



ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2024 μέχρι την 30^η Ιουνίου 2024

βάσει του άρθρου 5 του Ν. 3556/30.04.2007

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2024

**Πίνακας Περιεχομένων**

A. Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	4
B. Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2024 (σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 6 του Ν. 3556/2007)	5
B.1 Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας.....	5
B.2 Σημαντικά Γεγονότα κατά το Α' εξάμηνο του 2024 και επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις	10
B.3 Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2024	11
B.4 Μεταγενέστερα Γεγονότα	12
B.5 Σημαντικοί Κίνδυνοι.....	13
B.6 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	16
Γ. Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	18
Δ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2024	20
Δ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	20
Δ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων	21
Δ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	22
Δ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών	24
Δ.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	25
Σημ. 1 Γενικές Πληροφορίες.....	25
Σημ. 2 Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....	25
Σημ. 3 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών	39
Σημ. 4 Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	41
Σημ. 5 Τομείς Δραστηριότητας.....	45
Σημ. 6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	53
Σημ. 7 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	57
Σημ. 8 Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες	63
Σημ. 9 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	64
Σημ. 10 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	64
Σημ. 11 Λοιπές απαιτήσεις.....	66



Σημ. 12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	67
Σημ. 13 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο	67
Σημ. 14 Αποθεματικά	68
Σημ. 15 Δανειακές υποχρεώσεις	68
Σημ. 16 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία & έσοδα επόμενων χρήσεων	70
Σημ. 17 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	71
Σημ. 18 Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	71
Σημ. 19 Έσοδα από μισθώματα.....	73
Σημ. 20 Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	73
Σημ. 21 Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	74
Σημ. 22 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων.....	75
Σημ. 23 Λοιπά έσοδα.....	75
Σημ. 24 Λοιπά έξοδα	76
Σημ. 25 Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)	76
Σημ. 26 Φόρος εισοδήματος	77
Σημ. 27 Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή.....	77
Σημ. 28 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	77
Σημ. 29 Ενδεχόμενες απαιτήσεις -υποχρεώσεις.....	80
Σημ. 30 Μεταγενέστερα γεγονότα	86



Α. Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

(σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του Ν. 3556/2007)

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε η ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30η Ιουνίου 2024, η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ, καθώς και των θυγατρικών εταιρειών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

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

Κηφισιά, 30 Σεπτεμβρίου 2024

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Θεοχάρης Μικρός Λαζανάς

Χρήστος Μπομπόλιας

Πρόεδρος

Β' Αντιπρόεδρος

Διευθύνων Σύμβουλος

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ



Β. Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2024 (Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 6 του Ν. 3556/2007)

Η παρούσα Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2024, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 3556/2007 και τις σχετικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΟΥΣΙΑΣ», κατά την συνεδρίαση της 30ης Σεπτεμβρίου 2024 και θα αναρτηθεί στο διαδίκτυο της Εταιρείας στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.blekedros.com.

Β.1 Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας

Οικονομικό περιβάλλον & Επενδύσεις σε Ακίνητα

Η ελληνική οικονομία συνέχισε να αναπτύσσεται με επιταχυνόμενο ρυθμό κατά το πρώτο εξάμηνο του 2024 στο 2,1% ετησίως, από 1,3% το 4ο τρίμηνο του 2023, παρά την προσωρινή επιβράδυνση που σημειώθηκε κατά το 2ο εξάμηνο του 2023. Στην εξέλιξη του ΑΕΠ συνέβαλαν θετικά η ιδιωτική κατανάλωση, κυρίως για υπηρεσίες, και οι επενδυτικές δαπάνες. Μικτή εικόνα παρουσιάζουν οι δείκτες της οικονομικής δραστηριότητας. Κάποιοι δείκτες, όπως αυτοί της μεταποιητικής παραγωγής, των κατασκευών και των πωλήσεων επιβατικών αυτοκινήτων, συνέχισαν να καταγράφουν θετικούς ρυθμούς μεταβολής. Κάποιοι άλλοι παρουσίασαν επιβράδυνση ή υποχώρηση, όπως αυτοί των καθαρών εξαγωγών και της αγροτικής παραγωγής, εξαιτίας της καταστροφικής πλημμύρας στην Κεντρική Ελλάδα.

Ο πληθωρισμός στη χώρα συνεχίζει την ανοδική του πορεία, ξεπερνώντας σημαντικά τα επιθυμητά επίπεδα. Ωστόσο, σημειώνεται μία αποκλιμάκωση του πληθωρισμού, χάριν των προσπαθειών των κεντρικών τραπεζών να συγκλίνουν τον πληθωρισμό προς τον μεσοπρόθεσμο στόχο του 2%. Οι κεντρικές τράπεζες διατηρούν τα επιτόκια σε υψηλά επίπεδα για το μεγαλύτερο μέρος του 2024, προχωρώντας σταδιακά σε μικρές μειώσεις, όσο η πίεση στις τιμές συνεχίσει να υποχωρεί. Σημαντική πρόκληση για τους υπεύθυνους χάραξης νομισματικής πολιτικής θα είναι η επιτυχής διαχείριση της σύγκλισης του πληθωρισμού προς τον στόχο, διαμορφώνοντας τη νομισματική πολιτική σε συνάρτηση με την υποκείμενη δυναμική του πληθωρισμού και την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Στο μεταξύ, στην αποκλιμάκωση του πληθωρισμού θετικά έχει συντελέσει και η ενεργειακή συνιστώσα.

Στον κλάδο των ακινήτων στον οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος, το 2024 συνέχισε η προσέλευση σημαντικού επενδυτικού ενδιαφέροντος, κυρίως από το εξωτερικό, με αποτέλεσμα οι τιμές να κινηθούν περαιτέρω ανοδικά, ιδιαίτερα στα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών. Το 2024 αναμένεται να είναι μια χρονιά-ορόσημο για την ελληνική αγορά ακινήτων αφού θα κινηθεί πλέον υψηλότερα και από τα προ της κρίσης χρέους επίπεδα του 2008. Η άνοδος των αξιών αναμένεται να συνεχιστεί τους επόμενους μήνες, αλλά με μικρότερη ένταση. Σε αυτό συμβάλλει η σχέση προσφοράς και ζήτησης νεόδμητων διαμερισμάτων, η οποία συντηρεί την οικοδομική δραστηριότητα.

Ειδικότερα, η μεγαλύτερη άνοδος τιμών έχει σημειωθεί στην αγορά κατοικίας, ως απόρροια κυρίως της περιορισμένης προσφοράς ακινήτων υψηλών προδιαγραφών. Ως εκ τούτου, οι τιμές ενοικίασης ή πώλησης που διαμορφώνονται, αποκλίνουν σημαντικά από το διαθέσιμο εισόδημα των πολιτών. Έτσι, οι πολίτες προσανατολίζονται στην ανεύρεση ακινήτων με υποδεέστερα χαρακτηριστικά, συμπαρασύροντας ανοδικά τις τιμές αυτών, λόγω αυξημένης ζήτησης.



Η δυναμική της αγοράς οικιστικών ακινήτων κατά το 2023 και τους πρώτους μήνες του 2024 αποτυπώνεται τόσο στα στοιχεία της Golden Visa όσο και σε άλλους συναφείς δείκτες. Ειδικότερα, το 1ο τρίμηνο του 2024 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα (στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος) για την αγορά ακινήτων κατέγραψαν θετικό ετήσιο ρυθμό μεταβολής (4,6%) και ανήλθαν σε 520 εκατ. ευρώ, έναντι 497 εκατ. ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2023. Η οικοδομική δραστηριότητα σε κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε σε επίπεδο χώρας να ενισχύεται σημαντικά την περίοδο Ιανουαρίου-Φεβρουαρίου 2024, καταγράφοντας σε όρους δομήσιμου όγκου ετήσια αύξηση 47,3% και σε όρους αριθμού αδειών 60,9%. Στον αντίποδα, οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ σε σταθερές τιμές) μειώθηκαν σε ετήσια βάση κατά 14,0% το 1ο τρίμηνο του 2024 και παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,7%). Το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατά το 1ο τρίμηνο του 2024 συνεχίζει να αυξάνεται (4,0% σε ετήσια βάση), σημειώνοντας ωστόσο σημαντική επιβράδυνση σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2023 (8,1%).

Όσον αφορά τα επαγγελματικά ακίνητα, αυτά έχουν επανέλθει πλήρως στα επίπεδα πριν την περίοδο της πανδημίας και η ζήτηση για χώρους καταστημάτων εμφανίζεται αυξημένη, με την προσφορά να παραμένει περιορισμένη τόσο στα μεγάλα εμπορικά κέντρα όσο και στις κύριες εμπορικές οδούς. Μεγαλύτερο ενδιαφέρον εντοπίζεται τόσο σε ακίνητα που υπερτερούν λόγω θέσεων υψηλής εμπορικότητας, όσο και σε ακίνητα που συμβαδίζουν με πρακτικές βιώσιμης ανάπτυξης. Σύμφωνα με πρόσφατα δημοσιευμένα στοιχεία¹ της Τράπεζας της Ελλάδος, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2023 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,1% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,4%. Αυξήσεις καταγράφηκαν και στα μισθώματα γραφείων και καταστημάτων όλων των κατηγοριών, κατά 1,5% και 1,1% αντίστοιχα σε επίπεδο χώρας.

Το 2023 και τους δύο πρώτους μήνες του 2024, η οικοδομική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε θετικούς ρυθμούς μεταβολής σε επίπεδο χώρας. Οι επιμέρους κατηγορίες ακινήτων παρουσίασαν διαφορετικές ταχύτητες, αλλά και μικτές τάσεις, με τον αριθμό των νέων αδειών γραφείων και καταστημάτων την περίοδο Ιανουαρίου-Φεβρουαρίου 2024 να αυξάνεται κατά 6,5% και 68,3% σε ετήσια βάση αντίστοιχα, ενώ των ξενοδοχείων να μειώνεται κατά 13,0%. Σε όρους δομήσιμου όγκου, κατά την ίδια περίοδο, και οι τρεις κατηγορίες κατέγραψαν ιδιαίτερα υψηλές ετήσιες αυξήσεις, γεγονός που υποδηλώνει την αδειοδότηση έργων μεγαλύτερης επιφάνειας και εμβέλειας σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο.

