Τραμπ εξακολουθούν να συμβάλλουν στην παγκόσμια αβεβαιότητα. Ωστόσο, τα ταξίδια παραμένουν προτεραιότητα για πολλούς και οι διεθνείς αφίξεις στην Ελλάδα συνεχίζουν να αυξάνονται, παρά τα εμπόδια.

Ειδικά στους προορισμούς ενδιαφέροντος του Ομίλου, η Αθήνα δείχνει σημάδια σταθεροποίησης εν μέσω αυξανόμενης προσφοράς. Αναλυτικότερα, η απόδοση των ξενοδοχείων στην Αθήνα ξεκίνησε το 2025 με θετικά αποτελέσματα, παρουσιάζοντας αυξήσεις τόσο στη πληρότητα όσο και στη μέση ημερήσια τιμή (ADR) κατά το πρώτο τρίμηνο, σε σύγκριση με την ίδια περίοδο του 2024. Τον Απρίλιο, η πληρότητα μειώθηκε κατά 5,6%, ενώ η ADR αυξήθηκε κατά 4,6%, οδηγώντας σε πτώση 1,3% στα έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPAR). Ο Μάιος ήταν δυνατός, αλλά τον Ιούνιο σημειώθηκε μείωση τόσο στην πληρότητα όσο και στην ADR, κατά 2,0% και 3,9% αντίστοιχα. Μετά από αρκετά χρόνια ισχυρής μετα-COVID ανάπτυξης, αναμένεται σταθεροποίηση της απόδοσης των ξενοδοχείων. Η ξενοδοχειακή προσφορά έχει αυξηθεί σημαντικά, ενώ παράλληλα αναπτύσσεται δυναμικά και ένας σημαντικός αριθμός νέων δωματίων. Την ίδια



στιγμή, η αγορά Βραχυχρόνιων Μισθώσεων (STR) στην Αττική συνεχίζει να αναπτύσσεται, με αύξηση των μονάδων κατά 17% το 2025, ασκώντας επιπλέον πίεση στην πληρότητα των ξενοδοχείων, ενώ οι τιμές στον τομέα STR συνεχίζουν να αυξάνονται. Προκαταρκτικά στοιχεία για τον Ιούλιο δείχνουν πτώση τόσο στην πληρότητα όσο και στην ADR για τα ξενοδοχεία της Αθήνας. Η ζήτηση ήταν ασθενής, ασκώντας πίεση στις τιμές, ενώ για τον Αύγουστο η αγορά δεν είναι αισιόδοξη. Η απόδοση των ξενοδοχείων στη Θεσσαλονίκη παρουσίασε σταθερή βελτίωση κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025, με την πληρότητα να αυξάνεται κατά 4,3% και τη μέση ημερήσια τιμή (ADR) να ενισχύεται κατά 4,4% σε σύγκριση με το πρώτο εξάμηνο του 2024.

Σε ό,τι αφορά τα ακίνητα του Ομίλου, στις 30 Ιουνίου 2025 το επενδυτικό χαρτοφυλάκιό του περιλάμβανε 38 ακίνητα, συνολικής εύλογης αξίας € 120.211.800 έναντι € 117.663.200 την 31.12.2024, όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας «Solum Property Solutions» (Π. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΠΟΥΛΟΣ ΜΟΝ. ΙΚΕ). Η αύξηση της αξίας των ακινήτων του Ομίλου την 30^η Ιουνίου 2025 ανήλθε σε € 2.548.600 ή 2,17% σε σχέση με την 31^η Δεκεμβρίου 2024.

Αναλυτικότερα, το χαρτοφυλάκιο των 38 ακινήτων του Ομίλου αποτελείται από 30 κτίρια, εκ των οποίων τα 20 είναι εκμισθωμένα και 8 οικοπέδα/αγροτεμάχια.

Κύκλος εργασιών

Για την εξεταζόμενη περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2025, ο κύκλος εργασιών του Ομίλου ανήλθε σε € 3.782.045 έναντι € 3.246.747 για την αντίστοιχη περίοδο του 2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 535.298 ή 16,49%. Η μεταβολή του κύκλου εργασιών οφείλεται αφενός στην αναγνώριση εσόδου από πώληση ακινήτου, ποσού € 738.389 βάσει συμβατικής υποχρέωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 και προσδιορίστηκε σύμφωνα με το στάδιο ολοκλήρωσης των εργασιών εντός της περιόδου, και αφετέρου στην τροποποίηση σύμβασης μίσθωσης με την εταιρεία με την επωνυμία «HOTEL CLUSTER ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία μισθώνει το ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 5 και Παρόδου της Λεωφόρου Συγγρού 34. Με την τροποποίηση της σύμβασης μίσθωσης συμφωνήθηκε νέο χαμηλότερο μίσθωμα για το ακίνητο, το οποίο ανταποκρίνεται στην μισθωτική του αξία.

Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Τα κέρδη του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων στην εύλογη τους αξία κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025 ανήλθαν σε € 1.236.576 έναντι € 1.316.273 την αντίστοιχη περίοδο του 2024 (Διαφορά € 79.697). Η μεταβολή αυτή αντικατοπτρίζει την επιβραδυνόμενη ανοδική τάση στις τιμές των ακινήτων κατά τα τελευταία έτη λόγω της συνολικής βελτίωσης του οικονομικού και επενδυτικού κλίματος στην χώρα.

Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου την 30η Ιουνίου 2025 ανήλθαν σε € 4.805.732 έναντι λειτουργικών κερδών € 4.439.260 την 30η Ιουνίου 2024, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 8,26%.

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου μη συμπεριλαμβανομένων κερδών / (ζημιών) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις και λοιπών εσόδων / (εξόδων) ανήλθαν σε ποσό € 3.267.488 έναντι € 2.748.856 του Α' εξαμήνου 2024, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 518.632 ή 18,87%.



Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων

Τα κέρδη προ φόρων για το πρώτο εξάμηνο του 2025 ανήλθαν σε € 4.558.295 έναντι κερδών € 4.348.266 του Α' εξαμήνου 2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 210.029 ή 4,83%.

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος για το Α' εξάμηνο 2025 ανήλθε σε € 245.821 έναντι € 544.822 της αντίστοιχης περσινής περιόδου. Η μεταβολή αυτή οφείλεται στη μείωση του επιτοκίου αναφοράς της ΕΚΤ.

Κέρδη / (Ζημιές) χρήσης

Τα αποτελέσματα του Ομίλου μετά από φόρους για το πρώτο εξάμηνο του 2025 ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 4.312.474 έναντι κερδών € 3.803.444 το πρώτο εξάμηνο του 2024 (αύξηση κατά € 509.030 ή 13,4%).

Διαθέσιμα & Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30.06.2025, ανήλθαν σε € 5.325.934 έναντι € 1.633.700 της 31.12.2024. Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου προς τράπεζες την 30.06.2025 και την 31.12.2024 ανέρχονται σε ποσό € 5.336.888.

Βασικοί Δείκτες

Η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί και αξιολογεί την επίδοση και τη θέση του, εντοπίζοντας αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η αποδοτικότητα του Ομίλου μετριέται βάσει των παρακάτω αριθμοδεικτών, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα της διαχείρισης και ανάπτυξης ακινήτων.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι βασικοί αριθμοδείκτες καθώς και η μέθοδος υπολογισμού αυτών:

		Όμιλος	
	Μέθοδος υπολογισμού	30/6/2025	30/6/2024
Δείκτες Απόδοσης			
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	<u>Λειτουργικά Κέρδη</u> <u>Κύκλος Εργασιών</u>	1,27	1,37
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):			
Κέρδη μετά από φόρους		4.312.474	3.803.444
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων		908	815
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εκ των οποίων:		-1.131.226	-379.251
Λοιπά έσοδα:		-464.543	-392.742
Έσοδα από πώληση ακινήτου (περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Κύκλος εργασιών»):		-738.389	
Λοιπά έξοδα:		71.707	13.491
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-1.236.576	-1.316.273
Σύνολο:		1.945.580	2.108.735



Όμιλος			
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	<u>Ίδια Κεφάλαια</u> <u>Σύνολο Μετοχών</u>	2,84	2,64
EBITDA		4.806.640	4.440.076
Προσαρμοσμένο EBITDA:			
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		4.805.732	4.439.260
Μείον: Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-1.236.576	-1.316.273
Πλέον: Πρόβλεψη μείωσης απαιτήσεων		90.260	4.305
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		908	815
Πλέον/ (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα (έσοδα) εκ των οποίων:		-1.131.226	-379.251
Λοιπά έσοδα:		-464.543	-392.742
Έσοδα από πώληση ακινήτου (περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Κύκλος εργασιών»):		-738.389	
Λοιπά έξοδα:		71.707	13.491
Σύνολο:		2.529.099	2.748.856
Δείκτες Ρευστότητας			
Γενική Ρευστότητα	<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> <u>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</u>	1,43	0,50
Δείκτες Μόχλευσης			
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	<u>Συνολικές Υποχρεώσεις</u> <u>Σύνολο Ενεργητικού</u>	18,20%	9,24%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (LTV)	<u>Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις</u> <u>Επενδύσεις σε Ακίνητα</u>	4,10%	1,24%

Από τους παραπάνω αριθμοδείκτες, σημειώνεται μείωση του Συντελεστή Λειτουργικών Κερδών, ο οποίος ανήλθε σε 1,27 το πρώτο εξάμηνο του 2025 έναντι 1,37 το πρώτο εξάμηνο του 2024. Η μεταβολή αυτή οφείλεται αφενός στο έσοδο από πώληση ακινήτου που αναγνωρίστηκε βάσει συμβατικής υποχρέωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 και προσδιορίστηκε σύμφωνα με το στάδιο ολοκλήρωσης των εργασιών εντός της περιόδου και αφετέρου από την τροποποίηση σύμβασης μίσθωσης με την εταιρεία με την επωνυμία «HOTEL CLUSTER ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία μισθώνει το ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 5 και Παρόδου της Λεωφόρου Συγγρού 34. Με την τροποποίηση της σύμβασης μίσθωσης συμφωνήθηκε νέο χαμηλότερο μίσθωμα για το ακίνητο.

Τα κεφάλαια από τις λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) το πρώτο εξάμηνο του 2025 ανήλθαν σε € 1.945.580 έναντι € 2.108.735 το πρώτο εξάμηνο 2024 (μείωση κατά 0,07 %).

Η εσωτερική λογιστική αξία της μετοχής (NAV) αυξήθηκε σε 2,84 το πρώτο εξάμηνο του 2025 έναντι 2,64 το 2024. Η αύξηση αυτή οφείλεται αφενός στα αυξημένα κέρδη κατά την υπό εξέταση περίοδο σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή και αφετέρου στη μείωση του αριθμού των μετοχών σε κυκλοφορία με την ακύρωση ιδίων μετοχών της εταιρείας τη χρήση 2024.

Το προσαρμοσμένο EBITDA για το πρώτο εξάμηνο του 2025 ήταν € 2.529.099 έναντι € 2.748.856 του πρώτου εξαμήνου του 2024, ήτοι μειωμένο κατά 8 %.

Η ρευστότητα του Ομίλου παρουσιάζεται αυξημένη στο τέλος του πρώτου εξαμήνου του 2025 σε 1,43 έναντι 0,50, λόγω της αύξησης των ταμειακών διαθεσίμων της Εταιρείας, της μεταφοράς στοιχείων του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού σε



διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού αλλά και της αύξησης των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας κατά ποσό € 3.836.888 (εκταμίευση ποσού € 5.336.888 από τη σύναψη νέου αλληλόχρεου λογαριασμού και αποπληρωμή ομολογιακού δανείου ποσού € 1.500.000 το β' εξάμηνο 2024).

Οι υποχρεώσεις ως προς το Σύνολο του Ενεργητικού εμφανίζονται αυξημένες σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο (18,20% έναντι 9,24%). Τέλος, οι δανειακές υποχρεώσεις (LTV) για το 2025 ήταν 4,10% των Επενδύσεων έναντι 1,24% το αντίστοιχο εξάμηνο του 2024, καθώς η Εταιρεία προέβη σε αλλαγές της δανειακής διάρθρωσής της κατά την υπό εξέταση περίοδο.

Συνολικά οι παραπάνω δείκτες παρουσιάζουν την υγιή κατάσταση του Ομίλου.

B.2 Σημαντικά Γεγονότα κατά το Α' εξάμηνο του 2025 και επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις

Ακίνητα & Επενδύσεις

Στις 28 Ιανουαρίου 2025 η Εταιρεία έλαβε την με αριθμό 1322699 οικοδομική άδεια για την Αποκατάσταση διατηρητέου κτηρίου «Εσωτερικές διαρρυθμίσεις, ενίσχυση Φ.Ο & Προσθήκη κατ' επέκταση & καθ' ύψος» για το ακίνητό της επί της οδού Ασκληπιοίου 96, Αθήνα. Σε εκτέλεση αυτής, η Εταιρεία έχει ήδη ξεκινήσει τις εργασίες για την δημιουργία κατοικιών στους ορόφους και χώρων επαγγελματικής χρήσης στο ισόγειο.

Στις 19 Ιουνίου 2025 η Εταιρεία προέβη στην υπογραφή δεσμευτικού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου για την πώληση των μετοχών της θυγατρικής «Φ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» κατόπιν εισφοράς ακινήτου. Το συνολικό ύψος του τιμήματος της πώλησης ανέρχεται σε € 18.600.000, ενώ έως σήμερα έχει καταβληθεί προκαταβολή, ύψους € 1.500.000. Το ακίνητο ιδιοκτησίας της Εταιρείας που θα εισφερθεί στην ως άνω θυγατρική, βρίσκεται επί των παράλληλων οδών Φαλήρου 22-22β και Δημητραπεοπούλου 21-25 στην Αθήνα. Σήμερα βρίσκεται υπό ανακατασκευή και αλλαγή χρήσης από πολυώροφος σταθμός αυτοκινήτων σε ξενοδοχείο τεσσάρων αστέρων 113 δωματίων, σύμφωνα με τη με αρ. 704106/2-6-2023 οικοδομική άδεια της ΥΔΟΜ Αθηνών.

Εταιρικά γεγονότα

Την 28^η Απριλίου 2025, στο πλαίσιο του προγράμματος ΤΕΠΙΧ ΙΙΙ η θυγατρική εταιρεία «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ» υπέγραψε σύμβαση χρηματοδότησης με την Optima Bank, συνολικού ποσού € 500.000. Με την εν λόγω χρηματοδότηση καλύπτεται κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας.

Κατά την εξεταζόμενη περίοδο δημοσιεύτηκε και τέθηκε σε ισχύ ο Νόμος 5193/2025 (ΦΕΚ 56 Α' – 11.04.2025) «Ενίσχυση της κεφαλαιαγοράς και άλλες διατάξεις». Με το Νόμο αυτό και τα Άρθρα 40 ως και 60 (Κεφάλαιο Ε') που αντικατέστησε το Ν. 2778/1999, εκσυγχρονίστηκε συνολικά το πλαίσιο λειτουργίας των ΑΕΕΑΠ στην χώρα μας. Η Εταιρεία έχει ήδη ξεκινήσει τις διαδικασίες εκείνες ώστε να προσαρμοστεί στις επιταγές του νέου θεσμικού πλαισίου.

Εξελίξεις αναφορικά με το ακίνητο Φαλήρου 5, Αθήνα

Στην υπόθεση του ακινήτου της Εταιρείας στην οδό Φαλήρου 5, Αθήνα, έχουν λάβει χώρα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025 τα ακόλουθα σημαντικά γεγονότα:



Εκδόθηκε το πρακτικό υπ' αριθ. 3/2025 του Συμβουλίου Συμμόρφωσης του ΣτΕ που παρακολουθεί τη συμμόρφωση της Διοίκησης με την απόφαση 2102/2019 του ΣτΕ, το οποίο όρισε ημερομηνία επανεξέτασης της υπόθεσης την 16.9.2025. Η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής προχώρησε στη δημοσίευση διακήρυξης για την επιλογή αναδόχου για την εκπόνηση της μελέτης κατεδάφισης τμημάτων του κτιρίου επί της οδού Φαλήρου 5, με ημερομηνία αποσφράγισης των προσφορών την 30-06-2025. Η προθεσμία για την εκπόνηση της μελέτης ορίστηκε σε δεκαοκτώ μήνες από την υπογραφή του συμφωνητικού με τον ανάδοχο.

Επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

Τα μισθώματα του Ομίλου είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) και αναπροσαρμόζονται σε ετήσια βάση. Με δεδομένο ότι οι ΑΕΕΑΠ εξαιρέθηκαν του ανώτατου ορίου αναπροσαρμογής μισθώματος 3% για εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων για τα έτη 2024 και 2025 (Ν. 5007/2022, Άρθρο 96 παρ. 2 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει) εκτιμάται ότι παρά την μερική αποκλιμάκωση του πληθωρισμού κατά το τρέχον έτος, η αύξηση στο Δ.Τ.Κ. θα οδηγήσει σε σημαντικές αναπροσαρμογές στα μισθώματα που εισπράττει η Εταιρεία και κατά συνέπεια στα έσοδα και την κερδοφορία της.

Αναμένεται επίσης αύξηση στην αξία του χαρτοφυλακίου της λόγω της αύξησης της αξίας των ακινήτων σύμφωνα με τα στοιχεία που παρατέθηκαν στο Οικονομικό Περιβάλλον.

Ο Όμιλος κατά την έναρξη εκτέλεσης των έργων του, διασφαλίζει επαρκή χρηματοδότηση πριν την ανάληψη νομικών δεσμεύσεων. Αναφορικά με τις εξελίξεις που αφορούν το ακίνητο της εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα, η Εταιρεία διαθέτει τους αναγκαίους πόρους προκειμένου να προβεί σε όποιες εργασίες ενδεχομένως απαιτηθούν.

Ίδιες Μετοχές

Η Εταιρεία κατά την 30.06.2025 κατείχε 2.117.460 ίδιες μετοχές.

B.3 Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2025

Η ελληνική οικονομία φαίνεται να διατηρεί την αναπτυξιακή της δυναμική και κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2025, με εκτιμήσεις για αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ σε επίπεδα μεταξύ 2% και 2,3%. Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, αναμένεται ανάπτυξη 2,3% το 2025, με ισχυρή συμβολή της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων που χρηματοδοτούνται από ευρωπαϊκά κονδύλια¹. Η Τράπεζα της Ελλάδος προβλέπει αντίστοιχη ανάπτυξη 2,3% το 2025, με κινητήριες δυνάμεις την ιδιωτική κατανάλωση και τις επενδύσεις^{2,3}.

Κύριοι παράγοντες στήριξης της ελληνικής οικονομίας και της ανάπτυξης είναι:

- Κονδύλια της Ευρωπαϊκής Ένωσης (RRF): Οι πόροι από το Ταμείο Ανάκαμψης ενισχύουν τις επενδύσεις σε υποδομές, ψηφιοποίηση και πράσινη μετάβαση.

¹ https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/greece/economic-forecast-greece_en

² https://www.bankofgreece.gr/Publications/Note_on_the_Greek_economy_20_06_2025.pdf

³ <https://newsletters.enterprisegreece.gov.gr/newsletter-articles/robust-growth-prospects-for-greek-economy-supported-by-investment-fiscal-policy/>



- **Ιδιωτική κατανάλωση:** Η αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος, λόγω σταθερής απασχόλησης και αυξημένων μισθών, συμβάλλει θετικά στη ζήτηση.
- **Βελτίωση του τραπεζικού τομέα:** Η σημαντική μείωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων αυξάνει τη δυνατότητα χρηματοδότησης της πραγματικής οικονομίας.
- **Σταθερή δημοσιονομική εικόνα:** Το έλλειμμα και το δημόσιο χρέος κινούνται πτωτικά, δημιουργώντας περιθώρια για επενδύσεις και δημοσιονομική ευελιξία.

Στις προκλήσεις και στους κινδύνους που έχει αντιμετωπίσει η ελληνική οικονομία περιλαμβάνονται:

- **Εξωτερικό περιβάλλον και προστατευτισμός:** Η παγκόσμια αβεβαιότητα, οι εμπορικές εντάσεις και οι νέοι δασμοί μπορούν να περιορίσουν τις εξαγωγές και την ανάκαμψη.
- **Έλλειμμα τρεχουσών συναλλαγών:** Το υψηλό έλλειμμα, περί του 6–7% του ΑΕΠ, αποτυπώνει περιορισμένη παραγωγική βάση και εξάρτηση από ξένη χρηματοδότηση.
- **Γεωπολιτική αβεβαιότητα:** Ενδεχόμενες εντάσεις στην ευρύτερη περιοχή ή μεταβολές στη νομισματική πολιτική της ΕΚΤ μπορούν να επηρεάσουν την ανάπτυξη.

Συνολικά, η οικονομία της Ελλάδας στο β' εξάμηνο του 2025 προβλέπεται να επιδείξει σταθερή ανάπτυξη γύρω στο 2%–2,3%, με θετικές συνέπειες από την κατανάλωση και τις επενδύσεις. Τυχόν επιδείνωση στην παγκόσμια οικονομία ή στις γεωπολιτικές συνθήκες, όμως, θα μπορούσε να επιβραδύνει την ανάκαμψη.

Ειδικά για την αγορά των ακινήτων στην Ελλάδα αναμένεται να συνεχιστεί η ανοδική πορεία του κλάδου. Το 2024, οι τιμές ενισχύθηκαν κατά 6,5% σε εθνικό επίπεδο, ενώ οι πωλήσεις αυξήθηκαν κατά 35,6% και οι συναλλαγές κατά 28,7%. Αντίστοιχα για το 2025, οι τιμές αναμένεται να αυξηθούν κατά 3–5%, κυρίως σε περιοχές όπως Αθήνα, Θεσσαλονίκη και δημοφιλή νησιά. Αντίστοιχο ενδιαφέρον αναμένεται να διατηρήσει ο κλάδος των ξενοδοχείων στην Ελλάδα, με υψηλό ενδιαφέρον επενδυτών. Άλλωστε, η Ελλάδα κατέλαβε την 5η θέση στην παγκόσμια κατάταξη του CBRE για επενδυτικά τουριστικά ακίνητα το 2025⁴. Τον Μάιο του 2025, το revPAR (έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο) κατέγραψε αύξηση 14,9%, φτάνοντας τα € 154,70. Με την επίδοση αυτή, η Ελλάδα βρίσκεται δεύτερη στην Ευρώπη μετά την Ιταλία⁵.

Συμπερασματικά, η αγορά των τουριστικών ακινήτων και ξενοδοχείων στην Ελλάδα προβλέπεται να συνεχίσει την ανοδική της πορεία κατά το Β' εξάμηνο του 2025. Η ισχυρή ζήτηση, η αύξηση των αφίξεων, οι υψηλές αποδόσεις (revPAR) και οι νέες επενδύσεις —ιδιαίτερα στον τομέα της πολυτελούς φιλοξενίας— δημιουργούν θετικό περιβάλλον. Ωστόσο, θα απαιτηθεί προσεκτικός σχεδιασμός, βιώσιμες πολιτικές και ενσωμάτωση των νέων τάσεων για να διατηρηθεί η ισορροπία ανάμεσα σε ανάπτυξη και προστασία του χαρακτήρα των προορισμών.

Ο Όμιλος αξιολογεί διαρκώς τις διαμορφούμενες μακροοικονομικές εξελίξεις και χρηματοοικονομικές συνθήκες, καθώς και τις εξελίξεις στην κτηματαγορά, προκειμένου να επαναξιολογεί και να επαναπροσδιορίσει το επενδυτικό του σχέδιο καθώς και τη συνολική επιχειρηματική στρατηγική του. Παραμένει εστιασμένος στην προάσπιση των ιδίων κεφαλαίων και στη δημιουργία αξίας για τους Μετόχους και επενδύει προσεκτικά, σύμφωνα με τις αξίες του, με σκοπό τη βέλτιστη διάθεση των διαθέσιμων κεφαλαίων.

⁴ <https://www.hospitalitynet.org/news/4127021.html>

⁵ <https://www.ekathimerini.com/economy/1274163/high-returns-for-greek-hotels/>



B.4 Μεταγενέστερα Γεγονότα

Νέες επενδύσεις

Την 1^η Ιουλίου 2025, η θυγατρική «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ» προέβη στην υπογραφή συμβολαίου αγοράς τριών ακινήτων, και ειδικότερα δύο οικοπέδων και ενός γεωτεμαχίου, συνολικής εκτάσεως 3.240, τα οποία βρίσκονται στον οικισμό Ξιφιά της Τοπικής Κοινότητας Νομίων, της Δημοτικής Ενότητας Μονεμβασίας του Δήμου Μονεμβασίας, έναντι συνολικού τιμήματος € 120.000. στον Ξιφιά Δ. Μονεμβασίας.

Την 17^η Ιουλίου 2025, η Εταιρεία έλαβε την με αρ. 1516183 προέγκριση Οικοδομικής Άδειας για την ανέγερση 2 νέων κτιρίων κατοικιών με υπόγεια και πισίνες στο Ξιφιά του Δήμου Μονεμβασίας. Το προσεχές διάστημα αναμένεται η έκδοση της Οικοδομικής Άδειας, προκειμένου να ξεκινήσουν οι σχετικές εργασίες.

