

Ο ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου έως 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2024

# ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Ο Κ Ε Κ Ρ Ο Ψ Α.Ε.  
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 223301000

Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση

για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2024  
(Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.3556/2007)

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2024

**Ο ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.**

**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**

Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου έως 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2024

**[Η παρούσα σελίδα έχει αφεθεί σκοπίμως κενή]**

## Περιεχόμενα

<b>Δηλώσεις των Εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου .....</b>	<b>4</b>
<b>Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.....</b>	<b>5</b>
<b>Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....</b>	<b>10</b>
<b>Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης .....</b>	<b>11</b>
<b>Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....</b>	<b>12</b>
<b>Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων .....</b>	<b>13</b>
<b>Ενδιάμεση Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....</b>	<b>14</b>
<b>1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία.....</b>	<b>15</b>
<b>2. Βάση Κατάρτισης των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων .....</b>	<b>15</b>
<b>3. Γενικές λογιστικές αρχές. ....</b>	<b>16</b>
<b>4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων .....</b>	<b>19</b>
<b>5. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις .....</b>	<b>22</b>
<b>5.1. Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία .....</b>	<b>22</b>
<b>5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα .....</b>	<b>23</b>
<b>5.3. Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων .....</b>	<b>30</b>
<b>5.4. Αποθέματα .....</b>	<b>31</b>
<b>5.5. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις .....</b>	<b>31</b>
<b>5.6. Ταμειακά Διαθέσιμα .....</b>	<b>31</b>
<b>5.7. Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση.....</b>	<b>31</b>
<b>5.8. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις.....</b>	<b>32</b>
<b>5.9. Μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα Δάνεια .....</b>	<b>33</b>
<b>5.10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....</b>	<b>34</b>
<b>5.11. Έσοδα .....</b>	<b>35</b>
<b>5.12. Έξοδα ανά κατηγορία .....</b>	<b>35</b>
<b>5.13. Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων.....</b>	<b>36</b>
<b>5.14. Αποτέλεσμα από την επαναφορά στο κόστος κτήσης αποαναγνωρισμένων ακινήτων.....</b>	<b>36</b>
<b>5.15. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα .....</b>	<b>36</b>
<b>5.16. Φόροι εισοδήματος.....</b>	<b>36</b>
<b>5.17. Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή .....</b>	<b>37</b>
<b>5.18. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....</b>	<b>37</b>
<b>5.19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....</b>	<b>37</b>
<b>5.20. Μεταγενέστερα γεγονότα .....</b>	<b>38</b>

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

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

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

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

- α) Οι εξαμηνιαίες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 01.01.2024 –30.06.2024, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα περιόδου της Εταιρείας.
- β) Η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

**Π. Ψυχικό, 27 Σεπτεμβρίου 2024**

**Δημήτριος Χ. Κλώνης**

**Δημήτριος Γ. Αντωνάκος**

**Πέτρος Κ. Σουρέτης**

**Πρόεδρος Δ.Σ.**

**Αντιπρόεδρος Δ.Σ.**

**Διευθύνων Σύμβουλος**

**Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου**  
**της Εταιρείας "Ο ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε."**  
**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**  
**επί των Οικονομικών καταστάσεων**  
**για την περίοδο 01/01/2024 έως 30/06/2024**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.» (εφεξής η «Εταιρεία»), αφορά στην χρονική περίοδο του Α' εξαμήνου της τρέχουσας χρήσεως 2024 (01.01.2024-30.06.2024), συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3556/2007 και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, καθώς και τον Ν. 4548/2018, ως ισχύει.

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

### **Απολογισμός Α' Εξαμήνου 2024**

#### **Χρηματοοικονομικές Επιδόσεις Εταιρείας**

**Κύκλος εργασιών:** Οι πωλήσεις για το Α' εξάμηνο του 2024 διαμορφώθηκαν σε € 505 χιλ. έναντι € 7 χιλ. στις 30/06/2023. Η αύξηση των πωλήσεων οφείλεται στην πώληση του διαμερίσματος στην οδό Περσέως 1-3. Η Εταιρεία κατείχε το 50% και η τιμή πώλησης για το μεριδίό της ήταν € 500 χιλ.

**Δαπάνες εκμετάλλευσης:** Οι δαπάνες εκμετάλλευσης ανέρχονται για το Α' εξάμηνο του 2024 σε € 129 χιλ. έναντι € 80 χιλ. της προηγούμενης περιόδου και εμφανίζονται αυξημένες κατά € 49 χιλ. Η αύξηση οφείλεται κυρίως σε φόρους που σχετίζονται με την πώληση του ακινήτου.

**Λειτουργικά έξοδα:** Τα λειτουργικά έξοδα ανέρχονται για το Α' εξάμηνο του 2024 σε € 109 χιλ. έναντι € 115 χιλ. της προηγούμενης περιόδου.

**Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα:** Τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα ανέρχονται για το Α' εξάμηνο της τρέχουσας περιόδου σε € 197 χιλ. έναντι € 164 χιλ. της προηγούμενης περιόδου και είναι αυξημένα κατά € 33 χιλ.

**Κέρδη/ (Ζημία) προ φόρων:** Η ζημία προ φόρων για το Α' εξάμηνο του 2024 ανέρχεται σε € 922 χιλ. έναντι κερδών € 173 χιλ. της προηγούμενης περιόδου. Η τρέχουσα περίοδος έχει επηρεαστεί αρνητικά από πρόβλεψη απομείωσης των ακινήτων προς διάθεση ποσού € 0,5 εκατ., ενώ η συγκρίσιμη περίοδος είχε επηρεαστεί θετικά από την αναγνώριση στο κόστος κτήσης του οικοπέδου που βρίσκεται στην οδό ΠΕΡΣΕΩΣ 11 -19 & ΑΝΩΝΥΜΟΣ (ΟΤ 132) επιφάνειας 5.829 τ.μ. και του διαμερίσματος που βρίσκεται στην οδό ΠΕΡΣΕΩΣ 1-3 – ΑΝΩΝΥΜΟΣ – ΔΟΛΑΣΙΚ (ΟΤ 132) κυριότητας κατά 50% της Εταιρείας, το οποίο ήδη μεταβιβάσθηκε κατά τα ανωτέρω. Χωρίς την επίδραση από την αναγνώριση των ακινήτων τα αποτελέσματα προ φόρων της συγκρίσιμης περιόδου θα είχαν διαμορφωθεί σε ζημίες € 341.

**Ο ΚΕΚΡΩ Α.Ε.****ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου έως 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2024

	<b><u>30/6/2024</u></b>	<b><u>30/6/2023</u></b>
Μικτό κέρδος / (Ζημία)	(616.878)	(73.002)
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	(725.160)	337.119
Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων	(922.382)	173.259
Κέρδη / (Ζημία) χρήσης μετά από φόρους	(827.189)	156.963

**Βασικοί Δείκτες**

	<b><u>30-Ιουν-24</u></b>	<b><u>30-Ιουν-23</u></b>
ROE (Return On Equity) – Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων Κέρδη / (Ζημία) χρήσης μετά από φόρους / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων :	-6,56%	1,16%
ROCE (Return On Capital Employed) – Αποδοτικότητα συνολικών απασχολούμενων κεφαλαίων Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων / (Ενεργητικό μείον Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις) :	-5,26%	0,81%
Δείκτης Δανειακής Επιβάρυνσης : Συνολικός Δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού	26,19%	23,85%
Δείκτης Ρευστότητας : Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2,07	2,31

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

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

Εντός του Φεβρουαρίου του 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση του διαμερίσματος στην οδό Περσέως 1-3. Η Εταιρεία κατείχε το 50% και η τιμή πώλησης για το μερίδιο της ήταν € 500 χιλ.

Στα τέλη Φεβρουαρίου η Διοίκηση της Εταιρείας πήρε απόφαση να διερευνήσει τη δυνατότητα πώλησης του οικοπέδου 133 στο Παλιό Ψυχικό. Στο πλαίσιο αυτό έχει ήδη εκδηλωθεί ενδιαφέρον για τα τρία στρέμματα από τα επτά στρέμματα της έκτασης του οικοπέδου 133. Στις αρχές Ιουλίου του 2024 οριστικοποιήθηκε η πώληση ενός στρέμματος με την υπογραφή του σχετικού συμβολαίου και την είσπραξη του τιμήματος.

Με το από 27.07.2024 π.δ. (ΦΕΚ 505Δ'/06.08.2024) ήρθη η πολεοδομική δέσμευση του ακινήτου στο Ο.Τ. 145 και κατέστη οικοδομήσιμο με συντελεστή δόμησης 0,6 και χρήση κατοικίας.

**Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2024**

Η Διοίκηση παραμένει προσηλωμένη στους στόχους της που είναι η διατήρηση των λειτουργικών εξόδων σε χαμηλά επίπεδα και η συνέχιση ενεργειών που θα οδηγήσουν στην πλήρη επίλυση των νομικών και πολεοδομικών ζητημάτων, που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία της, ώστε να ξεκινήσει σταδιακά η αξιοποίησή τους.

**Ο ΚΕΚΡΩ Α.Ε.****ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου έως 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2024

Η Εταιρεία συνεχίζει τις κινήσεις για την εμπορική εκμετάλλευση του οικοπέδου επί των οδών Νεφέλης 6, Ήρας και Περσέως στον Δήμο Φιλοθέης – Ψυχικού, πλησίον της περιοχής του Λατομείου. Το ακίνητο αποτελεί αδόμητο οικόπεδο πολυγωνικού σχήματος, το οποίο είναι επικλινές και διαθέτει πρόσωπο στην οδό Νεφέλης και στην οδό Περσέως. Η έκτασή του ανέρχεται σε 7.094 τ.μ. Ήδη έχει προχωρήσει η πώληση ενός στρέμματος και για ακόμα τρία στρέμματα, η Διοίκηση βρίσκεται σε συζητήσεις για την οριστικοποίηση του πλαισίου συνεργασίας με τους ενδιαφερόμενους επενδυτές.