Ειδικά στον τομέα του τουρισμού στον οποίο απευθύνεται το μεγαλύτερο μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου, θετικές παραμένουν οι προσδοκίες για τα ξενοδοχεία και τη φιλοξενία υψηλών προδιαγραφών. Οι διεθνείς αφίξεις για τη χρονική περίοδο Ιανουάριο – Ιούλιο 2024 σημείωσαν αύξηση στην Ελλάδα κατά 15,5%. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, ο αριθμός των ταξιδιωτών ανήλθε σε 11,6 εκατ., έναντι 10 εκατ. την αντίστοιχη περίοδο του 2023. Οι υψηλές επιδόσεις που κατέγραψε ο ελληνικός τουρισμός το 2023 έδωσαν σημαντικά κίνητρα στις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις να προχωρήσουν σε κατασκευή νέων ξενοδοχειακών μονάδων ή ανακαίνιση υφιστάμενων. Το 2024, ο ξενοδοχειακός κλάδος στην Ελλάδα παρουσιάζει ικανοποιητική επέκταση της δυναμικότητάς του σε σχέση με τα προ πανδημίας επίπεδα. Πιο συγκεκριμένα, με στοιχεία έως τον Απρίλιο του 2024, στην Ελλάδα λειτουργούν 10.063 ξενοδοχειακές μονάδες, έναντι 9.971 το 2019. Ο αριθμός των δωματίων διαμορφώνεται σε 444.859 το 2024, έναντι 433.689 το 2019 (αύξηση 3%), ενώ αντίστοιχα ο αριθμός των ξενοδοχειακών κλινών διαμορφώνεται σε 888.619 το 2024, έναντι 856.347 το 2019 (αύξηση 4%). Παράλληλα, σταθερή είναι η ποιοτική αναβάθμιση του ξενοδοχειακού δυναμικού

¹ Νομισματική Πολιτική 2023-2024, Έκθεση Ιούνιος 2024, Τράπεζα της Ελλάδος
([Έκθεση για τη Νομισματική Πολιτική 2023-2024 \(bankofgreece.gr\)](https://www.bankofgreece.gr))



της χώρας, κυρίως μέσω των μονάδων 5 αστέρων που αποτελούν πλέον το 8% του συνόλου των ξενοδοχείων, έναντι 6% το 2019.

Μια άλλη σημαντική πτυχή της φετινής τουριστικής σεζόν είναι η αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, που φαίνεται να απορροφούν ένα μεγάλο μέρος των τουριστών. Τον Ιούλιο του 2024, τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης αυξήθηκαν κατά 20 χιλιάδες σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2023, φτάνοντας τα 232 χιλιάδες.

Η διεθνής ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας σημείωσε υποχώρηση το 2023 και στις αρχές του 2024, κυρίως ως προς τις σχετικές τιμές καταναλωτή. Σε όρους διαρθρωτικής ανταγωνιστικότητας, πρόσφατες κατατάξεις υποδηλώνουν ότι το επιχειρηματικό περιβάλλον βελτιώνεται, αλλά εξακολουθεί να είναι λιγότερο ελκυστικό από ό,τι στις περισσότερες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Με τις προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων να παραμένουν θετικές και με κινητήριες δυνάμεις τον τουρισμό, τη βελτίωση των υποδομών και τη σταδιακή ανανέωση του κτιριακού αποθέματος, εκτιμάται ότι η ανοδική πορεία των τιμών θα συνεχιστεί. Ωστόσο, η ευρύτερη γεωπολιτική αστάθεια, ο αυξημένος πληθωρισμός και το υψηλό κόστος κατασκευής, σε συνδυασμό με την επιδείνωση της αγοραστικής δύναμης των νοικοκυριών και τον περιορισμένο τραπεζικό δανεισμό, αποτελούν σημαντικούς παράγοντες αβεβαιότητας. Επίσης, οι συνεχείς μεταβολές στη νομοθεσία και τη φορολογία εκτιμάται ότι επηρεάζουν αρνητικά την επενδυτική και κατασκευαστική δραστηριότητα, σε μια περίοδο κατά την οποία η ζήτηση δεν καλύπτεται από την προσφορά και οι αξίες, ειδικά της κατοικίας, αυξάνονται με ρυθμούς σημαντικά υψηλότερους από ό,τι το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών. Οι πρόσφατες παρεμβάσεις με στόχο τον περιορισμό της επενδυτικής ζήτησης για οικιστικά ακίνητα σε περιοχές πρώτης κατοικίας (βραχυχρόνιες μισθώσεις, Golden Visa) εκτιμάται ότι κινούνται προς τη σωστή κατεύθυνση, αλλά κρίνεται αναγκαία η περαιτέρω λήψη μέτρων για τη διευκόλυνση και ενίσχυση της προσφοράς κατοικίας προσιτής αξίας.

Σε ό,τι αφορά τα ακίνητα του Ομίλου, στις 30 Ιουνίου 2024 το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο του περιλάμβανε 36 ακίνητα, συνολικής εύλογης αξίας € 121.031.178 έναντι € 118.632.330 την 31.12.2023, όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας «Solum Property Solutions» (Π. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΠΟΥΛΟΣ ΜΟΝ. ΙΚΕ). Η αύξηση της αξίας των ακινήτων του Ομίλου την 30^η Ιουνίου 2024 ανήλθε σε € 2.398.849 ή 2,02% σε σχέση με την 31^η Δεκεμβρίου 2023.

Αναλυτικότερα, το χαρτοφυλάκιο των 36 ακινήτων της Εταιρείας και των θυγατρικών της αποτελείται από 28 κτίρια, εκ των οποίων τα 23 είναι εκμισθωμένα και 8 οικόπεδα/αγροτεμάχια.

Κύκλος εργασιών

Το σύνολο του κύκλου εργασιών του Όμιλου αφορά έσοδα από μισθώματα. Για την εξεταζόμενη περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2024 ο κύκλος εργασιών του Ομίλου ανήλθε σε € 3.246.747 έναντι € 3.318.262 για την αντίστοιχη περίοδο του 2023, παρουσιάζοντας μείωση € 71.515 ή 2,15%. Η μείωση αυτή οφείλεται στην τροποποίηση της μίσθωσης του ακινήτου της εταιρείας στην οδό Φαλήρου 5, Αθήνα, σύμφωνα με όσα αναλύονται στην συνέχεια.

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

Τα κέρδη του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων στην εύλογη τους αξία κατά το πρώτο εξάμηνο του 2024 ανήλθαν σε € 1.316.273, έναντι κέρδους € 2.762.878 την αντίστοιχη περίοδο του 2023 (Διαφορά € 1.446.605). Η μεταβολή αυτή αντικατοπτρίζει την επιβραδυνόμενη ανοδική τάση στις τιμές των ακινήτων κατά τα τελευταία έτη λόγω της



συνολικής βελτίωσης του οικονομικού και επενδυτικού κλίματος στην χώρα. Επιπλέον, κατά το 2023 παρατηρήθηκε σημαντική αύξηση στην αξία των ακινήτων σε ευνοϊκό οικονομικό περιβάλλον.

Λειτουργικά κέρδη/ζημιές

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου την 30η Ιουνίου 2024 ανήλθαν σε € 4.439.260 έναντι λειτουργικών κερδών € 3.145.265 την 30η Ιουνίου 2023, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 41%.

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου μη συμπεριλαμβανομένων κερδών/ (ζημιών) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις και λοιπών εσόδων / (εξόδων) ανήλθαν σε ποσό € 2.748.856 έναντι € 2.809.452 του Α' εξαμήνου 2023, παρουσιάζοντας οριακή μείωση κατά € 60.596 ή 2,16%.

Κέρδη (ζημιές) προ φόρων

Τα κέρδη προ φόρων για το πρώτο εξάμηνο του 2024 ανήλθαν σε € 4.348.266 έναντι κερδών € 3.087.851 του Α' εξαμήνου 2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 1.260.415 ή 40,8%.

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος για το Α' εξάμηνο 2024 ανήλθε σε € 544.822 έναντι € 515.620 της αντίστοιχης περσινής περιόδου. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην αύξηση του επιτοκίου αναφοράς της ΕΚΤ κατά την περίοδο αναφοράς σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή.

Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους

Τα αποτελέσματα του Ομίλου μετά από φόρους για το πρώτο εξάμηνο του 2024 ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 3.803.444 έναντι κερδών € 2.572.231 το πρώτο εξάμηνο του 2023 (αύξηση κατά € 1.231.213 ή 47,8%).

Διαθέσιμα & Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30.06.2024, ανήλθαν σε € 2.787.370 έναντι € 1.947.787 της 31.12.2023. Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου προς τράπεζες την 30.06.2024 αυξήθηκαν σε € 1.500.000 από € 911.250 της 31.12.2023.

Βασικοί Δείκτες

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



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

Δείκτες Απόδοσης	Μέθοδος υπολογισμού	Όμιλος	
		30/6/2024	30/6/2023
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	<u>Λειτουργικά Κέρδη</u> <u>Έσοδα από Ενοίκια</u>	1,37	0,95
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):			
Κέρδη μετά από φόρους		3.803.444	2.572.231
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		815	892
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εκ των οποίων:		-379.251	2.356.416
Λοιπά έσοδα:		-392.742	-100.983
Λοιπά έξοδα:		13.491	2.457.399
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-1.316.273	-2.762.878
Σύνολο:		2.108.735	2.166.662
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	<u>Ίδια Κεφάλαια/</u> <u>Σύνολο Μετοχών</u>	2,64	2,56
EBITDA		4.440.076	3.146.157
Προσαρμοσμένο EBITDA:			
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		4.439.260	3.145.265
Πλέον πρόβλεψη μείωσης απαιτήσεων		-1.316.273	-2.762.878
Μείον: Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		4.305	69.757
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		815	892
Πλέον/ (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα (έσοδα) εκ των οποίων:		-379.251	2.356.416
Λοιπά έσοδα:		-392.742	-100.983
Λοιπά έξοδα:		13.491	2.457.399
Σύνολο:		2.748.856	2.809.452
Δείκτες Ρευστότητας			
Γενική Ρευστότητα	<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> <u>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</u>	0,50	0,99
Δείκτες Μόχλευσης			
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	<u>Συνολικές Υποχρεώσεις</u> <u>Σύνολο Ενεργητικού</u>	9,24%	9,16%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (LTV)	<u>Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις</u> <u>Επενδύσεις σε Ακίνητα</u>	1,24%	1,22%

Από τους παραπάνω αριθμοδείκτες, σημειώνεται αύξηση του Συντελεστή Λειτουργικών Κερδών, ο οποίος ανήλθε σε 1,37 το πρώτο εξάμηνο του 2024 έναντι 0,95 το πρώτο εξάμηνο του 2023. Η αύξηση αυτή οφείλεται στα αυξημένα λειτουργικά κέρδη, όπως αναφέρθηκε ανωτέρω.

Τα κεφάλαια από τις λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) το πρώτο εξάμηνο του 2024 ανήλθαν σε € 2.108.735 έναντι € 2.166.662 το πρώτο εξάμηνο 2023 (μικρή μείωση κατά 2,67%).



Η εσωτερική λογιστική αξία της μετοχής (NAV) αυξήθηκε σε 2,64 το πρώτο εξάμηνο του 2024 έναντι 2,56 το 2023. Η αύξηση αυτή οφείλεται στα αυξημένα κέρδη κατά την υπό εξέταση περίοδο σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή.

Το προσαρμοσμένο EBITDA για το πρώτο εξάμηνο του 2024 ήταν € 2.748.856 έναντι € 2.809.452 του πρώτου εξαμήνου του 2023, ήτοι μειωμένο κατά 2,16%.

Η ρευστότητα του Ομίλου παρουσιάζεται μειωμένη στο τέλος του πρώτου εξαμήνου του 2024 σε 0,50 έναντι 0,99, λόγω της μείωσης των ταμειακών διαθεσίμων της Εταιρείας και της αύξησης των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας (αυξημένες βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εντός του 2024 λόγω σύναψης νέου αλληλόχρεου λογαριασμού και παρά την αποπληρωμή ομολογιακού δανείου).