B.5 Σημαντικοί Κίνδυνοι

Ο Όμιλος, λόγω της δραστηριότητάς του στην αγορά ακινήτων, εκτίθεται σε μία πληθώρα κινδύνων, τους οποίους πρέπει εγκαίρως να εντοπίζει και να λαμβάνει υπόψιν για την άμεση πρόληψή τους ή/ και την αντιμετώπισή τους. Οι ενδεχόμενοι κίνδυνοι, που πρέπει να τίθενται υπό διαχείριση, διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες: α) τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους που επιμερίζονται σε κίνδυνο αγοράς, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας, β) τους επιχειρηματικούς κινδύνους, που απαρτίζονται από τον κίνδυνο εποπτικών αρχών & συμμόρφωσης και τον κίνδυνο πληροφοριακών συστημάτων, και γ) τους στρατηγικούς κινδύνους, που επιμερίζονται σε λοιπούς εξωτερικούς κινδύνους και κίνδυνο ανταγωνισμού.

Σε κάθε περίπτωση, ο Όμιλος στοχεύει στην ελαχιστοποίηση των κινδύνων, αξιολογώντας παράλληλα την στρατηγική του και το ρίσκο της απόκλισης από αυτούς, προκειμένου να μην επηρεάσει σημαντικά τη χρηματοοικονομική του απόδοση.

A) ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

A.1. Κίνδυνος αγοράς

i. Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την αρνητική μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται από παράγοντες που σχετίζονται με:

- το μακροοικονομικό περιβάλλον της χώρας,
- τις εξελίξεις στην κτηματαγορά συνολικά αλλά και τις εξελίξεις στις επιμέρους τοπικές κτηματαγορές στις οποίες δραστηριοποιείται,
- τα χαρακτηριστικά των ακινήτων που κατέχει στο χαρτοφυλάκιο του,
- γεγονότα που αφορούν τους μισθωτές του Ομίλου.

Η αρνητική μεταβολή τόσο στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του όσο και των μισθωμάτων επηρεάζουν άμεσα τη χρηματοοικονομική θέση του και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού του και την κερδοφορία του. Η διαχείριση του κινδύνου γίνεται άμεσα από την λειτουργία των οργάνων της Εταιρείας και συγκεκριμένα από την Επιτροπή Επενδύσεων και το Διοικητικό Συμβούλιο, που μεταξύ άλλων στοχεύουν στη μεγιστοποίηση της αξίας του χαρτοφυλακίου.



Επιπλέον, το θεσμικό πλαίσιο του Ν. 2778/1999 και του πρόσφατου νέου Ν. 5193/2025, όπως ισχύουν και διέπουν τον Όμιλο, προβλέπουν πέρα από την περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή και κάποια επιμέρους όρια για το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας. Επί παραδείγματι, η αξία κάθε ακινήτου δεν δύναται να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου της ΑΕΕΑΠ, ενώ τα σχετικά κόστη από την ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή, αναπαλαίωση ή μεταβολή χρήσης των ακινήτων, απαγορεύεται να ξεπερνούν το 40% επί του συνόλου των επενδύσεων. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων που σχετίζονται με την αρνητική μεταβολή των εμπορικών αξιών. Επιπροσθέτως, η Εταιρεία προκειμένου να εξασφαλίσει την αποτροπή του κινδύνου μείωσης των εμπορικών αξιών των ακινήτων του χαρτοφυλακίου, σε περιπτώσεις που κρίνει σκόπιμο πρόκειται να προβεί σε δαπάνες για βελτιώσεις και επισκευές επί των ακινήτων της καθώς επίσης, θα εξετάσει την πώληση μη στρατηγικών ακινήτων με σκοπό την επανεπένδυση κεφαλαίων σε ποιοτικότερα και πιο αποδοτικά ακίνητα.

Αναφορικά δε με το επίπεδο των μισθωμάτων, ο Όμιλος περιορίζει τον κίνδυνο αυτόν μέσω μακροπρόθεσμων λειτουργικών μισθώσεων.

Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς σε όλες τις μισθωτικές συμβάσεις προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της Ελλάδος, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα να μην μεταβάλλονται. Ακόμη, σε κάποιες μισθωτικές συμβάσεις, ο Όμιλος έχει προβλέψει και κάποιο πρόσθετο περιθώριο (ποσοστό 2,5%) πέραν του Δ.Τ.Κ. Παράλληλα, ο Όμιλος λόγω της δραστηριότητάς του στην αγορά αλλά και ανάπτυξη ακινήτων, επιβαρύνεται με τις αυξήσεις του κόστους κατασκευής των ακινήτων του, τις οποίες αντιμετωπίζει είτε μέσω της προπληρωμής υλικών όταν οι τιμές τους είναι συμφέρουσες είτε μέσω της έγκαιρης ολοκλήρωσης των κατασκευών του.

ii. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές του Ομίλου που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητα του να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις του. Ο Όμιλος έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλισμένα έσοδα από μισθώματα μέχρι το 2029, συνεπώς η μεταβλητότητα των ταμειακών ροών πηγάζει από τις δανειακές και φορολογικές του υποχρεώσεις.

Εντός της χρήσης 2024, η Εταιρεία εκταμίευσε νέο Ομολογιακό Δάνειο εντός του Δ' τριμήνου του 2024, το οποίο θα επηρεάσει σημαντικά τις ταμειακές εκροές του Ομίλου για τη χρήση του 2025.

Επιπλέον, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις ενώ και η φορολογία του Ομίλου συνδέεται με το επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόβλεπτων γεγονότων. Για την μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις λόγω μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει συμβάσεων στην μέγιστη περίοδο των τριών μηνών.

Τέλος, το Διοικητικό Συμβούλιο ενημερώνεται σχετικώς και εγκαίρως και μέσω της σύνταξης του ετήσιου προϋπολογισμού, στον οποίο προβλέπεται αναπροσαρμογή των οικονομικών στοιχείων βάσει των επιτοκίων και του πληθωρισμού.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι σε περίπτωση που μεταβληθεί το Euribor κατά +1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2024 θα είναι αντίστοιχα € € 11.864 ζημία (λόγω αύξησης του κόστους δανεισμού), ενώ αν μεταβληθεί κατά -1% η



επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2024 θα είναι αντίστοιχα € € 11.864 κέρδος (λόγω μείωσης του κόστους δανεισμού).

iii. Κίνδυνος συναλλάγματος

Για το σύνολο του Ομίλου, δεν υφίσταται κάποιος κίνδυνος λόγω μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας καθώς ούτε κατέχει χρηματικά διαθέσιμα σε ξένο νόμισμα, ούτε συνεργάζεται με προμηθευτές του εξωτερικού.

A.2. Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις, με άμεσο αντίκτυπο στα ταμειακά διαθέσιμα και τις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου.

Αρχικώς, ο Όμιλος υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών του, δηλαδή την πιθανότητα αυτοί να μην καταβάλλουν τα μισθώματα σύμφωνα με τους συμφωνηθέντες όρους. Για αυτό το λόγο, ο Όμιλος λαμβάνει από τους μισθωτές του εγγυήσεις, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων. Σε εβδομαδιαία βάση παρακολουθούνται τα υπόλοιπα των πελατών και εφαρμόζεται άμεση αντιμετώπιση, σε περιπτώσεις που υπάρχουν οφειλές μισθωμάτων. Ένα σημαντικό μέρος της έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι μισθωμένο σε συνδεδεμένες εταιρείες. Το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από συνδεδεμένες εταιρείες ανέρχεται κατά την 30.06.2025 σε 94,5% έναντι 94,7% στις 31.12.2024 ετησίως (Σημ. 32). Μέσω της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου του Ομίλου αναμένεται να βελτιωθεί η διασπορά των μισθωμάτων ανά μισθωτή και ανά δραστηριότητα με επακόλουθο την περαιτέρω μείωση του σχετικού πιστωτικού κινδύνου.

Ακόμη, το σημαντικό μέρος των χρηματικών διαθεσίμων του Ομίλου είναι τοποθετημένα σε μεγάλες συστημικές τράπεζες της Ελλάδας, με ένα μικρότερο μέρος να είναι σε δύο (2) μεγάλες τράπεζες του εξωτερικού, οι οποίες έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.

A.3. Κίνδυνος ρευστότητας

Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, είτε λειτουργικές είτε επενδυτικές, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων, ενώ εξετάζει την σύναψη και διατήρηση αλληλόχρεων λογαριασμών με τραπεζικά ιδρύματα. Για την αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου αυτού, καταρτίζεται προγραμματισμός, ο οποίος περιλαμβάνει:

- Επενδυτικό πλάνο
- Χρηματοοικονομικό πλάνο
- Ετήσιο προϋπολογισμό
- Ετήσιο επιχειρησιακό σχέδιο

σύμφωνα με τον Κανονισμό Εσωτερικής Λειτουργίας που εφαρμόζει η Εταιρεία. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί ανά τακτά χρονικά διαστήματα, μεταξύ άλλων, το Δείκτη Ρευστότητας και προβαίνει στις ανάλογες αποφάσεις και ενέργειες.



Β) ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Β.1. Κίνδυνος εποπτικών αρχών και συμμόρφωσης

Ο Όμιλος διατρέχει την συνεχή υποχρέωση συμμόρφωσης με τις ελληνικές εποπτικές αρχές. Διαθέτει ικανό προσωπικό με ευρύ αντικείμενο εμπειρίας και γνώσεων προκειμένου να παρακολουθεί αποτελεσματικά και με συστηματικό τρόπο όλες τις εξελίξεις στο κανονιστικό και θεσμικό πλαίσιο που τον διέπει. Συμμορφούμενος με την ισχύουσα νομοθεσία, έχει αναπτύξει το σύνολο της απαιτούμενης τεκμηρίωσης και πολιτικών προκειμένου να υποστηρίζονται επιμέρους διαδικασίες όπως η διαχείριση σύγκρουσης συμφερόντων, η πρόσληψη διευθυντικών στελεχών και η αξιολόγηση προσωπικού, η γνωστοποίηση συναλλαγών από πρόσωπα που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα κλπ.

Επιπλέον έχει αναπτύξει συνεργασία με τους κατάλληλους εξωτερικούς συνεργάτες προκειμένου να λαμβάνει τεχνογνωσία και να ενημερώνεται εγκαίρως για οποιαδήποτε εξέλιξη των ανωτέρω ώστε να διαχειριστεί τον εν λόγω κίνδυνο με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Εντούτοις οι συνεχείς αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο, δημιουργούν συστηματικά απαιτήσεις προσαρμογής και παρακολούθησης από την πλευρά του Ομίλου.

Β.2. Κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων

Ο κίνδυνος των πληροφοριακών συστημάτων σχετίζεται με ενδεχόμενες απειλές που μπορεί να προκύψουν στα συστήματα επικοινωνίας ή/ και μηχανογράφησης της Εταιρείας, με συνέπεια την παρεμπόδιση ή διακοπή των λειτουργιών της. Η Εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις με αξιόπιστους συνεργάτες πληροφοριακών συστημάτων και υποστηρίζεται διαρκώς για την εύρυθμη λειτουργία αυτών.

Γ) ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Γ.1. Εξωτερικοί παράγοντες

Ο Όμιλος επενδύει αποκλειστικά στην ελληνική επικράτεια. Ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες που δεν μπορούν να ελεγχθούν, όπως η μακροοικονομική κατάσταση της χώρας, πολιτικές αναταράξεις ή πολιτική αστάθεια, η εξέλιξη του τουρισμού και οι αλλαγές στο φορολογικό καθεστώς των ΑΕΕΑΠ.

Οι εξελίξεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ελληνική οικονομία είναι πέραν του ελέγχου του Ομίλου και η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να τις προβλέψει ή να διαβλέψει τις τυχόν επιπτώσεις αυτών. Παρ' όλα αυτά, η Διοίκηση και τα έμπειρα στελέχη της εκτιμούν διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου.

Γ.2. Κίνδυνος Ανταγωνισμού

Ο ανταγωνισμός στον κλάδο ακινήτων στην Ελλάδα έχει αυξηθεί, λόγω της ανάπτυξης του και της έντονης ζήτησης τόσο από εγχώριους επενδυτές όσο και από επενδυτές του εξωτερικού. Στο πλαίσιο αυτό, ο Όμιλος πέρα από τα υφιστάμενα κτίρια που διαθέτει, στοχεύει και προχωράει στην ανάπτυξη και ανέγερση δικών του ακινήτων, με βάση υψηλές προδιαγραφές (πιστοποίηση κατά Leed) και τα κριτήρια του ESG, απευθυνόμενος σε ένα ευρύ φάσμα επενδυτών.



Β.6 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 (Δ.Λ.Π. 24) «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών», περιγράφονται αναλυτικά στη Σημ. 32.

Ως συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 24, ο Όμιλος στο παρόν στάδιο έχει θεωρήσει τους εξής μισθωτές ακινήτων του:

- COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΙΚΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ, Αρ. ΓΕΜΗ 128686246000
Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη κατά ποσοστό 50%. Επίσης ο βασικός μέτοχος της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδης διατηρεί και τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου της συνδεδεμένης.
- SPICK AND SPAN Υπηρεσίες Επαγγελματικών Πλυντηρίων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία, Αρ. ΓΕΜΗ 123468301000
Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη.
- Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, Αρ. ΓΕΜΗ 130004001000
Η εταιρεία αυτή αποτελεί θυγατρική της ως άνω SPICK AND SPAN Υπηρεσίες Επαγγελματικών Πλυντηρίων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία.
- HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, Αρ. ΓΕΜΗ 144044601000
Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη.
- ΖΗΛΟΤΣ ΟΦ ΝΑΤΟΥΡ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΛΛΥΝΤΙΚΩΝ, Αρ. ΓΕΜΗ 144698301000
Η Εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη.
- PUMPKIN AND BAMBOO Μονοπρόσωπη Κατασκευή και Εμπορία Ξύλινων Ποδηλάτων ΑΕ, Αρ. ΓΕΜΗ 139726301000
Η Εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη.
- TO AND FRO ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΙΚΕ, Αρ. ΓΕΜΗ 145624901000
Η Εταιρεία ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της Εταιρείας Παύλο Ευμορφίδη.
- COCO-MAT FARMS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ, Αρ. ΓΕΜΗ ΙΚΕ 163880339000
Η Εταιρεία ελέγχεται από τον Δημήτριο – Αλέξανδρο Ευμορφίδη, υιό του βασικού μετόχου της Εταιρείας και Πρόεδρο Δ.Σ. Μιχαήλ Ευμορφίδη.

Επιπλέον, συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται:

- Οι κατά 100% θυγατρικές εταιρείες της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΕΑΠ: α. Pavillem Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε., (Αρ. ΓΕΜΗ 123640801000), β. Citystop Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε. (Αρ. ΓΕΜΗ 008007801000), γ. Ξιφιάς Real Estate Μονοπρόσωπη Α.Ε. (Αρ. ΓΕΜΗ 170907001000), δ. Φ Real Estate Μονοπρόσωπη ΑΕ (Αρ. ΓΕΜΗ 179782801000) και ε. ΡΙΟ Ανάπτυξη Ακίνητων Μονοπρόσωπη ΑΕ (Αρ. ΓΕΜΗ 179783801000).
- Οι βασικοί μέτοχοι της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδης (37,38 % στις 30.06.2025) και Παύλος Ευμορφίδης (36,83 % στις 30.06.2025).
- Τα μέλη της Διοίκησης του Ομίλου και της Εταιρείας.



Κηφισιά, 15 Σεπτεμβρίου 2025

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Χρήστος Μπομπόλιας

Ευαγγελία Παλιάρη

Πρόεδρος

Διευθύνων Σύμβουλος

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.



Γ. Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Δ.Σ. της Εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», της 30^{ης} Ιουνίου 2025 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμήνης 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 δίδει 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.

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στις σημειώσεις 8.4 και 33.2 της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης όπου περιγράφονται, στην πρώτη η προσέγγιση που έχει ακολουθηθεί για την αποτίμηση του ξενοδοχείου COCO-MAT ATHENS BC της εταιρείας επί των οδών Φαλήρου 5 και παρόδου Συγγρού 34, στην Αθήνα και στην δεύτερη το ιστορικό της νομικής - πολεοδομικής υπόθεσης που σχετίζεται με το ακίνητο αυτό καθώς και η πορεία των νομικών ενεργειών που βρίσκονται σε εξέλιξη ή έχουν ολοκληρωθεί επισημαίνοντας ότι η εκτίμηση της αξίας του συγκεκριμένου ακινήτου επηρεάζεται ουσιαστικά από τις υφιστάμενες κατά την ημερομηνία της αποτίμησης νομικές εξελίξεις. Στην γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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



ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.

Λεωφόρος Ηρακλείου 531, Νέο Ηράκλειο

ΑΜ ΣΟΕΛ: 146

Νέο Ηράκλειο, 15 Σεπτεμβρίου 2025

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μαρία Λυμπέρη

ΑΜ/ΣΟΕΛ: 52761

**Δ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2025****Δ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 6	119	227	119	227
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 7	3.200	4.000	3.200	4.000
Επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 8	115.643.880	127.701.280	88.589.880	101.350.780
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις	Σημ. 9	0	0	2.025.002	2.050.002
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Σημ. 10	5.400	5.400	5.400	5.400
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		115.652.599	127.710.907	90.623.601	103.410.409
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού					
Πελάτες, απαιτήσεις από πώληση ακινήτου και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	Σημ. 11	11.627.280	13.738.516	939.787	416.407
Λοιπές απαιτήσεις	Σημ. 12	153.585	149.493	11.940.514	5.746.987
Αποθέματα ακινήτων	Σημ. 13	0	0	0	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σημ. 14	5.325.934	1.633.700	784.583	631.033
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	Σημ. 15	14.606.000	0	14.631.000	0
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		31.712.799	15.521.710	28.295.884	6.794.427
Σύνολο ενεργητικού		147.365.397	143.232.616	118.919.485	110.204.836
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	Σημ. 16	42.500.000	42.500.000	42.500.000	42.500.000
Διαφορά υπέρ το άρτιο	Σημ. 16	4.680.000	4.680.000	4.680.000	4.680.000
Αποθεματικά	Σημ. 17	20.274.941	20.274.941	19.795.198	19.795.198
Ίδιες μετοχές		-5.077.337	-4.187.710	-5.077.337	-4.187.710
Αποτελέσματα εις νέο		58.173.851	53.861.377	34.673.426	26.504.366
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		120.551.455	117.128.608	96.571.287	82.291.854
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σημ. 18	0	5.336.888	0	5.336.888
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Σημ. 19	2.828	2.483	2.828	2.483
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	Σημ. 20	3.515.714	3.379.110	3.515.714	3.379.110
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 21	1.123.614	1.096.159	882.281	860.327
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		4.642.155	9.814.640	4.400.822	9.578.808
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 22	1.680.965	206.260	1.643.834	180.472
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	Σημ. 22	649.379	636.313	518.698	482.351
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σημ. 22	5.336.888	0	5.336.888	0
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	Σημ. 22	92.246	237.547	92.246	237.547
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	Σημ. 22	46	0	0	0
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 22	14.412.263	15.209.248	10.355.709	10.433.804
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		22.171.787	16.289.368	17.947.375	11.334.174
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		147.365.397	143.232.616	118.919.485	110.204.836

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 90 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

**Δ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024
Κύκλος εργασιών	Σημ. 5, Σημ. 23	3.782.045	3.246.747	2.319.236	2.544.103
Σύνολο		3.782.045	3.246.747	2.319.236	2.544.103
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		1.236.576	1.316.273	1.051.582	1.192.139
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 24	-301.445	-246.616	-263.623	-218.628
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	Σημ. 25	-111.973	-91.182	-111.973	-91.182
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σημ. 26	-101.139	-160.093	-86.701	-150.968
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων		-90.260	-4.305	-90.260	-4.305
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	Σημ. 6, Σημ. 26	-908	-815	-908	-815
Λοιπά έσοδα	Σημ. 27	464.543	392.742	352.858	392.742
Λοιπά έξοδα	Σημ. 28	-71.707	-13.491	-14.496	-13.491
Λειτουργικά Κέρδη		4.805.732	4.439.260	3.155.715	3.649.595
Έσοδα από επενδύσεις	Σημ. 29	0	0	5.400.000	980.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	Σημ. 29	-247.437	-90.995	-195.959	-90.830
Κέρδη προ φόρων		4.558.295	4.348.266	8.359.756	4.538.765
Φόρος	Σημ. 30	-245.821	-544.822	-190.695	-417.299
Κέρδη χρήσης		4.312.474	3.803.444	8.169.060	4.121.466
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα		4.312.474	3.803.444	8.169.060	4.121.466
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και μειωμένα	Σημ. 31	0,10	0,09	0,20	0,10

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 90 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

**Δ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2025	42.500.000	4.680.000	-4.187.710	1.297.654	18.977.287	53.861.377	117.128.608
Κέρδη χρήσης	0	0	0	0	0	4.312.474	4.312.474
Αγορά ιδίων μετοχών	0	0	-889.627	0	0	0	- 889.627
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2025	42.500.000	4.680.000	-5.077.337	1.297.654	18.977.287	58.173.851	120.551.456

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2024	43.200.000	4.680.000	-5.104.573	940.885	18.970.152	48.001.615	110.688.079
Κέρδη χρήσης	0	0	0	0	0	3.803.444	3.803.444
Αγορά ιδίων μετοχών	0	0	-467.656	0	0	0	- 467.656
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2024	42.500.000	4.680.000	-5.572.229	940.885	18.970.152	51.805.059	114.023.868

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2025	42.500.000	4.680.000	-4.187.710	817.912	18.977.287	26.504.366	89.291.854
Κέρδη χρήσης	0	0	0	0	0	8.169.060	8.169.060
Αγορά ιδίων μετοχών	0	0	-889.627	0	0	0	-889.627
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2025	42.500.000	4.680.000	-5.077.337	817.912	18.977.287	34.673.426	96.571.287

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2025	42.500.000	4.680.000	-5.104.573	703.666	18.970.152	24.894.902	87.344.147
Κέρδη χρήσης	0	0	0	0	0	4.121.466	4.121.466
Αγορά ιδίων μετοχών	0	0	-467.656	0	0	0	-467.656
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2025	42.500.000	4.680.000	-5.572.229	703.666	18.970.152	29.016.369	90.997.957

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 90 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

**Δ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>				
Κέρδη προ φόρων	4.558.295	4.348.266	8.359.756	4.538.765
Προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	108	815	108	815
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	800	0	800	0
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-1.236.576	-1.316.273	-1.051.582	-1.192.139
Προβλέψεις	90.605	5.332	90.605	5.332
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	-5.400.000	-980.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	156.624	67.194	105.147	67.029
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	90.813	0	90.813	0
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	2.216.884	-892.361	-1.607.167	-768.461
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	-1.007.144	-63.217	-92.906	-87.854
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	4.870.409	2.149.756	495.573	1.583.487
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-155.534	-52.216	-104.057	-52.052
Καταβληθείς φόρος	-287.991	-305.929	-221.821	-235.457
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<u>4.426.885</u>	<u>1.791.611</u>	<u>169.696</u>	<u>1.295.979</u>
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</u>				
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-1.312.024	-1.082.576	-793.518	-996.710
Προκαταβολές για μελλοντική πώληση θυγατρικής	1.500.000	0	1.500.000	0
Εισπράξεις από επένδυση σε θυγατρικές	0	0	200.000	0
Μερίσματα εισπραχθέντα	0	0	0	900.000
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	<u>187.976</u>	<u>-1.082.576</u>	<u>906.482</u>	<u>-96.710</u>
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>				
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	0	5.000.000	0	5.000.000
Πληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης	-33.000	0	-33.000	0
Εκροές για αγορά ιδίων μετοχών	-889.627	-458.202	-889.627	-458.202
Εξοφλήσεις δανείων	0	-4.411.250	0	-4.411.250
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<u>-922.627</u>	<u>130.548</u>	<u>-922.627</u>	<u>130.548</u>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	3.692.233	839.583	153.550	1.329.817
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	<u>1.633.700</u>	<u>1.947.787</u>	<u>631.033</u>	<u>572.301</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	<u>5.325.934</u>	<u>2.787.370</u>	<u>784.583</u>	<u>1.902.118</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 90 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.



Δ.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σημ. 1 Γενικές Πληροφορίες

Η «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» προέκυψε από την εταιρεία «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ-ΟΙΚΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΑΝΩΝ.ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ & ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» έπειτα από την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη περιουσία του Ν. 2778/1999, με την απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με αρ. 18/779/21.3.2017. Με την από 31/05/2017 ανακοίνωση ΓΕΜΗ με αρ. πρωτοκόλλου 805139 δημοσιεύτηκε η έγκριση της τροποποίησης του νέου Καταστατικού της Εταιρείας και ολοκληρώθηκε η μετατροπή της σε ΑΕΕΑΠ. Στις 14.6.2022 ολοκληρώθηκε η εισαγωγή προς διαπραγμάτευση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Με την από 25.02.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της κατά ποσό 7,2 εκ. €, η κάλυψη του ποσού μέσω δημόσιας προσφοράς και η εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ΧΑ).