**Σημαντικοί κίνδυνοι****Οι συνήθεις κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία είναι οι ακόλουθοι:****Κίνδυνος που συνδέεται με την ακίνητη περιουσία**

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

<b>ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΕΚΡΩ Α.Ε.</b>				
<b>ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ</b>	<b>ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ</b>		<b>ΑΝΤΙΚ/ΝΙΚΗ ΑΞΙΑ (Ποσά σε χιλ. €)</b>	<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ</b>
	<b>Μ2</b>			
<b>ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ</b>				
ΓΡΑΦΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ: ΔΑΦΝΗΣ-ΔΑΒΑΚΗ-ΣΤΕΦΑΝΑΚΟΥ-ΑΝΩΝΥΜΗ (ΟΤ 89)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ	5.056	9.105	Υπό απαλλοτρίωση
	ΚΤΙΡΙΟ	770		
<b>ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ</b>				
<b>ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΠΑΛΑΙΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ:</b>				
ΜΕΛΕΤΟΠΟΥΛΟΥ 7 & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΣ (ΟΤ 161)		1.049	1.416	Υπό απαλλοτρίωση
ΑΜΑΔΡΥΑΔΩΝ & ΒΕΡΕΝΙΚΗΣ (ΟΤ 145)		1.100	1.659	Από 27.07.2024 κατέστη οικοδομήσιμο
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1 & ΧΑΛΕΠΑ (ΟΤ 137)		2.084	3.400	Υπό απαλλοτρίωση
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1α & ΧΑΛΕΠΑ (εκτός σχεδίου)		375		
ΠΑΛΑΙΑ ΑΓΟΡΑ (ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ) ΚΟΝΤΟΛΕΟΝΤΟΣ - ΠΑΣΧΑΛΙΑΣ- ΧΡΥΣΑΝΘΕΜΩΝ-ΑΜΑΡΡΥΛΙΔΟΣ (ΟΤ 69)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ	7.230	2.146	Επικαρπία
	ΚΤΙΡΙΟ	973		
<b>ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΑΤΟΜΕΙΟΥ</b>				
ΠΕΡΣΕΩΣ 11 -19 & ΑΝΩΝΥΜΟΣ (ΟΤ 132)		5.829	8.793	Υπό απαλλοτρίωση
ΝΕΦΕΛΗΣ 6 -ΗΡΑΣ – ΠΕΡΣΕΩΣ (ΟΤ 133)		7.094	14.445	

**Κίνδυνος εύλογης αξίας**

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

### **Κίνδυνος τιμών**

Η Εταιρεία εκτίθεται στο κίνδυνο μεταβολών της αξίας των μισθωμάτων.

### **Κίνδυνος επιτοκίου**

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο των διακυμάνσεων των επιτοκίων λόγω του δανεισμού. Μειώσεις των επιτοκίων επηρεάζουν θετικά τα αποτελέσματα της Εταιρείας, ενώ αυξήσεις των επιτοκίων επηρεάζουν αρνητικά τα αποτελέσματα.

### **Πιστωτικός κίνδυνος**

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

### **Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές. Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα μέσω των αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου, λήψη Δανείων από τις δύο μετόχους Εταιρείες ή διάθεση περιουσιακών στοιχείων, τα οποία δεν διαθέτουν νομικούς ή πολεοδομικούς περιορισμούς, ώσπου να επιτύχει την εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας της που παραμένει υπό απαλλοτρίωση. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση της Εταιρείας σε τακτά χρονικά διαστήματα.

### **Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

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

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

### **Σημαντικά Μεταγενέστερα γεγονότα μετά τις 30.06.2024.**

Εντός του Ιουλίου του 2024 οριστικοποιήθηκε η πώληση ενός στρέμματος από τα επτά στρέμματα του οικοπέδου στο Ο.Τ. 133 που κατέχει η Εταιρεία με την υπογραφή σχετικού συμβολαίου και την είσπραξη του τιμήματος. Η Εταιρεία χρησιμοποίησε μέρος της είσπραξης (€ 1,2 εκατ.) για την πρόωρη αποπληρωμή του Τραπεζικού Ομολογιακού Δανείου που κατέχει. Πλέον το άληκτο κεφάλαιο ανέρχεται σε € 1,9 εκατ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας, κ. Πέτρος Σουρέτης απέκτησε την 09.07.2024 με μεταβίβαση από την εταιρεία INTRADEVELOPMENT, 920.461 Κοινές Ονομαστικές, μετά δικαιώματος ψήφου, μετοχές της Εταιρείας με εξωχρηματοπιστηριακή συναλλαγή. Πλέον το ποσοστό των άμεσων δικαιωμάτων ψήφου της εταιρείας «INTRADEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (δ.τ. «INTRADEVELOPMENT»), επί μετοχών της Εκδότριας διαμορφώνεται σε 29,667% (δηλ. 5.875.387 δικαιώματα ψήφου), επί του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εκδότριας (19.804.134 δικαιώματα ψήφου), έναντι προηγούμενου ποσοστού 34,315%. Το ποσοστό των άμεσων δικαιωμάτων ψήφου του κ. Πέτρου Σουρέτη επί



**Ο ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.**

**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**

Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου έως 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2024

μετοχών της Εκδότριας μετά την συναλλαγή διαμορφώνεται σε 4,648% (δηλ. 920.461 δικαιώματα ψήφου) και πλέον διαμορφώνεται σε 4,50% (δηλ. 890.461 δικαιώματα ψήφου).

Με το από 27.07.2024 π.δ. (ΦΕΚ 505Δ'/06.08.2024) ήρθη η πολεοδομική δέσμευση του ακινήτου στο Ο.Τ. 145 και κατέστη οικοδομήσιμο με συντελεστή δόμησης 0,6 και χρήση κατοικίας,

Στις 17.09.2024 κοινοποιήθηκε στην Εταιρεία Εξώδικη Δήλωση και Πρόσκληση του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού με την οποία αιτείται την παράδοση του ακινήτου της Παλαιάς Αγοράς, επί του οποίου η Εταιρεία έχει το δικαίωμα της επικαρπίας. Η Εταιρεία θα προβεί σε όλες τις νομικές ενέργειες για την προστασία της περιουσίας της.

Εκτός των ανωτέρω, δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα γεγονότα της 30ης Ιουνίου 2024 που αφορούν την Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

**Π. Ψυχικό, 27 Σεπτεμβρίου 2024**  
**ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

**Δημήτριος Χ. Κλώνης**

**Πέτρος Π. Σουρέτης**

**Πρόεδρος Δ.Σ.**

**Διευθύνων Σύμβουλος**

## Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ΚΕΚΡΩ Α.Ε.

### Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

#### Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας ΚΕΚΡΩ Α.Ε. της 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2024 και τις σχετικές συνοπτικές καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

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

#### Εύρος Επισκόπησης

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

#### Συμπέρασμα

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

#### Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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



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

Μαρούσι, 27 Σεπτεμβρίου 2024  
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Κωνσταντίνος Κουτρούλος  
ΑΜ ΣΟΕΛ: 25701

**Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

<i>Ποσά σε € '</i>	σημ.	30/6/2024	31/12/2023
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού</b>			
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	5.1	652.202	655.029
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	6.891.608	14.891.608
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	5.3	5.849.593	5.849.593
Εμπορικές και λοιπές απατήσεις	5.5	2.269	2.269
<b>Σύνολο</b>		<b>13.395.672</b>	<b>21.398.499</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Αποθέματα	5.4	0	493.262
Εμπορικές και λοιπές απατήσεις	5.5	294.360	216.101
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.6	221.867	17.574
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	5.7	7.500.000	0
<b>Σύνολο</b>		<b>8.016.226</b>	<b>726.937</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>21.411.898</b>	<b>22.125.436</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο		2.970.620	2.970.620
Διαφορά υπέρ το άρτιο		4.270.992	4.270.992
Αποθεματικά κεφάλαια		(1.683.002)	(1.683.002)
Αποτελέσματα εις νέο		7.046.290	7.873.479
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>12.604.900</b>	<b>13.432.090</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	5.8	2.813.439	2.908.631
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		7.699	7.560
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις		13.893	13.893
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	5.9	2.104.724	2.352.057
<b>Σύνολο</b>		<b>4.939.755</b>	<b>5.282.142</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.10	364.644	263.394
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	5.9	3.502.599	3.147.811
<b>Σύνολο</b>		<b>3.867.243</b>	<b>3.411.205</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<b>8.806.998</b>	<b>8.693.346</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>21.411.898</b>	<b>22.125.436</b>

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

**Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος**

<i>Ποσά σε € '</i>	σημ.	30/6/2024	30/6/2023
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	5.11	4.900	6.760
Έσοδα από πώληση κατοικιών /επενδυτικών ακινήτων	5.11	500.000	0
Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των διαθέσιμων προς πώληση ακινήτων	5.13	(500.000)	0
Μείον : Κόστος κτήσης κατοικιών /επενδυτικών ακινήτων	5.4	(493.262)	0
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	5.12	(128.516)	(79.762)
<b>Μικτό κέρδος / (Ζημία)</b>		<b>(616.878)</b>	<b>(73.002)</b>
Λειτουργικά έξοδα	5.12	(108.743)	(114.849)
Αποτέλεσμα από την επαναφορά στο κόστος κτήσης αποαναγνωρισμένων ακινήτων	5.14	0	511.079
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	5.11	749	4.580
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)		(288)	9.310
<b>Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας</b>		<b>(725.160)</b>	<b>337.119</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	5.15	(197.222)	(163.860)
<b>Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων</b>		<b>(922.382)</b>	<b>173.259</b>
(Έξοδο) / Έσοδο φόρου	5.16	95.192	(16.296)
<b>Κέρδη / (Ζημία) περιόδου μετά από φόρους (α)</b>		<b>(827.189)</b>	<b>156.963</b>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου :</b>			
<b><u>Ποσά που αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</u></b>			
Αποθεματικό από Αναπροσαρμογή Συμμετοχών σε Εύλογη Αξία	5.3	0	289.639
Φόρος εισοδήματος στοιχείων των λοιπών συνολικών εσόδων	5.8	0	(63.721)
<b><u>Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</u></b>			
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα / (Έξοδα) μετά από φόρους (β)</b>		<b>0</b>	<b>225.919</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα /(έξοδα) μετά από φόρους (γ)=(α)+(β)</b>		<b>(827.189)</b>	<b>382.882</b>
<b>Βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή (€/μετοχή)</b>	5.17	<b>(0,0418)</b>	<b>0,0079</b>
<b>Προσδιορισμός Κονδυλίου: Κέρδη/(Ζημίες) Προ Φόρων Χρηματοδοτικών, Επενδυτικών Αποτελεσμάτων και Συνολικών Αποσβέσεων</b>			
Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων		(922.382)	173.259
Πλέον: Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα		197.222	163.860
Πλέον: Αποσβέσεις		2.827	3.060
<b>Κέρδη/(Ζημίες) Προ Φόρων Χρηματοδοτικών, Επενδυτικών Αποτελεσμάτων και Συνολικών Αποσβέσεων</b>		<b>(722.333)</b>	<b>340.179</b>

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

**Ο ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.****ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου έως 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2024**Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων**

<i>Ποσά σε € ' </i>	<b>Μετοχικό κεφάλαιο</b>	<b>Διαφορά υπέρ το άρτιο</b>	<b>Αποθεματικά κεφάλαια</b>	<b>Αποτελέσματα εις νέο</b>	<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>
<b>Υπόλοιπο την 1/1/2023</b>	<b>2.970.620</b>	<b>4.270.992</b>	<b>(1.902.535)</b>	<b>7.791.637</b>	<b>13.130.715</b>
<b>Κέρδη περιόδου</b>	0	0	0	156.963	<b>156.963</b>
<b>Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων για την περίοδο 1/1/-30/6/2023</b>					
Αποθεματικό από Αναπροσαρμογή Συμμετοχών σε Εύλογη Αξία	0	0	289.639	0	289.639
Φόρος εισοδήματος στοιχείων των λοιπών συνολικών εσόδων	0	0	(63.721)	0	(63.721)
<b>Κέρδος/ (ζημιά) αναγνωρισμένο απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>225.919</b>	<b>0</b>	<b>225.919</b>
<b>Συνολικό αναγνωρισμένο κέρδος/ (ζημιά) περιόδου</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>225.919</b>	<b>156.963</b>	<b>382.882</b>
<b>Υπόλοιπο την 30/6/2023</b>	<b>2.970.620</b>	<b>4.270.992</b>	<b>(1.676.616)</b>	<b>7.948.600</b>	<b>13.513.596</b>