Οι υποχρεώσεις ως προς το Σύνολο του Ενεργητικού παραμένουν στα ίδια επίπεδα με την αντίστοιχη περσινή περίοδο (9,24% έναντι 9,16%). Τέλος, οι δανειακές υποχρεώσεις (LTV) για το 2024 ήταν 1,24% των Επενδύσεων έναντι 1,22% το αντίστοιχο εξάμηνο του 2023, καθώς η Εταιρεία προέβη σε αλλαγές της δανειακής διάρθρωσής της κατά την υπό εξέταση περίοδο.

Συνολικά οι παραπάνω δείκτες παρουσιάζουν την υγιή κατάσταση του Ομίλου.

B.2 Σημαντικά Γεγονότα κατά το Α' εξάμηνο του 2024 και επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις

Ακίνητα & Επενδύσεις

Στις 2 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία έλαβε την με αριθμό 704106 οικοδομική άδεια για την ανακατασκευή σταθμού οχημάτων (οδός Φαλήρου 22, Αθήνα) σε ξενοδοχείο, δυναμικότητας 113 δωματίων. Η Εταιρεία έχει ξεκινήσει από το προηγούμενο έτος τις εργασίες ανακατασκευής οι οποίες εκτελούνται ομαλά. Ο χρόνος ολοκλήρωσης του έργου υπολογίζεται σε 24 μήνες, ενώ ο συνολικός προϋπολογισμός του εκτιμάται σε 16,7 εκ.. Η Εταιρεία πρόκειται να λάβει πιστοποίηση LEED για το κτίριο αυτό.

Στις 2 Απριλίου 2024, η θυγατρική ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE MON.A.E. έλαβε την με αριθμό 1008181 οικοδομική άδεια για την ανέγερση 5 αστέρων ξενοδοχείου στη θέση «Ξιφιάς» του Δήμου Μονεμβασιάς. Η Εταιρεία έχει ξεκινήσει την κατασκευή του έργου που αναμένεται να ολοκληρωθεί σε 24 μήνες. Αντίστοιχα με το έργο στη Φαλήρου 22, Αθήνα, το έργο πρόκειται να λάβει πιστοποίηση LEED για το έργο αυτό.

Εξελίξεις αναφορικά με το ακίνητο Φαλήρου 5, Αθήνα

Στην υπόθεση του ακινήτου της Εταιρείας στην οδό Φαλήρου 5, Αθήνα, έχουν λάβει χώρα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2024 τα ακόλουθα σημαντικά γεγονότα:

- Εκδόθηκε το πρακτικό υπ' αριθ. 14/2024 του Συμβουλίου Συμμόρφωσης του ΣτΕ με το οποίο παρασχέθηκε νέα εξάμηνη προθεσμία στη Διοίκηση για την προώθηση του διαγωνισμού ανάθεσης της μελέτης κατεδάφισης των τμημάτων του κτιρίου που χαρακτηρίστηκαν αυθαίρετα, με τη σύνταξη των τευχών δημοπράτησης του έργου των μελετών.
- Με τη με αριθ. ΑΤΤ2100/29.3.2024 έκθεση σφράγισης της ΠΥΤ Αττικής, του Υπουργείου Τουρισμού, σφραγίστηκε το τμήμα του ξενοδοχείου που αφορά τις κατασκευές άνω των 24 μ..



Επιπτώσεις στις οικονομικές καταστάσεις

Τα μισθώματα του Ομίλου είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) και αναπροσαρμόζονται σε ετήσια βάση. Με δεδομένο ότι οι ΑΕΕΑΠ εξαιρέθηκαν του ανώτατου ορίου αναπροσαρμογής μισθώματος 3% για εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων για τα έτη 2023 και 2024 (Ν. 4926/2023, Άρθρο 121 παρ. 3α) εκτιμάται ότι παρά την μερική αποκλιμάκωση του πληθωρισμού κατά το 2024, η αύξηση στο Δ.Τ.Κ. θα οδηγήσει σε σημαντικές αναπροσαρμογές στα μισθώματα που εισπράττει η Εταιρεία και κατά συνέπεια στα έσοδα και την κερδοφορία της.

Αναμένεται επίσης αύξηση στην αξία του χαρτοφυλακίου της λόγω της αύξησης της αξίας των ακινήτων.

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

Ίδιες Μετοχές

Η Εταιρεία κατά την 30.06.2024 κατείχε 2.416.961 ίδιες μετοχές.

B.3 Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2024

Οι εξελίξεις για την ελληνική οικονομία αναμένεται να είναι θετικές, παρά την αβεβαιότητα που πηγάζει από το διεθνές μακροοικονομικό περιβάλλον. Μετά από δέκα (10) συνεχείς αυξήσεις του επιτοκίου αναφοράς κατά την τελευταία διετία, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) ανακοίνωσε δύο διαδοχικές μειώσεις, στην προσπάθειά της για αποκλιμάκωση του πληθωρισμού και σύγκλισής του προς τον μεσοπρόθεσμο στόχο του 2%. Βάσει των ανακοινώσεων της ΕΚΤ, η συνολική μείωση του επιτοκίου αναφοράς ήταν κατά 50 μονάδες βάσης, με το επιτόκιο να διαμορφώνεται πλέον στο 3,75%. Οι εν λόγω εξελίξεις στα επιτόκια οδηγούν αφενός σε χαμηλότερο κόστος δανεισμού του Ομίλου και αφετέρου σε χαμηλότερες φορολογικές υποχρεώσεις. Ο Όμιλος θα αναμένει περαιτέρω μειώσεις επιτοκίων, όπως πιθανολογείται, και θα αναπροσαρμόζει τις δραστηριότητές του αναλόγως. Στο μεταξύ, ο Όμιλος θα επιδιώξει την αξιοποίηση χρηματοδοτικών εργαλείων, όπως είναι το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ).

Ο Όμιλος προσβλέπει στη συνέχιση της αναπτυξιακής της πορείας της ελληνικής οικονομίας και το δεύτερο εξάμηνο 2024. Ωστόσο, εξίσου σημαντικός παράγοντας για τη διατήρηση της οικονομικής μεγέθυνσης και την αποφυγή μεσοπρόθεσμων διαταράξεων, είναι η πηγή χρηματοδότησης των νέων επενδύσεων, ιδιαίτερα στην περίπτωση της Ελλάδας, η οποία χαρακτηρίζεται από ένα υψηλό εξωτερικό χρέος. Η υλοποίηση του αναθεωρημένου Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και το Repower EU, καθώς και η απορρόφηση των ευρωπαϊκών πόρων αναμένεται να ενθαρρύνουν τους διεθνείς επενδυτές για παραγωγικές και περισσότερο μακροχρόνιες επενδύσεις. Αυτά θα συντελέσουν σημαντικά στη διαμόρφωση και διατήρηση ανοδικής πορείας για τις επενδύσεις παγίου κεφαλαίου το 2024.



Στο σύνολο του 2024 αναμένουμε αύξηση των παγίων επενδύσεων σημαντικά μεγαλύτερη από αυτή του 2023 σε απόλυτο πραγματικό μέγεθος, που μεταφράζεται σε υψηλότερη ετήσια μεταβολή. Συγκεκριμένα, η ετήσια μεταβολή των παγίων επενδύσεων εκτιμάται στο 9,7%, με τις συνολικές επενδύσεις να μεγεθύνονται κατά 14,1% το 2024².

Αναλυτικότερα, το πρώτο εξάμηνο του 2024 ο Εναρμονισμένος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ) κατέγραψε άνοδο κατά 3,0%. Για το δεύτερο εξάμηνο του 2024, οι προβλέψεις για τον πληθωρισμό στην Ελλάδα είναι θετικές, με τάσεις αποκλιμάκωσης. Η Τράπεζα της Ελλάδος εκτιμά ότι ο πληθωρισμός θα κυμανθεί γύρω στο 3% κατά μέσο όρο για το 2024, ενώ το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (ΔΝΤ) αναμένει πληθωρισμό κοντά στο 2,7%. Μακροπρόθεσμα, προβλέπεται ότι ο πληθωρισμός θα πέσει στο στόχο του 2% από το 2024 έως το 2027. Οι κύριοι παράγοντες που θα συντελέσουν σε αυτή την εξέλιξη είναι κυρίως οι τιμές της ενέργειας και των τροφίμων, και οι καιρικές συνθήκες.

Το σφικτό δημοσιονομικό και νομισματικό περιβάλλον διατηρούν την αβεβαιότητα και αναμένεται να αποτελέσουν τους πλέον καθοριστικούς παράγοντες των οικονομικών μεγεθών κατά το 2024.

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

B.4 Μεταγενέστερα Γεγονότα

Νέες επενδύσεις

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

Εταιρικά γεγονότα

Η Εταιρεία ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ στις 27/09/2024 υπέγραψε σύμβαση Ομολογιακού Δανείου με την Optima Bank για τη χρηματοδότηση του έργου επί της οδού Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25 στην Αθήνα. Το Επενδυτικό Σχέδιο της Εταιρείας αφορά τη δημιουργία νέας επιχειρηματικής εγκατάστασης με φιλικές προς το περιβάλλον λειτουργίες με σκοπό να λειτουργήσει από τρίτους ως ξενοδοχείο τεσσάρων αστέρων. Η ανάπτυξη του επενδυτικού σχεδίου που καλείται να υλοποιηθεί από την Εταιρεία είναι συνολικού ύψους € 16.678χιλ.. Η διάρκεια του δανείου θα είναι 15 έτη. Το Επενδυτικό Σχέδιο θα

² IOBE, Τριμηνιαία Έκθεση για την ελληνική οικονομία (Β' Τρίμηνο 2024)
([ECO Q2 2024 REP GR \(iobe.gr\)](https://www.iobe.gr/eco-q2-2024-rep-gr))



χρηματοδοτηθεί κατά 45% από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), 35% από τραπεζικό δανεισμό και 20% από συμμετοχή με ίδια κεφάλαια.

Εξελίξεις αναφορικά με το ακίνητο Φαλήρου 5, Αθήνα

Με την συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της 27^{ης} Σεπτεμβρίου εγκρίθηκε η τροποποίηση σύμβασης μίσθωσης με την εταιρεία με την επωνυμία «HOTEL CLUSTER ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία μισθώνει το ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 5 και Παρόδου της Λεωφόρου Συγγρού 34. Με την τροποποίηση της σύμβασης μίσθωσης συμφωνήθηκε νέο εύλογο μίσθωμα για το ακίνητο, το οποίο ανταποκρίνεται στην μισθωτική του αξία.

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

B.5 Σημαντικοί Κίνδυνοι

A) Κίνδυνος αγοράς

i. Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και της μείωσης των μισθωμάτων. Η αρνητική μεταβολή τόσο στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του όσο και των μισθωμάτων επηρεάζουν άμεσα τη χρηματοοικονομική θέση του και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού του και την κερδοφορία του.