Σκοπός της Εταιρείας είναι αποκλειστικά η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικά η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας-Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως εκάστοτε ισχύει.

Η Εταιρεία έχει αριθμό ΓΕΜΗ 128686346000. Η λήξη της διάρκειας της Εταιρείας έχει οριστεί για την 31.12.2100. Η έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Κηφισιάς επί της οδού Παλαιάς Τατοΐου 4.

Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της δραστηριοποιείται στις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα. Την 30 Ιουνίου 2025 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου ήταν 9 άτομα.

Η παρούσα ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 15η Σεπτεμβρίου 2025 και θα αναρτηθεί μαζί με την έκθεση επισκόπησης του ορκωτού ελεγκτή και την έκθεση του Δ.Σ. στη διαδικτυακή διεύθυνση <https://www.blekedros.com/>.

Σημ. 2 Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της εξάμηνης περιόδου από την 1η Ιανουαρίου 2025 έως την 30η Ιουνίου 2025 περιλαμβάνει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας και των θυγατρικών της «Citystorp Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε.», «Pavillem Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε.», «Ξιφιάς Real Estate Μονοπρόσωπη Α.Ε.», «Φ Real Estate Μονοπρόσωπη Α.Ε.» και «ΡΙΟ Ανάπτυξη Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.» («θυγατρικές» και από κοινού με την Εταιρεία «ο Όμιλος»).

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης των συνημμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και τις οποίες συστηματικά εφαρμόζει η Εταιρεία περιγράφονται παρακάτω.



2.1 Βάση κατάρτισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η ενδιάμεση συνοπτική ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση του Ομίλου με ημερομηνία 30 Ιουνίου 2025 καλύπτει το εξάμηνο από 1 Ιανουαρίου έως την 30η Ιουνίου 2025 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο («ΔΛΠ») 34 «Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις».

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και την παρουσίαση της συνοπτικής ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης είναι συνεπείς με τις λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων, όπως παρατίθενται κατωτέρω και των αρχών ενοποίησης.

Η συνοπτική ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση πρέπει να αναγνωστεί σε συνδυασμό με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2024 της Εταιρείας που είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: <https://www.blekedros.com/>.

Τα ποσά απεικονίζονται στρογγυλοποιημένα σε Ευρώ (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά) για διευκόλυνση της παρουσίασης. Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), όπως θεώρησε το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογώντας το γεγονός ότι η Εταιρεία έχει διατηρήσει την κερδοφορία της από τα προηγούμενα έτη, διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα και εισοδήματα που επαρκούν για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της, αλλά και τις ανάγκες του κεφαλαίου κίνησής της, και έχει συνάψει μακροχρόνιες μισθώσεις, οι οποίες ως επί το πλείστον δεν μπορούν να ακυρωθούν μέχρι το έτος 2026 και μέχρι το 2029 για τα νέα μισθωτήρια που συνάπτει, εξασφαλίζοντας έτσι σταθερά εισοδήματα.

Η προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη χρήση σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων, καθώς και την εφαρμογή κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών. Αλλαγές στις παραδοχές ενδεχομένως να επηρεάσουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού καθώς και την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται στη Σημ. 3.



2.2 Νέα Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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, οι τροποποιήσεις προτύπων και οι διερμηνείες έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2024 ή μεταγενέστερα.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2025)

Τον Αύγουστο του 2023, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (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 ενοποιημένες 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. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των



παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις του αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. 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. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις του 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. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις του αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. 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 στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Τον Απρίλιο του 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (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). Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές καταστάσεις του. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Το Μάιο του 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις». Το νέο πρότυπο επιτρέπει στις 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. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του καταστάσεις του. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.3 Σύνοψη των Γενικών Λογιστικών της Εταιρείας

Ενοποίηση

Θυγατρικές

Θυγατρικές είναι όλες οι επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των επιχειρήσεων ειδικού σκοπού) στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο. Ο Όμιλος ασκεί έλεγχο σε μια επιχείρηση όταν ο Όμιλος εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην επιχείρηση και έχει την ικανότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που ασκεί στην επιχείρηση. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με ολική ενοποίηση από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος από τον όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής. Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.



Εάν η επιχειρηματική συνένωση επιτυγχάνεται σταδιακά, η εύλογη αξία της συμμετοχής που κατείχε ο Όμιλος στην αποκτηθείσα εταιρία επαναμετράται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει από την επαναμέτρηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τυχόν ενδεχόμενο τίμημα που μεταβιβάζεται από τον Όμιλο αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Οποιοσδήποτε μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος, που θεωρείται περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 είτε στα αποτελέσματα είτε ως μεταβολή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Εάν το ενδεχόμενο τίμημα κατατάσσεται ως στοιχείο της καθαρής θέσης δεν επαναμετράται έως την τελική τακτοποίησή του μέσω της καθαρής θέσης.

Ενδοομιλικές συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί όπου κρίθηκε αναγκαίο ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μείον τυχόν απομείωση. Επιπλέον, το κόστος κτήσης προσαρμόζεται ώστε να αντανakλά τις μεταβολές στο τίμημα που προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος.

Η Εταιρεία ελέγχει σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού εάν υπάρχει ένδειξη ότι μία επένδυση σε θυγατρική έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Διοίκηση προσδιορίζει την ανακτήσιμη αξία ως το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μειούμενης με το απαιτούμενο για την εκποίηση κόστος. Όταν η λογιστική αξία της θυγατρικής υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό της, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Ο προσδιορισμός της ανακτήσιμης αξίας της θυγατρικής εξαρτάται άμεσα από την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που διαθέτει, καθώς οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούν το σημαντικότερο κονδύλι στο ενεργητικό της. Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού για τυχόν αναστροφή.

Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.



Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν λοιπό εξοπλισμό, ο οποίος κατέχεται από τον Όμιλο με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίηση του. Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου που περιλαμβάνεται στο λογαριασμό «ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία», κεφαλαιοποιούνται μόνο στην περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό ότι οι συγκεκριμένες δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για τον Όμιλο, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματος περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησής του και διακόπτεται μόνο με την πώληση ή μεταβίβαση του στοιχείου αυτού. Κατά συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου, το οποίο παύει να χρησιμοποιείται, δε διακόπτεται εκτός εάν έχει πλήρως αποσβεσθεί. Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, με επανεκτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους. Η εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων και ειδικότερα του εξοπλισμού εκτιμάται στα 5 με 10 έτη.

Ο Όμιλος εξετάζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη, ο Όμιλος υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου. Όταν η λογιστική αξία ενός ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, ο Όμιλος σχηματίζει ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του. Τα κέρδη και ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται βάσει της λογιστικής αξίας τους και το ποσό του κέρδους ή της ζημιάς καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή / και για κεφαλαιουχικά κέρδη, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικοπέδα, ιδιόκτητα κτίρια, κτίρια από λειτουργικές μισθώσεις καθώς και ακίνητα τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν οι πληροφορίες αυτές δεν είναι διαθέσιμες, τότε ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητο



πιστοποιημένο εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Σε αντίθετη περίπτωση καταχωρούνται στο κόστος κτήσης και παραμένουν στο κόστος κτήσης (μείον τυχόν ζημιά απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία να μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία ή (β) η κατασκευή να έχει ολοκληρωθεί.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερη ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσης και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επενδύσεις σε ακίνητα. Άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στον Όμιλο και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώλησή του.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου, το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα, μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16.



Αν προκύψει αύξηση, κατά την έκταση που η αύξηση αυτή αναστρέφει μία προηγούμενη ζημία απομείωσης, για το υπό αναταξινόμηση ακίνητο, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση πιστώνεται σε αποθεματικό αναπροσαρμογής. Σε περίπτωση που προκύψει μείωση, αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5. Το κόστος του ακινήτου κατά την ταξινόμηση είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς. Για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του σύμφωνα με την πιο πρόσφατη εκτίμηση.

Μισθώσεις ΔΠΧΑ 16

• Δικαιώματα χρήσης επενδυτικών παγίων

Ο Όμιλος αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης επενδυτικών παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης επενδυτικών παγίων μεταγενέστερα επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους και απεικονίζονται στις «Επενδύσεις σε ακίνητα» βάσει του προτύπου ΔΛΠ 40.

• Δικαιώματα χρήσης παγίων

Ο Όμιλος αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνει το ποσό των αναγνωρισμένων υποχρεώσεων μίσθωσης, το άμεσο κόστος και τις πληρωμές μισθώσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης ή πριν από την ημερομηνία έναρξης μείον τα λαμβανόμενα κίνητρα μίσθωσης. Αν ο Όμιλος είναι βέβαιος ότι θα αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου στο τέλος της μίσθωσης, η απόσβεσή του θα πρέπει να πραγματοποιείται με τη σταθερή μέθοδο στην εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του παγίου. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

• Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, ο Όμιλος αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα. Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών ο Όμιλος χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

**• Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας**

Ο Όμιλος εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (δηλαδή μισθώσεις διάρκειας μικρότερης ή ίσης των 12 μηνών, από την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης μίσθωσης, όπου δεν υπάρχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου). Επίσης εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας μικρότερης των € 5 χιλιάδων). Πληρωμές μισθωμάτων για βραχυχρόνιες και χαμηλής αξίας μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Στις περιπτώσεις όπου εταιρεία του Ομίλου είναι εκμισθωτής, εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

Αποθέματα Ακινήτων

Ακίνητα τα οποία αποκτώνται ή κατασκευάζονται ή κατέχονται προς πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών του Ομίλου αντί να διακρατούνται για μίσθωση ή για επένδυση, ταξινομούνται σαν αποθέματα ακινήτων και αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας (NRV).

Το κόστος των αποθεμάτων περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες αγοράς και μεταποίησης και τις λοιπές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για να φθάσουν τα αποθέματα σε ακίνητα στην παρούσα θέση και κατάσταση.

Τα αποθέματα ακινήτων καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη ροή των δραστηριοτήτων της επιχείρησης, μείον το εκτιμώμενο κόστος που είναι αναγκαίο για να πραγματοποιηθεί η πώληση. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίησή τους και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Όταν πωλούνται αποθέματα ακινήτων, η λογιστική αξία τους αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου κατά την οποία αναγνωρίστηκε το σχετικό έσοδο. Η λογιστική αξία των αποθεμάτων σε ακίνητα που αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα προσδιορίζεται με αναφορά στο άμεσα καταλογισμένο κόστος που προκύπτει για το ακίνητο που πωλήθηκε και με τον επιμερισμό τυχόν άλλων σχετικών δαπανών με βάση το σχετικό μέγεθος του ακινήτου που πωλήθηκε.

Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από λογισμικά προγράμματα. Οι άδειες λογισμικού αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις, μείον οποιαδήποτε συσσωρευμένη ζημία απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία είναι πέντε (5) έτη. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Ο Όμιλος αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης κατά πόσον υπάρχει



αντικειμενική ένδειξη ότι ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί και εφόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη το περιουσιακό στοιχείο ελέγχεται για απομείωση.

Το ποσό της απομείωσης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της ανακτήσιμης αξίας του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται μέσω της χρήσης ενός λογαριασμού πρόβλεψης. Το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης, η ζημιά απομείωσης αντιστρέφεται, στο βαθμό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου δεν υπερβαίνει το αποσβεσμένο κόστος του κατά την ημερομηνία του αντισλογισμού. Οποιαδήποτε μεταγενέστερη αντιστροφή της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Οι προβλέψεις απομείωσης για τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης.

Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Για τους σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως ταμειακά διαθέσιμα νοούνται τα υπόλοιπα των λογαριασμών «ταμείο» και «καταθέσεις όψεως». Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις προθεσμίας των οποίων η αρχική διάρκεια δεν είναι μεγαλύτερη των 90 ημερών. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών του και ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια όταν δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να μεταβιβαστούν μετρητά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία. Τα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

Ίδιες μετοχές

Οι ίδιοι συμμετοχικοί τίτλοι (ίδιες μετοχές) που επαναγοράζονται, αναγνωρίζονται στο κόστος και αφαιρούνται από



τα ίδια κεφάλαια. Κανένα κέρδος ή ζημία δεν αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την αγορά, πώληση, έκδοση ή ακύρωση των ιδίων μετοχών του Ομίλου. Εάν επανεκδοθεί συμμετοχικός τίτλος οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του τιμήματος, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο. Σε περίπτωση ακύρωσης ιδίων μετοχών, το κόστος κτήσης μειώνει το Μετοχικό Κεφάλαιο και οποιαδήποτε διαφορά χρεώνεται στο Αποτέλεσμα εις νέο.

Διανομή Μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους αναγνωρίζεται ως υποχρέωση την ημερομηνία κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Προγράμματα παροχών προσωπικού

Σύμφωνα με τον Ν. 2112/20 και Ν. 4093/2012 η Εταιρεία καταβάλλει στους εργαζόμενους αποζημιώσεις επί απόλυσης ή αποχώρησης λόγω συνταξιοδότησης. Το ύψος των καταβαλλόμενων ποσών αποζημίωσης εξαρτάται από τα έτη προϋπηρεσίας, το ύψος των αποδοχών και τον τρόπο απομάκρυνσης από την υπηρεσία (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Η θεμελίωση δικαιώματος συμμετοχής σε αυτά τα προγράμματα πραγματοποιείται μέσω της κατανομής των παροχών στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012.

Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών αποτελεί την παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή μείον την εύλογη αξία των στοιχείων του ενεργητικού του προγράμματος (αποθεματικό από τις καταβολές στην ασφαλιστική εταιρεία) και τις μεταβολές που προκύπτουν από οποιοδήποτε αναλογιστικό κέρδος ή ζημία και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method).

Ένα πρόγραμμα συγκεκριμένων παροχών καθορίζεται με βάση διάφορες παραμέτρους, όπως η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ο μισθός, συγκεκριμένες υποχρεώσεις για καταβλητέες παροχές. Οι προβλέψεις που αφορούν την περίοδο περιλαμβάνονται στο σχετικό κόστος προσωπικού στις συνημμένες απλές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνίστανται από το τρέχον και παρελθοντικό κόστος υπηρεσίας, το σχετικό χρηματοοικονομικό κόστος, τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές και τις όποιες πιθανές πρόσθετες επιβαρύνσεις. Αναφορικά με τα μη αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές, ακολουθείται το αναθεωρημένο ΔΛΠ 19R, το οποίο περιλαμβάνει μία σειρά από τροποποιήσεις στη λογιστική των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών, μεταξύ άλλων:

- την αναγνώριση των αναλογιστικών κερδών /ζημιών στα λοιπά συνολικά έσοδα και την οριστική εξαίρεση τους από τα αποτελέσματα της χρήσης,
- τη μη αναγνώριση πλέον των αναμενόμενων αποδόσεων των επενδύσεων του προγράμματος στα αποτελέσματα της χρήσης αλλά την αναγνώριση του σχετικού τόκου επί της καθαρής υποχρέωσης/(απαίτησης) της παροχής υπολογιζόμενου βάσει του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιείται για την επιμέτρηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών,



- την αναγνώριση του κόστους προϋπηρεσίας στα αποτελέσματα της χρήσης την νωρίτερα εκ των ημερομηνιών τροποποίησης του προγράμματος ή όταν αναγνωρίζεται η σχετική αναδιάρθρωση ή η τερματική παροχή,
- λοιπές αλλαγές περιλαμβάνουν νέες γνωστοποιήσεις, όπως ποσοτική ανάλυση ευαισθησίας.

Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Εγγυήσεις

Ο Όμιλος λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΛΠ 39 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Οι εγγυήσεις καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις καθώς ο Όμιλος έχει υποχρέωση για την τακτοποίηση της υποχρέωσης πέραν των 12 μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Τραπεζικά δάνεια

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ των αρχικά καθαρών ποσών που εισπράχθηκαν και της αξίας κατά τη λήξη του δανεισμού καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων ως χρηματοοικονομικό κόστος κατά τη χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις από δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς.

Φορολογία

Ο Όμιλος κατά το Α' εξάμηνο του 2025 φορολογήθηκε σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει δηλαδή με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων του πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Κατά τον υπολογισμό του παραπάνω φόρου δε λαμβάνονται υπόψη τα ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ, εφόσον



αυτά αναγράφονται διακεκριμένα στις καταστάσεις επενδύσεων τους.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντिलογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν.

Αναγνώριση εσόδων

Τα συνήθη έσοδα του Ομίλου προέρχονται κυρίως από λειτουργικές μισθώσεις. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με την σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους μισθωτές της, το κόστος των κινήτρων αναγνωρίζεται με την ίδια μέθοδο κατά την διάρκεια της μίσθωσης, μειωτικά των εσόδων της λειτουργικής μίσθωσης. Τα μεταβλητά μισθώματα όπως ενοίκια βάσει κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα, στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρεία.

Ενδεχόμενα έσοδα από πώληση ακινήτων και λοιπών παγίων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης.

Η αναγνώριση των εσόδων από πώληση αποθεμάτων ακινήτων γίνεται ως εξής: Ο Όμιλος και η Εταιρεία συνάπτουν συμβάσεις με πελάτες για την πώληση ακινήτων που είτε έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους είτε είναι υπό κατασκευή.

Αποθέματα σε ακίνητα που έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή: Η πώληση ακινήτου, η κατασκευή του οποίου έχει ολοκληρωθεί, συνιστά ενιαία υποχρέωση εκτέλεσης και ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν καθορίσει ότι αυτή ικανοποιείται τη στιγμή που μεταβιβάζεται ο έλεγχος. Για άνευ όρων ανταλλαγή συμβάσεων, αυτό συμβαίνει γενικά όταν ο νόμιμος τίτλος μεταβιβάζεται στον πελάτη και ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου. Για ανταλλαγές υπό όρους, αυτό συμβαίνει γενικά όταν πληρούνται όλες οι σημαντικές προϋποθέσεις.

Αποθέματα σε ακίνητα υπό κατασκευή: Ο Όμιλος και η Εταιρεία εξετάζουν εάν υπάρχουν υποσχέσεις στο συμβόλαιο που αποτελούν ξεχωριστές υποχρεώσεις εκτέλεσης στις οποίες πρέπει να κατανεμηθεί ένα μέρος της τιμής της συναλλαγής. Για συμβάσεις που σχετίζονται με την πώληση ακινήτων υπό κατασκευή, ο Όμιλος και η Εταιρεία είναι υπεύθυνοι για τη συνολική διαχείριση του έργου και προσδιορίζει διάφορα αγαθά και υπηρεσίες που θα παρασχεθούν, συμπεριλαμβανομένων εργασιών σχεδιασμού, προμήθειας υλικών, προετοιμασίας εργοταξίου και έκχυσης θεμελίωσης, μηχανολογικές και ηλεκτρολογικές εργασίες. Ο Όμιλος και η Εταιρεία λογιστικοποιούν αυτά τα στοιχεία ως μια ενιαία υποχρέωση απόδοσης επειδή παρέχει μια σημαντική υπηρεσία ενσωμάτωσης των αγαθών και των υπηρεσιών (οι εισροές) στην ολοκληρωμένη ιδιοκτησία που ο πελάτης έχει συνάψει σύμβαση για την αγορά.



Για κάθε υποχρέωση εκτέλεσης που εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν έσοδα με την πάροδο του χρόνου επιμετρώντας την πρόοδο προς την πλήρη εκπλήρωση της εν λόγω υποχρέωσης εκτέλεσης. Στόχος κατά την επιμέτρηση της προόδου είναι να απεικονιστεί ο βαθμός στον οποίο ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εκτελέσει τη μεταβίβαση του ελέγχου των υποσχόμενων αγαθών ή υπηρεσιών σε έναν πελάτη.

Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

Τα έσοδα από τόκους, που αφορούν σε τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα παρόμοιων τέτοιων στοιχείων έχει υποστεί απομείωση, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για να προεξοφληθούν οι μελλοντικές ταμειακές ροές για τον σκοπό της επιμέτρησης της ζημίας απομείωσης.

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται, εκτός από τους δύο βασικούς μετόχους, τον Παύλο Ευμορφίδη και τον Μιχαήλ Ευμορφίδη (με ποσοστό συμμετοχής την 30.06.2025 43,18% και 38,25% αντίστοιχα επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας) και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και ο Όμιλος διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.



Συμψηφισμός

Η απεικόνιση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του καθαρού ποσού που προκύπτει από συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων επιτρέπεται μόνο εφόσον υφίσταται συμβατικό δικαίωμα που επιτρέπει το συμψηφισμό των ποσών που έχουν καταχωρηθεί και παράλληλα υπάρχει πρόθεση είτε για ταυτόχρονο διακανονισμό του συνολικού ποσού, τόσο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όσο και της υποχρέωσης αντίστοιχα, είτε για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της περιόδου που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, αφαιρούμενων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές.

Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις (ή ομάδες στοιχείων) των οποίων η λογιστική αξία πρόκειται να ανακτηθεί κατά το μεγαλύτερο μέρος της μέσω πώλησης παρά μέσω συνεχόμενης χρήσης τους, καταχωρούνται ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση.

Για να ταξινομηθούν ως τέτοια, τα περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδες στοιχείων) θα πρέπει να είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση στην τρέχουσα κατάσταση τους και η πώληση τους πρέπει να είναι πολύ πιθανή.

Η Διοίκηση πρέπει να έχει δεσμευτεί για την πώληση, η οποία θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί εντός έτους από την ημερομηνία ταξινόμησης των περιουσιακών στοιχείων (ή ομάδων στοιχείων) ως στοιχείων διακρατούμενων προς πώληση, υπό τις εξαιρέσεις του ΔΠΧΑ 5, και οι ενέργειες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της πώλησης θα πρέπει να υποδεικνύουν ότι δεν είναι πιθανό να γίνουν σημαντικές μεταβολές στο πρόγραμμα ή το πρόγραμμα να ανακληθεί.

Κατά την αρχική καταχώρηση τους ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση, η αξία τους προσδιορίζεται ως η χαμηλότερη τιμή μεταξύ της λογιστικής και εύλογης αξίας αφαιρούμενων των εξόδων της πώλησης και απεικονίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ξεχωριστά από τα λοιπά περιουσιακά στοιχεία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση επιμετρούνται στην εύλογη αξία.

Κατά την αρχική καταχώρηση των διακρατούμενων προς πώληση περιουσιακών στοιχείων, οποιαδήποτε απομείωση της αξίας τους περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, ακόμα και στην περίπτωση της αναπροσαρμογής. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση κερδών ή ζημιών που προκύπτουν από μεταγενέστερες επανεκτιμήσεις.

Αν ο Όμιλος έχει κατατάξει περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ως διακρατούμενα προς πώληση, αλλά δεν πληρούνται πλέον τα κριτήρια για την ταξινόμηση ως τέτοιο, ο Όμιλος παύει να ταξινομεί το περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ως διακρατούμενο προς πώληση. Μια παράταση του χρόνου που απαιτείται για την ολοκλήρωση της πώλησης δεν εμποδίζει την κατάταξη ενός περιουσιακού στοιχείου ως κατεχόμενου προς πώληση αν η καθυστέρηση οφείλεται σε γεγονότα ή περιστάσεις που δεν ελέγχει η οικονομική οντότητα και υπάρχουν επαρκείς



αποδείξεις ότι η οικονομική οντότητα παραμένει δεσμευμένη στο πρόγραμμα για την πώληση του περιουσιακού στοιχείου.

Ο Όμιλος επιμετρά το μη κυκλοφορούν περιουσιακό στοιχείο που παύει να ταξινομείται ως διακρατούμενο προς πώληση (ή που παύει να συμπεριλαμβάνεται σε ομάδα στοιχείων διακρατούμενων προς πώληση) στην χαμηλότερη αξία μεταξύ:

α) της λογιστικής αξία πριν το περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση, προσαρμοσμένη με τυχόν αποσβέσεις ή αναπροσαρμογές που θα είχαν αναγνωριστεί αν το περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) δεν είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση και

β) του ανακτήσιμου ποσού του κατά την ημερομηνία της μεταγενέστερης απόφασης να μην πωληθεί.