<i>Ποσά σε € ' </i>	<b>Μετοχικό κεφάλαιο</b>	<b>Διαφορά υπέρ το άρτιο</b>	<b>Αποθεματικά κεφάλαια</b>	<b>Αποτελέσματα εις νέο</b>	<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>
<b>Υπόλοιπο την 1/1/2024</b>	<b>2.970.620</b>	<b>4.270.992</b>	<b>(1.683.002)</b>	<b>7.873.479</b>	<b>13.432.090</b>
<b>Ζημιές περιόδου</b>	0	0	0	(827.189)	<b>(827.189)</b>
<b>Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων για την περίοδο 1/1/-30/6/2024</b>					
Αποθεματικό από Αναπροσαρμογή Συμμετοχών σε Εύλογη Αξία				0	0
Φόρος εισοδήματος στοιχείων των λοιπών συνολικών εσόδων				0	0
Αναλογιστικά κέρδη/ζημιές απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια				0	0
<b>Κέρδος/ (ζημιά) αναγνωρισμένο απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Συνολικό αναγνωρισμένο κέρδος/ (ζημιά) περιόδου</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(827.189)</b>	<b>(827.189)</b>
<b>Υπόλοιπο την 30/6/2024</b>	<b>2.970.620</b>	<b>4.270.992</b>	<b>(1.683.002)</b>	<b>7.046.290</b>	<b>12.604.900</b>

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

## Ενδιάμεση Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ποσά σε € '	σημ.	30/6/2024	30/6/2023
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
<b>Κέρδη/ (Ζημιές) χρήσης (Προ φόρου)</b>		(922.382)	173.259
Προσαρμογές στα Κέρδη	(i)	693.450	(344.159)
		<b>(228.932)</b>	<b>(170.900)</b>
<b>Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης</b>			
(Αύξηση) / μείωση απατήσεων		61.483	60.075
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		45.390	98.503
		<b>106.873</b>	<b>158.579</b>
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>(122.059)</b>	<b>(12.322)</b>
μείον: Καταβολές φόρου εισοδήματος		0	(250)
μείον: Καταβληθέντες τόκοι		(142.649)	(113.935)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>(264.707)</b>	<b>(126.507)</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορές ενσώματων παγίων		0	(649)
Αγορά χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση		0	(40.000)
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων / Αποθεμάτων	5.4	410.000	0
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>410.000</b>	<b>(40.649)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Δάνεια αναληφθέντα	5.9	59.000	200.000
<b>Καθαρές Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>59.000</b>	<b>200.000</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>204.293</b>	<b>32.845</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		17.574	88.644
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>	5.6	<b>221.867</b>	<b>121.489</b>

Σημ. (i)

Ποσά σε € '	σημ.	30/6/2024	30/6/2023
<b>Προσαρμογές στα Κέρδη για:</b>			
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	5.1	2.827	3.060
Ζημιές / (Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων / Αποθεμάτων	5.4	(6.738)	0
Αποτελέσματα από αναγνώριση ακινήτων	5.14	0	(511.079)
Μεταβολή στην υποχρέωση παροχών στο προσωπικό		139	0
Αποτελέσματα από αποτίμηση των διαθέσιμων προς πώληση ακινήτων	5.13	500.000	0
Έξοδα τόκων	5.15	197.222	163.860
<b>Σύνολο</b>		<b>693.450</b>	<b>(344.159)</b>

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

## **1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία**

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

Η Εταιρεία διοικείται από οκταμελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 15ης Φεβρουαρίου 2021 και η θητεία του είναι τετραετής και κατ' εξαίρεση παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας θα συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας του.

Οι παρούσες εξαμηνιαίες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό συμβούλιο την 27<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2024.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της περιόδου που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2024 ήταν 3 υπάλληλοι (30/06/2023 :3).

## **2. Βάση Κατάρτισης των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων**

Η ενδιάμεση συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 01/01-30/06/2024 έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις» και πρέπει να εξετάζεται σε συνάρτηση με την δημοσιευμένη Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

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

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

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

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

### 3. Γενικές λογιστικές αρχές.

Οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί για τη σύνταξη της ενδιάμεσης συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Έκθεσης της περιόδου 01/01-30/06/2024 είναι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί και στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, αφού ελήφθησαν υπόψη τα νέα πρότυπα και οι τροποποιήσεις προτύπων τα οποία εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από την 01/01/2024.

Οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί περιγράφονται αναλυτικά στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 και έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

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

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2024 ή μεταγενέστερα.

#### **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε μία Πώληση και Επαναμίσθωση» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2024)**

Τον Σεπτέμβριο του 2022, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» με τις οποίες προστίθενται απαιτήσεις για τον τρόπο με τον οποίο μια εταιρεία λογιστικοποιεί μία πώληση και επαναμίσθωση ("sale and leaseback") μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Η πώληση και επαναμίσθωση είναι μια συναλλαγή κατά την οποία, μια εταιρεία πουλά ένα περιουσιακό στοιχείο και μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο πίσω για μια χρονική περίοδο από τον νέο ιδιοκτήτη. Το ΔΠΧΑ 16 περιλαμβάνει απαιτήσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό μίας πώλησης και επαναμίσθωσης κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται η συναλλαγή. Ωστόσο, το Πρότυπο δεν είχε προσδιορίσει τον τρόπο επιμέτρησης της συναλλαγής μετά την ημερομηνία αυτής, ειδικότερα όταν ορισμένες ή όλες οι πληρωμές είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο. Οι εκδοθείσες τροποποιήσεις προστίθενται στις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 σχετικά με την πώληση και επαναμίσθωση, υποστηρίζοντας με τον τρόπο αυτό τη συνεπή εφαρμογή του λογιστικού προτύπου. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα αλλάξουν τον λογιστικό χειρισμό για μισθώσεις εκτός από αυτές που προκύπτουν από μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2024.

#### **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2024)**

Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Με τις τροποποιήσεις διευκρινίζεται η έννοια του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού μιας υποχρέωσης, θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η πρόθεση της Διοίκησης ή το δικαίωμα του αντισυμβαλλόμενου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επιπλέον, διευκρινίζεται ότι μόνο οι ρήτρες με τις οποίες μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς επηρεάζει την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Με τις τροποποιήσεις του προτύπου απαιτείται να γνωστοποιούνται



Οι πληροφορίες σχετικά με αυτές τις ρήτρες στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2024.

**Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών ροών» και στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»: Ρυθμίσεις Χρηματοδότησης Προμηθευτή (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2024)**

Τον Μάιο του 2023, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις ("Supplier Finance Arrangements"), οι οποίες τροποποίησαν το ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και το ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις». Με τις νέες τροποποιήσεις απαιτείται από μια οικονομική οντότητα να παρέχει επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις σχετικά με τις ρυθμίσεις χρηματοδότησης προμηθευτή. Οι εν λόγω γνωστοποιήσεις έχουν ως σκοπό να βοηθήσουν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων α) να αξιολογήσουν τον τρόπο που οι ρυθμίσεις χρηματοδότησης προμηθευτή επηρεάζουν τις υποχρεώσεις και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας, και β) να κατανοήσουν την επίδραση των ρυθμίσεων χρηματοδότησης προμηθευτή στους κινδύνους ρευστότητας και πώς θα μπορούσε να επηρεαστεί η οικονομική οντότητα εάν τα εν λόγω χρηματοοικονομικά εργαλεία δεν είναι πλέον διαθέσιμα. Οι τροποποιήσεις στο IAS 7 και το IFRS 7 ισχύουν για τη λογιστική περίοδο από την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2024.

**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.

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

Τον Αύγουστο του 2023, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος» με τις οποίες απαιτείται από τις οικονομικές οντότητες να παρέχουν πιο χρήσιμες πληροφορίες στις οικονομικές τους καταστάσεις όταν ένα νόμισμα δεν μπορεί να ανταλλαχθεί σε ένα άλλο νόμισμα. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν την εισαγωγή του ορισμού της ανταλλαξιμότητας ενός νομίσματος, καθώς και τη διαδικασία με την οποία η οικονομική οντότητα θα πρέπει να αξιολογεί αυτήν την ανταλλαξιμότητα. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση αναφορικά με το πώς πρέπει η οικονομική οντότητα να υπολογίζει την συναλλαγματική ισοτιμία (spot rate) στις περιπτώσεις όπου το νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σε περιπτώσεις όπου μια οικονομική οντότητα έχει υπολογίσει μια συναλλαγματική ισοτιμία λόγω έλλειψης ανταλλαξιμότητας. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 ισχύουν για τη λογιστική περίοδο από την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω 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. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### **Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ (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 σε πέντε Πρότυπα. Οι τροποποιήσεις στις Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ αφορούν τα εξής: **ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ»:** Λογιστική Αντιστάθμιση στην πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ, **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»:** Κέρδος ή ζημία στην αποαναγνώριση, Γνωστοποίηση διαφορών μεταξύ της εύλογης αξίας και της τιμής της συναλλαγής, Γνωστοποιήσεις πιστωτικού κινδύνου, **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»:** Αποαναγνώριση των υποχρεώσεων μίσθωσης, Τιμή συναλλαγής, **ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»:** Προσδιορισμός «de facto agent», **ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών:** Μέθοδος Κόστους. Οι παραπάνω τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

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

Το Μάιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις». Το νέο πρότυπο επιτρέπει στις επιλέξιμες οικονομικές οντότητες που πληρούν τις προϋποθέσεις του, να επιλέξουν να εφαρμόσουν τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 19 αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ. Το ΔΠΧΑ 19 λειτουργεί παράλληλα με τα άλλα ΔΠΧΑ, καθώς οι θυγατρικές θα πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις επιμέτρησης, αναγνώρισης και παρουσίασης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ και τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων που περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 19. Απλοποιείται έτσι η προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων για τις θυγατρικές που πληρούν τις προϋποθέσεις εφαρμογής αυτού του προτύπου ενώ

ταυτόχρονα διατηρείται η χρησιμότητά τους για τους χρήστες. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### **4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων**

##### **Κίνδυνος επιτοκίων**

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο των διακυμάνσεων των επιτοκίων λόγω του δανεισμού. Μειώσεις των επιτοκίων επηρεάζουν θετικά τα αποτελέσματα της Εταιρείας, ενώ αυξήσεις των επιτοκίων επηρεάζουν αρνητικά τα αποτελέσματα.

Η επίδραση στα αποτελέσματα της εξαμηνιαίας περιόδου καθώς και στη Καθαρή θέση της Εταιρείας μιας αύξησης ή μείωσης των επιτοκίων κατά μία ποσοστιαία μονάδα θα ήταν  $\pm 27,8$  χιλιάδες Ευρώ κατά την 30.06.2024 και  $\pm 25,4$  χιλιάδες Ευρώ κατά την 30.06.2023.