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

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

Η διαχείριση του κινδύνου γίνεται άμεσα από την λειτουργία οργάνων της Εταιρείας (Επιτροπή Επενδύσεων και Διοικητικό Συμβούλιο) που μεταξύ άλλων στοχεύουν στη μεγιστοποίηση της αξίας του χαρτοφυλακίου. Επιπλέον, το θεσμικό πλαίσιο του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει και διέπει την Εταιρεία, προβλέπει πέρα από την περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή και συγκεκριμένα επιμέρους όρια για το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας. Επί παραδείγματι, η αξία κάθε ακινήτου δεν δύναται να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου της ΑΕΕΑΠ, ενώ τα σχετικά κόστη από την ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή, αναπαλαίωση ή μεταβολή χρήσης των ακινήτων, απαγορεύεται να ξεπερνούν το 40% επί του συνόλου των επενδύσεων της Εταιρείας. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων που σχετίζονται με την αρνητική μεταβολή των εμπορικών αξιών. Επιπροσθέτως, η Εταιρεία προκειμένου να εξασφαλίσει την αποτροπή του κινδύνου μείωσης των εμπορικών αξιών των ακινήτων του χαρτοφυλακίου σε περιπτώσεις που κρίνει σκόπιμο πρόκειται να προβεί σε δαπάνες για βελτιώσεις και επισκευές επί των ακινήτων της καθώς επίσης, θα εξετάσει την πώληση μη στρατηγικών ακινήτων με σκοπό την επανεπένδυση κεφαλαίων σε ποιοτικότερα και πιο αποδοτικά ακίνητα.



Αναφορικά δε με το επίπεδο των τιμών των μισθωμάτων, ο Όμιλος περιορίζει τον κίνδυνο αυτό μέσω λειτουργικών μισθώσεων οι οποίες είναι μακροπρόθεσμες. Επιπλέον, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.), ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει μεταβολή στα μισθώματα.

ii. Κίνδυνος πληθωρισμού

Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς σε όλες τις μισθωτικές συμβάσεις προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων με βάση το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα να μην μεταβάλλονται.

iii. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές του Ομίλου που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητά του να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις του. Ο Όμιλος έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλισμένα έσοδα από μισθώματα από το 2026 (για τα πρώτα μισθωτήρια του 2014) μέχρι το 2029 (για τα πιο πρόσφατα μισθωτήρια), συνεπώς η μεταβλητότητα των ταμειακών ροών και κατά συνέπεια ο κίνδυνος που απορρέει από αυτήν, κρίνεται περιορισμένος.

Επιπλέον, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση. Αφενός, η φορολογία των ΑΕΕΑΠ είναι συνδεδεμένη με το επιτόκιο παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ), το οποίο παραμένει σε υψηλά επίπεδα, παρά τις πρόσφατες μειώσεις που έχουν σημειωθεί κατόπιν των ανακοινώσεων της ΕΚΤ. Αφετέρου, το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα αυξήσεων των επιτοκίων της αγοράς και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόβλεπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις λόγω μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει συμβάσεων στη μέγιστη περίοδο των τριών μηνών.

Β) Πιστωτικός κίνδυνος (Επισφάλειες από μισθωτές)

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Στην προκειμένη περίπτωση, ο Όμιλος υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών του, δηλαδή την πιθανότητα αυτοί να μην καταβάλλουν τα μισθώματα σύμφωνα με τους συμφωνηθέντες όρους. Επιπλέον, μέσω της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου του Ομίλου αναμένεται να βελτιωθεί η διασπορά των μισθωμάτων ανά μισθωτή και ανά δραστηριότητα με επακόλουθο την περαιτέρω μείωση του σχετικού πιστωτικού κινδύνου.

Το μεγαλύτερο μέρος της έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε συνδεδεμένες εταιρείες. Το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες ανέρχεται κατά την 30.06.2024 σε 95,5 % έναντι 95,5 % στις 30.06.2023 (Σημ. 19 και Σημ. 28).



Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

- Χρηματοοικονομικό πλάνο
- Ετήσιο προϋπολογισμό
- Ετήσιο επιχειρησιακό σχέδιο

σύμφωνα με τον Κανονισμό Εσωτερικής Λειτουργίας που εφαρμόζει η Εταιρεία.

Δ) Κίνδυνος εποπτικών αρχών και συμμόρφωσης

Ο Όμιλος υπόκειται σε σύνθετη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία, όπως οι πολεοδομικές, χωροταξικές και ρυμοτομικές διατάξεις. Τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης ή/και μεταβολές ή διαφορετικές ερμηνείες του θεσμικού πλαισίου ενδέχεται να επηρεάσουν τα λειτουργικά αποτελέσματα και την οικονομική κατάσταση του Ομίλου. Οι εν λόγω νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με την ακίνητη περιουσία (πολεοδομική, χωροταξική, ρυμοτομική, περιβαλλοντική αρχαιολογική, δασική), ενώ ορισμένα από τα ακίνητα στα οποία επενδύει ή ενδέχεται να επενδύσει η Εταιρεία μπορεί να υπόκεινται σε ειδικότερες νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις.

Παράλληλα, ο Όμιλος διατρέχει τον συνεχή κίνδυνο συμμόρφωσης με τις εποπτικές αρχές στην Ελλάδα. Διαθέτει δε έμπειρο προσωπικό με ευρύ αντικείμενο εμπειρίας και γνώσεων προκειμένου να παρακολουθεί αποτελεσματικά με συστηματικό τρόπο όλες τις εξελίξεις στο κανονιστικό και θεσμικό πλαίσιο που τον διέπει. Επιπλέον, έχει αναπτύξει συνεργασία με τους απαιτούμενους εξωτερικούς συνεργάτες προκειμένου να ενημερώνεται εγκαίρως για οποιαδήποτε εξέλιξη των ανωτέρω ώστε να διαχειριστεί τον εν λόγω κίνδυνο με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Εντούτοις οι συνεχείς αλλαγές στο πλαίσιο αυτό, δημιουργούν μεγάλες απαιτήσεις προσαρμογής και παρακολούθησης από την πλευρά του Ομίλου.

Ε) Εξωτερικοί παράγοντες

Ο Όμιλος επενδύει μόνο στην ελληνική επικράτεια. Ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες όπως η οικονομική αστάθεια, οι πολιτικές αναταράξεις, ο τουρισμός, οι φορολογικές αλλαγές και οι υγειονομικές και γεωπολιτικές κρίσεις.

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



Β.6 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 (Δ.Λ.Π. 24) «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών», περιγράφονται αναλυτικά στη Δ.5Σημ. 28.

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

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

Επιπλέον, συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται:

- Οι κατά 100% θυγατρικές εταιρείες της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΕΑΠ: α. Pavillem Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε., (Αρ. ΓΕΜΗ 123640801000), β. Citystorp Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε. (Αρ. ΓΕΜΗ 008007801000) και γ. Ξιφιάς Real Estate Μονοπρόσωπη Α.Ε. (Αρ. ΓΕΜΗ 170907001000).
- Οι βασικοί μέτοχοι της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδης (38,25 % στις 30.06.2024) και Παύλος Ευμορφίδης (43,18 % στις 30.06.2024)
- Τα μέλη της Διοίκησης του Ομίλου και της Εταιρείας.



Κηφισιά, 30 Σεπτεμβρίου 2024

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Θεοχάρης Μικρός Λαζανάς

Χρήστος Μπομπόλιας

Πρόεδρος

Β' Αντιπρόεδρος

Διευθύνων Σύμβουλος

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ



Γ. Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», της 30^{ης} Ιουνίου 2024 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμήνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

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

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στις σημειώσεις 7.2 και 29.2 της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης όπου περιγράφονται, στην πρώτη η προσέγγιση που έχει ακολουθηθεί για την αποτίμηση του ξενοδοχείου COCO-MAT ATHENS BC της εταιρείας επί των οδών Φαλήρου 5 και παρόδου Συγγρού 34, στην Αθήνα και στην δεύτερη το ιστορικό της νομικής - πολεοδομικής υπόθεσης που σχετίζεται με το ακίνητο αυτό καθώς και η πορεία των νομικών ενεργειών που βρίσκονται σε εξέλιξη ή έχουν ολοκληρωθεί επισημαίνοντας ότι η εκτίμηση της αξίας του συγκεκριμένου ακινήτου επηρεάζεται ουσιαστικά από τις υφιστάμενες κατά την ημερομηνία της αποτίμησης νομικές εξελίξεις. Στην γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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



ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.

Λεωφόρος Ηρακλείου 531, Νέο Ηράκλειο

ΑΜ ΣΟΕΛ: 146

Νέο Ηράκλειο, 30 Σεπτεμβρίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μαρία Λυμπέρη

ΑΜ/ΣΟΕΛ: 52761

**Δ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2024****Δ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ΣΗΜΕΙΩΣΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 6	0	16	0	16
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 6	4.800	5.600	4.800	5.600
Επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 5, 0	121.031.178	118.632.330	95.209.678	93.020.830
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις	Σημ. 8	0	0	2.000.002	2.000.002
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Σημ. 9	5.400	5.400	5.400	5.400
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		121.041.379	118.643.345	97.219.881	95.031.847
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού					
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	Σημ. 10	1.129.052	545.746	1.032.474	545.746
Λοιπές απαιτήσεις	Σημ. 11	675.431	370.681	2.015.033	1.657.605
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σημ. 12	2.787.370	1.947.787	1.902.118	572.301
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		4.591.853	2.864.214	4.949.626	2.775.652
Σύνολο ενεργητικού		125.633.231	121.507.559	102.169.507	97.807.499
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	Σημ. 13	43.200.000	43.200.000	43.200.000	43.200.000
Διαφορά υπέρ το άρτιο	Σημ. 13	4.680.000	4.680.000	4.680.000	4.680.000
Αποθεματικά	Σημ. 14	14.338.807	14.806.463	14.101.588	14.569.244
Αποτελέσματα εις νέο		51.805.059	48.001.615	29.016.369	24.894.902
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		114.023.867	110.688.079	90.997.957	87.344.147
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σημ. 15	0	156.250	0	156.250
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Σημ. 16	8.591	7.563	8.591	7.563
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	2.396.614	4.298.698	2.161.353	4.070.592
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		2.405.204	4.462.511	2.169.944	4.234.405
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 18	117.913	141.835	90.666	141.835
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	Σημ. 18	652.825	440.186	488.018	323.149
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σημ. 15	1.500.000	755.000	1.500.000	755.000
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 18	6.933.422	5.019.948	6.922.922	5.008.963
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		9.204.160	6.356.969	9.001.606	6.228.947
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		125.633.231	121.507.559	102.169.507	97.807.499

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 87 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023
Έσοδα από μισθώματα	Σημ. 5, Σημ. 19	3.246.747	3.318.262	2.544.103	2.639.018
Μικτό κέρδος		3.246.747	3.318.262	2.544.103	2.639.018
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	0	1.316.273	2.762.878	1.192.139	2.548.878
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 20	-246.616	-321.800	-218.628	-284.559
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	Σημ. 21	-91.182	-73.635	-91.182	-73.635
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σημ. 22	-160.093	-113.374	-150.968	-109.457
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων		-4.305	-69.757	-4.305	-69.757
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	Σημ. 6, Σημ. 22	-815	-892	-815	-892
Λοιπά έσοδα	Σημ. 23	392.742	100.983	392.742	7.173
Λοιπά έξοδα	Σημ. 24	-13.491	-2.457.399	-13.491	-2.454.542
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		4.439.260	3.145.265	3.649.595	2.202.226
Έσοδα από τόκους	Σημ. 25	0	0	0	0
Έσοδα από επενδύσεις	Σημ. 25	0	0	980.000	1.170.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	Σημ. 25	-90.995	-57.414	-90.830	-57.254
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		4.348.266	3.087.851	4.538.765	3.314.972
Φόρος εισοδήματος	Σημ. 26	-544.822	-515.620	-417.299	-403.580
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους		3.803.444	2.572.231	4.121.466	2.911.392
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα		3.803.444	2.572.231	4.121.466	2.911.392
Βασικά Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	Σημ. 27	0,09	0,06	0,10	0,07
Βασικά και μειωμένα					