Τα ακίνητα επένδυσης τα οποία παύουν να ταξινομούνται ως διακρατούμενα προς πώληση επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

Σημ. 3 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

3.1 Εκτιμήσεις και παραδοχές της Διοίκησης

Η σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίστηκαν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η Διοίκηση του Ομίλου πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά το Α' εξάμηνο 2025 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εξ' ορισμού, σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

3.2 Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα (συμπεριλαμβανομένων των αποθεμάτων ακινήτων και των ακινήτων που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία) του Ομίλου

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες



πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- i. Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- ii. Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- iii. Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Αναφορικά με το σημείο αυτό, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, κατασκευαστικό κόστος καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια και συντελεστές κεφαλαιοποίησης. Ειδικότερα για τις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις λαμβάνονται υπ' όψιν η τιμή δωματίου, η πληρότητα, καθώς και έσοδα και έξοδα από άλλες υπηρεσίες. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, ενώ αντίστοιχα προσδιορίζονται και οι τιμές δωματίων, η πληρότητα κλπ. στην περίπτωση των ξενοδοχείων. Τέλος, σημειώνεται ότι κατά την εφαρμογή περισσότερων της μίας μεθόδου εκτίμησης, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές επιλέγουν το ειδικό βάρος της κάθε μεθόδου στον προσδιορισμό της τελικής αξίας, σύμφωνα με την κρίση τους, λαμβάνοντας υπ' όψιν το είδος του ακινήτου, τα διαθέσιμα στοιχεία στην αγορά και τυχόν άλλους παράγοντες που μπορεί να επηρεάζουν την επιλογή της μεθόδου εκτίμησης. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημ. 8.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30η Ιουνίου 2025, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Οι μέθοδοι εκτίμησης δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση (Σημ. 8).

Σημ. 4 Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

Ο Όμιλος, λόγω της δραστηριότητάς του στην αγορά ακινήτων, εκτίθεται σε μία πληθώρα κινδύνων, τους οποίους πρέπει εγκαίρως να εντοπίζει και να λαμβάνει υπόψιν για την άμεση πρόληψή τους ή/ και την αντιμετώπισή τους. Οι ενδεχόμενοι κίνδυνοι, που πρέπει να τίθενται υπό διαχείριση, διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες: α) τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους που επιμερίζονται σε κίνδυνο αγοράς, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας, β) τους επιχειρηματικούς κινδύνους, που απαρτίζονται από τον κίνδυνο εποπτικών αρχών & συμμόρφωσης και τον κίνδυνο



πληροφοριακών συστημάτων, και γ) τους στρατηγικούς κινδύνους, που επιμερίζονται σε λοιπούς εξωτερικούς κινδύνους και κίνδυνο ανταγωνισμού.

Σε κάθε περίπτωση, ο Όμιλος στοχεύει στην ελαχιστοποίηση των κινδύνων, αξιολογώντας παράλληλα την στρατηγική του και το ρίσκο της απόκλισης από αυτούς, προκειμένου να μην επηρεάσει σημαντικά τη χρηματοοικονομική του απόδοση.

A) ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

A.1. Κίνδυνος αγοράς

iv. Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την αρνητική μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται από παράγοντες που σχετίζονται με:

- το μακροοικονομικό περιβάλλον της χώρας,
- τις εξελίξεις στην κτηματαγορά συνολικά αλλά και τις εξελίξεις στις επιμέρους τοπικές κτηματαγορές στις οποίες δραστηριοποιείται,
- τα χαρακτηριστικά των ακινήτων που κατέχει στο χαρτοφυλάκιο του,
- γεγονότα που αφορούν τους μισθωτές του Ομίλου.

Η αρνητική μεταβολή τόσο στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του όσο και των μισθωμάτων επηρεάζουν άμεσα τη χρηματοοικονομική θέση του και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού του και την κερδοφορία του. Η διαχείριση του κινδύνου γίνεται άμεσα από την λειτουργία των οργάνων της Εταιρείας και συγκεκριμένα από την Επιτροπή Επενδύσεων και το Διοικητικό Συμβούλιο, που μεταξύ άλλων στοχεύουν στη μεγιστοποίηση της αξίας του χαρτοφυλακίου.

Επιπλέον, το θεσμικό πλαίσιο του Ν. 2778/1999 και του πρόσφατου νέου Ν. 5193/2025, όπως ισχύουν και διέπουν τον Όμιλο, προβλέπουν πέρα από την περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή και κάποια επιμέρους όρια για το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας. Επί παραδείγματι, η αξία κάθε ακινήτου δεν δύναται να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου της ΑΕΕΑΠ, ενώ τα σχετικά κόστη από την ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή, αναπαλαίωση ή μεταβολή χρήσης των ακινήτων, απαγορεύεται να ξεπερνούν το 40% επί του συνόλου των επενδύσεων. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων που σχετίζονται με την αρνητική μεταβολή των εμπορικών αξιών. Επιπροσθέτως, η Εταιρεία προκειμένου να εξασφαλίσει την αποτροπή του κινδύνου μείωσης των εμπορικών αξιών των ακινήτων του χαρτοφυλακίου, σε περιπτώσεις που κρίνει σκόπιμο πρόκειται να προβεί σε δαπάνες για βελτιώσεις και επισκευές επί των ακινήτων της καθώς επίσης, θα εξετάσει την πώληση μη στρατηγικών ακινήτων με σκοπό την επανεπένδυση κεφαλαίων σε ποιοτικότερα και πιο αποδοτικά ακίνητα.

Αναφορικά δε με το επίπεδο των μισθωμάτων, ο Όμιλος περιορίζει τον κίνδυνο αυτόν μέσω μακροπρόθεσμων λειτουργικών μισθώσεων.



Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς σε όλες τις μισθωτικές συμβάσεις προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της Ελλάδος, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα να μην μεταβάλλονται. Ακόμη, σε κάποιες μισθωτικές συμβάσεις, ο Όμιλος έχει προβλέψει και κάποιο πρόσθετο περιθώριο (ποσοστό 2,5%) πέραν του Δ.Τ.Κ. Παράλληλα, ο Όμιλος λόγω της δραστηριότητάς του στην αγορά αλλά και ανάπτυξη ακινήτων, επιβαρύνεται με τις αυξήσεις του κόστους κατασκευής των ακινήτων του, τις οποίες αντιμετωπίζει είτε μέσω της προπληρωμής υλικών όταν οι τιμές τους είναι συμφέρουσες είτε μέσω της έγκαιρης ολοκλήρωσης των κατασκευών του.

v. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές του Ομίλου που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητα του να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις του. Ο Όμιλος έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλισμένα έσοδα από μισθώματα μέχρι το 2029, συνεπώς η μεταβλητότητα των ταμειακών ροών πηγάζει από τις δανειακές και φορολογικές του υποχρεώσεις.

Εντός της χρήσης 2024, η Εταιρεία εκταμίευσε νέο Ομολογιακό Δάνειο εντός του Δ' τριμήνου του 2024, το οποίο θα επηρεάσει σημαντικά τις ταμειακές εκροές του Ομίλου για τη χρήση του 2025.

Επιπλέον, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις ενώ και η φορολογία του Ομίλου συνδέεται με το επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόβλεπτων γεγονότων. Για την μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις λόγω μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει συμβάσεων στην μέγιστη περίοδο των τριών μηνών.

Τέλος, το Διοικητικό Συμβούλιο ενημερώνεται σχετικώς και εγκαίρως και μέσω της σύνταξης του ετήσιου προϋπολογισμού, στον οποίο προβλέπεται αναπροσαρμογή των οικονομικών στοιχείων βάσει των επιτοκίων και του πληθωρισμού.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι σε περίπτωση που μεταβληθεί το Euribor κατά +1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2024 θα είναι αντίστοιχα € € 11.864 ζημία (λόγω αύξησης του κόστους δανεισμού), ενώ αν μεταβληθεί κατά -1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2024 θα είναι αντίστοιχα € € 11.864 κέρδος (λόγω μείωσης του κόστους δανεισμού).

vi. Κίνδυνος συναλλάγματος

Για το σύνολο του Ομίλου, δεν υφίσταται κάποιος κίνδυνος λόγω μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας καθώς ούτε κατέχει χρηματικά διαθέσιμα σε ξένο νόμισμα, ούτε συνεργάζεται με προμηθευτές του εξωτερικού.



A.2. Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις, με άμεσο αντίκτυπο στα ταμειακά διαθέσιμα και τις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου.

Αρχικώς, ο Όμιλος υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών του, δηλαδή την πιθανότητα αυτοί να μην καταβάλλουν τα μισθώματα σύμφωνα με τους συμφωνηθέντες όρους. Για αυτό το λόγο, ο Όμιλος λαμβάνει από τους μισθωτές του εγγυήσεις, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων. Σε εβδομαδιαία βάση παρακολουθούνται τα υπόλοιπα των πελατών και εφαρμόζεται άμεση αντιμετώπιση, σε περιπτώσεις που υπάρχουν οφειλές μισθωμάτων. Ένα σημαντικό μέρος της έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι μισθωμένο σε συνδεδεμένες εταιρείες. Το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από συνδεδεμένες εταιρείες ανέρχεται κατά την 30.06.2025 σε 94,5% έναντι 94,7% στις 31.12.2024 ετησίως (Σημ. 32). Μέσω της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου του Ομίλου αναμένεται να βελτιωθεί η διασπορά των μισθωμάτων ανά μισθωτή και ανά δραστηριότητα με επακόλουθο την περαιτέρω μείωση του σχετικού πιστωτικού κινδύνου.

Ακόμη, το σημαντικό μέρος των χρηματικών διαθεσίμων του Ομίλου είναι τοποθετημένα σε μεγάλες συστημικές τράπεζες της Ελλάδας, με ένα μικρότερο μέρος να είναι σε δύο (2) μεγάλες τράπεζες του εξωτερικού, οι οποίες έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.

A.3. Κίνδυνος ρευστότητας

Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, είτε λειτουργικές είτε επενδυτικές, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων, ενώ εξετάζει την σύναψη και διατήρηση αλληλόχρεων λογαριασμών με τραπεζικά ιδρύματα. Για την αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου αυτού, καταρτίζεται προγραμματισμός, ο οποίος περιλαμβάνει:

- Επενδυτικό πλάνο
- Χρηματοοικονομικό πλάνο
- Ετήσιο προϋπολογισμό
- Ετήσιο επιχειρησιακό σχέδιο

σύμφωνα με τον Κανονισμό Εσωτερικής Λειτουργίας που εφαρμόζει η Εταιρεία. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί ανά τακτά χρονικά διαστήματα, μεταξύ άλλων, το Δείκτη Ρευστότητας και προβαίνει στις ανάλογες αποφάσεις και ενέργειες.

B) ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

B.1. Κίνδυνος εποπτικών αρχών και συμμόρφωσης

Ο Όμιλος διατρέχει την συνεχή υποχρέωση συμμόρφωσης με τις ελληνικές εποπτικές αρχές. Διαθέτει ικανό προσωπικό με ευρύ αντικείμενο εμπειρίας και γνώσεων προκειμένου να παρακολουθεί αποτελεσματικά και με συστηματικό τρόπο όλες τις εξελίξεις στο κανονιστικό και θεσμικό πλαίσιο που τον διέπει. Συμμορφούμενος με την



ισχύουσα νομοθεσία, έχει αναπτύξει το σύνολο της απαιτούμενης τεκμηρίωσης και πολιτικών προκειμένου να υποστηρίζονται επιμέρους διαδικασίες όπως η διαχείριση σύγκρουσης συμφερόντων, η πρόσληψη διευθυντικών στελεχών και η αξιολόγηση προσωπικού, η γνωστοποίηση συναλλαγών από πρόσωπα που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα κλπ.

Επιπλέον έχει αναπτύξει συνεργασία με τους κατάλληλους εξωτερικούς συνεργάτες προκειμένου να λαμβάνει τεχνογνωσία και να ενημερώνεται εγκαίρως για οποιαδήποτε εξέλιξη των ανωτέρω ώστε να διαχειριστεί τον εν λόγω κίνδυνο με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Εντούτοις οι συνεχείς αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο, δημιουργούν συστηματικά απαιτήσεις προσαρμογής και παρακολούθησης από την πλευρά του Ομίλου.

B.2. Κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων

Ο κίνδυνος των πληροφοριακών συστημάτων σχετίζεται με ενδεχόμενες απειλές που μπορεί να προκύψουν στα συστήματα επικοινωνίας ή/ και μηχανογράφησης της Εταιρείας, με συνέπεια την παρεμπόδιση ή διακοπή των λειτουργιών της. Η Εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις με αξιόπιστους συνεργάτες πληροφοριακών συστημάτων και υποστηρίζεται διαρκώς για την εύρυθμη λειτουργία αυτών.

Γ) ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Γ.1. Εξωτερικοί παράγοντες

Ο Όμιλος επενδύει αποκλειστικά στην ελληνική επικράτεια. Ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες που δεν μπορούν να ελεγχθούν, όπως η μακροοικονομική κατάσταση της χώρας, πολιτικές αναταράξεις ή πολιτική αστάθεια, η εξέλιξη του τουρισμού και οι αλλαγές στο φορολογικό καθεστώς των ΑΕΕΑΠ.

Οι εξελίξεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ελληνική οικονομία είναι πέραν του ελέγχου του Ομίλου και η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να τις προβλέψει ή να διαβλέψει τις τυχόν επιπτώσεις αυτών. Παρ' όλα αυτά, η Διοίκηση και τα έμπειρα στελέχη της εκτιμούν διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου.

Γ.2. Κίνδυνος Ανταγωνισμού

Ο ανταγωνισμός στον κλάδο ακινήτων στην Ελλάδα έχει αυξηθεί, λόγω της ανάπτυξης του και της έντονης ζήτησης τόσο από εγχώριους επενδυτές όσο και από επενδυτές του εξωτερικού. Στο πλαίσιο αυτό, ο Όμιλος πέρα από τα υφιστάμενα κτίρια που διαθέτει, στοχεύει και προχωράει στην ανάπτυξη και ανέγερση δικών του ακινήτων, με βάση υψηλές προδιαγραφές (πιστοποίηση κατά Leed) και τα κριτήρια του ESG, απευθυνόμενος σε ένα ευρύ φάσμα επενδυτών.

Δ) Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία και ο Όμιλος παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.



- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς, που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»). Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν κατέχει χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα σε εύλογη αξία.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος κατέχουν επενδύσεις σε ακίνητα (συμπεριλαμβανομένου των ακινήτων που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία) που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (Σημ. 8 Επενδύσεις σε ακίνητα, Σημ. 15 Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού). Το σύνολο των επενδύσεων σε Ακίνητα εντάσσεται στο επίπεδο «3», σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13, για τις διαδικασίες μέτρησης της Εύλογης Αξίας. Για την εξαγωγή της Εύλογης αξίας των άνω Περιουσιακών στοιχείων χρησιμοποιούνται μη παρατηρήσιμα στοιχεία, λόγω της φύσης τους, της αγοράς και της δυσκολίας ρευστοποίησης τους. Τα μη παρατηρήσιμα στοιχεία αφορούν τις βέλτιστες πληροφορίες οι οποίες δύναται να είναι εταιρικά διαθέσιμες, καθώς και δεδομένα λοιπών συμμετεχόντων στην αγορά. Κατά την 30η Ιουνίου 2025, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, των δανείων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία. Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν διενεργήθηκαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.

Διαχείριση κεφαλαίου

Σε ό,τι αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου της Εταιρείας, στόχος είναι η διασφάλιση της απρόσκοπτης λειτουργίας του Ομίλου, μεγιστοποιώντας τα οφέλη προς τους μετόχους και τα λοιπά εμπλεκόμενα μέρη.

Η διατήρηση ή η προσαρμογή της κεφαλαιουχικής δομής μπορεί να γίνει μέσω της προσαρμογής του ποσού των μερισμάτων που καταβάλλονται στους μετόχους, της έκδοσης νέων μετοχών ή της πώλησης περιουσιακών στοιχείων για να μειωθεί ενδεχόμενος δανεισμός.

Ο Όμιλος ελέγχει τον κεφαλαιουχικό κίνδυνο με βάση τον συντελεστή μόχλευσης (leverage ratio). Παρακολουθούνται δύο συντελεστές και συγκεκριμένα i) ο λόγος του συνολικού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (debt ratio) και ii) ο λόγος του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (net debt ratio). Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια προ εξόδων εκδόσεων δανείων, μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης).



Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα, επιτρέπει τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων.

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης στο σύνολο του ενεργητικού κατά την 30.06.2025 σε σύγκριση με την 31.12.2024.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Δάνεια	5.336.888	5.336.888	5.336.888	5.336.888
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	147.365.397	143.232.616	118.919.485	110.204.836
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.325.934	1.633.700	784.583	631.033
Debt Ratio	3,62%	3,73%	4,49%	4,84%
Net Debt	10.954	3.703.188	4.552.305	4.705.855

4.1 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία και ο Όμιλος παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς, που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν κατέχουν χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα σε εύλογη αξία. Ωστόσο η Εταιρεία και ο Όμιλος κατέχει επενδυτικά ακίνητα (συμπεριλαμβανομένου των ακινήτων που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία) που επιμετρώνται σε εύλογη αξία.

Κατά την 30η Ιουνίου 2025, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των δανείων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν διενεργήθηκαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.

**Σημ. 5 Τομείς Δραστηριότητας**

Το σύνολο των ακινήτων του Ομίλου βρίσκεται εντός της Ελλάδας. Η γεωγραφική διασπορά είναι μικρή, καθώς το σύνολο σχεδόν του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του βρίσκεται στην Αττική.

Ο Όμιλος διακρίνει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του στους κάτωθι επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με την χρήση κάθε ακινήτου και την προέλευση του εσόδου (μισθώματος):

- Εμπορικοί χώροι - Καταστήματα
- Βιομηχανικά & Βιοτεχνικά Κτίρια
- Ξενοδοχεία
- Γραφεία
- Λοιπά (Γήπεδα/Οικόπεδα, Κατοικίες)

Τα ακίνητα που είναι υπό ανάπτυξη, εντάσσονται σε μία από τις ανωτέρω κατηγορίες ανάλογα με την προβλεπόμενη χρήση μετά την ολοκλήρωση των κτιριακών εργασιών.

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται μία κατανομή των αποτελεσμάτων και των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού του Ομίλου και της Εταιρείας σε κάθε έναν από τους ως άνω τομείς. Μεγέθη τα οποία δεν γίνεται να κατανεμηθούν, μπαίνουν στην στήλη «μη κατανεμόμενα».

Από 01.01 έως 30.06.2025 (Όμιλος)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2025 - 30.06.2025
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	807.310	419.890	1.773.898	3.596	38.962	0	3.043.655
Έσοδα από πώληση ακινήτου	0	0	0	0	0	738.389	738.389
Σύνολο	807.310	419.890	1.773.898	3.596	38.962	738.389	3.782.045
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	581.029	133.230	1.127.771	-146.757	-458.697	0	1.236.576
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-41.535	-21.772	-104.604	-9.802	-61.370	-62.362	-301.445
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-111.973	-111.973
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	-101.139	-101.139
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	-76.364	-13.896	0	0	0	0	-90.260
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-908	-908
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	464.543	464.543
Λοιπά έξοδα	-1.162	-1.836	0	-590	-5.096	-63.022	-71.707



Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)	1.269.278	515.616	2.797.065	-153.553	-486.202	863.529	4.805.732
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-247.437	-247.437
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	1.269.278	515.616	2.797.065	-153.553	-486.202	616.092	4.558.295
Φόρος	0	0	0	0	0	-245.821	-245.821
Κέρδη / (ζημίες) χρήσης	1.269.278	515.616	2.797.065	-153.553	-486.202	370.271	4.312.474
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	1.269.278	515.616	2.797.065	-153.553	-486.202	370.271	4.312.474

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται κατανομή των επενδύσεων και διαθεσίμων του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα.

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	20.393.905	12.119.000	65.946.175	4.256.900	27.533.900	8.718	130.258.599
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	563.449	63.646	3.492	0	74	16.476.138	17.106.799
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	20.957.355	12.182.646	65.949.667	4.256.900	27.533.974	16.484.856	147.365.397
Σύνολο υποχρεώσεων	177.246	156.160	753.541	6.539	26.460	25.693.996	26.813.943
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	3,85%	3,45%	2,69%	0,08%	0,14%	0,00%	2,07%

Από 01.01 έως 30.06.2025 (Εταιρεία)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2025- 30.06.2025
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	732.295	419.890	1.124.494	3.596	38.962	0	2.319.236
Σύνολο	732.295	419.890	1.124.494	3.596	38.962	0	2.319.236
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	527.800	133.230	701.000	-146.757	-163.692	0	1.051.582
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-33.964	-21.772	-86.810	-9.802	-52.642	-58.633	-263.623
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-111.973	-111.973
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	-86.701	-86.701



Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	-76.364	-13.896	0	0	0	0	-90.260
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-908	-908
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	352.858	352.858
Λοιπά έξοδα	-1.162	-1.836	0	-590	-5.096	-5.811	-14.496
Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)	1.148.604	515.616	1.738.684	-153.553	-182.469	88.832	3.155.715
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	0	0	0	5.400.000	5.400.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-195.959	-195.959
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	1.148.604	515.616	1.738.684	-153.553	-182.469	5.292.873	8.359.756
Φόρος	0	0	0	0	0	-190.695	-190.695
Κέρδη / (ζημίες) χρήσης	1.148.604	515.616	1.738.684	-153.553	-182.469	5.102.178	8.169.060
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	1.148.604	515.616	1.738.684	-153.553	-182.469	5.102.178	8.169.060

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται κατανομή των επενδύσεων και διαθεσίμων της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα.

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	17.728.000	12.119.000	44.122.080	4.256.900	24.969.900	2.058.720	105.254.601
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	563.449	63.646	3.492	0	73	13.034.223	13.664.884
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	18.291.449	12.182.646	44.125.572	4.256.900	24.969.974	15.092.944	118.919.485
Σύνολο υποχρεώσεων	152.992	156.160	564.249	6.539	2.341	21.465.917	22.348.198
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	4,00%	3,45%	2,55%	0,08%	0,16%	0,00%	1,95%

Από 01.01 έως 30.06.2024 (Όμιλος)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2024 - 30.06.2024
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	783.569	392.879	2.028.135	4.104	38.060	0	3.246.747
Σύνολο	783.569	392.879	2.028.135	4.104	38.060	0	3.246.747
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από	153.563	-36.286	-880.563	0	2.079.559	0	1.316.273



Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία							
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-43.045	-22.535	-95.648	-2.915	-47.148	-35.324	-246.616
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-91.182	-91.182
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	-160.093	-160.093
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	0	0	0	0	0	-4.305	-4.305
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-815	-815
Λοιπά έσοδα	362.709	0	0	0	0	30.033	392.742
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	-13.491	-13.491
Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)	1.256.796	334.058	1.051.924	1.189	2.070.471	-275.178	4.439.260
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-90.995	-90.995
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	1.256.796	334.058	1.051.924	1.189	2.070.471	-366.172	4.348.266
Φόρος	0	0	0	0	0	-544.822	-544.822
Κέρδη / (ζημίες) χρήσης	1.256.796	334.058	1.051.924	1.189	2.070.471	-910.994	3.803.444
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	1.256.796	334.058	1.051.924	1.189	2.070.471	-910.994	3.803.444

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται κατανομή των επενδύσεων και διαθεσίμων του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα.

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	19.609.387	11.885.000	63.724.091	1.678.000	24.134.700	10.200	121.041.379
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	4.591.853	4.591.853
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	19.609.387	11.885.000	63.724.091	1.678.000	24.134.700	4.602.053	125.633.231
Σύνολο υποχρεώσεων	174.449	141.275	748.933	6.352	25.849	10.512.507	11.609.364



Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	4,00%	3,31%	3,18%	0,24%	0,16%	0,00%	2,58%

Από 01.01 έως 30.06.2024 (Εταιρεία)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2024- 30.06.2024
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	712.103	392.879	1.393.401	7.661	38.060	0	2.544.103
Σύνολο	712.103	392.879	1.393.401	7.661	38.060	0	2.544.103
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	129.000	-36.286	-1.066.000	0	2.165.425	0	1.192.139
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-35.474	-22.535	-80.217	-2.915	-42.163	-35.324	-218.628
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού						-91.182	-91.182
Λοιπά λειτουργικά έξοδα						-150.968	-150.968
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων						-4.305	-4.305
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων						-815	-815
Λοιπά έσοδα	362.709					30.033	392.742
Λοιπά έξοδα						-13.491	-13.491
Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)	1.168.338	334.058	247.184	4.745	2.161.322	-266.052	3.649.595
Έσοδα από επενδύσεις						980.000	980.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα						-90.830	-90.830
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	1.168.338	334.058	247.184	4.745	2.161.322	623.118	4.538.765
Φόρος						-417.299	-417.299
Κέρδη χρήσης	1.168.338	334.058	247.184	4.745	2.161.322	205.819	4.121.466
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	1.168.338	334.058	247.184	4.745	2.161.322	205.819	4.121.466



Στον παρακάτω πίνακα γίνεται κατανομή των επενδύσεων και διαθεσίμων της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα.

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	17.117.000	11.885.000	42.716.478	1.678.000	21.813.200	2.010.202	97.219.881
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	4.949.626	4.949.626
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	17.117.000	11.885.000	42.716.478	1.678.000	21.813.200	6.959.828	102.169.507
Σύνολο υποχρεώσεων	150.767	141.275	560.863	6.352	2.341	10.309.952	11.171.550
Απόδοση (Εσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	4,16%	3,31%	3,26%	0,46%	0,17%	0,00%	2,49%

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων σημειώνεται ότι:

- α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.
- β) Τα περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα και πάγια περιουσιακά στοιχεία, εφόσον αυτά υφίστανται.
- γ) Τα μη κατανεμόμενα περιουσιακά στοιχεία αφορούν ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία.
- δ) Το σύνολο των απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων αφορά απαιτήσεις από μισθωτές, εγγυήσεις και λοιπές απαιτήσεις. Τα μη κατανεμόμενα αφορούν ταμειακά διαθέσιμα και λοιπές απαιτήσεις.