##### **Συναλλαγματικός κίνδυνος**

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

##### **Κίνδυνος που συνδέεται με την ακίνητη περιουσία**

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

##### **Κίνδυνος εύλογης αξίας**

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

##### **Προσδιορισμός εύλογων αξιών**

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

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

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

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

**Ο ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.****ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου έως 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2024

Η Εταιρεία κατέχει ένα οικόπεδο 7 στρεμμάτων (σημείωση 5.2 & 5.7) και τρεις συμμετοχές (σημείωση 5.3.) που επιμετρώνται σε εύλογη αξία και κατατάσσονται στο Επίπεδο 3.

	30/6/2024			
	ΣΥΝΟΛΟ	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.188.000	0	0	6.188.000
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	5.849.593	0	0	5.849.593
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	7.500.000	0	0	7.500.000
<b>Σύνολο</b>	<b>19.537.593</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.537.593</b>

  

	31/12/2023			
	ΣΥΝΟΛΟ	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Επενδύσεις σε ακίνητα	14.188.000	0	0	14.188.000
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	5.849.593	0	0	5.849.593
<b>Σύνολο</b>	<b>20.037.593</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20.037.593</b>

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

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

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

**Πιστωτικός κίνδυνος**

Λόγω των περιορισμένων εργασιών της Εταιρείας δεν υφίσταται πιστωτικός κίνδυνος.

**Κίνδυνος ρευστότητας**

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

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

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023:

Ποσά σε € '	30/6/2024			
	Βραχυπρόθεσμες		Μακροπρόθεσμες	
	εντός 6 μηνών	6 έως 12 μήνες	1 έως 5 έτη	αργότερο από 5 έτη
Δανεισμός	3.146.408	356.191	2.264.724	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	13.893	0
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	94.751	269.893	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>3.241.159</b>	<b>626.084</b>	<b>2.278.617</b>	<b>0</b>

**Ο ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.****ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου έως 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2024

Ποσά σε € '	31/12/2023			
	Βραχυπρόθεσμες		Μακροπρόθεσμες	
	εντός 6 μηνών	6 έως 12 μήνες	1 έως 5 έτη	αργότερο από 5 έτη
Δανεισμός	0	3.287.023	2.405.057	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	13.893	0
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	130.761	132.633	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>130.761</b>	<b>3.419.656</b>	<b>2.418.950</b>	<b>0</b>

**Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου**

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

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

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

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

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

Οι συντελεστές μόχλευσης στις 30 Ιουνίου 2024 και στις 31 Δεκεμβρίου 2023 αντίστοιχα έχουν ως εξής:

Ποσά σε € '	30/6/2024	31/12/2023
Δανεισμός	5.607.323	5.499.868
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-221.867	-17.574
<b>Καθαρός δανεισμός</b>	<b>5.385.456</b>	<b>5.482.294</b>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	12.604.900	13.432.090
Καθαρός δανεισμός	5.385.456	5.482.294
<b>Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια</b>	<b>17.990.357</b>	<b>18.914.384</b>
<b>Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης</b>	<b>29,94%</b>	<b>28,98%</b>

## 5. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις

### 5.1. Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Ο λογαριασμός ενσώματων περιουσιακών στοιχείων την 30η Ιουνίου 2024 στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε € '	Γήπεδα Οικόπεδα	Κτίρια	Λοιπά	Σύνολο
Κόστος Κτήσης την 1/1/2023	601.346	443.633	188.079	1.233.057
μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(390.998)	(185.009)	(576.007)
<b>Καθαρή Λογιστική αξία την 1/1/2023</b>	<b>601.346</b>	<b>52.635</b>	<b>3.069</b>	<b>657.050</b>
Προσθήκες	0	4.600	649	5.249
Διαγραφές	0	0	0	0
Αποσβέσεις Χρήσης	0	(6.267)	(1.001)	(7.269)
Κόστος κτήσης την 31/12/2023	601.346	448.233	188.727	1.238.305
μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(397.265)	(186.011)	(583.276)
<b>Καθαρή λογιστική αξία την 31/12/2023</b>	<b>601.346</b>	<b>50.967</b>	<b>2.716</b>	<b>655.029</b>
Προσθήκες	0	0	0	0
Αποσβέσεις Περιόδου	0	(2.299)	(528)	(2.827)
Κόστος κτήσης την 30/6/2024	601.346	448.233	188.727	1.238.305
μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(399.565)	(186.539)	(586.103)
<b>Καθαρή λογιστική αξία την 30/6/2024</b>	<b>601.346</b>	<b>48.668</b>	<b>2.188</b>	<b>652.202</b>

#### Ανάλυση Ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου:

Περιγραφή	Επιφάνεια (Μ <sup>2</sup> )	Κατάσταση	Αντικειμενική Αξία Ποσά σε χιλ. €
<b>ΓΡΑΦΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ:</b> ΔΑΦΝΗΣ-ΔΑΒΑΚΗ-ΣΤΕΦΑΝΑΚΟΥ- ΑΝΩΝΥΜΗ (ΟΤ 89)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ 770	Υπό απαλλοτρίωση	9.105

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

Συζητήθηκε την 19.04.2004 ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (τμήμα Α1 -Ακυρωτικό), τριτανακοπή του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού κατά της με αριθμό 2238/2002 αποφάσεως του ίδιου Δικαστηρίου, με την οποία έγινε δεκτή αίτηση της Εταιρείας για την άρση της απαλλοτριώσεως στο Ο.Τ. 11 και ήδη 89. Η ως άνω τριτανακοπή του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού απορρίφθηκε με την με αριθμό 1496/2004 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών. Κατά της ως άνω απορριπτικής αποφάσεως επί της τριτανακοπής, ο Δήμος Φιλοθέης- Ψυχικού άσκησε έφεση ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, επί της οποίας εκδόθηκε η με αριθμό 3627/2007 απόφαση του ΣτΕ (Τμήμα Ε') με την οποία εξαφανίστηκαν οι ως άνω 2238/2002 και 1496/2004 αποφάσεις, ακυρώθηκε η σιωπηρή άρνηση της Διοίκησης να άρει την ρυμοτομική απαλλοτρίωση επί του ως άνω ακινήτου και αναπέμφθηκε η υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου αυτή να εξετάσει εξ αρχής το αίτημα προς άρση της επίμαχης ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως που επιβλήθηκε με το από 19-9-1975 ΠΔ, ερευνώντας ταυτόχρονα και τους ισχυρισμούς του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού. Μετά ταύτα η Εταιρεία υπέβαλε αίτηση με την οποία ζήτησε σε συμμόρφωση με την ως άνω απόφαση του ΣτΕ, την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου ώστε το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο. Σε συνέχεια της αιτήσεως αυτής ο φάκελος απεστάλη στην Περιφέρεια Αττικής και στο Δήμο Φιλοθέης – Ψυχικού, προκειμένου αυτός να προβεί στην προβλεπόμενη από τις σχετικές διατάξεις ανάρτηση και δημοσιοποίηση της αιτούμενης τροποποίησης του ρυμοτομικού

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

## 5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ο λογαριασμός Επενδύσεις σε ακίνητα την 30η Ιουνίου 2024 αναλύεται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	<b>Γήπεδα Οικοπέδα</b>	<b>Κτίρια</b>	<b>Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση</b>	<b>Σύνολο</b>
Κόστος Κτήσης την 1/1/2023	13.816.067	190.998	631.724	14.638.789
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις-Απομειώσεις	0	(190.998)	0	(190.998)
<b>Λογιστική αξία την 1/1/2023</b>	<b>13.816.067</b>	<b>0</b>	<b>631.724</b>	<b>14.447.791</b>
Επαναφορά επενδυτικού ακινήτου σε εύλογη αξία	17.818	0	0	17.818
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	426.000	0	0	426.000
Κόστος Κτήσης την 31/12/2023	14.259.885	190.998	631.724	15.082.606
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(190.998)	0	(190.998)
<b>Λογιστική αξία την 31/12/2023</b>	<b>14.259.885</b>	<b>0</b>	<b>631.724</b>	<b>14.891.608</b>
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα προς πώληση	(8.000.000)	0	0	(8.000.000)
Κόστος Κτήσης την 30/6/2024	6.259.885	190.998	631.724	7.082.606
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις-Απομειώσεις	0	(190.998)	0	(190.998)
<b>Λογιστική αξία την 30/6/2024</b>	<b>6.259.885</b>	<b>0</b>	<b>631.724</b>	<b>6.891.608</b>

Στα τέλη του Φεβρουαρίου του 2024 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την αξιοποίηση του οικοπέδου 133 στο Παλαιό Ψυχικό. Το συγκεκριμένο ακίνητο είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση και η πώληση μέρος αυτού είναι πολύ πιθανή, συνεπώς την 30 Ιουνίου 2024 τέσσερα από τα επτά στρέμματα του ακινήτου ταξινομήθηκαν ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία, καθώς τηρούνται τα κριτήρια που προβλέπει το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 5 «Πάγια Στοιχεία του Ενεργητικού Κατεχόμενα προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες». Η εύλογη αξία του συνόλου του ακινήτου της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανερχόταν σε € 14.188 χιλ. Έως την 30 Ιουνίου 2024 δεν έχει ολοκληρωθεί κάποια πώληση αλλά έχει εκδηλωθεί ενδιαφέρον από υποψήφιους επενδυτές. Στις αρχές Ιουλίου του 2024 οριστικοποιήθηκε η πώληση ενός στρέμματος με την υπογραφή του σχετικού συμβολαίου και την είσπραξη του τιμήματος. Η Διοίκηση της Εταιρείας παραμένει δεσμευμένη στο πρόγραμμα για την πώληση και των υπόλοιπων στρεμμάτων.

Η ανάλυση των Επενδυτικών ακινήτων είναι η εξής:

Περιγραφή	Επιφάνεια (Μ <sup>2</sup> )	Κατάσταση
<b><u>ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΠΑΛΑΙΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ</u></b>		
ΜΕΛΕΤΟΠΟΥΛΟΥ 7 & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΣ (ΟΤ 161)	1.049	Υπό απαλλοτρίωση
ΑΜΑΔΡΥΑΔΩΝ & ΒΕΡΕΝΙΚΗΣ (ΟΤ 145)	1.100	Από 27.07.2024 κατέστη οικοδομήσιμο
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1 & ΧΑΛΕΠΑ (ΟΤ 137)	2.084	Υπό απαλλοτρίωση
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1α & ΧΑΛΕΠΑ (εκτός σχεδίου)	375	Υπό απαλλοτρίωση
<b><u>ΠΑΛΑΙΑ ΑΓΟΡΑ (ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ)</u></b>		
ΚΟΝΤΟΛΕΟΝΤΟΣ -ΠΑΣΧΑΛΙΑΣ- ΧΡΥΣΑΝΘΕΜΩΝ.- ΟΙΚΟΠΕΔΟ	7.230	Επικαρπία
ΑΜΑΡΡΥΛΙΔΟΣ (ΟΤ 69) ΚΤΙΡΙΟ	973	Επικαρπία
<b><u>ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΑΤΟΜΕΙΟΥ</u></b>		
ΠΕΡΣΕΩΣ 11 -19 & ΑΝΩΝΥΜΟΣ (ΟΤ 132)	5.829	Υπό απαλλοτρίωση
ΝΕΦΕΛΗΣ 6 -ΗΡΑΣ – ΠΕΡΣΕΩΣ (ΟΤ 133)	7.094	4 στρεμ. ταξινομούνται σε ακίνητα προς πώληση

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

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

**α.** Όσον αφορά στο **ΟΤ 137**, εκδόθηκε η με αριθμό 962/2003 απόφαση του ΣτΕ, επί εφέσεως του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού κατά της 1107/2001 Αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (Τμήμα Α1 - Ακυρωτικό), με την οποία έγινε δεκτή αίτηση της Εταιρείας για την άρση της απαλλοτρίωσης ακινήτου της Εταιρείας στο εν λόγω ΟΤ. Στη συνέχεια και μετά από τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου το ΟΤ 137, κατέστη οικοδομήσιμο και απέκτησε όρους δόμησης με την με αριθμό Οικ. 7577/443/04.04.2007 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, η οποία δημοσιεύθηκε στην ΕτΚ (ΦΕΚ τ. ΑΑΠ265/22.06.2007).