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 87 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

**Δ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2024	43.200.000	4.680.000	940.885	13.865.579	48.001.615	110.688.079
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					3.803.444	3.803.444
Διανομή μερίσματος						0
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού						0
Μεταφορές στην περίοδο						0
Αγορά ιδίων μετοχών				- 467.656		- 467.656
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου						0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου						0
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου						0
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2024	43.200.000	4.680.000	940.885	13.397.923	51.805.059	114.023.868

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2023	43.200.000	9.000.000	817.714	17.673.576	40.445.395	111.136.686
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					2.572.231	2.572.231
Διανομή μερίσματος						0
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού						0
Μεταφορές στην περίοδο						0
Αγορά ιδίων μετοχών				-2.964.923		-2.964.923
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου						0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου						0
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου						0
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2023	43.200.000	9.000.000	817.714	14.708.653	43.017.627	110.743.995

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 87 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2024	43.200.000	4.680.000	703.666	13.865.579	24.894.902	87.344.147
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					4.121.466	4.121.466
Διανομή μερίσματος						0
Αύξηση κεφαλαίου κατά την συγχώνευση						0
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού						0
Μεταφορές στην περίοδο						0
Καταβολές από τους μετόχους						0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου						0
Αγορά ιδίων μετοχών				-467.656		-467.656
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου						0
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου						0
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2024	<u>43.200.000</u>	<u>4.680.000</u>	<u>703.666</u>	<u>13.397.923</u>	<u>29.016.369</u>	<u>90.997.957</u>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2023	43.200.000	9.000.000	621.461	17.673.576	18.452.378	88.947.415
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					2.911.392	2.911.392
Διανομή μερίσματος						0
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού						0
Μεταφορές στην περίοδο						0
Καταβολές από τους μετόχους						0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου						0
Αγορά ιδίων μετοχών				-2.964.923		-2.964.923
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου						0
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου						0
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2023	<u>43.200.000</u>	<u>9.000.000</u>	<u>621.461</u>	<u>14.708.653</u>	<u>21.363.770</u>	<u>88.893.885</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 87 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.



Δ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη (Ζημιές) προ φόρων	4.348.266	3.087.851	4.538.765	3.314.972
<i>Προσαρμογές για:</i>				
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	815	92	815	92
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	0	800	0	800
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-1.316.273	-2.762.878	-1.192.139	-2.548.878
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	0	357.000	0	357.000
Προβλέψεις	5.332	2.099.359	5.332	2.099.359
Έσοδα από τόκους	0	0	0	0
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	-980.000	-1.170.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	67.194	57.414	67.029	57.254
<i>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</i>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-892.361	191.917	-768.461	112.215
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	-63.217	-391.150	-87.854	-278.721
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	2.149.756	2.640.405	1.583.487	1.944.093
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-52.216	-57.414	-52.052	-57.254
Καταβληθείς φόρος	-305.929	-311.198	-235.457	-288.794
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<u>1.791.611</u>	<u>2.271.793</u>	<u>1.295.979</u>	<u>1.598.044</u>
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες				
Επενδύσεις σε ακίνητα	0	-4.812.696	0	-4.812.696
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-1.082.576	-22.227	-996.710	-22.227
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων	0	3.440	0	0
Απόκτηση συμμετοχής	0	0	0	-1.060.000
Τόκοι εισπραχθέντες	0	0	0	0
Μερίσματα εισπραχθέντα	0	0	900.000	970.000
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	<u>-1.082.576</u>	<u>-4.831.482</u>	<u>-96.710</u>	<u>-4.924.922</u>
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	5.000.000	0	5.000.000	0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0
Εκροές για αγορά ιδίων μετοχών	-458.202	-2.953.793	-458.202	-2.953.793
Μερίσματα πληρωθέντα	0	0	0	0
Εξοφλήσεις δανείων	-4.411.250	-482.500	-4.411.250	-482.500
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<u>130.548</u>	<u>-3.436.293</u>	<u>130.548</u>	<u>-3.436.293</u>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	839.583	-5.995.983	1.329.817	-6.763.171
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	<u>1.947.787</u>	<u>13.135.834</u>	<u>572.301</u>	<u>12.738.380</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	<u>2.787.370</u>	<u>7.139.851</u>	<u>1.902.118</u>	<u>5.975.208</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 25 έως 87 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.



Δ.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σημ. 1 Γενικές Πληροφορίες

Η «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» προέκυψε από την εταιρεία «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ-ΟΙΚΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΑΝΩΝ.ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ & ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» έπειτα από την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη περιουσία του Ν. 2778/1999, με την απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με αρ. 18/779/21.3.2017. Με την από 31/05/2017 ανακοίνωση ΓΕΜΗ με αρ. πρωτοκόλλου 805139 δημοσιεύτηκε η έγκριση της τροποποίησης του νέου Καταστατικού της Εταιρείας και ολοκληρώθηκε η μετατροπή της σε ΑΕΕΑΠ. Στις 14.6.2022 ολοκληρώθηκε η εισαγωγή προς διαπραγμάτευση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Σκοπός της Εταιρείας είναι αποκλειστικά η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικά η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας-Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως εκάστοτε ισχύει. Στο πλαίσιο της λειτουργίας της, στον σκοπό της περιλαμβάνεται και η λειτουργία της ως Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων με Εσωτερική Διαχείριση του Ν. 4209/2013.

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

Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της δραστηριοποιείται στις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα. Την 30 Ιουνίου 2024 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου ήταν 11 άτομα.

Η παρούσα ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30η Σεπτεμβρίου 2024 και θα αναρτηθεί μαζί με την έκθεση επισκόπησης του ορκωτού ελεγκτή και την έκθεση του Δ.Σ. στη διαδικτυακή διεύθυνση <https://www.blekedros.com/>.

Σημ. 2 Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της εξάμηνης περιόδου από την 1η Ιανουαρίου 2024 έως την 30η Ιουνίου 2024 περιλαμβάνουν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας και των θυγατρικών της «Citystor Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε.», «Pavillem Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε.» και «Ξιφιάς Real Estate Μονοπρόσωπη Α.Ε.», («θυγατρικές» από κοινού με την Εταιρεία «ο Όμιλος»).

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

2.1 Βάση κατάρτισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η ενδιάμεση συνοπτική ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση του Ομίλου με ημερομηνία 30 Ιουνίου 2024 καλύπτει το εξάμηνο από 1 Ιανουαρίου έως την 30η Ιουνίου 2024 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο («ΔΛΠ») 34 «Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις».



Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και την παρουσίαση της συνοπτικής ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης είναι συνεπείς με τις λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω και των αρχών ενοποίησης.

Η προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη χρήση σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων, καθώς και την εφαρμογή κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών.

Αλλαγές στις παραδοχές ενδεχομένως να επηρεάσουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού καθώς και την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

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

Η συνοπτική ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση πρέπει να αναγνωστεί σε συνδυασμό με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2023 της Εταιρείας που είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: <https://www.blekedros.com/>.

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

2.2 Νέα Πρότυπα, Ερμηνείες και Τροποποίηση Υφιστάμενων Προτύπων

Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που εφαρμόστηκαν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

Τα ακόλουθα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2024 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών είναι ότι δεν έχουν και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2024)

- **Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει



των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1.

• Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε 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 τρόπο λογιστικής 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. Οι τροποποιήσεις που εκδόθηκαν προσθέτουν στις απαιτήσεις πώλησης και επαναμίσθωσης του ΔΠΧΑ 16, υποστηρίζοντας έτσι τη συνεπή εφαρμογή του λογιστικού προτύπου. Αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα αλλάξουν το λογιστικό χειρισμό για τις μισθώσεις εκτός από αυτές που προκύπτουν από μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα»- Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2024)

Τον Μάιο του 2023, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (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 πως 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 1^η Ιανουαρίου 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

2.2.2 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 των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2025)

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

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

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



εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του / της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

ΔΠΧΑ 9 - 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 Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (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. Ο Όμιλος / Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του / της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.3 Σύνοψη των Γενικών Λογιστικών της Εταιρείας

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), όπως θεώρησε το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογώντας το γεγονός ότι η Εταιρεία έχει διατηρήσει την κερδοφορία της από τα προηγούμενα έτη, διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα και εισοδήματα που επαρκούν για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεών της, αλλά και τις ανάγκες του κεφαλαίου κίνησής της,



και έχει συνάψει μακροχρόνιες μισθώσεις, οι οποίες ως επί το πλείστον δεν μπορούν να ακυρωθούν μέχρι το έτος 2026 και μέχρι το 2029 για τα νέα μισθωτήρια που συνάπτει, εξασφαλίζοντας έτσι σταθερά εισοδήματα.

Ενοποίηση

Θυγατρικές

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

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

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

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

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

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



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

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

Συναλλαγματικές μετατροπές

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

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

Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν μηχανήματα, μεταφορικά μέσα και λοιπό εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται από τον Όμιλο με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίησή τους. Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας.

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

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



Μηχανικός εξοπλισμός	10 έτη
Μεταφορικά μέσα	10 έτη
Λοιπός εξοπλισμός	5-10 έτη

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

Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν οι πληροφορίες αυτές δεν είναι διαθέσιμες, τότε ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Μισθώσεις

Η αξιολόγηση του εάν μια σύμβαση είναι ή εμπεριέχει μίσθωση βασίζεται πάντοτε στην ουσία της εν λόγω σύμβασης. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσον: α) η εκπλήρωση μίας σύμβασης εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ή στοιχείων και β) η σύμβαση εκχωρεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου.

**(α) Περιπτώσεις στις οποίες Εταιρεία του Ομίλου είναι μισθωτής**

Λειτουργικές Μισθώσεις: Μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τρίτο μέρος, τον εκμισθωτή, ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις (στις οποίες δεν περιλαμβάνεται η αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Στην περίπτωση όπου μια σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης διακοπεί πριν από την ημερομηνία λήξης της, το ποσό που καταβάλλεται στον εκμισθωτή με τη μορφή αποζημίωσης, αναγνωρίζεται ως έξοδο κατά την περίοδο στην οποία διακόπτεται η σύμβαση. Δεν υπήρχαν ουσιαστικές λειτουργικές μισθώσεις για την περίοδο που έχουν συνταχθεί οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις: Ο Όμιλος προς το παρόν δεν έχει αναλάβει, ως μισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις.

(β) Περιπτώσεις στις οποίες Εταιρεία του Ομίλου είναι εκμισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Ο Όμιλος εκμισθώνει ιδιότητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (0). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις: Ο Όμιλος προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Ο Όμιλος αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης κατά πόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί και εφόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη το περιουσιακό στοιχείο ελέγχεται για απομείωση.