Σημ. 6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία για τον Όμιλο και την Εταιρεία είχαν ως ακολούθως για το Α' εξάμηνο 2025 και το 2024. Οι αποσβέσεις που αποτυπώνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων αφορούν αναλογικά τις θυγατρικές από την ημερομηνία κτήσης τους.

Όμιλος	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	19.538	19.538
Προσθήκες	230	230
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	19.768	19.768
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	19.523	19.523
Αποσβέσεις χρήσεως	19	19



Όμιλος	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	19.542	19.542
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	227	227
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	19.768	19.768
Προσθήκες	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	19.768	19.768
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	19.542	19.542
Αποσβέσεις χρήσεως	108	108
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	19.650	19.650
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2025	119	119

Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία είχαν ως εξής:

Εταιρεία	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	19.538	19.538
Προσθήκες	230	230
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	19.768	19.768
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	19.523	19.523
Αποσβέσεις χρήσεως	19	19
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	19.542	19.542
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	227	227
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	19.768	19.768
Προσθήκες	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	19.768	19.768
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	19.542	19.542
Αποσβέσεις χρήσεως	108	108
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	19.650	19.650
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2025	119	119

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία στο ιστορικό κόστος.



Οι επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Σε αντίθετη περίπτωση καταχωρούνται στο κόστος κτήσης και παραμένουν στο κόστος κτήσης (μείον τυχόν ζημία απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία ή (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί.

Σημ. 7 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία για τον Όμιλο και την Εταιρεία είχαν ως ακολούθως για το Α' εξάμηνο 2025 και το 2024.

Όμιλος	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο άυλων παγίων
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	8.000	8.000
Προσθήκες	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	8.000	8.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	2.400	2.400
Αποσβέσεις χρήσεως	1.600	1.600
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	4.000	4.000
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	4.000	4.000
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	8.000	8.000
Προσθήκες	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	8.000	8.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	4.000	4.000
Αποσβέσεις χρήσεως	800	800
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	4.800	4.800
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2025	3.200	3.200

Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία είχαν ως εξής:

Εταιρεία	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο άυλων παγίων
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	8.000	8.000
Προσθήκες	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	8.000	8.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	2.400	2.400
Αποσβέσεις χρήσεως	1.600	1.600
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	4.000	4.000
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	4.000	4.000



Εταιρεία	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο άυλων παγίων
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	8.000	8.000
Προσθήκες	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	8.000	8.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	4.000	4.000
Αποσβέσεις χρήσεως	800	800
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	4.800	4.800
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2025	3.200	3.200

Σημ. 8 Επενδύσεις σε ακίνητα

8.1 Αξία επενδύσεων

Οι επενδύσεις σε ακίνητα για τον Όμιλο για το Α' εξάμηνο 2025 και το 2024 παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

ΟΜΙΛΟΣ	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2024	28.021.077	90.611.253	118.632.330
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	440.560	2.579.398	3.019.958
Δικαιώματα χρήσης επί επενδύσεων σε ακίνητα (αρχική αναγνώριση)	0	3.465.785	3.465.785
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	258.799	2.324.409	2.583.208
Υπόλοιπο 31.12.2024	28.720.436	98.980.844	127.701.280
Υπόλοιπο 01.01.2025	28.720.436	98.980.844	127.701.280
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	518.506	793.518	1.312.024
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	0	-14.606.000	-14.606.000
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	27.058	1.209.518	1.236.576
Υπόλοιπο 30.06.2025	29.266.000	86.377.881	115.643.880

Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2024	20.787.774	72.233.056	93.020.830
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	2.579.398	2.579.398
Δικαιώματα χρήσης επί επενδύσεων σε ακίνητα (αρχική αναγνώριση)	0	3.465.785	3.465.785



ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	510.587	1.774.181	2.284.768
Υπόλοιπο 31.12.2024	21.298.361	80.052.419	101.350.780
Υπόλοιπο 01.01.2025	21.298.361	80.052.419	101.350.780
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	793.518	793.518
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	0	-14.606.000	-14.606.000
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	220.985	830.597	1.051.582
Υπόλοιπο 30.06.2025	21.519.346	67.070.534	88.589.880

Η Εταιρεία εντός της εξεταζόμενης περιόδου συνέχισε την υλοποίηση του επενδυτικού της σχεδίου που περιλαμβάνει:

- Την κατασκευή ξενοδοχείου 4* με ανακατασκευή υφιστάμενου κτιρίου στην οδό Φαλήρου 22, Αθήνα
- Την ανέγερση ξενοδοχείου 5* στην περιοχή Ξιφιάς Μονεμβασιάς, μέσω της θυγατρικής της ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE MON.A.E.

Οι επενδύσεις αυτές στον ανωτέρω πίνακα αποτυπώνονται ως κεφαλαιουχικές δαπάνες για την περίοδο 01.01 – 30.06.2025 και 01.01 – 31.12.2024 αντίστοιχα.

8.2 Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων

Στις 6 Αυγούστου 2024, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή μακροχρόνιας μίσθωσης δύο ακινήτων, για περίοδο 50 ετών. Το πρώτο ακίνητο βρίσκεται στην οδό Ζεύξιδος 8, στη Θεσσαλονίκη, με συνολική επιφάνεια οικοπέδου 289,04 τ.μ. εντός του οποίου έχει ανεγερθεί πολυώροφο κτίριο 8 ορόφων με δώμα συνολικής επιφάνειας περίπου 2.032 τ.μ.. Το δεύτερο ακίνητο βρίσκεται στην οδό Μαυρομματαίων 17, στην Αθήνα, με συνολική επιφάνεια οικοπέδου 592,07 τ.μ., εντός του οποίου έχει ανεγερθεί κτίριο 6 ορόφων με δώμα συνολικής επιφάνειας περίπου 2.648 τ.μ.. Η εταιρεία είναι σε διαδικασία εκπόνησης και ωρίμανσης μελετών για την περαιτέρω αξιοποίηση των ακινήτων.

Το δικαίωμα χρήσης επενδυτικών ακινήτων αναγνωρίζεται αρχικά στο κόστος κτήσης των ακινήτων και στη συνέχεια στην εύλογη αξία τους. Επομένως, με βάση τα ανωτέρω δεδομένα της σύμβασης 240806, το δικαίωμα χρήσης αναγνωρίστηκε αρχικά στο ποσό των € 3.465.785. Στη συνέχεια, το ποσό αυτό αυξήθηκε κατά € 77.377 λόγω κεφαλαιουχικών εξόδων και μειώθηκε κατά € 343.662, όπως προέκυψε κατά την αποτίμηση των ακινήτων σε εύλογη αξία την 31.12.2024. Τα στοιχεία αποτυπώνονται στον παρακάτω πίνακα:

Αρχική αναγνώριση δικαιωμάτων	3.465.785
Πλέον: Κεφαλαιουχικά έξοδα	77.377
Πλέον: Υπεραξία αποτίμησης ακινήτων 31.12.2024	-343.662
Δικαιώματα χρήσης επί επενδύσεων σε ακίνητα τέλους περιόδου	3.199.500

Επίσης, παρατίθενται τα αντίστοιχα στοιχεία όπως διαμορφώθηκαν κατά την 30.06.2025:



Αρχική αναγνώριση δικαιωμάτων	3.199.500
Πλέον: Κεφαλαιουχικά έξοδα	251.087
Πλέον: Υπεραξία αποτίμησης ακινήτων 30.05.2025	-168.887
Δικαιώματα χρήσης επί επενδύσεων σε ακίνητα τέλους περιόδου	3.281.700

8.3 Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού

Στις 19 Ιουνίου 2025, η Εταιρεία προέβη στην υπογραφή δεσμευτικού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου για την πώληση των μετοχών της θυγατρικής «Φ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» κατόπιν εισφοράς του ακινήτου επί της Φαλήρου 22. Η αξία του εν λόγω ακινήτου έχει αποτιμηθεί την 30.06.2025 από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή της Εταιρείας σε € 13.730.000. Αναμένεται η μεταβίβαση του ακινήτου στη θυγατρική εταιρεία «Φ Real Estate Mov. Α.Ε.» και μετέπειτα η επιτυχής πώληση των μετοχών αυτής.

Στις 10 Ιουνίου 2025, η διοίκηση της Εταιρείας αποφάσισε την έναρξη διαδικασιών για την πώληση του ακινήτου επί της Χρυσοστόμου Σμύρνης 11 στη Θεσσαλονίκη, κατόπιν εκδήλωσης ενδιαφέροντος από εν δυνάμει αγοραστή. Η αξία του εν λόγω ακινήτου έχει αποτιμηθεί την 30.06.2025 από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή της Εταιρείας σε € 876.000. Αναμένονται η ολοκλήρωση των τεχνικών διαδικασιών για την επιτυχή πώληση του ακινήτου.

Περισσότερες λεπτομέρειες για τα επενδυτικά ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση παρατίθενται στη σημείωση 13 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

8.4 Μέθοδοι αποτίμησης

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές δύο φορές σε κάθε εταιρική χρήση. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψη η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων.

Αναφορικά με την αποτίμηση στην εύλογη αξία του ξενοδοχείου της εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα και τον λογιστικό χειρισμό αυτής σημειώνουμε ότι:

Η εκτιμητική προσέγγιση που έχει υιοθετηθεί από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή της εταιρείας Solum Property Solutions ακολουθεί την αρχή της συντηρητικότητας και εκτιμά την αξία του ακινήτου στη λογική της αποδοχής της από 30/11/2022 Έκθεσης Αυτοψίας του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Δ/σης Δόμησης του Δήμου Αθηναίων.

Επιστημόνουμε ότι η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου θα ανέρχονταν κατά την 30/06/2025 σε € 34,87 εκατ. εξαιρούμενων των οικονομικών συνεπειών της υπόθεσης που περιγράφεται αναλυτικά στην 33.2 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, ενώ η Εταιρεία έχει προχωρήσει σε πλήθος νομικών ενεργειών που αν ευδοκιμήσουν και δικαιωθεί, τότε η αξία του ακινήτου θα προσαρμοστεί ανάλογα.

Η αξία του ξενοδοχείου μειώθηκε από € 34.870.000 σε € 21.824.000 εξαιτίας της μειωμένης δυναμικότητας και της μη λειτουργίας του ξενοδοχείου για ένα έτος προκειμένου να πραγματοποιηθούν οι απαραίτητες αναδιαμορφώσεις, ενώ η αξία του ξενοδοχείου μειώθηκε περαιτέρω κατά τα κόστη αναδιαμόρφωσής και κατά τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης για να προκύψει τελική αξία για το ακίνητο € 12.205.000.

Αναφορικά με τον υπολογισμό των προστίμων, όπως αναλυτικά περιγράφεται στην ίδια σημείωση, ο Δήμος Αθηναίων προχώρησε σύμφωνα με την απόφαση της 26.01.2023 του ΣΥΠΟΘΑ σε επαναυπολογισμό των προστίμων που είχαν



αρχικά καταλογιστεί με την αρ. πρωτ. 12457/30.11.2023 έκθεση αυτοψίας του τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Διεύθυνσης Δόμησης της Γενικής Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών & Έργων του Δήμου Αθηναίων, υπολογίζοντας αυτά σύμφωνα με το υπηρεσιακό σημείωμα αρ. πρωτοκόλλου 1617/15-02-23 σε € 4.059.203,86 για το πρόστιμο ανέγερσης και € 2.029.601,93 για το πρόστιμο διατήρησης, σύνολο € 6.088.806. Την 30.06.2025, η εύλογη αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε στα € 12.205.000.

Σε συνέχεια των παραπάνω, η Εταιρεία προέβη σε ρύθμιση του προστίμου στις 27.12.2023. Την 30.06.2025, το ανεξόφλητο υπόλοιπο σε ρύθμιση ανέρχεται σε ποσό € 5.978.876, ενώ έχει διενεργηθεί ισόποση πρόβλεψη ποσού € 2.029.602 για τα έτη 2023 και 2024.

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 παράγραφος 50 κατά τον προσδιορισμό της λογιστικής αξίας επένδυσης σε ακίνητα, σύμφωνα με τη μέθοδο της εύλογης αξίας, η οικονομική οντότητα αποφεύγει διπλό λογισμό των περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων που αναγνωρίζονται ως ξεχωριστά περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις. Δεδομένου λοιπόν ότι για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του συγκεκριμένου ακινήτου τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης έχουν ληφθεί υπόψιν (έχουν μειώσει την αξία), η εταιρεία για σκοπούς σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων έχει προχωρήσει στην αύξηση των επενδύσεων σε ακίνητα κατά € 10.038.080 σε σχέση με την αποτίμηση που έχει διενεργηθεί από τον πιστοποιημένο εκτιμητή στις 30.06.2025 και 31.12.2024 αφού έχει αναγνωρίσει ισόποση υποχρέωση στις ατομικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται ανά είδος ακινήτου, οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για τη διενέργεια των εκτιμήσεων για την 30.06.2025:

Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στην λήξη
Ελλάδα	3	Βιομηχανικά Κτίρια	12.119.000	Μέθοδος Εισοδήματος 50-80%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 40-50%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 20%	25.369	8,11% - 9,51%	7,35% - 8,60%
Ελλάδα	3	Σταθμός αυτοκινήτων (Ημιτελές κτίριο)	13.730.000	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5%, Υπολειμματική Μέθοδος 95%	-	11,00%	9,00%
Ελλάδα	3	Γραφεία	4.256.900	Μέθοδος Εισοδήματος 5- 15%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 85-90% Μέθοδος των Κερδών 95%	2.878	9,41%	7,50%
Ελλάδα	3	Οικιστική Κατοικία	8.209.800	Μέθοδος Εισοδήματος 5%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 50-95%, Μέθοδος Υπολειμματική 50%,	3.348	10,41%	8,20%-8,50%



Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στην λήξη
Ελλάδα	3	Καταστήματα	17.782.200	Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95% Μέθοδος Εισοδήματος 10-95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-80% Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 30%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 10% Μέθοδος Εισοδήματος 5- 10%,	9.522	7,71% - 9,35%	6,70% - 7,60%
Ελλάδα	3	Γήπεδα	1.150.000	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90-95%, Υπολειμματική Μέθοδος 10%	-	-	-
Ελλάδα	3	Οικόπεδο	4.389.900	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-95%, Υπολειμματική Μέθοδος 5-95% Μέθοδος Εισοδήματος 5%,	-	-	-
Ελλάδα	3	Ξενοδοχεία	68.612.080	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5%, Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95%, Υπολειμματική Μέθοδος 95%	16.458	10,01% - 10,76%	8,00% -9,00%
Σύνολο			130.249.880				

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται ανά είδος ακινήτου, οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για τη διενέργεια των εκτιμήσεων για την 31.12.2024:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στην λήξη (%)
Βιομηχανικά Κτίρια	11.938.000	Μέθοδος Εισοδήματος 40-60%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 40-50%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 60%	21.731	8,11% - 9,51%	7,35% - 8,60%
Σταθμός αυτοκινήτων (Ημιτελές κτίριο)	13.520.000	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5%, Υπολειμματική Μέθοδος 95%	-	11,00%	9,00%
Γραφεία	4.206.000	Μέθοδος Εισοδήματος 10-15%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 85- 90%	2.864	9,41%	7,50%
Οικιστική Κατοικία	8.076.000	Μέθοδος των Κερδών 100% Μέθοδος Εισοδήματος 5%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 50-95%,	3.040	10,21%-10,41%	8,2%-8,50%



Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στην λήξη (%)
Καταστήματα	17.254.400	Μέθοδος Υπολειμματική 50%, Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95%-100%	9.238	7,71% - 9,35%	6,70% - 7,60%
Καταστήματα	17.041.400	Μέθοδος Εισοδήματος 10-95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-80%	9.200	7,71% - 9,35%	6,70% - 7,60%
Καταστήματα	17.041.400	Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 30%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 10%	9.200	7,71% - 9,35%	6,70% - 7,60%
Γήπεδα	1.140.900	Μέθοδος Εισοδήματος 5-10%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90-95%,	-	-	-
Οικόπεδο	4.134.900	Υπολειμματική Μέθοδος 10%	-	-	-
Οικόπεδο	4.134.900	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-95%, Υπολειμματική Μέθοδος 5-95%	-	-	-
127.701.280					

Το σύνολο των επενδύσεων σε Ακίνητα εντάσσεται στο επίπεδο «3», σύμφωνα με το IFRS 13, για τις διαδικασίες μέτρησης της Εύλογης Αξίας. Για την εξαγωγή της εύλογης αξίας των άνω περιουσιακών στοιχείων χρησιμοποιούνται μη παρατηρήσιμα στοιχεία, λόγω της φύσης τους, της αγοράς και της δυσκολίας ρευστοποίησης τους. Τα μη παρατηρήσιμα στοιχεία αφορούν τις βέλτιστες πληροφορίες, οι οποίες δύναται να είναι εταιρικά διαθέσιμες, καθώς και δεδομένα λοιπών συμμετεχόντων στην αγορά.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30η Ιουνίου 2025, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για το χαρτοφυλάκιο της εταιρείας χρησιμοποιήθηκαν δυο ή τρεις από τις μεθόδους: Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF), Συγκριτική Μέθοδος, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης, Μέθοδος Υλική, Μέθοδος Κερδών και Υπολειμματική Μέθοδος.

Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε για την 30.06.2025 καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους € 1.236.576 και € 1.051.582 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα. Κατά την 30.06.2024, προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία το οποίο ανήλθε σε ποσό € 1.316.273 και € 1.192.139 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα.

8.5 Ανάλυση Ευαισθησίας

Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2025, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-1,0% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων στα καταστήματα, τα γραφεία και τα βιομηχανικά κτίρια θα ήταν κατά εκτίμηση € 1.134.865 χαμηλότερη ή € 1.224.218



υψηλότερη τόσο για τον Όμιλο όσο και για την Εταιρεία αντίστοιχα. Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2025, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-0,40% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων στα ξενοδοχεία θα ήταν κατά εκτίμηση € 1.558.000 χαμηλότερη ή € 1.624.500 υψηλότερη για τον Όμιλο και για την Εταιρεία αντίστοιχα € 1.007.000 χαμηλότερη ή € 1.054.500 υψηλότερη. Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2025 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-1,0% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων στα ξενοδοχεία θα ήταν κατά εκτίμηση € 6.564.500 χαμηλότερη ή € 8.464.500 υψηλότερη για τον Όμιλο και για την Εταιρεία αντίστοιχα €4.265.500 χαμηλότερη ή € 5.529.000 υψηλότερη.

Σημ. 9 Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω.

Θυγατρική	Έδρα	Όμιλος		Εταιρεία		Μέθοδος Ενοποίησης
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	
CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική
PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική
ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική
ΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική
Φ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές αναλύονται ως κάτωθι για την Εταιρεία κατά την 30.06.2025 και την 31.12.2024:

Συμμετοχές σε θυγατρικές 30/06/2025						
A/A	Επωνυμία Θυγατρικών	Υπόλοιπο 31/12/2024	Προσθήκες 01/01-30/06/2025	Μειώσεις 01/01-30/06/2025	Απομειώσεις 01/01-30/06/2025	Υπόλοιπο 30/06/2025
1	CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	1	-	-	-	1
2	PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	1	-	-	-	1
3	ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ	2.000.000	-	-	-	2.000.000
4	ΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ. ΑΕ	25.000	-	-	-	25.000
5	Φ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ	25.000	-	-25.000	-	0
ΣΥΝΟΛΟ		2.050.002	0	-25.000	0	2.025.002

Εντός της κλειόμενης χρήσης, η Εταιρεία προέβη στην υπογραφή δεσμευτικού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου για την πώληση των μετοχών της θυγατρικής «Φ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» κατόπιν εισφοράς του ακινήτου επί της Φαλήρου 22. Την 30.06.2025 το κόστος κτήσης της συμμετοχής στη θυγατρική εταιρεία έχει μεταφερθεί στα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού. Αναλυτικότερη πληροφόρηση παρατίθεται στη Σημ. 15.



Συμμετοχές σε θυγατρικές 31/12/2024						
A/A	Επωνυμία Θυγατρικών	Υπόλοιπο έως 31/12/2023	Προσθήκες 01/01- 31/12/2024	Μειώσεις 01/01- 31/12/2024	Απομειώσεις 01/01- 31/12/2024	Υπόλοιπο 31/12/2024
1	CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	1	-	-	-	1
2	PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	1	-	-	-	1
3	ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ	2.000.000	-	-	-	2.000.000
4	ΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ. ΑΕ	-	25.000	-	-	25.000
5	Φ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ	-	25.000	-	-	25.000
ΣΥΝΟΛΟ		2.000.002	50.000	0	0	2.050.002

Στις 11.10.2024, η Εταιρεία προέβη στη σύσταση της νέας 100% θυγατρικής εταιρείας «Φ Real Estate Mov. Α.Ε.», με το μετοχικό κεφάλαιο αυτής να ανέρχεται στο ποσό των € 25.000.

Τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της εταιρείας «Φ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ», τα οποία αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την ημερομηνία της απόκτησης, ήταν:

Φ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ		11.10.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		25.000
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού		0
Σύνολο ενεργητικού		25.000
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Λοιπά στοιχεία παθητικού		0
Σύνολο παθητικού		0
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων		25.000
Υπεραξία		0
Συνολικό τίμημα απόκτησης		25.000

Επίσης, κατά την ίδια ημερομηνία, η Εταιρεία προέβη σε σύσταση της νέας θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «ΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ. ΑΕ», η οποία θα αναλάβει την ανάπτυξη επένδυσης στο Ρίο, στο Δήμο Πατρών του Νομού Αχαΐας.

Τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της εταιρείας «ΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ. ΑΕ», τα οποία αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την ημερομηνία της απόκτησης, ήταν:

ΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ. ΑΕ		11.10.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		25.000
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού		0
Σύνολο ενεργητικού		25.000
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Λοιπά στοιχεία παθητικού		0
Σύνολο παθητικού		0
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων		25.000
Υπεραξία		0
Συνολικό τίμημα απόκτησης		25.000

**Σημ. 10 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Δοσμένες εγγυήσεις	5.400	5.400	5.400	5.400
Σύνολο	5.400	5.400	5.400	5.400

Στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της εταιρείας περιλαμβάνονται ποσά που αφορούν δοσμένες εγγυήσεις προς παρόχους ΔΕΚΟ για την ηλεκτροδότηση και υδροδότηση ακινήτων τα οποία η Εταιρεία δεν έχει μισθώσει.

Σημ. 11 Πελάτες, απαιτήσεις από πώληση ακινήτου και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις προς πελάτες και οι λοιπές εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται ως κάτωθι για τον Όμιλο και την Εταιρεία:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Εμπορικές απαιτήσεις	630.661	98.065	630.661	97.139
Απαιτήσεις από πώληση ακινήτου	10.165.000	13.165.000	0	0
Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές	916.407	713.319	393.914	557.136
Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρονολογημένες)	273.340	30.000	273.340	30.000
Απαιτήσεις προ Προβλέψεων	11.985.408	14.006.384	1.297.915	684.275
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-358.127	-267.867	-358.127	-267.867
Σύνολο	11.627.280	13.738.516	939.787	416.407

Τα παραπάνω ποσά αναλύονται σε εμπορικές απαιτήσεις από μισθώσεις, προκαταβολές σε προμηθευτές και μεταχρονολογημένες επιταγές πελατών.

Στις απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 30.06.2025 συνολικού ύψους € 630.661, ποσό € 111.359 αφορά την ΑΤΤΙΚΑ BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ για την οποία υπάρχει σε εξέλιξη δικαστική υπόθεση, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στη Σημ. 33, ενώ το υπόλοιπο αφορά κυρίως συνδεδεμένα μέρη και συγκεκριμένα την Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ (απαιτήσεις από μισθώσεις – ποσό € 53.614), την COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΒΕΕ ΟΙΚ.&ΞΕΝ/ΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ (απαιτήσεις από μισθώσεις – ποσό € 442.026) εν όψει της λήξης των 12ετών συμβάσεων μίσθωσης που έχουν συναφθεί εντός του επόμενου 9μηνου και συμψηφισμού με εγγυήσεις μίσθωσης και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που θα προκύψουν κατά την παραλαβή των μίσθιων, και την HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (απαιτήσεις από μισθώσεις – ποσό € 3.492).

Στην κατηγορία «Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές» περιλαμβάνονται προκαταβολές προς διάφορους προμηθευτές ύψους € 916.407 σε επίπεδο Ομίλου και ύψους € 393.914 σε επίπεδο μητρικής εταιρείας. Αντίστοιχα για τις θυγατρικές τα ποσά ανέρχονται σε € 214.903 για την PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε και € 307.590 για την ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. Οι προκαταβολές αυτές αφορούν ποσά που έχουν κατατεθεί σε προμηθευτές/εργολάβους για την εκτέλεση των έργων που έχουν αναληφθεί.