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

Επειδή η διαδικασία παρέμενε αδικαιολόγητα στάσιμη στο ΥΠΕΝ για μεγάλο χρονικό διάστημα, η Εταιρεία κατέθεσε ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, την από 11.07.2023 και με αριθμ. καταθ. ΜΣ



1082/11-07-2023 αίτησή της (αρ. 3 Ν. 3068/2002) για τη συμμόρφωση της Διοίκησης προς την ως άνω υπ' αριθμ. 1107/2001 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (Τμήμα Α1 - Ακυρωτικό). Εν τω μεταξύ και στα πλαίσια της διαδικασίας συμμόρφωσης το Υπουργείο προχώρησε τη διαδικασία και προέβη στη σύνταξη σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος, το οποίο απεστάλη στο ΣτΕ για την έκδοση Πρακτικού Επεξεργασίας, όπου και εκκρεμεί από 15.03.2024. Περαιτέρω, η αίτηση συμμόρφωσης συζητήθηκε στις 08.01.2024 και εκδόθηκε το υπ' αριθμ. ΠΣ61/23.1.2024 Πρακτικό του Τριμελούς Συμβουλίου του αρ. 2 Ν. 3068/2002 του ως άνω Δικαστηρίου – Τμήμα Α', δυνάμει του οποίου η συζήτηση της ως άνω αίτησης συμμόρφωσης αναβλήθηκε για τις 03.06.2024. Εν συνεχεία, η ως άνω αίτηση συζητήθηκε εκ νέου και εκδόθηκε το υπ' αριθμ. ΠΣ1692/2024 Πρακτικό του Τριμελούς Συμβουλίου του αρ. 2 Ν. 3068/2002 του ως άνω Δικαστηρίου – Τμήμα Α', δυνάμει του οποίου η συζήτηση της ως άνω αίτησης συμμόρφωσης αναβλήθηκε για τις 04.11.2024, προκειμένου να ολοκληρωθεί πλήρως η διαδικασία συμμόρφωσης της διοίκησης με την έκδοση του ΠΔ περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου, ώστε το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο.

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

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

Ο Δήμος Φιλοθέης-Ψυχικού κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την με αριθμό 3322/2006 αίτηση ακυρώσεως κατά της ως άνω δημοσιευθείσας αποφάσεως του Νομάρχη, καθώς και την με αριθ. Ε' 743/2006 αίτηση αναστολής εκτελέσεως της ως άνω αποφάσεως. Η αίτηση αναστολής απορρίφθηκε με την με αριθμό 932/2006 απόφαση της Επιτροπής Αναστολών του Συμβουλίου της Επικρατείας και επί της αιτήσεως ακύρωσης εκδόθηκε η με αριθμό 5479/2012 απόφαση του ΣτΕ με την οποία έγινε δεκτή η αίτηση του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού περί ακύρωσης της με αρ. 3409/202/2006 απόφασης του Νομάρχη Αθηνών (ΦΕΚ Δ' 238/28-3-2006) «τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε τμήματα του Ο.Τ. 132 του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού»).

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

Όσον αφορά το υπό στοιχείο δ. ακίνητο, στο ΟΤ 161, η Εταιρεία υπέβαλε αίτηση για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως. Η αίτηση εξετάστηκε από το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το οποίο εισηγήθηκε θετικά και στη συνέχεια εκδόθηκε το από 10.09.2018 Π.Δ. «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού

σχεδίου στο Ο.Τ. 161 του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού (Ν. Αττικής) επιβολή προκηπίου και καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης» με το οποίο αποχαρακτηρίστηκε το ακίνητο από χώρος κοινόχρηστου πρασίνου και κατέστη οικοδομήσιμος χώρος.

Ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού κατέθεσε στο Συμβούλιο της Επικρατείας (Ε' Τμήμα) αίτηση για την ακύρωση του ως άνω Π.Δ. και η Εταιρεία άσκησε την με αριθμό κατάθεσης ΕΛ 211/2019 παρέμβασή της. Η αίτηση και η παρέμβαση μετά από επανειλημμένες αναβολές (δικάσιμοι της 23.10.2019, 11.12.2019, 11.03.2020, 17.06.2020, 11.11.2020, 17.02.2021, 07.04.2021, 22.09.2021, 08.12.2021) συζητήθηκαν κατά τη δικάσιμο της 16.03.2022.

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

Επίσης σχετικά με ΟΤ 161, την 23.06.2020 η Εταιρεία κατέθεσε αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν.2664/1998, ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών με την οποία ζητά τη διόρθωση της εγγραφής στο Κτηματολόγιο όσον αφορά το Ο.Τ. 161. Ειδικότερα ζητείται η διόρθωση του εμβαδού το οποίο εσφαλμένα έχει καταχωρηθεί 748,05 τ.μ. στο ορθό ήτοι 1.061,83 τ.μ. Η αγωγή συζητήθηκε ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου σύμφωνα με τη Νέα Τακτική Διαδικασία κατά τη δικάσιμο της 15.12.2020. Επί της αγωγής αυτής εκδόθηκε η με αριθμό 847/2021 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία αναβλήθηκε η συζήτηση της υπόθεσης μέχρι την έκδοση αποφάσεως επί της ως άνω Αιτήσεως Ακυρώσεως που έχει ασκήσει ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού κατά του από 10.09.2018 Π.Δ. «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 161 του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού (Ν. Αττικής) επιβολή προκηπίου και καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης» και επί της οποίας η Εταιρεία έχει ασκήσει την με αριθμό κατάθεσης ΕΛ 211/2019 παρέμβασή της. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τα ανωτέρω επί της εν λόγω αίτησης ακύρωσης και παρέμβασης, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. Α1608/2023 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (Τμήμα Ε') με την οποία έγινε δεκτή η ως άνω αίτηση ακύρωσης του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, απορρίφθηκε η παρέμβαση της Εταιρείας, ακυρώθηκε το ως άνω από 10.09.2018 Π.Δ. και η υπόθεση αναπέμφθηκε στη Διοίκηση, όπως λεπτομερώς προεκτέθηκε.

Ενόψει των ανωτέρω, κατατέθηκε από την Εταιρεία ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Τακτική Διαδικασία – Κτηματολόγιο), η από 14.11.2023 κλήση της με την οποία ζητήθηκε να ορισθεί νέα ημερομηνία και τόπος προς συζήτηση της ως άνω κατατεθείσας στις 23.06.2020 αγωγής της, η οποία προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο της 05.11.2024.

**γ.** Όσον αφορά το **ΟΤ 145**, στις 15.11.2006 συζητήθηκε, μετά από αναβολή, ενώπιον του ΣτΕ, έφεση του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού κατά της 1307/2001 Αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (Τμήμα Α1 -Ακυρωτικό), με την οποία έγινε δεκτή αίτηση της Εταιρείας για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στο εν λόγω Ο.Τ. Επ' αυτής εκδόθηκε η με αριθμό 975/2007 απόφαση του Ε' τμήματος του ΣτΕ με την οποία αναπέμφθηκε η υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου να εξετασθεί εξ υπαρχής το αίτημα της Εταιρείας για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, ταυτόχρονα με τους ισχυρισμούς του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού. Μετά ταύτα, η Εταιρεία υπέβαλε αρμοδίως αίτημα για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, ώστε να αποχαρακτηριστεί αυτό από χώρος κοινόχρηστου πρασίνου και μετά από τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου να μετατραπεί σε οικοδομήσιμο χώρο και να καθοριστούν ταυτοχρόνως οι όροι δόμησης αυτού. Στα πλαίσια της σχετικής διαδικασίας το αίτημα της Εταιρείας εξετάστηκε από το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ) της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών στις 23.01.2019. Κατά τη συνεδρίαση αυτή, αναβλήθηκε η λήψη απόφασης προκειμένου να προσκομισθούν πρόσθετα στοιχεία σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου και το δασικό χαρακτήρα αυτού.

Μετά την προσκόμιση των ως άνω στοιχείων από την Εταιρεία, η υπόθεση συζητήθηκε την 20.06.2019. Το ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ έκανε εν μέρει δεκτή την εισήγηση για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 145 και διαβίβασε το φάκελο στο ΥΠΕΝ προκειμένου να προβεί σε περαιτέρω ενέργειες, αφού αποφανθεί ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τον δασικό ή μη χαρακτήρα του Ο.Τ. 145. Ο Υφυπουργός του ΥΠΕΝ παρέπεμψε το θέμα προς εξέταση από το ΚΕΣΥΠΟΘΑ, το οποίο με την υπ' αριθμ. 54 πράξη της 7ης/27-7-2020 συνεδρίασής του γνωμοδότησε υπέρ της αιτούμενης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Μετά ταύτα ο φάκελος της υπόθεσης απεστάλη στο Δήμο Φιλοθέης Ψυχικού για να τηρήσει τη νόμιμη διαδικασία δημοσιοποίησης της υποβληθείσας πρότασης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Ο Δήμος προέβη στη προβλεπόμενη από τις ισχύουσες διατάξεις διαδικασία δημοσιοποίησης και σε ανάρτηση αυτής και παράλληλα υπέβαλε τη δική του πρόταση περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Μετά την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας, ο φάκελος απεστάλη στο ΥΠΕΝ για να εξεταστεί η υπόθεση από το ΚΕΣΥΠΟΘΑ, στα πλαίσια της διαδικασίας έκδοσης ΠΔ για την αιτούμενη τροποποίηση.

Επειδή η διαδικασία παρέμενε αδικαιολόγητα στάσιμη στο ΥΠΕΝ για μεγάλο χρονικό διάστημα, η Εταιρεία κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, την από 11.07.2023 και με αριθμ. πρωτ. Π5258/11.07.2023 αίτησή της (αρ. 3 Ν. 3068/2002) για τη συμμόρφωση της Διοίκησης προς την ως άνω υπ' αριθμ. 975/2007 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (Τμήμα Ε'). Εν τω μεταξύ και στα πλαίσια της διαδικασίας συμμόρφωσης το Υπουργείο προχώρησε τη διαδικασία και προέβη στη σύνταξη σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος, το οποίο απεστάλη στο ΣτΕ για την έκδοση Πρακτικού Επεξεργασίας, όπου και εκκρεμεί από 19.03.2024. Περαιτέρω η αίτηση συμμόρφωσης συζητήθηκε στις 13.12.2023 και εκδόθηκε το υπ' αριθμ. Ρ6/19.02.2024 Πρακτικό του Τριμελούς Συμβουλίου του αρ. 2 Ν. 3068/2002 του ως άνω Δικαστηρίου – Τμήμα Ε' με το οποίο αναβλήθηκε η συζήτηση της αίτησης συμμόρφωσης για τη δικάσιμο της 22.05.2024 και εν συνεχεία για την δικάσιμο της 23.10.2024, προκειμένου να ολοκληρωθεί πλήρως η διαδικασία συμμόρφωσης της διοίκησης με την έκδοση του ΠΔ περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου, ώστε το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο. Με το από 27.07.2024 π.δ. (ΦΕΚ 505Δ/06.08.2024) ήρθη η πολεοδομική δέσμευση του ακινήτου στο Ο.Τ. 145 και κατέστη οικοδομήσιμο με συντελεστή δόμησης 0,6 και χρήση κατοικίας.