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

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



Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από λογισμικά προγράμματα. Οι άδειες λογισμικού αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις, μείον οποιαδήποτε συσσωρευμένη ζημία απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία είναι τέσσερα (4) έτη. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

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

Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

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

Μετοχικό κεφάλαιο

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

Προγράμματα παροχών προσωπικού

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



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

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

- την αναγνώριση των αναλογιστικών κερδών /ζημιών στα λοιπά συνολικά έσοδα και την οριστική εξαίρεση τους από τα αποτελέσματα της χρήσης,
- τη μη αναγνώριση πλέον των αναμενόμενων αποδόσεων των επενδύσεων του προγράμματος στα αποτελέσματα της χρήσης αλλά την αναγνώριση του σχετικού τόκου επί της καθαρής υποχρέωσης/(απαίτησης) της παροχής υπολογιζόμενου βάσει του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιείται για την επιμέτρηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών,
- την αναγνώριση του κόστους προϋπηρεσίας στα αποτελέσματα της χρήσης την νωρίτερα εκ των ημερομηνιών τροποποίησης του προγράμματος ή όταν αναγνωρίζεται η σχετική αναδιάρθρωση ή η τερματική παροχή,
- λοιπές αλλαγές περιλαμβάνουν νέες γνωστοποιήσεις, όπως ποσοτική ανάλυση ευαισθησίας.

Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

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

Εγγυήσεις

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



Διανομή Μερισμάτων

Το διανεμητέο μέρισμα προς τους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης εντός της οποίας έχει εγκριθεί η διανομή του από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Τραπεζικά δάνεια

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

Φορολογία

Ο Όμιλος κατά το Α' εξάμηνο του 2024 φορολογήθηκε σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2020 με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2020, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων του πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

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

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

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

Επιχορηγήσεις

Ο Όμιλος αναγνωρίζει τις κρατικές επιχορηγήσεις οι οποίες ικανοποιούν αθροιστικά τα εξής κριτήρια: α) Υπάρχει τεκμαιρόμενη βεβαιότητα ότι η επιχείρηση έχει συμμορφωθεί ή πρόκειται να συμμορφωθεί με τους όρους της επιχορήγησης και β) πιθανολογείται ότι το ποσό της επιχορήγησης θα εισπραχθεί. Οι επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία και αναγνωρίζονται με τρόπο συστηματικό στα έσοδα, με βάση την αρχή του συσχετισμού των



επιχορηγήσεων με τα αντίστοιχα κόστη τα οποία και επιχορηγούν.

Οι επιχορηγήσεις που αφορούν στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως έσοδο επόμενων χρήσεων και αναγνωρίζονται συστηματικά και ορθολογικά στα έσοδα κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του παγίου στοιχείου του ενεργητικού.

Προβλέψεις

Ο Όμιλος διενεργεί προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους όταν υπάρχει με παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, μεγάλη πιθανότητα εκροής πόρων που εμπεριέχουν οικονομικές επιπτώσεις για το διακανονισμό της υποχρέωσης και είναι εφικτό να εκτιμηθεί το ποσό της υποχρέωσης.

Αναγνώριση εσόδων

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

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

Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

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

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

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

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

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου,



ο Όμιλος υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται, εκτός από τους δύο βασικούς μετόχους, τον Παύλο Ευμορφίδη και τον Μιχαήλ Ευμορφίδη, (με ποσοστό συμμετοχής την 30.06.2024 43,18% και 38,25% αντίστοιχα επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας) και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και ο Όμιλος διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

Συμψηφισμός

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

Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή

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

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

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



το Α' εξάμηνο 2024 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

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

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

3.1 Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας των επενδύσεων του Ομίλου είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια συναφή αγορά βάσει εκτιμήσεων που διενεργεί ο Όμιλος. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις, οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.



Σημ. 4 Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

4.1 Παράγοντες Χρηματοοικονομικού κινδύνου

Α) Κίνδυνος αγοράς

iv. Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και της μείωσης των μισθωμάτων. Η αρνητική μεταβολή τόσο στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του όσο και των μισθωμάτων επηρεάζουν άμεσα τη χρηματοοικονομική θέση του και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού του και την κερδοφορία του.

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

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

Η διαχείριση του κινδύνου γίνεται άμεσα από την λειτουργία οργάνων της Εταιρείας (Επιτροπή Επενδύσεων και Διοικητικό Συμβούλιο) που μεταξύ άλλων στοχεύουν στη μεγιστοποίηση της αξίας του χαρτοφυλακίου. Επιπλέον, το θεσμικό πλαίσιο του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει και διέπει την Εταιρεία, προβλέπει πέρα από την περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή και συγκεκριμένα επιμέρους όρια για το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας. Επί παραδείγματι, η αξία κάθε ακινήτου δεν δύναται να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου της ΑΕΕΑΠ, ενώ τα σχετικά κόστη από την ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή, αναπαλαίωση ή μεταβολή χρήσης των ακινήτων, απαγορεύεται να ξεπερνούν το 40% επί του συνόλου των επενδύσεων της Εταιρείας. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων που σχετίζονται με την αρνητική μεταβολή των εμπορικών αξιών. Επιπροσθέτως, η Εταιρεία προκειμένου να εξασφαλίσει την αποτροπή του κινδύνου μείωσης των εμπορικών αξιών των ακινήτων του χαρτοφυλακίου σε περιπτώσεις που κρίνει σκόπιμο πρόκειται να προβεί σε δαπάνες για βελτιώσεις και επισκευές επί των ακινήτων της καθώς επίσης, θα εξετάσει την πώληση μη στρατηγικών ακινήτων με σκοπό την επανεπένδυση κεφαλαίων σε ποιοτικότερα και πιο αποδοτικά ακίνητα.

Αναφορικά δε με το επίπεδο των τιμών των μισθωμάτων, ο Όμιλος περιορίζει τον κίνδυνο αυτό μέσω λειτουργικών μισθώσεων οι οποίες είναι μακροπρόθεσμες. Επιπλέον, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.), ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει μεταβολή στα μισθώματα.



v. Κίνδυνος πληθωρισμού

Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς σε όλες τις μισθωτικές συμβάσεις προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων με βάση το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα να μην μεταβάλλονται.

vi. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές του Ομίλου που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητά του να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις του. Ο Όμιλος έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλισμένα έσοδα από μισθώματα από το 2026 (για τα πρώτα μισθωτήρια του 2014) μέχρι το 2029 (για τα πιο πρόσφατα μισθωτήρια), συνεπώς η μεταβλητότητα των ταμειακών ροών και κατά συνέπεια ο κίνδυνος που απορρέει από αυτήν, κρίνεται περιορισμένος.

Επιπλέον, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση. Αφενός, η φορολογία των ΑΕΕΑΠ είναι συνδεδεμένη με το επιτόκιο παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ), το οποίο παραμένει σε υψηλά επίπεδα, παρά τις πρόσφατες μειώσεις που έχουν σημειωθεί κατόπιν των ανακοινώσεων της ΕΚΤ. Αφετέρου, το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα αυξήσεων των επιτοκίων της αγοράς και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόβλεπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις λόγω μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει συμβάσεων στη μέγιστη περίοδο των τριών μηνών.

Β) Πιστωτικός κίνδυνος (Επισφάλειες από μισθωτές)

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Στην προκειμένη περίπτωση, ο Όμιλος υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών του, δηλαδή την πιθανότητα αυτοί να μην καταβάλλουν τα μισθώματα σύμφωνα με τους συμφωνηθέντες όρους. Επιπλέον, μέσω της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου του Ομίλου αναμένεται να βελτιωθεί η διασπορά των μισθωμάτων ανά μισθωτή και ανά δραστηριότητα με επακόλουθο την περαιτέρω μείωση του σχετικού πιστωτικού κινδύνου.

Το μεγαλύτερο μέρος της έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε συνδεδεμένες εταιρείες. Το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες ανέρχεται κατά την 30.06.2024 σε 95,5 % έναντι 95,5 % στις 30.06.2023 (Σημ. 19 και Σημ. 28).

Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, είτε λειτουργικές είτε επενδυτικές, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων, ενώ εξετάζει την σύναψη και



διατήρηση αλληλόχρεων λογαριασμών με τραπεζικά ιδρύματα. Για την αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου αυτού καταρτίζεται χρηματοοικονομικός προγραμματισμός (cashflow) σε μηνιαία βάση ο οποίος περιλαμβάνει:

- Χρηματοοικονομικό πλάνο
- Ετήσιο προϋπολογισμό
- Ετήσιο επιχειρησιακό σχέδιο

σύμφωνα με τον Κανονισμό Εσωτερικής Λειτουργίας που εφαρμόζει η Εταιρεία.

Δ) Κίνδυνος εποπτικών αρχών και συμμόρφωσης

Ο Όμιλος υπόκειται σε σύνθετη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία, όπως οι πολεοδομικές, χωροταξικές και ρυμοτομικές διατάξεις. Τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης ή/και μεταβολές ή διαφορετικές ερμηνείες του θεσμικού πλαισίου ενδέχεται να επηρεάσουν τα λειτουργικά αποτελέσματα και την οικονομική κατάσταση του Ομίλου. Οι εν λόγω νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με την ακίνητη περιουσία (πολεοδομική, χωροταξική, ρυμοτομική, περιβαλλοντική αρχαιολογική, δασική), ενώ ορισμένα από τα ακίνητα στα οποία επενδύει ή ενδέχεται να επενδύσει η Εταιρεία μπορεί να υπόκεινται σε ειδικότερες νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις.

Παράλληλα, ο Όμιλος διατρέχει τον συνεχή κίνδυνο συμμόρφωσης με τις εποπτικές αρχές στην Ελλάδα. Διαθέτει δε έμπειρο προσωπικό με ευρύ αντικείμενο εμπειρίας και γνώσεων προκειμένου να παρακολουθεί αποτελεσματικά με συστηματικό τρόπο όλες τις εξελίξεις στο κανονιστικό και θεσμικό πλαίσιο που τον διέπει. Επιπλέον, έχει αναπτύξει συνεργασία με τους απαιτούμενους εξωτερικούς συνεργάτες προκειμένου να ενημερώνεται εγκαίρως για οποιαδήποτε εξέλιξη των ανωτέρω ώστε να διαχειριστεί τον εν λόγω κίνδυνο με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Εντούτοις οι συνεχείς αλλαγές στο πλαίσιο αυτό, δημιουργούν μεγάλες απαιτήσεις προσαρμογής και παρακολούθησης από την πλευρά του Ομίλου.

Ε) Εξωτερικοί παράγοντες

Ο Όμιλος επενδύει μόνο στην ελληνική επικράτεια. Ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες όπως η οικονομική αστάθεια, οι πολιτικές αναταράξεις, ο τουρισμός, οι φορολογικές αλλαγές και οι υγειονομικές και γεωπολιτικές κρίσεις.