Σε επίπεδο Ομίλου, η θυγατρική εταιρεία «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε.» έχει απαιτήσεις ύψους € 10.165.000 από την πώληση του ακινήτου της επί της οδού Αγ. Κωνσταντίνου 14, στην Αθήνα κατά τη χρήση 2024.



Την 30.06.2025, ο Όμιλος και συγκεκριμένα η Εταιρεία είχε απαιτήσεις € 273.340 έναντι μεταχρονολογημένων επιταγών που είχε λάβει από πελάτες της.

Κατά την 30.06.2025, ο Όμιλος και συγκεκριμένα η Εταιρεία είχε σχηματίσει πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις ποσού € 358.127.

Η χρονική απεικόνιση των πελατών και των λοιπών εμπορικών απαιτήσεων του Ομίλου μη συμπεριλαμβανομένων των επιταγών αναλύεται ως εξής:

	30.06.2025	31.12.2024
Έως 180 ημέρες	10.697.098	12.639.435
Από 181 ημέρες έως 360	930.182	1.099.081
Πέραν των 360 ημερών	0	0
Σύνολο	11.627.280	13.738.516

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	30.06.2025	31.12.2024
Έως 180 ημέρες	825.775	365.890
Από 181 ημέρες έως 360	114.012	50.517
Πέραν των 360 ημερών	0	0
Σύνολο	939.787	416.407

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους, καθώς η είσπραξη τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

Σημ. 12 Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Απαιτήσεις από Δημόσιο	145.752	132.557	19.726	12.753
Λοιπές απαιτήσεις	5.932	13.036	5.932	6.378
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	1.901	3.900	11.914.857	5.727.856
Σύνολο	153.585	149.493	11.940.514	5.746.987

Οι λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνουν:

- Κατά την 30.06.2025, οι απαιτήσεις της Εταιρείας από το Ελληνικό Δημόσιο συνολικού ποσού € 19.726 αφορούν α) ποσό € 10.434 λόγω παρακράτησης φόρου επί των τόκων, β) απαίτηση επιστροφής ποσού € 9.292 που αφορά ΕΝΦΙΑ 2025 λόγω υπereίσπραξης. Οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο ύψους € 145.752 για τον Όμιλο, εκτός από τα παραπάνω αφορούν επίσης απαίτηση ΦΠΑ € 120.274 για τη θυγατρική «ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE MON. ΑΕ.», απαίτηση ΦΠΑ ποσού € 2.105 για τη θυγατρική «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ MON Α.Ε.» και απαίτηση ΦΠΑ ποσού € 3.648 για τη θυγατρική «ΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ MON. Α.Ε.».



ii. Στις απαιτήσεις της Εταιρείας της 30.06.2025 περιλαμβάνονται επίσης απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:

α) τη θυγατρική CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε. συνολικού ποσού € 1.800.000, έναντι € 1.200.000 κατά την 31.12.2024. Το ποσό προέρχεται από καταθέσεις για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου η οποία δεν πραγματοποιήθηκε (€ 1.135.000 από το 2018 και € 365.000 από το 2020). Απόφαση της Διοίκησης είναι να γίνονται σταδιακές αποπληρωμές από την θυγατρική έναντι της απαίτησης αυτής. Το υπόλοιπο ποσό των € 800.000 αφορά τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2024 σύμφωνα με απόφαση της ΤΓΣ 30/06/2025.

β) τη θυγατρική PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε. συνολικού ποσού € 8.055.000, εκ των οποίων € 3.455.000 αφορά καταθέσεις έναντι μελλοντικής αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και ποσό € 4.600.000 αφορά τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2024 σύμφωνα με απόφαση της ΤΓΣ 30/06/2025.

γ) τη θυγατρική ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. Α.Ε. συνολικού ποσού € 2.057.956 έναντι μελλοντικής αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.

Κατά την 30.06.2025 σε επίπεδο Ομίλου, υπήρχαν λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη συνολικού ποσού € 1.901. Αναλυτικότερες πληροφορίες παρατίθενται στη Σημ. 33 Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.

Κατά την 30.06.2025, οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας ποσού € 5.932 αφορούν, μεταξύ άλλων, έξοδα επόμενων χρήσεων, όπως ενδεικτικά συνδρομές και συντηρήσεις πληροφοριακών συστημάτων καθώς και προκαταβολές σε απασχολούμενο προσωπικό.

Δεν υπάρχουν άλλες απαιτήσεις στις υπόλοιπες εταιρείες του Ομίλου για το 2025 όσο και για το 2024.

Η χρονική απεικόνιση των λοιπών απαιτήσεων του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

	30.06.2025	31.12.2024
Έως 180 ημέρες	8.321	2.525
Πέραν των 180 ημερών	77.432	26.662
Πέραν των 360 ημερών	67.832	120.306
Σύνολο	153.585	149.493

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	30.06.2025	31.12.2024
Έως 180 ημέρες	16.900	8.345
Πέραν των 180 ημερών	3.613.923	1.098.664
Πέραν των 360 ημερών	8.309.691	4.639.978
Σύνολο	11.940.514	5.746.987

Σημ. 13 Αποθέματα ακινήτων

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων υπό κατασκευή αφορούν την πώληση ακινήτων που είτε έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους είτε είναι υπό κατασκευή. Για κάθε υποχρέωση εκτέλεσης που εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν έσοδα σε βάθος χρόνου επιμετρώντας την πρόοδο προς την πλήρη εκπλήρωση της εν λόγω υποχρέωσης εκτέλεσης. Στόχος κατά την επιμέτρηση της προόδου είναι να απεικονιστεί ο βαθμός στον



οποίο ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εκτελέσει τη μεταβίβαση του ελέγχου των υποσχόμενων αγαθών ή υπηρεσιών σε έναν πελάτη.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» πώλησε ακίνητο ιδιοκτησίας της επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 14, Αθήνα. Η Εταιρεία θα παραδώσει το ακίνητο με την ολοκλήρωση των εργασιών, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο συμβόλαιο πώλησης.

Την 31 Δεκεμβρίου 2024, ο Όμιλος είχε αναγνωρίσει έσοδα € 8.400 χιλ. από την πώληση ακινήτου υπό κατασκευή και έχουν καταχωρηθεί στο κονδύλι «Κύκλος Εργασιών» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 (Σημ. 23). Το κόστος από την πώληση του ακινήτου υπό κατασκευή ανερχόταν σε €4.397 χιλ. και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Ακολούθως, παρατίθεται η κίνηση των αποθεμάτων ακινήτων:

	Όμιλος	Εταιρεία
Υπόλοιπο 01.01.2024	0	0
Αποκτήσεις	4.396.727	0
Μεταγενέστερες δαπάνες	0	0
Πωλήσεις	-4.396.727	0
Υπόλοιπο 31.12.2024	0	0

Κατά την 30^η Ιουνίου 2025, ο Όμιλος αναγνώρισε έσοδο από πώληση ακινήτου βάσει συμβατικής υποχρέωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 το οποίο προσδιορίστηκε σύμφωνα με το στάδιο ολοκλήρωσης των εργασιών εντός της περιόδου. Ανάλυση παρατίθεται στη σημείωση Σημ. 23 Κύκλος εργασιών. Το κόστος υλοποίησης των εργασιών που έλαβαν χώρα κατά το Α' εξάμηνο του 2025 στο ακίνητο επί της Αγίου Κωνσταντίνου 14 περιλαμβάνεται στα λοιπά έξοδα (Σημ. 28).

Σημ. 14 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Ταμείο	7.045	7.045	4.207	4.207
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	5.318.727	1.626.493	780.215	626.665
Καταθέσεις όψεως σε Ξ.Ν.	162	162	162	162
Σύνολο	5.325.934	1.633.700	784.583	631.033

Ο Όμιλος τηρεί τις καταθέσεις του σε ευρώ και δολάρια, σε αξιόπιστα συστημικά και μη συστημικά τραπεζικά ιδρύματα εντός της Ελλάδας. Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων του Ομίλου θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

Σημ. 15 Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού

Τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού την 30 Ιουνίου 2025 περιλαμβάνουν 2 ακίνητα της Εταιρείας, ήτοι το ακίνητο επί της Φαλήρου 22, Αθήνα καθώς και το ακίνητο επί της Χρυσοστόμου Σμύρνης 11, Θεσσαλονίκη.



Αναφορικά με το ακίνητο επί της Φαλήρου 22, η Εταιρεία στις 19.06.2025 προέβη στην υπογραφή δεσμευτικού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου με δύο εταιρείες κυπριακού δικαίου για την πώληση των μετοχών της θυγατρικής «Φ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» κατόπιν εισφοράς του ακινήτου. Συνεπώς, το κονδύλι περιλαμβάνει και το κόστος κτήσης της θυγατρικής εταιρείας ποσού € 25.000.

Το συνολικό ύψος του τιμήματος της πώλησης ανέρχεται σε € 18.600.000, ενώ έως σήμερα έχει καταβληθεί το ποσό της προκαταβολής, ύψους € 1.500.000. Το εν λόγω ακίνητο ιδιοκτησίας της εταιρείας που θα εισφερθεί στην ως άνω θυγατρική, έχει συνολική επιφάνεια 4.564τ.μ. και βρίσκεται επί των παράλληλων οδών Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25 στην Αθήνα. Σήμερα βρίσκεται υπό ανακατασκευή και αλλαγή χρήσης από πολυώροφος σταθμός αυτοκινήτων σε ξενοδοχείο τεσσάρων αστέρων 113 δωματίων, σύμφωνα με τη με αρ. 704106/2-6-2023 οικοδομική άδεια της ΥΔΟΜ Αθηνών.

Η αξία του εν λόγω ακινήτου έχει αποτιμηθεί την 30.06.2025 από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή της Εταιρείας σε € 13.730.000. Αναμένεται η μεταβίβαση του ακινήτου στη θυγατρική εταιρεία «Φ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και μετέπειτα η ολοκλήρωση της πώλησης των μετοχών αυτής.

Επίσης, την 10^η Ιουνίου 2025 η διοίκηση της Εταιρείας αποφάσισε την έναρξη διαδικασιών για την πώληση του ακινήτου επί της Χρυσοστόμου Σμύρνης 11 στη Θεσσαλονίκη, κατόπιν εκδήλωσης ενδιαφέροντος από εν δυνάμει αγοραστή. Η αξία του εν λόγω ακινήτου έχει αποτιμηθεί την 30.06.2025 από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή της Εταιρείας σε € 876.000. Αναμένονται η ολοκλήρωση των τεχνικών διαδικασιών για την ολοκλήρωση της πώλησης του ακινήτου.

Πληροφορίες σχετικά με την Επιμέτρηση της εύλογης αξίας των ακινήτων τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 30^η Ιουνίου 2025:

Χώρα	Χρήση	Ακίνητο	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στην λήξη (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Χρυσοστόμου Σμύρνης 11B, Θεσσαλονίκη	876.000	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5% και Εισοδήματος 95%	4.560,76	0,00%	0,00%	6,25%
Ελλάδα	Λοιπά / Σταθμός αυτοκινήτων (Ημιτελές κτίριο)	Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25, Κουκάκι	13.730.000	Συγκριτική Μέθοδος 5% και Υπολειμματική 95%	-	11,00%	9,00%	11,00%

**Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις**

Όμιλος & Εταιρεία		
	30.06.2025	31.12.2024
Εύλογη αξία ακινήτων της Εταιρείας	14.606.000	0
Στοιχεία ενεργητικού θυγατρικής Φ REAL ESTATE MON. ΑΕ.	24.650	0
Σύνολο	14.630.650	0
Εύλογη αξία ακινήτων της Εταιρείας	14.606.000	0
Κόστος συμμετοχής στη Φ REAL ESTATE MON. ΑΕ.	25.000	0
Σύνολο	14.631.000	0

Όμιλος	
Στοιχεία υποχρεώσεων θυγατρικής Φ REAL ESTATE MON. ΑΕ.	46
Σύνολο	46

Σημ. 16 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2024	43.200.000	43.200.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Ακύρωση ιδίων μετοχών	-700.000	-700.000
Υπόλοιπο 31.12.2024	42.500.000	42.500.000
Υπόλοιπο 01.01.2025	42.500.000	42.500.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Υπόλοιπο 30.06.2025	42.500.000	42.500.000

Με την από 12.12.2024 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, αποφασίστηκε η ακύρωση επτακοσίων χιλιάδων (700.000) ιδίων μετοχών που είχε αποκτήσει η Εταιρεία στο πλαίσιο εγκεκριμένων προγραμμάτων επαναγοράς ιδίων μετοχών, με αντίστοιχη μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου, σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις του Ν. 4548/2018. Οι μετοχές αυτές που ακυρώθηκαν, αντιστοιχούν σε ποσοστό 1,62% του μετοχικού κεφαλαίου και είχαν αποκτηθεί μεταξύ άλλων, κατά το διάστημα από 12.10.2022 έως 19.11.2024 στο πλαίσιο των προγραμμάτων επαναγοράς ιδίων μετοχών που εγκρίθηκαν από τις Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις της 02.09.2022 και της 12.08.2024, με μέση τιμή αγοράς 2,8276€ ανά μετοχή. Ακολούθως της ως άνω μεταβολής, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον στο ποσό των 42.500.000 ευρώ, διαιρούμενο συνολικά σε 42.500.000 κοινές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 1,00 € εκάστης.

Κατά το Α' εξάμηνο του 2025, δεν πραγματοποιήθηκε καμία μεταβολή του μετοχικού κεφαλαίου. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται την 30.06.2025 σε € 42.500.000.

**Σημ. 17 Αποθεματικά**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Τακτικό Αποθεματικό	1.297.654	1.297.654	817.912	817.912
Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικά νόμων	18.977.287	18.977.287	18.977.287	18.977.287
Ίδιες Μετοχές	-5.077.337	-4.187.710	-5.077.337	-4.187.710
Σύνολο	15.197.604	16.087.231	14.717.861	15.607.488

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ποσό 5% ετησίως για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού. Η αφαίρεση για σχηματισμό αποθεματικού παύει να είναι υποχρεωτική, μόλις αυτό φθάσει το ένα τρίτο (1/3) τουλάχιστον του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό χρησιμοποιείται αποκλειστικά πριν από κάθε διανομή μερίσματος προς εξίσωση του τυχόν χρεωστικού υπολοίπου της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Σημ. 18 Δανειακές υποχρεώσεις

Στις 27 Σεπτεμβρίου 2024, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση Ομολογιακού Δανείου με την Optima Bank για τη χρηματοδότηση του έργου επί της οδού Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25 στην Αθήνα. Το Επενδυτικό Σχέδιο της Εταιρείας αφορά τη δημιουργία νέας επιχειρηματικής εγκατάστασης με φιλικές προς το περιβάλλον λειτουργίες με σκοπό να λειτουργήσει από τρίτους ως ξενοδοχείο τεσσάρων αστέρων και 113 δωματίων. Η ανάπτυξη του επενδυτικού σχεδίου είναι συνολικού ύψους € 16.678χιλ.. Η διάρκεια του δανείου θα είναι 15 έτη. Το Επενδυτικό Σχέδιο χρηματοδοτείται κατά 45% από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), 35% από τραπεζικό δανεισμό και 20% από συμμετοχή με ίδια κεφάλαια.

Οι πληρωμές των ομολογιών γίνονται ανά τρίμηνο, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου. Έως το Α' εξάμηνο του 2025, η Εταιρεία έχει εκταμιεύσει τις δύο πρώτες ομολογίες του δανείου, συνολικού ποσού € 5.336.888.

Στις 19 Ιουνίου 2025, η Εταιρεία προέβη σε υπογραφή δεσμευτικού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου για την πώληση των μετοχών της θυγατρικής «Φ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» κατόπιν της εισφοράς του ακινήτου επί της οδού Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25 στην Αθήνα. Κατά την 30.06.2025, το ακίνητο διακρατείται προς πώληση και συνεπώς οι σχετικές δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας που αφορούν την ανακατασκευή του σε ξενοδοχείο 4* μετατράπηκαν σε βραχυπρόθεσμης ωρίμανσης.

Αναλυτικά στοιχεία για τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Ομίλου παρατίθενται κατωτέρω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Κοινό ομολογιακό δάνειο	0	5.336.888	0	5.336.888
Σύνολο	0	5.336.888	0	5.336.888
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Κοινό ομολογιακό δάνειο	5.336.888	0	5.336.888	0



	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Σύνολο	5.336.888	0	5.336.888	0
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	5.336.888	5.336.888	5.336.888	5.336.888

Βάσει των παραπάνω, η λήξη των δανείων της Εταιρείας και του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Έως 1 έτος	5.336.888	0	5.336.888	0
Από 1 έως 5 έτη	0	4.105.296	0	4.105.296
Πάνω από 5 έτη	0	1.231.592	0	1.231.592
Σύνολο	5.336.888	5.336.888	5.336.888	5.336.888

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	911.250	911.250
01.01.2024:		
Ταμειακές εκροές	-9.411.250	-9.411.250
Προσθήκες	13.836.888	13.836.888
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	0	0
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	5.336.888	5.336.888
31.12.2024:		
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	5.336.888	5.336.888
01.01.2025:		
Ταμειακές εκροές	0	0
Προσθήκες	0	0
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	0	0
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	5.336.888	5.336.888
30.06.2025:		

Κατά την 30.06.2025, η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας και του Ομίλου ανέρχεται στα € 5.336.888. Η Εταιρεία συμμορφώθηκε καθ' όλη τη διάρκεια του Α' εξαμήνου που έληξε την 30.06.2025 με όλους τους όρους των δανειακών υποχρεώσεών της.

Τέλος, για το ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 22 έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού € 16.010.665 υπέρ της Optima bank A.E. σύμφωνα με το από 27.09.2024 πρόγραμμα έκδοσης ομολογιακού δανείου.

Σημ. 19 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Σύμφωνα με τον Ν. 2112/20 και τον Ν. 4093/2012, η Εταιρεία καταβάλλει στους εργαζόμενους αποζημιώσεις επί απόλυσης ή αποχώρησης λόγω συνταξιοδότησης. Το ύψος των καταβαλλόμενων ποσών αποζημίωσης εξαρτάται από τα έτη προϋπηρεσίας, το ύψος των αποδοχών και τον τρόπο απομάκρυνσης από την υπηρεσία (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Η θεμελίωση δικαιώματος συμμετοχής σε αυτά τα προγράμματα, πραγματοποιείται μέσω της κατανομής των παροχών στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων, ακολουθώντας την κλίμακα του Ν. 4093/2012.



Οι μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Καθαρή Υποχρέωση στην έναρξη της χρήσης	2.483	7.563	2.483	7.563
Καθαρό έξοδο χρήσης	345	2.055	345	2.055
Μη Καταχωρούμενα Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	0	-7.135	0	-7.135
Καθαρή Υποχρέωση στη λήξη της χρήσης	2.828	2.483	2.828	2.483

Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων έχουν ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Κόστος υπηρεσίας	308	1.866	308	1.866
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	0	0	0	0
Χρηματοοικονομικό κόστος	37	189	37	189
Καθαρό έξοδο χρήσης	345	2.055	345	2.055

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τους λογιστικούς σκοπούς είναι οι εξής:

Βασικές Αναλογιστικές Παραδοχές	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Αναμενόμενη ετήσια αύξηση αποδοχών	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Αναλογιστικά (κέρδη)/Ζημιές της Δέσμευσης Καθορισμένων Παροχών λόγω εμπειρικών προσαρμογών	0	-7.135	0	-7.135
Αναλογιστικά (Κέρδη)/ Ζημιές της περιόδου	0	-7.135	0	-7.135
Σύνολο	0	-7.135	0	-7.135

Οι υποχρεώσεις που σχετίζονται με τις παροχές του προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία, αποτυπώνονται στον κάτωθι πίνακα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	2.828	2.483	2.828	2.483
Σύνολο	2.828	2.483	2.828	2.483

**Σημ. 20 Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων**

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων αφορούν τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από την από 06.08.2024 σύμβαση μακροχρόνιας εκμίσθωσης υπ. αρ. 240806 για το ακίνητο επί της Μαυρομματαίων 17 στην Αθήνα και την από 06.08.2024 σύμβαση μακροχρόνιας εκμίσθωσης υπ. αρ. 240806 για το ακίνητο επί της Ζεύξιδος 8 στη Θεσσαλονίκη, τις οποίες σύναψε η Εταιρεία (Σημ. 8). Ο υπολογισμός των μισθωμάτων έχει γίνει με προεξοφλητικό επιτόκιο 5,12%.

Η κίνηση των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	3.379.110	0	3.379.110	0
Προσθήκες περιόδου	0	3.465.785	0	3.465.785
Τροποποιήσεις μισθώσεων	172.121	0	0	0
(-) Μεταφορά σε βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεις	-35.517	-86.674	0	-86.674
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	3.515.714	3.379.110	3.379.110	3.379.110
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	237.547	0	237.547	0
Μεταφορά από μακροπρόθεσμων υποχρεώσεις	35.517	86.674	35.517	86.674
Τροποποιήσεις μισθώσεων	-238.631	0	0	0
Τόκοι περιόδου	90.813	177.310	90.813	177.310
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	-33.000	-26.437	-33.000	-26.437
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	92.246	237.547	330.877	237.547

Οι υπολειπόμενες καταβλητέες μηνιαίες δόσεις ορίζονται ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
Έως 1 έτος	91.305	91.305
Από 2 έτη έως 5 έτη	662.994	662.994
Πέραν των 5 ετών	12.566.302	12.566.302
Σύνολο	13.320.601	13.320.601

Σημ. 21 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Ληφθείσες εγγυήσεις από μισθώσεις	1.123.614	1.096.159	882.281	860.327
Σύνολο	1.123.614	1.096.159	882.281	860.327

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι ληφθείσες εγγυήσεις από τους μισθωτές για τα ακίνητα που μισθώνουν, σύμφωνα με τις σχετικές συμβάσεις μίσθωσης.

**Σημ. 22 Προμηθευτές, τρέχουσες φορολογικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Οι οφειλές του Ομίλου και της Εταιρείας από την επενδυτική της δραστηριότητα και τη λήψη υπηρεσιών με πίστωση αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	180.965	206.260	143.834	180.472
Προκαταβολή για πώληση θυγατρικής εταιρείας	1.500.000	0	1.500.000	0
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	649.379	636.313	518.698	482.351
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	14.412.263	15.209.248	10.355.709	10.433.804
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	92.246	237.547	92.246	237.547
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	46	0	0	0
Σύνολο	16.834.899	16.289.368	12.610.487	11.334.174

Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας (έως 12 μηνών) και δε βαρύνονται με τόκους. Αναλυτικότερα, κατά την 31.12.2024 περιλαμβάνουν βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές, ποσό € 206.260 για τον Όμιλο και € 180.472 για την Εταιρεία, που αφορούν κυρίως αμοιβές συνεργατών. Τα αντίστοιχα ποσά για το Α' εξάμηνο του 2025, ανήλθαν σε € 180.965 και € 143.834.

Ακόμη, οι εμπορικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν το ποσό της προκαταβολής ύψους € 1.500.000 που έλαβε Εταιρεία, έναντι του συνολικού ύψους του τιμήματος της πώλησης των μετοχών της θυγατρικής της «Φ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», κατόπιν της εισφοράς του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25 στην Αθήνα, σύμφωνα με τα όσα αναγράφονται στο συμβολαιογραφικό προσύμφωνο.

Πέραν των τρεχουσών φορολογικών και λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, οι οποίες αναλύονται κατωτέρω, περιλαμβάνονται και οι υποχρεώσεις μισθώσεων των επενδυτικών ακινήτων επί της Ζεύξιδος 8, Θεσσαλονίκη και Μαυρομματαίων 17, Αθήνα. Αναλυτικότερη πληροφόρηση παρατίθεται στη Σημ. 20.

Η χρονική απεικόνιση των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και των λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

	30.06.2025	31.12.2024
Έως 180 ημέρες	12.147.360	11.724.984
Από 181 ημέρες έως 360	4.687.539	4.564.384
Πέραν των 360 ημερών	0	0
Σύνολο	16.834.899	16.289.368

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	30.06.2025	31.12.2024
Έως 180 ημέρες	9.017.345	8.104.696
Από 181 ημέρες έως 360	3.593.142	3.229.478
Πέραν των 360 ημερών	0	0



Σύνολο

12.610.487

11.334.174

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις αναλύονται περαιτέρω ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	526.659	572.939	410.379	441.504
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	53.772	10.620	42.860	0
Φόροι και τέλη αμοιβών προσωπικού	7.677	4.455	7.677	4.455
Φόροι και τέλη αμοιβών τρίτων	61.272	36.392	57.783	36.392
Λοιποί φόροι και τέλη	0	11.908	0	0
Σύνολο Υποχρεώσεων από φόρους	649.379	636.313	518.698	482.351

Οι υποχρεώσεις αυτές αφορούν:

- Φόρο που καταβάλλουν οι ΑΕΕΑΠ
- Φόρο προστιθέμενης αξίας για τον Ιούνιο 2025
- Φόρο μισθωτών υπηρεσιών κλπ για το προσωπικό του Ομίλου.
- Φόρο εργολάβων (3%) και παρακράτηση φόρου (20%).
- Λοιπούς φόρους και τέλη (χαρτόσημα κλπ).