Επιπροσθέτως, ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού άσκησε κατά της Εταιρείας την από 25.06.2021, με ΓΑΚ 50058/2021 και ΕΑΚ 2288/2021 αγωγή του με την οποία ζητά να αναγνωρισθεί πλήρης και αποκλειστικός κύριος του Ο.Τ. 145 και να διαταχθεί αντιστοίχως η διόρθωση της, κατά τους ισχυρισμούς του αντιδίκου, ανακριβούς και εσφαλμένης πρώτης εγγραφής, της Εταιρείας ως ιδιοκτήτριας του εν λόγω ακινήτου με ΚΑΕΚ 051490533001/0/0 στα Κτηματολογικά Βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Παπάγου και η εγγραφή και καταχώρηση του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού ως ιδιοκτήτη αυτού.

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

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

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

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

**α.** Κατετέθη ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (Ε' Τμήμα) Αίτηση του σωματείου με την επωνυμία «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού» για την Ακύρωση της με αριθμό πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΔΠΑΝΣΜ/ΤΠΑΝΣΜΜΤΠΙΤ/241322/26.07.2018 αποφάσεως του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού (ΑΔΑ ΨΙΔ94653Π4-ΨΧΓ) με την οποία εγκρίθηκαν οι προτεινόμενες από την Εταιρεία ΚΕΚΡΟΨ χρήσεις καταστημάτων του κτηρίου της Παλαιάς Αγοράς Ψυχικού (Ο.Τ.69) και του με αριθμό 16 (17.05.2018) Πρακτικού του Κεντρικού Συμβουλίου Νεότερων Μνημείων. Επί της ως άνω αίτησης, η Εταιρεία άσκησε την με αριθμ. καταθ. ΕΛ 143/2019 παρέμβασή της για τη διατήρηση ισχύος της ως άνω Πράξης. Δικάσιμος των ως άνω Αίτησης ακύρωσης και Παρέμβασης ορίσθηκε η 13.03.2019 και μετά από αναβολή η 29.05.2019, η 30.10.2019, η 12.02.2020, η 07.10.2020, η 02.06.2021, η 26.01.2022 και η 13.04.2022, κατά την οποία η υπόθεση συζητήθηκε.

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

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

**β.** Κατετέθη ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (Ε' Τμήμα) Αίτηση του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού για την Ακύρωση της με αριθμό πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ /ΔΠΑΝΣΜ/ΤΠΑΝΣΜΜΤΠΙΤ/241322/26.07.2018 αποφάσεως του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού (ΑΔΑ ΨΙΔ94653Π4-ΨΧΓ) με την οποία εγκρίθηκαν οι προτεινόμενες από την Εταιρεία ΚΕΚΡΟΨ χρήσεις καταστημάτων του κτηρίου της Παλαιάς Αγοράς Ψυχικού (Ο.Τ.69) και του με αριθμό 16 (17.05.2018) Πρακτικού του Κεντρικού Συμβουλίου Νεότερων Μνημείων. Επί της ως άνω αίτησης η Εταιρεία άσκησε την με αριθμ. καταθ. ΕΛ 142/2019 παρέμβασή της για τη διατήρηση ισχύος της ως άνω Πράξης. Δικάσιμος των ως άνω Αίτησης και Παρέμβασης ορίσθηκε η 13.03.2019 και μετά από αναβολή η 29.05.2019, η 30.10.2019, η 12.02.2020, η 07.10.2020, η 02.06.2021, η 26.01.2022 και η 13.04.2022, κατά την οποία η υπόθεση συζητήθηκε.

Επί των ως άνω αίτησης ακύρωσης και παρέμβασης, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 1251/2022 αναβλητική απόφαση του ως άνω Δικαστηρίου, λόγω μη δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της ως άνω προσβαλλόμενης πράξης και ορίστηκε νέα δικάσιμος για τις 08.02.2023 προκειμένου η αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού να προβεί στην δημοσίευση της προσβαλλόμενης πράξης στο ΦΕΚ.

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

Η Εταιρεία έχει ήδη προβεί στις απαιτούμενες διαδικασίες για την ορθή αναδημοσίευση σε ΦΕΚ της ανωτέρω απόφασης και ειδικότερα στην υποβολή σχετικού αιτήματος στο Υπουργείο Πολιτισμού και ήδη το αίτημα εκκρεμεί προς εξέταση ενώπιον του Κεντρικού Συμβουλίου Νεότερων Μνημείων.

Ο Δήμος Φιλοθέης Ψυχικού άσκησε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας νέα αίτηση ακύρωσης κατά της ως άνω πράξης δημοσιευθείσας στο ΦΕΚ με αριθμ. 46955/1.2.2023, η οποία αίτηση εκκρεμεί προς συζήτηση ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (Τμήμα Ε΄) για τη δικάσιμο της 25.09.2024. Εκκρεμεί η άσκηση παρέμβασης της Εταιρείας για την απόρριψη της ως άνω αίτησης ακύρωσης και για την διατήρηση της ισχύος της ως άνω προσβαλλόμενης πράξης.

**γ.** Κατετέθη ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών προσφυγή της Εταιρείας και υποψήφιου μισθωτή κατά των τεκμαιρόμενων σιωπηρών απορρίψεων των προσφυγών τους ενώπιον της Ειδικής Επιτροπής του αρ. 152 ν.3463/2006 και του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής για την ακύρωση της Α.Π. 6174/11-05-2020 απόφασης του Αντιδημάρχου Θεμάτων Δομημένου Περιβάλλοντος και Τοπικής Ανάπτυξης του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού με την οποία ο μισθωτής ζητούσε να του χορηγηθεί βεβαίωση του άρθρου 28 παρ. 2 του ν. 4442/2016 και άρθρου 2 της ΚΥΑ 16228/17-5-2017 (ΦΕΚ 1723 Β΄) για τη λειτουργία καταστήματος πώλησης εμφιαλωμένων ποτών κλπ. στο κτήριο της Παλαιάς Αγοράς Ψυχικού το οποίο κατάστημα είχε μισθώσει από την Εταιρεία για την άσκηση της ως άνω δραστηριότητάς του.

Η ως άνω προσφυγή προσδιορίστηκε προς συζήτηση ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών για τη δικάσιμο της 26.04.2023 και εν συνεχεία η συζήτηση αναβλήθηκε για τις δικασίμους της 27.09.2023, της 13.12.2023 και της 14.02.2024 κατά την οποία η υπόθεση συζητήθηκε και πλέον εκκρεμεί η έκδοση απόφασης.

Κατετέθη ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, παρέμβαση της Εταιρείας και δευτέρου υποψήφιου μισθωτή για την απόρριψη της προσφυγής που έχει ασκήσει ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου κατά της τεκμαιρόμενης σιωπηρής απόρριψης της προσφυγής του ενώπιον της Ειδικής Επιτροπής του αρ. 152 ν.3463/2006 και της απόφασης του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής για την ακύρωση της Α.Π. 6535/19-05-2020 απόφασης του Αντιδημάρχου Θεμάτων Δομημένου Περιβάλλοντος και Τοπικής Ανάπτυξης του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού με την οποία είχε απορριφθεί αίτηση του μισθωτή με την οποία ζητούσε να του χορηγηθεί βεβαίωση του άρθρου 28 παρ. 2 του ν. 4442/2016 και άρθρου 2 της ΚΥΑ 16228/17-5-2017 (ΦΕΚ 1723 Β΄) για τη λειτουργία καταστήματος πώλησης φρούτων και λαχανικών κλπ. στο κτήριο της Παλαιάς Αγοράς Ψυχικού το οποίο κατάστημα είχε μισθώσει από την Εταιρεία για την άσκηση της ως άνω δραστηριότητάς του.

Επίσης, κατετέθη ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, παρέμβαση της Εταιρείας και τρίτου υποψήφιου μισθωτή για την απόρριψη της προσφυγής που έχει ασκήσει ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου κατά της τεκμαιρόμενης σιωπηρής απόρριψης της προσφυγής του ενώπιον της Ειδικής Επιτροπής του αρ. 152 ν.3463/2006 και της απόφασης του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής για την ακύρωση της Α.Π. 7270/02-06-2020 απόφασης του Αντιδημάρχου Θεμάτων Δομημένου Περιβάλλοντος και Τοπικής Ανάπτυξης του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού με την οποία είχε απορριφθεί αίτηση της μισθώτριας με την οποία ζητούσε να της χορηγηθεί βεβαίωση του άρθρου 28 παρ. 2 του ν. 4442/2016 και άρθρου 2 της ΚΥΑ 16228/17-5-2017 (ΦΕΚ 1723 Β΄) για τη λειτουργία καταστήματος πώλησης ειδών παντοπωλείου στο κτήριο της Παλαιάς Αγοράς Ψυχικού το οποίο κατάστημα είχε μισθώσει από την Εταιρεία για την άσκηση της ως άνω δραστηριότητάς της .

Οι ως άνω προσφυγές του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού και οι παρεμβάσεις της Εταιρείας εκκρεμούσαν προς συζήτηση ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών για τη δικάσιμο της 16.11.2023 και εν συνεχεία για τη δικάσιμο της 11.01.2024, κατά την οποία οι υποθέσεις συζητήθηκαν και εκδόθηκαν οι υπ΄ αριθμ. Α8671/2024 και Α8673/2024 αποφάσεις αντίστοιχα, με τις οποίες έγιναν δεκτές οι ως άνω προσφυγές του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού και ακυρώθηκαν οι προσβαλλόμενες αποφάσεις του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής και η σιωπηρή απόρριψη των ειδικών

διοικητικών προσφυγών που είχαν ασκηθεί από τον Δήμο Φιλοθέης Ψυχικού κατά των ως άνω αποφάσεων ενώπιον της Ειδικής Επιτροπής του αρ. 152 ν.3463/2006.