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



4.2 Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

Ο Όμιλος ελέγχει τον κεφαλαιουχικό κίνδυνο με βάση τον συντελεστή μόχλευσης (leverage ratio). Παρακολουθούνται δύο συντελεστές και συγκεκριμένα α) ο λόγος του συνολικού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (debt ratio) και β) ο λόγος του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (net debt ratio). Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο των δανεισμού (μακροπρόθεσμου και βραχυπρόθεσμου) συν έσοδα επόμενων χρήσεων μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

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

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης στο σύνολο του ενεργητικού κατά την 30.06.2024 σε σύγκριση με την 31.12.2023.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Δάνεια	1.500.000	911.250	1.500.000	911.250
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	125.633.231	121.507.557	102.169.507	97.807.499
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.787.370	1.947.787	1.902.118	572.301
Debt Ratio	1,19%	0,75%	1,47%	0,93%
Net Debt	-1.287.370	-1.036.537	-402.118	338.949

4.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

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

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



προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν κατέχουν χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα σε εύλογη αξία. Ωστόσο η Εταιρεία και ο Όμιλος κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (0).

Κατά την 30η Ιουνίου 2024, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, των δανείων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

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

Σημ. 5 Τομείς Δραστηριότητας

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

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

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

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

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



Από 01.01 έως 30.06.2024 (Όμιλος)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2024 - 30.06.2024
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	783.569	392.879	2.028.135	4.104	38.060	0	3.246.747
Μικτό κέρδος	783.569	392.879	2.028.135	4.104	38.060	0	3.246.747
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	153.563	-36.286	-880.563	0	2.079.559	0	1.316.273
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-43.045	-22.535	-95.648	-2.915	-47.148	-35.324	-246.616
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-91.182	-91.182
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	-160.093	-160.093
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	0	0	0	0	0	-4.305	-4.305
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-815	-815
Λοιπά έσοδα	362.709	0	0	0	0	30.033	392.742
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	-13.491	-13.491
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	1.256.796	334.058	1.051.924	1.189	2.070.471	-275.178	4.439.260
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-90.995	-90.995
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	1.256.796	334.058	1.051.924	1.189	2.070.471	-366.172	4.348.266
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	-544.822	-544.822
Κέρδη μετά από φόρους	1.256.796	334.058	1.051.924	1.189	2.070.471	-910.994	3.803.444
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	1.256.796	334.058	1.051.924	1.189	2.070.471	-910.994	3.803.444



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

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	19.609.387	11.885.000	63.724.091	1.678.000	24.134.700	10.200	121.041.379
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	4.591.853	4.591.853
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	19.609.387	11.885.000	63.724.091	1.678.000	24.134.700	4.602.053	125.633.231
Σύνολο υποχρεώσεων	174.449	141.275	748.933	6.352	25.849	10.512.507	11.609.364
Απόδοση (Εσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	4,00%	3,31%	3,18%	0,24%	0,16%	0,00%	2,58%



Από 01.01 έως 30.06.2024 (Εταιρεία)

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



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

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	17.117.000	11.885.000	42.716.478	1.678.000	21.813.200	2.010.202	97.219.881
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	4.949.626	4.949.626
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	17.117.000	11.885.000	42.716.478	1.678.000	21.813.200	6.959.828	102.169.507
Σύνολο υποχρεώσεων	150.767	141.275	560.863	6.352	2.341	10.309.952	11.771.550
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	4,16%	3,31%	3,26%	0,46%	0,17%	0,00%	2,49%



Από 01.01 έως 30.06.2023 (Όμιλος)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2023 - 30.06.2023
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	722.157	309.675	2.245.182	3.472	37.776	0	3.318.262
Μικτό κέρδος	722.157	309.675	2.245.182	3.472	37.776	0	3.318.262
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-6.929	-129.000	2.573.483	-11.000	336.323	0	2.762.878
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-45.263	-24.371	-145.939	-3.045	-84.134	-19.049	-321.800
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-73.635	-73.635
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	-113.374	-113.374
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	0	0	0	0	0	-69.757	-69.757
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-892	-892
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	100.983	100.983
Λοιπά έξοδα	0	0	-2.386.709	0	0	-70.690	-2.457.399
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	669.965	156.304	2.286.018	-10.573	289.966	-246.414	3.145.265
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-57.414	-57.414
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	669.965	156.304	2.286.018	-10.573	289.966	-303.828	3.087.851
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	-515.620	-515.620
Κέρδη μετά από φόρους	669.965	156.304	2.286.018	-10.573	289.966	-819.448	2.572.231
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	669.965	156.304	2.286.018	-10.573	289.966	-819.448	2.572.231

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



Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	19.167.549	11.662.000	60.269.257	1.667.000	21.553.000	18.167	114.336.973
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	7.576.421	7.576.421
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	19.167.549	11.662.000	60.269.257	1.667.000	21.553.000	7.594.589	121.913.394
Σύνολο υποχρεώσεων	166.358	94.331	724.003	6.076	24.984	10.153.649	11.169.401
Απόδοση (Εσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	3,77%	2,66%	3,73%	0,21%	0,18%	0,00%	2,72%



Από 01.01 έως 30.06.2023 (Εταιρεία)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2023- 30.06.2023
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	651.866	309.675	1.632.818	6.882	37.776	0	2.639.018
Μικτό κέρδος	651.866	309.675	1.632.818	6.882	37.776	0	2.639.018
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-30.446	-129.000	2.387.000	-11.000	332.323	0	2.548.878
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-36.285	-24.371	-118.846	-3.045	-82.964	-19.049	-284.559
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-73.635	-73.635
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	-109.457	-109.457
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	0	0	0	0	0	-69.757	-69.757
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-892	-892
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	7.173	7.173
Λοιπά έξοδα	0	0	-2.386.602	0	0	-67.940	-2.454.542
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	585.136	156.304	1.514.371	-7.163	287.135	-333.557	2.202.226
Έσοδα από τόκους	0	0	0	0	0	0	0
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	0	0	0	1.170.000	1.170.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-57.254	-57.254
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	585.136	156.304	1.514.371	-7.163	287.135	779.189	3.314.972
Φόρος εισοδήματος						-403.580	-403.580
Κέρδη μετά από φόρους	585.136	156.304	1.514.371	-7.163	287.135	375.609	2.911.392
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	585.136	156.304	1.514.371	-7.163	287.135	375.609	2.911.392



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

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	16.785.000	11.662.000	40.261.806	1.667.000	19.249.000	2.011.909	91.636.715
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	8.011.879	8.011.879
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	16.785.000	11.662.000	40.261.806	1.667.000	19.249.000	10.023.788	99.648.594
Σύνολο υποχρεώσεων	143.370	94.331	542.293	6.076	2.270	9.966.369	10.754.709
Απόδοση (Εσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	3,88%	2,66%	4,06%	0,41%	0,20%	0,00%	2,65%

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων σημειώνεται ότι:

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

Σημ. 6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία για τον Όμιλο και την Εταιρεία είχαν ως ακολούθως για το Α' εξάμηνο 2024 και το 2023. Οι αποσβέσεις που αποτυπώνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων αφορούν αναλογικά τις θυγατρικές από την ημερομηνία κτήσης τους.

Όμιλος	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	11.050	19.538	30.588
Προσθήκες	0	0	0
Πωλήσεις	-9.700	0	-9.700
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	1.350	19.538	20.888



Όμιλος	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
	0	0	0
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	0	0
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	1.350	19.339	20.689
Αποσβέσεις χρήσεως	0	184	184
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0
Υπόλοιπο 30 Δεκεμβρίου 2023	1.350	19.523	20.873
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	0	16	16
Αξία κτήσης	0	0	0
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	1.350	19.538	20.888
Προσθήκες	0	0	0
Πωλήσεις	0	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2024	1.350	19.538	20.888
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	0	0
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	1.350	19.523	20.873
Αποσβέσεις χρήσεως	0	15	15
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2024	1.350	19.538	20.888
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2024	0	0	0

Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία είχαν ως εξής:

Εταιρεία	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκαταβολές	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	19.538	0	19.538
Προσθήκες	0	0	0
Πωλήσεις	0	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	19.538	0	19.538
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	19.339	0	19.339
Αποσβέσεις χρήσεως	184	0	184
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	19.523	0	19.523
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	16	0	16



Εταιρεία	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκαταβολές	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	19.538	0	19.538
Προσθήκες	0	0	0
Πωλήσεις	0	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2024	19.538	0	19.538
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	19.523	0	19.523
Αποσβέσεις χρήσεως	15	0	15
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2024	19.538	0	19.538
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2024	0	0	0

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

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

Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία για τον Όμιλο και την Εταιρεία είχαν ως ακολούθως για το Α' εξάμηνο 2024 και το 2023.

Όμιλος	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο άυλων παγίων
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	8.000	8.000
Προσθήκες	0	0
Πωλήσεις	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	8.000	8.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	800	800
Αποσβέσεις χρήσεως	1.600	1.600
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	2.400	2.400



Όμιλος	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο άυλων παγίων
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	5.600	5.600
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	8.000	8.000
Προσθήκες	0	0
Πωλήσεις	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2024	8.000	8.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	2.400	2.400
Αποσβέσεις χρήσεως	800	800
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2024	3.200	3.200
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2024	4.800	4.800

Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία είχαν ως εξής:

Εταιρεία	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο άυλων παγίων
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023		
Προσθήκες	8.000	8.000
Πωλήσεις	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	8.000	8.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	800	800
Αποσβέσεις χρήσεως	1.600	1.600
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	2.400	2.400
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	5.600	5.600
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	8.000	8.000
Προσθήκες	0	0
Πωλήσεις	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2024	8.000	8.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	2.400	2.400



Εταιρεία	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο άυλων παγίων
Αποσβέσεις χρήσεως	800	800
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2024	3.200	3.200
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2024	4.800	4.800

Σημ. 7 Επενδύσεις σε ακίνητα

7.1 Αξία επενδύσεων

Οι επενδύσεις σε ακίνητα για τον Όμιλο για το Α' εξάμηνο 2024 και το 2023 παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

ΌΜΙΛΟΣ	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2023	27.297.255	80.170.751	107.468.006
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	0	4.812.696	4.812.696
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	1.085.268	1.085.268
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	-1.687.000	0	-1.687.000
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	1.458.822	4.542.538	6.001.361
Υπόλοιπο 31.12.2023	27.069.077	90.611.253	117.680.330
Υπόλοιπο 01.01.2024	27.069.077	90.611.253	117.680.330
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	85.866	996.710	1.082.576
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	952.000	0	952.000
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	234.205	1.082.068	1.316.273
Υπόλοιπο 30.06.2024	28.341.148	92.690.030	121.031.178



Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2023	21.302.848	62.625.158	83.928.006
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	0	4.812.696	4.812.696
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	1.085.268	1.085.268
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	-1.687.000	0	-1.687.000
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	1.171.926	3.709.935	4.881.861
Υπόλοιπο 31.12.2023	20.787.774	72.233.056	93.020.830
Υπόλοιπο 01.01.2024	20.787.774	72.233.056	93.020.830
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	996.710	996.710
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	266.413	925.727	1.192.139
Υπόλοιπο 30.06.2024	21.054.187	74.155.492	95.209.678

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

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

Οι επενδύσεις αυτές στον ανωτέρω πίνακα αποτυπώνονται ως κεφαλαιουχικές δαπάνες για την περίοδο 01.01 – 30.06.2024 και 01.01 – 30.06.2023 αντίστοιχα.

Περαιτέρω, στις 19 Απριλίου 2023 η Εταιρεία απέκτησε διατηρητέο κτίριο συνολικής επιφάνειας 814 τ.μ. στην οδό Φειδίου 8, Αθήνα, έναντι τιμήματος € 4,1 εκ. Η Εταιρεία έχει ήδη ξεκινήσει την εκπόνηση μελετών ανακατασκευής του σε ξενοδοχείο.