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Υποχρεώσεις προς Ασφαλιστικά Ταμεία	5.775	10.345	5.775	10.345
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	7.107	0	7.107	0
Έσοδα επόμενης χρήσης	4.026.555	4.764.944	0	0
Έξοδα χρήσης δεδουλευμένα	56.929	42.339	26.929	31.839
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	0	0	0	0
Λοιπές υποχρεώσεις	10.315.898	10.391.620	10.315.898	10.391.620
Σύνολο λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	14.412.263	15.209.248	10.355.709	10.433.804

Οι άλλες βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τόσο στον Όμιλο όσο και στην Εταιρεία:

- Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικά ταμεία για το απασχολούμενο προσωπικό
- Έσοδα επόμενης χρήσης που θα αναγνωρίζονται σταδιακά καθώς εκπληρώνονται οι υποχρεώσεις εκτέλεσης όπως προκύπτουν από το συμβόλαιο πώλησης του ακινήτου στην Αγίου Κωνσταντίνου, Αθήνα κατά την ελεγχόμενη χρήση από τη θυγατρική εταιρεία PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε..
- Έξοδα δεδουλευμένα - μη τιμολογημένα (αμοιβές Ορκωτών, δεδουλευμένοι τόκοι δανείων κλπ)
- Οι υπόλοιπες βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν το ανεξόφλητο υπόλοιπο σε ρύθμιση € 5.978.876 των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης που επιβλήθηκαν από το Δ. Αθηναίων για το ακίνητο



της εταιρείας στην οδό Φαλήρου 5 και ισόποση διενεργηθείσα πρόβλεψη ποσού € 2.029.602 για τα έτη 2023 και 2024. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται επίσης την 31.12.2024 λοιπές προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις ποσού €278.406 και υποχρεώσεις από την αγορά ιδίων μετοχών ποσού € 76.004.

Σημ. 23 Κύκλος εργασιών

Ο Κύκλος εργασιών του Ομίλου και της Εταιρείας έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Έσοδα από Μισθώματα	3.043.655	3.246.747	2.319.236	2.544.103
Έσοδα από πώληση ακινήτου	738.389	0	0	0
Σύνολο	3.782.045	3.246.747	2.319.236	2.544.103

Ο Όμιλος λαμβάνει μισθώματα, βάσει των μακροπρόθεσμων μισθωτικών του συμβάσεων. Επιπλέον, κατά την 30^η Ιουνίου 2025 τα έσοδα από πώληση ακινήτου αφορούν το έσοδο που αναγνωρίστηκε βάσει συμβατικής υποχρέωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 και προσδιορίστηκε σύμφωνα με το στάδιο ολοκλήρωσης των εργασιών εντός της περιόδου στο ακίνητο επί της Αγίου Κωνσταντίνου 14, Αθήνα.

Η μεταβολή του κύκλου εργασιών οφείλεται αφενός στην αναγνώριση εσόδου από πώληση ακινήτου και αφετέρου δε από την τροποποίηση σύμβασης μίσθωσης με την εταιρεία με την επωνυμία «HOTEL CLUSTER ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία μισθώνει το ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 5 και Παρόδου της Λεωφόρου Συγγρού 34. Με την τροποποίηση της σύμβασης μίσθωσης συμφωνήθηκε νέο χαμηλότερο μίσθωμα για το ακίνητο, το οποίο ανταποκρίνεται στην μισθωτική του αξία.

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει υφιστάμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών συμβατικών αναπροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

	Όμιλος	Εταιρεία
Μέχρι 1 έτος	6.170.535	4.706.913
Από 2 έως 5 έτη	21.179.613	16.093.639
Πέραν των 5 ετών	21.434.844	18.207.137
Σύνολο	48.784.992	39.007.689

Σημ. 24 Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	62.921	33.227	60.221	33.227
Ασφάλιστρα	19.657	17.286	11.183	11.531



	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
Επισκευές και συντηρήσεις	6.150	0	6.150	0
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	189.940	187.404	167.955	165.419
Φόροι-Τέλη	6.960	476	2.296	228
Λοιπά έξοδα	15.818	8.223	15.818	8.223
Σύνολο	301.445	246.616	263.623	218.628

Σημειώνεται αναφορικά με τα παραπάνω έξοδα:

- Οι αμοιβές διαχείρισης ακινήτων αφορούν δαπάνες κοινοχρήστων και λοιπών σχετικών δαπανών για ακίνητα της Εταιρείας.
- Οι δαπάνες για ασφάλιστρα αφορούν ασφαλιστήρια συμβόλαια για τα ακίνητα της Εταιρείας.
- Στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνονται δαπάνες ΔΕΚΟ.
- Τα υπόλοιπα έξοδα, όπως αναφέρονται ανά κατηγορία.

Η κατανομή των παραπάνω εξόδων στα μισθωμένα και στα μη μισθωμένα ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας για το Α' Εξάμηνο 2025 και το 2024 έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
Μισθωμένα ακίνητα	175.813	155.946	153.573	140.210
Μη μισθωμένα ακίνητα	125.632	90.670	110.051	78.418
Σύνολο	301.445	246.616	263.623	218.628

Σημ. 25 Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

Οι Αμοιβές και έξοδα προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
Τακτικές αποδοχές	89.470	67.077	89.470	67.077
Εργοδοτικές εισφορές	20.861	21.866	20.861	21.866
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	308	933	308	933
Λοιπά έξοδα	1.334	1.306	1.334	1.306
Σύνολο	111.973	91.182	111.973	91.182

Το προσωπικό που απασχολήθηκε με εξαρτημένη εργασία στην Εταιρεία κατά την 30.06.2025 ήταν 9 άτομα, ενώ στις 31.12.2024 ήταν 11 άτομα.

Σημ. 26 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων

Τα Λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:



	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
Αμοιβές τρίτων	46.773	67.277	33.933	61.862
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	17.158	43.325	17.158	43.325
Φόροι-Τέλη	8.293	16.508	7.283	14.429
Διάφορα έξοδα	28.914	32.983	28.327	31.352
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	908	815	908	815
Σύνολο	102.046	160.909	87.609	151.783

Στα λοιπά λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνονται για τον Όμιλο και την Εταιρεία για το Α' εξάμηνο 2025 και Α' εξάμηνο 2024 τα κάτωθι:

- Δικηγορικές, χρηματοοικονομικές και λοιπές συναφείς υπηρεσίες.
- Αμοιβές μελών Δ.Σ. της Εταιρείας
- Φόροι, τέλη κλπ.
- Έξοδα κίνησης, αμοιβές εξωτερικών συνεργατών κλπ.

Σημ. 27 Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	464.543	19.545	352.858	19.545
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	0	8.497	0	8.497
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	0	345.685	0	345.685
Λοιπά	0	19.016	0	19.016
Σύνολο	464.543	392.742	352.858	392.742

Κατά το Α' εξάμηνο του 2025, στα έκτακτα και ανόργανα έσοδα του Ομίλου περιλαμβάνεται το ποσό των € 395.610 που αφορά επιστροφή φόρου εισοδήματος προηγούμενων ετών που είχε καταβληθεί αχρεωστήτως, όπως και το ποσό των € 66.510 που αφορά έσοδο από αναπροσαρμογή μισθώσεων σε επενδυτικά ακίνητα με δικαίωμα χρήσης. Τέλος, περιλαμβάνει το ποσό των € 2.423 που αφορά έσοδα από επίλυση εκκρεμών υπολοίπων προμηθευτών θυγατρικής εταιρείας.

Ειδικότερα, τα ποσά για την Εταιρεία διαμορφώνονται όπως παρακάτω:

- Επιστροφή φόρου εισοδήματος προηγούμενων περιόδων, ποσού € 286.348
- Αναπροσαρμογή μισθώσεων σε επενδυτικά ακίνητα με δικαίωμα χρήσης επί της οδού Ζεϋξίδος 8, Θεσσαλονίκη και Μαυρομματαίων 17, Αθήνα, ποσού € 66.510

Για το 2024, το ποσό των € 8.497 αφορά τα οφειλόμενα μισθώματα προηγούμενων περιόδων που κατέβαλλε η Attica Bank στην Εταιρεία, ενώ το ποσό των € 345.685 αφορά έσοδο από αχρησιμοποίητη πρόβλεψη για τα οφειλόμενα μισθώματα που κατέβαλλε η Attica Bank στη Εταιρεία. Συμπληρωματικά καταβλήθηκαν τόκοι, συνολικού ποσού € 19.016.

**Σημ. 28 Λοιπά έξοδα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	13.562	13.225	12.496	13.225
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	2.195	267	2.000	267
Κόστος υλοποίησης εργασιών στο ακίνητο Αγίου Κωνσταντίνου 14	55.949	0	0	0
Σύνολο	71.707	13.491	14.496	13.491

Στα έξοδα προηγούμενων χρήσεων της Εταιρείας και του Ομίλου για το Α' εξάμηνο 2025 περιλαμβάνονται λειτουργικά έξοδα ακινήτων για περιόδους πριν την περίοδο αναφοράς (κυρίως λογαριασμοί ΔΕΚΟ).

Στα έκτακτα και ανόργανα έξοδα του Ομίλου περιλαμβάνονται λοιπές προσαυξήσεις και πρόστιμα, ενώ ειδικότερα για την Εταιρεία περιλαμβάνεται και αποζημίωση που δόθηκε σε τρίτους (ποσό €2.000) εξαιτίας πρόκλησης φθοράς σε ιδιοκτησία τους κατά την εκτέλεση κτιριακών εργασιών.

Επιπρόσθετα, στα λοιπά έξοδα του Ομίλου περιλαμβάνεται και το κόστος υλοποίησης των εργασιών που έλαβαν χώρα κατά το Α' εξάμηνο του 2025 στο ακίνητο επί της Αγίου Κωνσταντίνου 14 βάσει συμβατικής υποχρέωσης. Οι εργασίες υλοποιούνται από τη θυγατρική εταιρεία «Pavillem Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε.» και το ακίνητο αναμένεται να παραδοθεί με την ολοκλήρωση των εργασιών, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο συμβόλαιο πώλησης.

Σημ. 29 Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
Χρεωστικοί τόκοι δανεισμού	-66.431	-75.852	-66.431	-75.852
Τόκοι μισθώσεων επενδύσεων σε ακίνητα	-90.813	0	-90.813	0
Διάφορα Έξοδα	-90.193	-15.142	-38.716	-14.978
Έσοδα από μερίσματα	0	0	5.400.000	980.000
Σύνολο	-247.437	-90.995	5.204.041	889.170

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 247.437 για το Α' εξάμηνο του 2025 έναντι € 90.995 το Α' εξάμηνο του 2024. Τα αντίστοιχα ποσά για την Εταιρεία που περιλαμβάνουν τα μερίσματα των θυγατρικών της ανήλθαν σε € 5.204.041 και € 889.170, αντιστοίχως. Αναλυτικότερα:

- Οι χρεωστικοί τόκοι δανεισμού αφορούν τόκους που κατέβαλε εντός κάθε εξαμήνου η Εταιρεία για τα δάνεια που ήταν σε ισχύ το Α' εξάμηνο του 2025 και του 2024, αντιστοίχως.
- Οι τόκοι μισθώσεων επενδύσεων αφορούν το χρηματοοικονομικό κόστος των μισθώσεων που έχει η Εταιρεία στα ακίνητα επί της Μαυρομματαίων 17 στην Αθήνα και της Ζεύξιδος 8 στη Θεσσαλονίκη.
- Τα διάφορα έσοδα της Εταιρείας και του Ομίλου περιλαμβάνουν τις προμήθειες των τραπεζών, καθώς και τα λοιπά έσοδα δανείων.



- Τέλος, στα έσοδα από μερίσματα περιλαμβάνονται τα μερίσματα που έχει λάβει η μητρική εταιρεία από τις θυγατρικές της για τη χρήση 2025 (€4,6 εκατ. από Pavillem και €800 χιλ. από Citystorp) και για τη χρήση 2024 (€780 χιλ. από Pavillem και €200 χιλ. από Citystorp).

Σημ. 30 Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	245.821	544.822	190.695	417.299
Σύνολο	245.821	544.822	190.695	417.299

Σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 2778/1999 όπως ισχύει, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα. Ο Όμιλος φορολογείται ανά εξάμηνο και καταβάλλει τον φόρο που αναλογεί ως άνω, εντός 15 ημερών από τη λήξη του εξαμήνου. Σύμφωνα με το παραπάνω, οι φορολογικές υποχρεώσεις του Ομίλου υπολογίζονται αποκλειστικά βάσει του ύψους των επενδύσεων του σε ακίνητα, πλέον των ταμειακών διαθεσίμων του και όχι βάσει των κερδών του. Με τον νέο Νόμο των ΑΕΕΑΠ (Ν. 5193/2025) που τέθηκε σε ισχύ από τις 11 Απριλίου 2025, το φορολογικό πλαίσιο των ΑΕΕΑΠ δεν μεταβλήθηκε (Άρθρο 58). Οι 100% θυγατρικές της Εταιρείας έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση.

Κατόπιν των ανωτέρω, ο φόρος του Ομίλου για το Α' εξάμηνο 2025 ανήλθε σε € 245.821 έναντι € 544.822 για το Α' εξάμηνο 2024. Για την Εταιρεία, ο αντίστοιχος φόρος επενδύσεων για το 2025 ανήλθε σε € 544.822 έναντι € 417.299 το 2024. Η σημαντική μείωση του φόρου επενδύσεων πηγάζει από τη μείωση του επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας.

Σημ. 31 Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της χρήσεως που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης, όπως παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	4.312.474	3.803.444	8.169.060	4.121.466
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	41.107.216	40.847.488	41.107.216	40.847.488
Βασικά κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (ποσά σε €/ μετοχή)	0,10	0,09	0,20	0,10

Σημ. 32 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια των περιόδων που απεικονίζονται στις



χρηματοοικονομικές καταστάσεις, καθώς και τα υπόλοιπα με τις συνδεδεμένες οντότητες στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρείας, παρατίθενται ακολούθως:

Όμιλος

Κατηγορία	01.01.2025 - 30.06.2025		01.01.2024 - 30.06.2024	
	Έσοδα	Έξοδα	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE	707.315	-	687.813	-
Spick & Span AE	214.579	-	209.754	-
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	3.553	-	3.449	-
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	1.773.898	-	2.028.135	-
Zealots of Nature AE	130.469	-	127.645	-
To And Fro IKE	10.664	-	10.385	-
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	18.144	-	17.684	-
Coco-mat Farms Mov. Ι.Κ.Ε.	18.000	-	-	-
Λοιπά				
Coco-mat Farms Mov. Ι.Κ.Ε.	-	-	-	119
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	-	42.552	-	45.473
Σύνολα	2.876.602	42.552	3.084.865	45.593

Κατηγορία	30.06.2025		31.12.2024	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE	442.026	-	288	-
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	53.614	-	49.234	-
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	3.492	-	-	-
Zealots of Nature AE	-	-	552	-
Εγγυήσεις μισθώσεων				
COCO-MAT ABEE	-	164.755	-	160.036
Spick & Span AE	-	91.975	-	91.975
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	-	791.594	-	782.397
To And Fro IKE	-	3.520	-	3.520
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	-	6.048	-	5.895
Zealots of Nature AE	-	23.552	-	23.552
Coco-mat Farms Mov. Ι.Κ.Ε.	-	12.000	-	-
Επιταγές				
COCO-MAT ABEE	184.647	-	30.000	-
Spick & Span AE	88.693	-	-	-
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	1.901	-	3.901	-
Σύνολα	774.373	1.093.443	83.974	1.067.374



Εταιρεία

Κατηγορία	01.01.2025 - 30.06.2025		01.01.2024 - 30.06.2024	
	Έσοδα	Έξοδα	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE	632.300	-	616.347	-
Spick & Span AE	214.579	-	209.754	-
Citystop Κτηματική Α.Ε.	-	-	1.778	-
Pavillem Κτηματική Α.Ε.	-	-	1.778	-
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	3.533	-	3.449	-
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	1.124.494	-	1.393.401	-
Zealots of Nature AE	130.469	-	127.645	-
To And Fro IKE	10.664	-	10.385	-
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	18.144	-	17.684	-
ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	-	-	600	-
Coco-mat Farms Μον. Ι.Κ.Ε.	18.000	-	-	-
Λοιπά				
Coco-mat Farms Μον. Ι.Κ.Ε.	-	-	-	119
Συμμετοχές/ μερίσματα				
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.	4.600.000	-	780.000	-
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	800.000	-	200.000	-
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	-	42.552	-	45.473
Σύνολα	7.552.183	42.552	3.362.821	45.593

Κατηγορία	30.06.2025		31.12.2024	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE	442.026	-	288	-
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	53.614	-	49.234	-
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	3.492	-	-	-
Zealots of Nature AE	-	-	552	-
Εγγυήσεις μισθώσεων				
COCO-MAT ABEE	-	140.501	-	135.782
Spick & Span AE	-	91.975	-	91.975
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	-	574.515	-	570.818
To And Fro IKE	-	3.520	-	3.520
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	-	6.048	-	5.895
Zealots of Nature AE	-	23.552	-	23.552
Coco-mat Farms Μον. Ι.Κ.Ε.	-	12.000	-	-
Λοιπά				
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.	3.455.000	-	4.150.000	-
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	1.000.000	-	1.200.000	-
Ξιφιάς Real Estate Μον. Α.Ε.	2.057.956	-	373.956	-
Συμμετοχές/ μερίσματα				
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.	4.600.000	-	-	-
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	800.000	-	-	-



Κατηγορία	30.06.2025		31.12.2024	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Επιταγές				
COCO-MAT ABEE	184.647	-	30.000	-
Spick & Span AE	88.693	-	-	-
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	1.901	-	3.901	-
Σύνολα	12.687.329	852.110	5.807.930	831.542

Σημ. 33 Ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις

33.1 Εταιρικά θέματα

Οι δοθείσες εγγυητικές επιστολές τραπεζών στο πλαίσιο εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων για τον Όμιλο κατά την 30.06.2025 ανέρχονται σε ποσό 4.096 χιλ. €, ενώ για την Εταιρεία το αντίστοιχο ποσό ανέρχονταν σε 631 χιλ. €.

Ο Όμιλος εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις. Για τον λόγο αυτό, η κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης επανεξετάζεται σε περιοδική βάση και αξιολογείται ο πιθανός οικονομικός κίνδυνος, με βάση την άποψη των νομικών υπηρεσιών. Εάν η ενδεχόμενη ζημιά από οποιαδήποτε αντιδικία ή νομική υπόθεση θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, ο Όμιλος υπολογίζει πρόβλεψη για την εκτιμώμενη ζημιά. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν ο κίνδυνος μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της διοίκησης. Καθώς καθίστανται διαθέσιμες πρόσθετες πληροφορίες, ο Όμιλος επανεκτιμά την πιθανή υποχρέωση που σχετίζεται με εκκρεμείς αντιδικίες και νομικές υποθέσεις και ενδέχεται να αναθεωρήσουν τις εκτιμήσεις της πιθανότητας δυσμενούς έκβασης και τη σχετική εκτίμηση πιθανής ζημίας. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις της πιθανής υποχρέωσης μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα του Ομίλου.

Από τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, λαμβάνουν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης», η οποία εκδίδεται μετά από έλεγχο που διενεργείται, παράλληλα με τον έλεγχο της οικονομικής διαχείρισης, ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Φορολογικές παραβάσεις, καθώς και μη απόδοση ή ανακριβής απόδοση φόρων που διαπιστώνονται από τα τηρούμενα βιβλία και στοιχεία, κατά τη διενέργεια του ελέγχου, αναφέρονται αναλυτικά στο πιστοποιητικό αυτό. Αν από το πιστοποιητικό προκύπτουν συγκεκριμένα φορολογικά δεδομένα για την ελεγχθείσα εταιρεία με τα οποία συμφωνεί και η αρμόδια ελεγκτική φορολογική αρχή, το εν λόγω πιστοποιητικό αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα των εκθέσεων ελέγχου της ως άνω αρχής.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2019 έως και 2024, επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις της για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Για τις χρήσεις 2019 έως και 2023, ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» διενεργήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 και η Εταιρεία έλαβε το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για έκαστο έτος το οποίο εκδόθηκε χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2024, ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» διενεργείται σύμφωνα με τις απαιτήσεις των διατάξεων του άρθρου 78 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας Ν. 5104/2024 (ΦΕΚ Α' 58/19.04.2024) και την υπ' αριθμ. ΠΟΛ. 1124/22.6.2015 απόφαση ΓΓΔΕ, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την Α 1110/2025 Απόφαση ΓΔΦ και είναι ήδη σε εξέλιξη από την Εταιρεία «ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ



ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.». Η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Οι θυγατρικές της Εταιρείας PAVILLEM Κτηματική Μον. ΑΕ και CITYSTOP Κτηματική Μον. ΑΕ δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2019 έως και 2024, η θυγατρική εταιρεία και ΞΙΦΙΑΣ Real Estate Μον. ΑΕ δεν έχει ελεγχθεί για τις χρήσεις 2023 και 2024, και οι θυγατρικές εταιρείες Φ Real Estate Μον. ΑΕ και Ρίο Ανάπτυξη Ακινήτων Μον. ΑΕ δεν έχουν ελεγχθεί για τη χρήση 2024, επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Για τις χρήσεις έως και το 2023, τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκαν χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2024 ο φορολογικός έλεγχος των Εταιρειών αυτών καθώς και των εταιρειών Φ Real Estate Μον. ΑΕ και Ρίο Ανάπτυξη Ακινήτων Μον. ΑΕ (που συστάθηκαν εντός της χρήσης 2024) για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», είναι ήδη σε εξέλιξη από την Εταιρεία ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.. Η διοίκηση των εταιρειών δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

33.2 Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που αφορούν ακίνητα της Εταιρείας

Α. Για το ακίνητο της Εταιρείας επί της **οδού Φαλήρου 5, στην Αθήνα**, εκδόθηκαν υπέρ της Εταιρείας οι ακόλουθες οικοδομικές άδειες: α) οι με αρ. 288/2016 έγκριση δόμησης και 15/2017 άδεια δόμησης της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων για την «Ανέγερση νέου Κτηρίου Δεκαώροφου Ξενοδοχείου με τρία Υπόγεια, φυτεμένο δώμα και ασκεπή πισίνα» συνολικού ύψους $32+1=33$ μέτρων βάσει ΝΟΚ 2012, και β) οι με αρ. 379/2018 και 24/2019 αναθεωρήσεις της έγκρισης και της άδειας δόμησης αντίστοιχα, της ίδιας Υπηρεσίας. Σε εκτέλεση αυτών, η Εταιρεία ανήγειρε κτίριο ξενοδοχείου που λειτουργεί από το 2019.

Οι αρχικές άδεια και έγκριση δόμησης του κτιρίου (15/2017 και 288/2016) προσβλήθηκαν μετά την έκδοσή τους από όμορο ιδιοκτήτη ως προς το ύψος του κτιρίου. Η προσφυγή απορρίφθηκε αρχικά από την Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Αθηναίων, έπειτα από το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων (ΣΥΠΟΘΑ) Β' Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής και τέλος, **από το Τριμελές Διοικητικό Εφετείο Αθηνών, το οποίο με την υπ' αριθ. 2551/2018 απόφασή του επικύρωσε αμετακλήτως την ορθή έκδοση της αδείας δόμησης 15/2017 σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΟΚ/2012 όσον αφορά στο μέγιστο ύψος του κτιρίου που συναρτάται με το συντελεστή δόμησης της περιοχής και ανέρχεται σε $32+1=33$ μέτρα.**

Το 2019 ασκήθηκε νέα αίτηση ακύρωσης από τρίτους όμορους ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας με αντικείμενο την ακύρωση όλων των αδειών του κτιρίου (αρχικής και αναθεώρησης) και των αντίστοιχων εγκρίσεων δόμησης. **Η Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας με τη με αρ. 2102/2019 απόφαση της απέρριψε την αίτηση ακύρωσης ως προς την αρχική άδεια και έγκριση δόμησης αντίστοιχα ως εκπρόθεσμη και έκανε αυτή εν μέρει δεκτή ως προς την αναθεώρηση της άδειας και της έγκρισης δόμησης αντίστοιχα, τις οποίες ακύρωσε. Ως εκ τούτου, η υπ' αριθ. 15/2017 άδεια δόμησης και η υπ' αριθ. 288/2016 έγκριση δόμησης παρέμειναν σε ισχύ.**

Μετά την έκδοση της ΟΛΣΤΕ 2102/2019, το Υπουργείο Πολιτισμού επανεξέτασε το αίτημα της Εταιρείας για την έκδοση των ως άνω οικοδομικών αδειών. Η Υπουργός Πολιτισμού, μετά από γνωμοδότηση ΚΑΣ, εξέδωσε την με αρ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/ 116714/79457/2446/1259/22.07.2020 απόφαση (Διεύθυνση Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων), με την οποία ενέκρινε τη μελέτη ανέγερσης του ξενοδοχείου με μέγιστο ύψος τα 24 μέτρα + 3 μέτρα για τις επιτρεπόμενες απολήξεις του δώματος. Η Εταιρεία ζήτησε την ακύρωση της παραπάνω απόφασης από το Συμβούλιο της Επικρατείας με τη με αρ. καταθ. Ε1802/2021 αίτησή της, η οποία απορρίφθηκε με τη με αρ.