### 5.3. Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων

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

- Στο 9,22% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με την επωνυμία "EUROTERRA Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" ήτοι: 45.427 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 29,35 ευρώ η κάθε μία, συνολικής αξίας κτήσεως 3.622 χιλιάδων ευρώ. Η εταιρεία ιδρύθηκε το έτος 1997 και έχει διάρκεια μέχρι την 06.11.2050. Η συγκεκριμένη εταιρεία είναι ιδιοκτήτρια οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 97.262 τ.μ. που καταλαμβάνει ένα ενιαίο οικοδομικό τετράγωνο, εντός σχεδίου και βρίσκεται στην πλέον προνομιακή θέση της πόλης του Λαυρίου, με πρόσοψη 400 μ. επί της παραλιακής οδού.
- Στο 9,30% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με την επωνυμία "REBIKAT Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" ήτοι: 122.720 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 2,93 ευρώ η κάθε μία, συνολικής αξίας κτήσεως 360 χιλιάδων ευρώ. Η Εταιρεία ιδρύθηκε το έτος 1999 και έχει διάρκεια 50 έτη και είναι ιδιοκτήτρια κατά 50% οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 7.902,18 τ.μ. και κτισμάτων 6.947,5 τ.μ. (πρώην βιομηχανικό συγκρότημα - κλωστήριο) στο Λαύριο Αττικής.
- Στο 1,9% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας ΕΥΡΩΑΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. Η εταιρεία ΕΥΡΩΑΚ κατέχει το 38,3% της EUROTERRA και το 40,3% της REBIKAT.

Η Εταιρεία κατά την κατάρτιση των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης του 2023 είχε προχωρήσει σε αποτίμηση των εύλογων αξιών των εν λόγω συμμετοχών βασιζόμενη στις εκτιμήσεις για τις εύλογες αξίες των ακινήτων που κατέχουν, αλλά και στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις των ως άνω εταιρειών, κατόπιν και των πληροφοριών που συνελέγησαν από τις διοικήσεις τους.

Η Εταιρεία κατά την κατάρτιση των Εξαμηνιαίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων προχώρησε σε εξέταση των συνθηκών αγοράς και των παραδοχών που ίσχυαν στις 30.06.2024, σε σχέση με τις συνθήκες και τις παραδοχές που ίσχυαν στις 31.12.2023 και λαμβάνοντας υπόψη ότι α) δεν έχουν πραγματοποιηθεί εργασίες στα εν λόγω ακίνητα, που να διαφοροποιούν τα τεχνικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά τους σε σχέση με την 31.12.2023 και β) δεν έχουν μεταβληθεί οι κυρίες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές, έκρινε ότι δεν απαιτείται επικαιροποίηση των αποτιμήσεων του Μαρτίου του 2024.

<i>Ποσά σε € '</i>	<b>30/6/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Επωνυμία εταιρίας</b>		
EUROTERRA Α.Ε.	5.563.882	5.563.882
REBIKAT Α.Ε.	245.711	245.711
ΕΥΡΩΑΚ Α.Ε.Α.	40.000	40.000
<b>Σύνολο</b>	<b>5.849.593</b>	<b>5.849.593</b>

#### 5.4. Αποθέματα

Εντός του Φεβρουαρίου του 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση του διαμερίσματος στην Περσέως 1-3 (ΟΤ 132). Η Εταιρεία κατείχε το 50% και η τιμή πώλησης για το μερίδιό της ήταν € 500 χιλ.. Το συγκεκριμένο ακίνητο απεικονίζονταν στα αποθέματα της Εταιρείας στο ιστορικό κόστος κτήσης.

#### 5.5. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

<i>Ποσά σε € '</i>	<b>30/6/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Εμπορικές Απαιτήσεις	2.947	33
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	0	2.929
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.269	2.269
Λοιποί χρεώστες	2.921	1.689
Έξοδα επομένων χρήσεων	61.049	788
Προκαταβολές σε προμηθευτές	198.541	196.657
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο - ΦΠΑ	224.702	209.807
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(195.800)	(195.800)
<b>Σύνολο Εμπορικών και Λοιπών Απαιτήσεων</b>	<b>296.628</b>	<b>218.370</b>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	2.269	2.269
Κυκλοφορούν ενεργητικό	294.360	216.101
<b>Σύνολο Εμπορικών και Λοιπών Απαιτήσεων</b>	<b>296.628</b>	<b>218.370</b>

#### 5.6. Ταμειακά Διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	<b>30/6/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Διαθέσιμα στο ταμείο	133	71
Διαθέσιμα στις τράπεζες	221.734	17.502
<b>Σύνολο</b>	<b>221.867</b>	<b>17.574</b>

#### 5.7. Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Τα Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση, ταξινομούνται ως διαθέσιμα προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5. Τα κριτήρια για ταξινόμηση ενός επενδυτικού ακινήτου σαν διαθέσιμο προς πώληση πληρούνται όταν η πώληση είναι πολύ πιθανή και το περιουσιακό στοιχείο είναι άμεσα διαθέσιμο να πωληθεί στην παρούσα κατάσταση του. Τα επενδυτικά ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί ως διαθέσιμα προς πώληση παρουσιάζονται ξεχωριστά στο κυκλοφορούν ενεργητικό στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

**Ο ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.****ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου έως 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2024

Οι ενέργειες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της πώλησης θα πρέπει να υποδεικνύουν ότι δεν είναι πιθανό να γίνουν σημαντικές αλλαγές στην πώληση ή να αποσυρθεί η απόφαση για πώληση. Η Διοίκηση πρέπει να δεσμευτεί στο σχέδιο πώλησης του περιουσιακού στοιχείου και η πώληση αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία της ταξινόμησης.

Στα τέλη του Φεβρουαρίου τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την αξιοποίηση του οικοπέδου 133 στο Παλαιό Ψυχικό. Το συγκεκριμένο ακίνητο είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση και η πώληση μέρους αυτού είναι πολύ πιθανή, επομένως την 30 Ιουνίου 2024 τέσσερα από τα επτά στρέμματα του ακινήτου ταξινομήθηκαν ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία. Η εύλογη αξία του συνόλου του ακινήτου της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανερχόταν σε € 14.188 χιλ. Η Εταιρεία λαμβάνοντας υπόψιν διάφορα έξοδα και εργασίες που θα απαιτηθούν σχετικά την άμεση διάθεση τους, προχώρησε σε απομείωση της αξίας αποτίμησης των συγκεκριμένων τεσσάρων στρεμμάτων κατά 500 χιλ.

Έως την 30 Ιουνίου 2024 δεν έχει ολοκληρωθεί κάποια πώληση, αλλά έχει εκδηλωθεί ενδιαφέρον από υποψήφιους επενδυτές. Στις αρχές Ιουλίου του 2024 οριστικοποιήθηκε η πώληση ενός στρέμματος με την υπογραφή του σχετικού συμβολαίου και την είσπραξη του τιμήματος. Η Διοίκηση της Εταιρείας παραμένει δεσμευμένη στο πρόγραμμα για την πώληση και των υπόλοιπων στρεμμάτων.

**5.8. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις**

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

<i>Ποσά σε € ' </i>	<b>30/6/2024</b>		<b>31/12/2023</b>	
	<b>Απαιτήσεις</b>	<b>Υποχρεώσεις</b>	<b>Απαιτήσεις</b>	<b>Υποχρεώσεις</b>
Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου	92	0	944	0
Ενσώματα Πάγια	0	(2.404.700)	0	(2.514.700)
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	0	(401.977)	0	(401.977)
Έξοδα επόμενων χρήσεων	0	(8.547)	5.439	0
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	1.694	0	1.663	0
Δεδουλευμένα έξοδα	0	0	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>1.785</b>	<b>(2.815.224)</b>	<b>8.046</b>	<b>(2.916.677)</b>
<b>Συμφηφισμός</b>	<b>(1.785)</b>	<b>(1.785)</b>	<b>(8.046)</b>	<b>(8.046)</b>
<b>Καθαρή αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση/ (υποχρέωση)</b>	<b>0</b>	<b>(2.813.439)</b>	<b>0</b>	<b>(2.908.631)</b>

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



**Ο ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.****ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου έως 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2024*Ποσά σε € '*

	30/6/2024		30/6/2023	
	Αποτελέσματα Χρήσεως Έσοδα/(Έξοδα)	Ίδια κεφάλαια	Αποτελέσματα Χρήσεως Έσοδα/(Έξοδα)	Ίδια κεφάλαια
Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου	(852)	0	(1.088)	0
Ενσώματα Πάγια	110.000	0	0	0
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	0	0	0	(63.721)
Έξοδα επόμενων χρήσεων	(13.986)	0	(15.208)	0
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	31	0	0	0
Δεδουλευμένα έξοδα	0	0	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>95.192</b>	<b>0</b>	<b>(16.296)</b>	<b>(63.721)</b>

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

Η Εταιρεία έχει υπολογίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί μέρους της μεταφερόμενης φορολογικής ζημίας καθώς αναμένει την ανάκτηση της μέσω της εκμετάλλευσης της ακίνητης περιουσίας της.

**5.9. Μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα Δάνεια****Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις***Ποσά σε € '*

	30/6/2024	31/12/2023
Ομολογιακό Δάνειο	0	0
Ομολογιακός Δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη	2.104.724	2.352.057
<b>Σύνολο</b>	<b>2.104.724</b>	<b>2.352.057</b>

**Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις***Ποσά σε € '*

	30/6/2024	31/12/2023
Ομολογιακή δανειακή Υποχρέωση πληρωτέα στην επόμενη χρήση	3.146.408	3.147.811
Δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη	356.191	0
<b>Σύνολο</b>	<b>3.502.599</b>	<b>3.147.811</b>
<b>Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων</b>	<b>5.607.323</b>	<b>5.499.868</b>

Επί του τραπεζικού ομολογιακού δανείου έχει χορηγηθεί εγγύηση προς τους Ομολογιούχους Δανειστές και υπέρ της Εταιρείας από α) την INTPAKOM KATAΣΚΕΥΕΣ ΑΕ μέχρι του ποσού των € 1.226 χιλ. και β) την ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΕ μέχρι του ποσού των € 1.340 χιλ. και έχει πραγματοποιηθεί σύσταση ενέχυρου επί του 50% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στις συμμετοχές της στις εταιρείες Euroterra A.E. και Rebikat A.E. επίσης, η εγγεγραμμένη υποθήκη επί των δύο οικοπέδων ιδιοκτησίας της Εταιρείας. Η λήξη του δανείου είναι τον Οκτώβριο του 2024.

Η Εταιρεία προχώρησε την 1<sup>η</sup> Αυγούστου του 2020 στη σύναψη σύμβασης Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου € 1.800.000, το οποίο συμφωνήθηκε να καλύψουν ισομερώς ως Ομολογιούχοι Δανειστές οι

**Ο ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.****ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου έως 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2024

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

Στις 25 Οκτώβριου του 2023 η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη Ιδιωτικών Συμφωνητικών Δανείων μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.» και «INTRADEVELOPMENT Α.Ε.» Το ύψος ενός εκάστου δανείου θα ανέρχεται έως διακόσιες πενήντα χιλιάδες ευρώ (€ 250.000,00), η διάρκεια θα είναι δέκα οκτώ μήνες από την ημερομηνία εκταμίευσής του και το ετήσιο επιτόκιο θα ανέρχεται σε 6%. Έως την 30.06.2024 είχε εκταμιευθεί προς την Εταιρεία € 349 χιλ.

Η Εταιρεία στις 18/07/2024 προχώρησε στην πρόωρη αποπληρωμή κατά το ποσό του € 1,2 εκατ. του Τραπεζικού Ομολογιακού Δανείου που κατέχει. Πλέον το άληκτο κεφάλαιο ανέρχεται σε € 1,9 εκατ.