1190/2024 απόφαση του Ε' Τμήματος.

Περαιτέρω, το Τριμελές Συμβούλιο Συμμόρφωσης του Συμβουλίου της Επικρατείας, που παρακολουθεί τη συμμόρφωση της Διοίκησης με την απόφαση ΟλΣτΕ 2102/2019 εξέδωσε μέχρι σήμερα σειρά πρακτικών των συνεδριάσεών του για την εν λόγω υπόθεση. Αρχικά εκδόθηκε το υπ' αριθ. **11/2022** Πρακτικό Συνεδρίασης του Συμβουλίου, με το οποίο αφού διαπιστώθηκε η μη συμμόρφωση του Δήμου Αθηναίων προς την υπ' αριθ. 2102/2019 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, υποχρεώθηκε ο Δήμος Αθηναίων να ανακαλέσει μερικώς την αρχική άδεια δόμησης του κτιρίου, η οποία δεν είχε ακυρωθεί δικαστικά. Ο Δήμος Αθηναίων προέβη στη μερική ανάκληση της υπ' αριθ. 15/2017 άδειας δόμησης και της σε αυτή ενσωματούμενης υπ' αριθ. 288/2016 έγκρισης δόμησης και συνακόλουθα, εξέδωσε την από 30.11.2022 έκθεση αυτοψίας της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων, με την οποία κήρυξε αυθαίρετες όλες τις κατασκευές άνω των 24 μέτρων και επέβαλε πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Με αφορμή την ως άνω εξέλιξη η εταιρεία προέβη στην άσκηση:

- Της με αρ. καταθ. **AK1646/20.03.2023** ανακοπής, ενώπιον του Μονομελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, κατά της με αρ. πρωτ. 31519/09.03.2023 ταμειακής βεβαίωσης της Διεύθυνσης Δόμησης του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών του Δήμου Αθηναίων, με την οποία κατέστη γνωστή στην Εταιρεία η ταμειακή πρόσκληση προστίμου ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών του ν. 1337/1983 και συγκεκριμένα προστίμου ανέγερσης ύψους 4.059.203,86 ευρώ και προστίμου διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών ύψους 2.029.601,93 ευρώ. Η ανακοπή συζητήθηκε κατά τη δικάσιμο της 28.11.2024 και αναμένεται η έκδοση απόφασης.
- Της με αρ. καταθ. **AN260/2023** αίτησης αναστολής, ενώπιον του Μονομελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, της με αρ. πρωτ. 31519/09.03.2023 ταμειακής βεβαίωσης της Διεύθυνσης Δόμησης του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών του Δήμου Αθηναίων, με την οποία κατέστη γνωστή στην Εταιρεία η ταμειακή πρόσκληση προστίμου ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών του ν. 1337/1983 και συγκεκριμένα προστίμου ανέγερσης ύψους 4.059.203,86 ευρώ και προστίμου διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών ύψους 2.029.601,93 ευρώ. Επί της εν λόγω αίτησης αναστολής εκδόθηκε η με αριθ. **N658/2023** απορριπτική απόφαση του 24ου Τμήματος του Μονομελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών.
- Της με αρ. καταθ. **AN724/2024** αίτησης ενώπιον του Μονομελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών για την ανάκληση της με αρ. N658/2023 ως άνω απορριπτικής απόφασης. Η εν λόγω αίτηση αναστολής απορρίφθηκε με την με αρ. 148/2025 απόφαση του Μονομελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών.
- Της με αρ. καταθ. **ΑΓ383/23.01.2024** αγωγής, ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, κατά του Δήμου Αθηναίων, με την οποία ζητά να αναγνωριστεί η αξίωσή της να της καταβληθεί από τον Δήμο Αθηναίων, εντόκως, το ποσό των 6.088.805,79 € που προκύπτει από την αστική του ευθύνη κατά τα άρθρα 105-106 ΕισΝΑΚ, δεδομένου ότι οι υπηρεσίες του Δήμου Αθηναίων που προέβησαν στη χορήγηση των αδειών δόμησης, ανακάλεσαν τις τελευταίες, χαρακτήρισαν αυθαίρετο το τμήμα του ακινήτου κατά το μέρος που υπερβαίνει τα 24+3 μέτρα και επέβαλαν πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης 4.059.203,86 ευρώ και 2.029.601,93 ευρώ αντίστοιχα. Εκκρεμεί ο προσδιορισμός δικασίμου.

Επιπλέον μετά τη δημοσίευση του Ν. 5106/2024 και την προσθήκη του άρθρου 125Γ παρ. 6 στον ν. 4495/2017 η εταιρεία υπέβαλε τη με αρ. 281572/6.11.2024 αίτηση ενώπιον του Δήμου Αθηναίων περί ανάκλησης των επιβληθεισών χρηματικών κυρώσεων ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων και την επιστροφή ως αχρεωστήτως καταβληθέντων των ποσών που ήδη καταβλήθηκαν προς σκοπό εξόφλησης των κυρώσεων αυτών. Η εν λόγω αίτηση απορρίφθηκε σιωπηρά μετά την παρέλευση τριών μηνών από την υποβολή της. Κατά της σιωπηρής



απόρριψης της αίτησης ασκήθηκε η με αρ. ΑΚ300/2025 αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, δικάσιμος της οποίας προσδιορίστηκε η 2.12.2025.

Β. Για το ακίνητο της Εταιρείας (αγροτεμάχιο με κτίσμα), που βρίσκεται στη **θέση «Απιδοπούλες» Ακρωτηρίου Χανίων Κρήτης** εκκρεμεί αγωγή αναγνωριστική της κυριότητας για τμήμα του ακάλυπτου αγροτεμαχίου επιφάνειας 560 τ.μ.. Δεδομένου ότι το επίδικο τμήμα βρίσκεται στον ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου, ακόμη και στην περίπτωση που ήθελε γίνει δεκτή η αγωγή, τούτο ουδεμία επιρροή ασκεί στο κτίσμα και την χρήση αυτού. Εκδόθηκε η με αριθ. 570/2020 απόφαση του Ειρηνοδικείου Χανίων που διατάσσει τη διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης, η οποία ωστόσο δεν έχει επιστευσθεί μέχρι σήμερα από τα διάδικα μέρη. Η έκβαση της υπόθεσης δε δύναται να προβλεφθεί.

Γ. Για το ακίνητο της Εταιρείας (κατάστημα) επί της **Λεωφόρου Κηφισίας 340, Ψυχικό**, η μισθώτρια του εν λόγω καταστήματος εταιρεία, αφού κατήγγειλε πρόωρα τη σύμβαση μίσθωσης ισχυριζόμενη την ύπαρξη κεκρυμμένου ελαττώματος στο μίσθιο, άλλως λόγω μεταμέλειας, άσκησε στις 28.6.2021 αγωγή με την οποία ζήτησε την επιστροφή της εγγυοδοσίας της μίσθωσης ποσού 18.224,12 €, καθώς και ποσό 305.458,78 € ως αποζημίωση και εν γένει για τις στην αγωγή αναφερόμενες νομικές βάσεις. Η Εταιρεία, αφού απέκρουσε την πρόωρη καταγγελία της μίσθωσης ως άκυρη, άσκησε στις 20.7.2021 αγωγή κατά της μισθώτριας, ερειδόμενη στην ίδια σύμβαση μίσθωσης, με την οποία ζητά την επιδίκαση οφειλόμενων μισθωμάτων συνολικού ποσού 58.471,94 € (συμπεριλαμβανομένων και μελλοντικών μισθωμάτων) και οφειλόμενων κοινοχρήστων ποσού 956,99 €. Οι αγωγές συνεδικάστηκαν και εκδόθηκε προδικαστική απόφαση που διέταξε τη διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης για τα τεχνικά ζητήματα της υπόθεσης. Μετά τη διεξαγωγή της πραγματογνωμοσύνης, η υπόθεση επανασυζητήθηκε και εκδόθηκε η με αρ. 410/2024 οριστική απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία απέρριψε εξ ολοκλήρου την αγωγή της μισθώτριας και έκανε δεκτή την αγωγή της Εταιρείας, έκρινε ότι η καταγγελία της μίσθωσης είναι άκυρη και δεν επέφερε έννομα αποτελέσματα και επιδίκασε στην Εταιρεία τα αιτούμενα στην αγωγή κονδύλια (μισθώματα και κοινόχρηστα) ποσού 59.298,60 €, πλέον τόκων και εξόδων. Η μισθώτρια κατέβαλε τα επιδικασθέντα ποσά, δεδομένου ότι η απόφαση ήταν προσωρινώς εκτελεστή, και άσκησε έφεση ενώπιον του Εφετείου Αθηνών, η οποία επίσης απορρίφθηκε με την με αριθμό 1890/2025 απόφαση του Εφετείου Αθηνών που έκρινε ότι η καταγγελία εκ μέρους της μισθώτριας ήταν άκυρη, δεν επέφερε αποτελέσματα και η μίσθωση είναι ακόμη ενεργή. Κατά της εφετειακής απόφασης ασκήθηκε αίτηση αναίρεσης από την μισθώτρια η οποία εκκρεμεί προς προσδιορισμό. Η έκβαση της υπόθεσης πιθανολογείται θετική.

Συναφώς με τα παραπάνω, κατόπιν αίτησης της Εταιρείας, εκδόθηκε η με αριθμό 2029/2024 διαταγή πληρωμής μισθωμάτων του Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία η ίδια ως άνω μισθώτρια του επί της Λεωφ. Κηφισίας 340, Ν. Ψυχικό, ακινήτου της Εταιρείας, υποχρεώθηκε να καταβάλει στην Εταιρεία οφειλόμενα μισθώματα των μηνών Νοεμβρίου 2021 έως και Ιουνίου 2024 (δηλ. μισθώματα που δεν είχαν συμπεριληφθεί στη με ΓΑΚ 55033/21 αγωγή της, συνολικού ποσού 351.515,20 €, πλέον τόκων και εξόδων). Η μισθώτρια άσκησε ανακοπή, η οποία έχει προσδιοριστεί να συζητηθεί στη δικάσιμο της 3.5.2033. Επίσης, άσκησε και αίτηση αναστολής με αίτημα προσωρινής διαταγής μη εκτέλεσης της διαταγής σε βάρος της, το οποίο απορρίφθηκε και η συζήτηση της αίτησης αναστολής ματαιώθηκε. Την 1.8.2024, η μισθώτρια εξόφλησε το σύνολο του ποσού της διαταγής πλέον τόκων και εξόδων.

Δ. Κατόπιν πλειοδοσίας της σε πλειστηριασμούς, η Εταιρεία είχε αποκτήσει τρία ακίνητα (αγροτεμάχια) στη θέση Λεύκη Ελαφονήσου Λακωνίας αντί τιμήματος 390.000€. Μετά από ανακοπή του καθού η εκτέλεση ακυρώθηκαν τελεσίδικα οι πλειστηριασμοί και τα ακίνητα επανήλθαν στην κυριότητά του. Η Εταιρεία εισέπραξε την 5.12.2023 το ποσό των 91.740,38 € και την 11.10.2024 την υπόλοιπη απαίτησή της εκ του κεφαλαίου ανερχόμενη σε 298.259,62 €. Στη συνέχεια, κατόπιν αιτήσεως της Εταιρείας εκδόθηκε η με αρ. 127/2024 διαταγή πληρωμής του Δικαστού του Μονομελούς Πρωτοδικείου



Λακωνίας, Π.Ε. Μολάων, με την οποία ο καθού υποχρεώθηκε να καταβάλει ποσό 37.001,12 € για τόκους του κεφαλαίου των 390.000 €. Κατ' αυτής ο καθού η διαταγή πληρωμής άσκησε ανακοπή, η οποία έχει προσδιοριστεί προς συζήτηση στη δικάσιμο της 13.10.2025.

Ε. Με τη με αριθμό 4433/2022 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης της συμβ/φου Πατρών Βασιλικής Παπαγεωργίου, που μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Κτηματολογικού Γραφείου / Υποκαταστήματος Δυτικής Ελλάδας, η Εταιρεία απέκτησε μέσω πλειστηριασμού το σε αυτή περιγραφόμενο ακίνητο (οικόπεδο με κτίσματα / ξενοδοχείο) που βρίσκεται στον οικισμό Αραχωβίτικων, Ρίου Πατρών αντί τιμήματος 1.800.000 €. Ο καθ' ου η εκτέλεση άσκησε ανακοπή με αίτημα την ακύρωση του πλειστηριασμού, η οποία εκκρεμεί ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πατρών. Ο ίδιος ως άνω πλειστηριασμός του ακινήτου στα Αραχωβίτικα Ρίου Πατρών, προσβλήθηκε με ανακοπή και από τρίτον, ενδιαφερόμενο πλειοδότη, ο οποίος άσκησε επιπλέον και πρόσθετη παρέμβαση υπέρ του καθού η εκτέλεση οφειλέτη στη δίκη της ανακοπής. Οι παραπάνω ανακοπές και πρόσθετη παρέμβαση συζητήθηκαν ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πατρών στη δικάσιμο της 24.10.2023 και απορρίφθηκαν με τις με αρ. 641 και 642/2024 αποφάσεις του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πατρών. Οι ανακόπτοντες άσκησαν αντίστοιχες εφέσεις, οι οποίες εκκρεμούν προς συζήτηση ενώπιον του Εφετείου Πατρών κατά τη δικάσιμο της 18.09.2025. Η έκβαση της υπόθεσης δύναται να πιθανολογηθεί θετική για την Εταιρεία.

ΣΤ. Μισθώτρια τμήματος του ακινήτου της εταιρείας επί της Αρτέμιδος 26, Μεταμόρφωση, άσκησε ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών αγωγή με ΓΑΚ 100088/2024 περί μερικής ακύρωσης όρων της μίσθωσης που αφορούν το μίσθωμα, την εγγύηση και αποζημίωση χρήσης και περί επιστροφής αχρεωστήτως καταβληθέντων ποσών ύψους 8.049,20 €. Η αγωγή συζητήθηκε στη δικάσιμο της 5.2.2025 και ήδη εκδόθηκε η με αριθμό 876/2025 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών που απέρριψε την αγωγή και της οποίας αναμένεται η τελεσιδικία. Η έκβαση αναμένεται θετική για την Εταιρεία.

Ζ. Συνιδιοκτήτρια ακινήτου της εταιρείας άσκησε αγωγή με την οποία ζητά να υποχρεωθεί η Εταιρεία να της καταβάλει το ποσό των 95.563,20 € ως αποζημίωση χρήσης για το όφελος που αποκόμισε από την αποκλειστική χρήση κοινού τμήματος του ακινήτου αυτού, πλέον νομίμων τόκων. Επί της αγωγής κατατέθηκαν προτάσεις από αμφότερα τα μέρη και εκκρεμεί ο προσδιορισμός δικασίμου. Η έκβαση δεν δύναται να προβλεφθεί λόγω της πληθώρας των ζητημάτων. Κατά μεγάλο μέρος οι αγωγικές αξιώσεις αναμένεται να απορριφθούν ως παραγεγραμμένες.

33.3 Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που αφορούν διοικητικά πρόστιμα, πράξης επιβολής φόρων, εισφορών, τελών κατά της Εταιρείας

Α. Εκκρεμεί προσφυγή της εταιρείας, με την ιδιότητα της ως αναγκαστικής διαδόχου της εταιρείας MAXI ABEE, ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων κατά του Δήμου Κηφισιάς για ακύρωση βεβαιώσεων του άνω Δήμου φόρου ηλεκτροδοτούμενων χώρων συνολικού ύψους 3.431,95 € και τελών καθαριότητας και φωτισμού συνολικού ύψους 44.090,66 € επί ασκεπούς χώρου ακινήτου στην Κηφισιά. Επί των εκκρεμών προσφυγών εκδόθηκαν αποφάσεις, με τις οποίες έγιναν δεκτές οι άνω προσφυγές μας και έχουν ασκηθεί εφέσεις επί των οποίων αναμένεται η έκδοση απόφασης. Η είσπραξη των φερόμενων οφειλών έχει ανασταλεί δικαστικά σε ποσοστό 60% δυνάμει σχετικής δικαστικής απόφασης. Εκτιμάται ότι θα υπάρξει θετική έκβαση της υπόθεσης λόγω του νόμου και ουσία βεβαίωσης των ένδικων βοηθημάτων.

Β. Έχουν ασκηθεί επίσης και εκκρεμούν προσφυγές της εταιρείας, με την ιδιότητα της ως διαδόχου της εταιρείας MAXI ABEE, κατά του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων για ακύρωση αποφάσεων των Τοπικών Διοικητικών



Επιτροπών ΙΚΑ Πατησίων και Κηφισιάς, με τις οποίες απορρίφθηκαν ενστάσεις κατά Πράξεων Επιβολής Εισφορών συνολικά ποσού 89.530,31 και πρόσθετης επιβάρυνσης 22.963,48 €.

Γ. Εκκρεμεί προσφυγή της εταιρείας κατά του Δήμου Κηφισιάς ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων για ακύρωση βεβαίωσης δημοτικών τελών ποσού 3.638,16 € από διαφορά που προέκυψε στα τ. μ. ακινήτου, ως και προσφυγές της εταιρείας κατά του ίδιου Δήμου για ακύρωση βεβαιώσεων δημοτικών τελών και δημοτικού φόρου συνολικού ποσού 39.974,71 € για ακίνητο στην Κηφισιά εκτός σχεδίου πόλης. Πιθανολογείται θετική εξέλιξη των υποθέσεων λόγω του μη σύννομου των πράξεων της επιβολής δημοτικών τελών και δημοτικού φόρου σε σχέση με το υπό κρίση ακίνητο.

Δ. Εκκρεμεί προσφυγή της εταιρείας, με την ιδιότητά της ως αναγκαστικής διαδόχου της εταιρείας MAXI ABEE, ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων κατά του Δήμου Αλίμου για ακύρωση βεβαιώσεων τελών καθαριότητας και δημοτικού φόρου, που επιβλήθηκαν αναδρομικά για τα έτη 2007-2013 συνολικού ύψους 18.580,87 ευρώ. Οι ταμειακές βεβαιώσεις για την είσπραξη των φερόμενων οφειλών έχουν ακυρωθεί δικαστικά. Η έκβαση της υπόθεσης πιθανολογείται θετική λόγω παραγραφής του δικαιώματος του αντιδίκου και μη σύννομης επιβολής των τελών αναδρομικά.

Ε. Η εταιρεία MAXI ABEE (COCO-MAT) έχει ασκήσει προσφυγές ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων κατά δύο Πράξεων Προσδιορισμού ΦΠΑ έτους 2009 και 2010 της Δ.Ο.Υ. Ξάνθης, ποσού € 166.282,63 € και € 53.705,65 αντίστοιχα, με τις οποίες της επιβλήθηκε ΦΠΑ επί συναλλαγών που πραγματοποίησε με ισπανική επιχείρηση κατά τις αντίστοιχες διαχειριστικές περιόδους, οι οποίες κρίθηκε ότι δεν συγκεντρώνουν τα χαρακτηριστικά ενδοκοινοτικών παραδόσεων. Η Εταιρεία έχει υπεισέλθει στις παραπάνω δίκες ως αναγκαστική διάδοχος της αρχικώς προσφεύγουσας. Επί των εκκρεμών προσφυγών εκδόθηκαν αποφάσεις, με τις οποίες έγινε εν μέρει δεκτή η προσφυγή κατά της Πράξης Προσδιορισμού ΦΠΑ έτους 2009 και εξολοκλήρου δεκτή κατά της Πράξης Προσδιορισμού ΦΠΑ έτους 2010. Σε εκτέλεση των άνω αποφάσεων το δημόσιο προέβη σε απόδοση - επιστροφή ή συμψηφισμό των ποσών που εξοφλήθηκαν από την Εταιρεία για τις άνω αιτίες συνολικού ύψους 343.514,40 ευρώ. Κατά των πρωτόδικων αποφάσεων έχουν ασκηθεί εφέσεις από το Ελληνικό Δημόσιο και εκκρεμεί η εκδίκαση τους. Εκτιμάται θετική έκβαση των υποθέσεων λόγω του νόμιμου και βάσιμου των ένδικων προσφυγών της εταιρείας μας.

ΣΤ. Εκκρεμεί αγωγή του Νομικού Προσώπου με την επωνυμία «ΕΝΙΑΙΟΣ ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΠΙΚΟΥΡΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΘΑΛΨΕΩΣ» κατά της εταιρείας για καταβολή ποσού 182.842,59 € από φερόμενη οφειλή από αγγελιόσημο της δικαιοπαρόχου της εταιρείας με την επωνυμία «MAXI ABEE». Αναμένεται ο προσδιορισμός δικασίμου. Υπάρχει πιθανότητα θετικής έκβασης της υπόθεσης λόγω αοριστίας της αγωγής και παραγραφής του δικαιώματος άσκησης της.

33.4 Λοιπές υποθέσεις

Α. Σε βάρος της Εταιρείας και με την ιδιότητά της ως διαδόχου της MAXI ABEE (COCO-MAT) είχε ασκηθεί αγωγή από πρώην συνεργάτη της, με την οποία ο τελευταίος άσκησε αξιώσεις του προς αποζημίωση απορρέουσες από τη μεταξύ τους σύμβαση δικαιοχρήσης, ποσού 288.445,07 €. Η αγωγή απορρίφθηκε τελεσιδικώς από το Εφετείο Αθηνών επιδικασθείσας σε βάρος του και σχετικής δικαστικής δαπάνης. Κατά της απόφασης του Εφετείου, ο αντίδικος της εταιρείας άσκησε αίτηση αναίρεσης ενώπιον του Αρείου Πάγου η οποία δεν έχει προσδιοριστεί προς συζήτηση από κανένα μέρος. Η έκβαση της υπόθεσης πιθανολογείται θετική για την Εταιρεία.



Β. Η δικαιούχος της Εταιρείας, MAXI ABEE (COCO-MAT), είχε ασκήσει αγωγή κατά τρίτου, με την οποία ζητούσε την επιδίκαση χρηματικής ικανοποίησης ποσού 100.000 € για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης, συνιστάμενης σε βλάβη της φήμης και της εμπορικής της πίστης. Τη δίκη αυτή συνεχίζει η Εταιρεία ως διάδοχος της MAXI ABEE. Η αγωγή έγινε πρωτοδίκως δεκτή και ο εναγόμενος υποχρεώθηκε να καταβάλει στην Εταιρεία ποσό 1.000 €, πλέον νομίμων τόκων, για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης, καθώς και την επιδικασθείσα σε βάρος του δικαστική δαπάνη. Αναμένεται η τελεσιδικία της απόφασης. Ο αντίδικος της εταιρείας είχε ασκήσει ανταγωγή κατά της Εταιρείας με την οποία ζητούσε ποσό 1.107,85 € λόγω υπαναχώρησης από σύμβαση πώλησης και ποσό 100.000 € ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης. Η αγωγή αυτή απορρίφθηκε ολοσχερώς στον πρώτο βαθμό. Ο αντίδικος της εταιρείας άσκησε έφεση, η οποία συζητήθηκε ενώπιον του Εφετείου Αθηνών στη δικάσιμο της 20.3.2025 και ήδη εκδόθηκε η με αριθμό 4507/2025 απόφαση που, αφού έκανε δεκτή την έφεση, ξαναδίκασε την ανταγωγή και απέρριψε αυτή. Η έκβαση της υπόθεσης αναμένεται συνολικά θετική για την Εταιρεία.

Σημ. 34 Μεταγενέστερα γεγονότα

Νέες επενδύσεις

Την 1^η Ιουλίου 2025, η θυγατρική «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ» προέβη στην υπογραφή συμβολαίου αγοράς τριών ακινήτων, και ειδικότερα δύο οικοπέδων και ενός γεωτεμαχίου, συνολικής εκτάσεως 3.240, τα οποία βρίσκονται στον οικισμό Ξιφιά της Τοπικής Κοινότητας Νομίων, της Δημοτικής Ενότητας Μονεμβασίας του Δήμου Μονεμβασίας, έναντι συνολικού τιμήματος € 120.000. στον Ξιφιά Δ. Μονεμβασίας.

Την 17^η Ιουλίου 2025, η Εταιρεία έλαβε την με αρ. 1516183 προέγκριση Οικοδομικής Άδειας για την ανέγερση 2 νέων κτιρίων κατοικιών με υπόγεια και πισίνες στο Ξιφιά του Δήμου Μονεμβασίας. Το προσεχές διάστημα αναμένεται η έκδοση της Οικοδομικής Άδειας, προκειμένου να ξεκινήσουν οι σχετικές εργασίες.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή στην Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α..

Κηφισιά, 15 Σεπτεμβρίου 2025

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Χρήστος Μπομπόλιας

Μιχάλης Πετρόπουλος

Πρόεδρος

Διευθύνων Σύμβουλος

Οικονομικός Διευθυντής

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ

ΑΡ.Μ.Ο.Ε 0106358 Α' ΤΑΞΗΣ