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

<b>Ποσά σε € '</b>	<b>30/6/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Ένα έτος και λιγότερο	3.502.599	3.147.811
Μεταξύ ενός και δύο ετών	45.500	292.833
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	2.059.224	2.059.224
Άνω των πέντε ετών	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>5.607.323</b>	<b>5.499.868</b>

**5.10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

<b>Ποσά σε € '</b>	<b>30/6/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Προμηθευτές	15.329	43.620
Προκαταβολές πελατών	256.097	93.375
Οφειλές σε ταμεία κοινωνικής ασφάλισης	3	241
Δικαιούχοι αμοιβών	576	71.545
Λοιποί Φόροι & τέλη	3.582	16.500
Φόροι ακίνητης περιουσίας	89.049	37.333
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	7	779
<b>Σύνολο</b>	<b>364.644</b>	<b>263.394</b>

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

**Ο ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.****ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου έως 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2024**5.11. Έσοδα**

Τα έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

<b>Ποσά σε € '</b>	<b>30/6/2024</b>	<b>30/6/2023</b>
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	4.900	6.760
Έσοδα από πώληση κατοικιών /επενδυτικών ακινήτων	500.000	0
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	749	4.580
<b>Σύνολο</b>	<b>505.649</b>	<b>11.340</b>

Τα έσοδα από πώληση κατοικιών/επενδυτικών ακινήτων προέκυψαν από την πώληση του διαμερίσματος στην Περσέως 1-3. Η Εταιρεία κατείχε το 50% του διαμερίσματος.

**5.12. Έξοδα ανά κατηγορία**

Τα έξοδα της περιόδου 01/01 – 30/06/2024 καθώς και τα συγκριτικά στοιχεία της αντίστοιχης περιόδου παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες.

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

<b>Ποσά σε € '</b>	<b>30/6/2023</b>		
	<b>Δαπάνες εκμετάλλευσης</b>	<b>Λειτουργικά έξοδα</b>	<b>Σύνολο</b>
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	0	36.139	<b>36.139</b>
Έξοδα συμβούλων, Διοίκησης και λοιπών επαγγελματιών	12.296	64.838	<b>77.134</b>
Έξοδα Κοινόχρηστων δαπάνων	1.417	3.792	<b>5.209</b>
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	0	700	<b>700</b>
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	65.764	0	<b>65.764</b>
Λοιποί Φόροι	156	0	<b>156</b>
Λοιπά Έξοδα	129	6.320	<b>6.450</b>
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	0	3.060	<b>3.060</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>79.762</b>	<b>114.849</b>	<b>194.611</b>

### 5.13. Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των διαθέσιμων προς πώληση ακινήτων

Εντός του πρώτου εξαμήνου της τρέχουσας χρήσης ταξινομήθηκαν ως διακρατούμενα προς πώληση τέσσερα από τα επτά στρέμματα του οικοπέδου στο Ο.Τ. 133 στο Παλιό Ψυχικό (βλέπε και σημείωση 5.7). Η Εταιρεία λαμβάνοντας υπόψιν διάφορα έξοδα και εργασίες που θα απαιτηθούν σχετικά την άμεση διάθεση των οικοπέδων, προχώρησε σε απομείωση της αξίας αποτίμησης των συγκεκριμένων τεσσάρων στρεμμάτων κατά 500 χιλ.

### 5.14. Αποτέλεσμα από την επαναφορά στο κόστος κτήσης αποαναγνωρισμένων ακινήτων

Η Εταιρεία σε συνέχεια της υπ' αριθ. 747/2022 απόφασης του Αρείου Πάγου με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή του Ελληνικού Δημοσίου εν σχέσει με την εντός σχεδίου έκταση επιφανείας 49,75 στρ. της περιοχής του Λατομείου Ψυχικού και των συντονισμένων ενεργειών που είχε δρομολογήσει για να ολοκληρωθεί η διαδικασία αναγνώρισης της κυριότητάς της επί των τριών ακινήτων της από το Εθνικό Κτηματολόγιο, είχε προχωρήσει στην συγκρίσιμη περίοδο στην αναγνώριση των υπόλοιπων δυο ακινήτων στις Οικονομικές Καταστάσεις της, καθώς είχαν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες από το Εθνικό Κτηματολόγιο και πλέον τα ακίνητα εμφανίζονται στο όνομα της Εταιρείας. Συγκεκριμένα είχε αναγνωρίσει το οικόπεδο που βρίσκεται στην ΠΕΡΣΕΩΣ 11 -19 & ΑΝΩΝΥΜΟΣ (ΟΤ 132) επιφάνειας 5.829 τ.μ. στο ιστορικό κόστος κτήσης καθώς το οικόπεδο τελεί υπό απαλλοτρίωση και το διαμέρισμα που βρίσκεται στην ΠΕΡΣΕΩΣ 1-3 – ΑΝΩΝΥΜΟΣ – ΔΟΛΑΣΙΚ (ΟΤ 132) κυριότητας κατά 50% της Εταιρείας στο κόστος κτήσης. Σημειώνουμε ότι το διαμέρισμα πωλήθηκε τον Φεβρουάριο του 2024.

### 5.15. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

Τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	<b>30/6/2024</b>	<b>30/6/2023</b>
Χρηματοοικονομικό κόστος παροχών προσωπικού	0	0
Τόκοι δανείων	197.180	163.476
Λοιπά Τραπεζικά Έξοδα	42	384
<b>Σύνολο</b>	<b>197.222</b>	<b>163.860</b>

### 5.16. Φόροι εισοδήματος

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

<i>Ποσά σε € '</i>	<b>30/6/2024</b>	<b>30/6/2023</b>
Τρέχων Φόρος	0	0
Αναβαλλόμενος Φόρος	(14.808)	(16.296)
<b>Σύνολο Φόρων</b>	<b>(14.808)</b>	<b>(16.296)</b>

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

**Ο ΚΕΚΡΩ Α.Ε.****ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου έως 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2024

Εταιρείας και εκδοθεί η τελική έκθεση ελέγχου.

Οι ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη ότι μέχρι την ημέρα έγκρισης των Οικονομικών Καταστάσεων δεν έχει κοινοποιηθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οποιαδήποτε εντολή ελέγχου είναι οι χρήσεις του 2018 μέχρι και του έτους 2023.

**5.17. Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή**

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

<i>Ποσά σε € '</i>	<b>30/6/2024</b>	<b>30/6/2023</b>
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους	(827.189)	156.963
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	19.804.134	19.804.134
<b>Βασικά κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή (σε ευρώ)</b>	<b>(0,042)</b>	<b>0,008</b>

**5.18. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2018 - 2023 δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές, με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές.

**5.19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

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

***Ποσά σε € '*****Έσοδα**

<b>Εταιρεία</b>	<b>Αιτιολογία</b>	<b>30/6/2024</b>	<b>30/6/2023</b>
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	Έσοδα από μισθώματα	4.000	0
INTRADEVELOPMENT Α.Ε.	Έσοδα από μισθώματα	900	0
<b>Σύνολο</b>		<b>4.900</b>	<b>0</b>

***Ποσά σε € '*****Δαπάνες / Αγορές**

<b>Εταιρεία</b>	<b>Αιτιολογία</b>	<b>30/6/2024</b>	<b>30/6/2023</b>
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	Τόκοι δανείων	28.411	21.250
INTRADEVELOPMENT Α.Ε.	Τόκοι δανείων	27.523	21.215
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	Αμοιβή Διευθυντικών Στελεχών	43.500	43.500
<b>Σύνολο</b>		<b>99.434</b>	<b>85.965</b>

**Ποσά σε € '****Υποχρεώσεις**

<b>Εταιρεία</b>	<b>30/6/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	1.248.695	1.196.244
INTRADEVELOPMENT Α.Ε.	1.212.220	1.155.812
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	417	71.537
<b>Σύνολο</b>	<b>2.461.332</b>	<b>2.423.594</b>

Οι υποχρεώσεις προς τη ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε. και την INTRADEVELOPMENT Α.Ε. προέρχονται από την χρηματοδότηση των δύο μετόχων προς την Εταιρεία.

**5.20. Μεταγενέστερα γεγονότα**

Εντός του Ιουλίου του 2024 οριστικοποιήθηκε η πώληση ενός στρέμματος από τα επτά στρέμματα του οικοπέδου στο Ο.Τ. 133 που κατέχει η Εταιρεία με την υπογραφή σχετικού συμβολαίου και την είσπραξη του τιμήματος. Η Εταιρεία χρησιμοποίησε μέρος της είσπραξης (€ 1,2 εκατ.) για την πρόωρη αποπληρωμή του Τραπεζικού Ομολογιακού Δανείου που κατέχει. Πλέον το άληκτο κεφάλαιο ανέρχεται σε € 1,9 εκατ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας, κ. Πέτρος Σουρέτης απέκτησε την 09.07.2024 με μεταβίβαση από την εταιρεία INTRADEVELOPMENT, 920.461 Κοινές Ονομαστικές, μετά δικαιώματος ψήφου, μετοχές της Εταιρείας με εξωχρηματιστηριακή συναλλαγή. Πλέον το ποσοστό των άμεσων δικαιωμάτων ψήφου της εταιρείας «INTRADEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (δ.τ. «INTRADEVELOPMENT»), επί μετοχών της Εκδότριας διαμορφώνεται σε 29,667% (δηλ. 5.875.387 δικαιώματα ψήφου), επί του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εκδότριας (19.804.134 δικαιώματα ψήφου), έναντι προηγούμενου ποσοστού 34,315%. Το ποσοστό των άμεσων δικαιωμάτων ψήφου του κ. Πέτρου Σουρέτη επί μετοχών της Εκδότριας μετά την συναλλαγή διαμορφώνεται σε 4,648% (δηλ. 920.461 δικαιώματα ψήφου) και πλέον διαμορφώνεται σε 4,50% (δηλ. 890.461 δικαιώματα ψήφου).

Με το από 27.07.2024 π.δ. (ΦΕΚ 505Δ'/06.08.2024) ήρθη η πολεοδομική δέσμευση του ακινήτου στο Ο.Τ. 145 και κατέστη οικοδομήσιμο με συντελεστή δόμησης 0,6 και χρήση κατοικίας.

Στις 17.09.2024 κοινοποιήθηκε στην Εταιρεία Εξώδικη Δήλωση και Πρόσκληση του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού με την οποία αιτείται την παράδοση του ακινήτου της Παλαιάς Αγοράς, επί του οποίου η Εταιρεία έχει το δικαίωμα της επικαρπίας. Η Εταιρεία θα προβεί σε όλες τις νομικές ενέργειες για την προστασία της περιουσίας της.

Εκτός των ανωτέρω, δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα γεγονότα της 30ης Ιουνίου 2024 που αφορούν την Εταιρεία για την οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

**Π. Ψυχικό 27 Σεπτεμβρίου 2024**

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Οικονομική Διευθύντρια

**Δημήτριος Χρ. Κλώνης**  
Α.Δ.Τ. ΑΚ121708**Πέτρος Κ. Σουρέτης**  
Α.Δ.Τ. ΑΝ 028167**Κυριακή Γ. Αναστοπούλου**  
Α.Δ.Τ. ΑΗ 135720