Στις 22 Μαΐου 2023 η Εταιρεία απέκτησε ισόγειο κατάστημα μικτής επιφάνειας 167 τ.μ. με υπόγειο 140 τ.μ. επί της οδού Χρυσοστόμου Σμύρνης 11, Θεσσαλονίκη, έναντι τιμήματος € 680 χιλ.

Στην 1 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την σύσταση θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE MON. ΑΕ» στην οποία εισφέρθηκε σε είδος μέρος του ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία στην περιοχή Ξιφιάς Μονεμβασιάς. Στο εν λόγω ακίνητο θα κατασκευαστεί ξενοδοχειακή μονάδα από την θυγατρική αυτή Εταιρεία.



Στις 2 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία έλαβε την με αριθμό 704106 οικοδομική άδεια για την ανακατασκευή σταθμού οχημάτων (οδός Φαλήρου 22, Αθήνα) σε ξενοδοχείο, δυναμικότητας 113 δωματίων. Η Εταιρεία σκοπεύει να ξεκινήσει άμεσα τις εργασίες και ο χρόνος ολοκλήρωσης του έργου υπολογίζεται σε 24 μήνες ενώ ο εκτιμώμενος συνολικός προϋπολογισμός του εκτιμάται σε 15 εκ. Η Εταιρεία πρόκειται να λάβει πιστοποίηση LEED για το κτίριο αυτό.

Κατά το Α' Εξάμηνο 2023 η Εταιρεία προχώρησε τις μελέτες ωρίμανσης για το έργο της ανάπτυξης 59 κατοικιών στον Ξιφιά Μονεμβασιάς, σε ιδιόκτητο οικόπεδο. Το έργο αναμένεται να ξεκινήσει κατά το Β' Εξάμηνο του έτους και θα είναι συνολικού προϋπολογισμού 20 εκ. €.

Εντός του 2023, η Εταιρεία προχώρησε σε διαγραφή των 3 ακινήτων που είχε αποκτήσει στην περιοχή Λεύκη Ελαφονήσου Λακωνίας σε συνέχεια της οριστικής ακύρωσης του πλειστηριασμού με τον οποίο τα απέκτησε. Ως αποτέλεσμα, προέβη στην απαραίτητη μείωση στην αξία του χαρτοφυλακίου της. Περισσότερες πληροφορίες παρατίθενται στην Σημ. 29.

7.2 Μέθοδοι αποτίμησης

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

Τα κέρδη του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων στην εύλογη τους αξία κατά το πρώτο εξάμηνο του 2024 ανήλθαν σε € 1.316.273, έναντι κέρδους € 2.762.878 την προηγούμενη αντίστοιχη περίοδο του 2023 (Διαφορά €1.446.605). Η μείωση αυτή αντικατοπτρίζει την υποχώρηση των πληθωριστικών πιέσεων ως αποτέλεσμα της αύξησης των επιτοκίων που έχουν λάβει χώρα την Ευρωζώνη.

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

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

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

Επισημάνουμε ότι η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου θα ανέρχονταν κατά την 30/06/2024 σε € 33,14 εκατ. εξαιρούμενων των οικονομικών συνεπειών της υπόθεσης που περιγράφεται αναλυτικά στην Σημ.29.2 των οικονομικών καταστάσεων, ενώ η Εταιρεία έχει προχωρήσει σε πλήθος νομικών ενεργειών που αν ευδοκιμήσουν και δικαιωθεί, τότε η αξία του ακινήτου θα προσαρμοστεί ανάλογα.

Την 31.12.2023 η αξία του ξενοδοχείου μειώθηκε σε € 14.953.000 λόγω της μειωμένης δυναμικότητας και της μη λειτουργίας του ξενοδοχείου για ένα έτος προκειμένου να πραγματοποιηθούν οι απαραίτητες αναδιαμορφώσεις, ενώ η αξία του ξενοδοχείου μειώθηκε περαιτέρω κατά τα κόστη αναδιαμόρφωσής και κατά τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Αναφορικά με τον υπολογισμό των προστίμων, όπως αναλυτικά περιγράφεται στην ίδια σημείωση, ο Δήμος Αθηναίων προχώρησε σύμφωνα με την απόφαση της 26.01.2023 του ΣΥΠΟΘΑ σε επαναυπολογισμό των



προστίμων που είχαν αρχικά καταλογιστεί με την αρ. πρωτ. 12457/30.11.2022 έκθεση αυτοψίας του τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Διεύθυνσης Δόμησης της Γενικής Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών & Έργων του Δήμου Αθηναίων, υπολογίζοντας αυτά σύμφωνα με το υπηρεσιακό σημείωμα αρ. πρωτοκόλλου 1617/15-02-23 σε € 4.059.203,86 για το πρόστιμό ανέγερσης και € 2.029.601,93 για το πρόστιμο διατήρησης, σύνολο € 6.088.806. Την 30.06.2024, η εύλογη αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε στα € 13.276.000.

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 παράγραφος 50 κατά τον προσδιορισμό της λογιστικής αξίας επένδυσης σε ακίνητα, σύμφωνα με τη μέθοδο της εύλογης αξίας, η οικονομική οντότητα αποφεύγει διπλό λογισμό των περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων που αναγνωρίζονται ως ξεχωριστά περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις. Δεδομένου λοιπόν ότι για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του συγκεκριμένου ακινήτου τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης έχουν ληφθεί υπόψιν (έχουν μειώσει την αξία), η εταιρεία για σκοπούς σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων έχει προχωρήσει στην αύξηση των επενδύσεων σε ακίνητα κατά € 8.088.478 σε σχέση με την αποτίμηση που έχει διενεργηθεί από τον πιστοποιημένο εκτιμητή στις 30.06.2024 και 31.12.2023 αφού έχει αναγνωρίσει ισόποση υποχρέωση στις ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται ανά είδος ακινήτου, οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για τη διενέργεια των εκτιμήσεων για την 30.06.2024:

Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στην λήξη
Ελλάδα	3	Βιομηχανικά Κτίρια	11.885.000	Μέθοδος Εισοδήματος 40-60%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 40-50%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 60%	52.696	8,11%-9,51%	7,35% - 8,60%
Ελλάδα	3	Σταθμός αυτοκινήτων (Ημιτελές κτίριο)	11.480.000	Συγκριτική Μέθοδος 5% και Υπολειμματική Μέθοδος 95%	-	10,20%	8,20%
Ελλάδα	3	Γραφεία	1.678.000	Μέθοδος Εισοδήματος 10-15% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 85-90%	2.715	6,35%	-
Ελλάδα	3	Οικιστική Κατοικία	7.332.500	Μέθοδος Εισοδήματος 5%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 50-95%, Μέθοδος Υπολειμματική 50%,	-	10,21%	8,20%



Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στην λήξη
				Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95%			
Ελλάδα	3	Καταστήματα	17.170.400	Μέθοδος Εισοδήματος 10- 95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-80% Μέθοδος Άμεσης Κεφαλοποίησης 30%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 10%	9.200	7,71% - 9,35%	6,70% - 7,60%
Ελλάδα	3	Γήπεδα	1.133.900	Μέθοδος Εισοδήματος 5- 10% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90-95% Υπολειμματική Μέθοδος 10%	-	-	-
Ελλάδα	3	Οικόπεδο	4.134.900	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-95% και Υπολειμματική Μέθοδος 5-95%	-	-	-
Ελλάδα	3	Ξενοδοχεία	66.216.478	Μέθοδος Εισοδήματος 5%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5%, Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95%, Υπολειμματική Μέθοδος 95%	-	10,01% - 10,90%	8,00% -9,00%
Σύνολο			121.031.178				



Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται ανά είδος ακινήτου, οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για τη διενέργεια των εκτιμήσεων για την 31.12.2023:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στην λήξη (%)
Βιομηχανικά Κτίρια	11.786.000	Μέθοδος Εισοδήματος 40-60%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 40-50%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 60%	21.733	8,11% - 9,51%	7,35% -8,60%
Σταθμός αυτοκινήτων (Ημιτελές κτίριο)	8.453.151	Μέθοδος Συγκριτική Μέθοδος 5% - Μέθοδος Υπολειμματική 95%	-	11,00%	9,00%
Γραφεία	1.678.000	Μέθοδος Εισοδήματος 10-15% - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 85-90%	2.715	-	-
Οικιστική Κατοικία	7.332.500	Μέθοδος Εισοδήματος 5%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 50-95%, Μέθοδος Υπολειμματική 50%, Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95%	-	10,21%	8,20%
Καταστήματα	17.041.400	Μέθοδος Εισοδήματος 10-95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-80%, Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 30%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 10%	9.200	7,71% - 9,35%	6,70% - 7,60%
Γήπεδα	1.133.900	Μέθοδος Εισοδήματος 5-10%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90-95%, Υπολειμματική Μέθοδος 10%	-	-	-
Οικόπεδο	4.134.900	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-95%, Υπολειμματική Μέθοδος 5-95%	-	-	-
Ξενοδοχείο	67.072.478	Μέθοδος Εισοδήματος 5%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5%, Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95%, Υπολειμματική Μέθοδος 95%	-	10,01%-11,00%	8,00% - 9,00%
	118.632.330				

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

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30η Ιουνίου 2024, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για το χαρτοφυλάκιο της εταιρείας χρησιμοποιήθηκαν δυο ή τρεις από τις μεθόδους: Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF), Συγκριτική Μέθοδος, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης, Μέθοδος Υλική, Μέθοδος Κερδών και Υπολειμματική Μέθοδος.



Ανάλυση Ευαισθησίας

Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2024, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-1,0% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων στα καταστήματα, τα γραφεία και τα βιομηχανικά κτίρια θα ήταν κατά εκτίμηση € 1.104.282 χαμηλότερη ή € 1.218.664 υψηλότερη τόσο για τον Όμιλο όσο και για την Εταιρεία αντίστοιχα. Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2024, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-0,40% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων στα ξενοδοχεία θα ήταν κατά εκτίμηση € 1.501.000 χαμηλότερη ή € 1.558.000 υψηλότερη για τον Όμιλο και για την Εταιρεία αντίστοιχα € 969.000 χαμηλότερη ή € 1.016.500 υψηλότερη. Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2024 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-1,0% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων στα ξενοδοχεία θα ήταν κατά εκτίμηση €6.336.500 χαμηλότερη ή € 8.160.500 υψηλότερη για τον Όμιλο και για την Εταιρεία αντίστοιχα €4.132.500 χαμηλότερη ή €5.339.000 υψηλότερη.

Σημ. 8 Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω.

Θυγατρική	Έδρα	Όμιλος		Εταιρεία		Μέθοδος Ενοποίησης
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	
CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική
PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική
ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές αναλύονται ως κάτωθι για την Εταιρεία κατά την 30.06.2024 και την 31.12.2023

Συμμετοχές σε θυγατρικές 30/06/2024						
A/A	Επωνυμία Θυγατρικών	Υπόλοιπο 31/12/2023	Προσθήκες 01/01-30/06/2024	Μειώσεις 01/01-30/06/2024	Απομειώσεις 01/01-30/06/2024	Υπόλοιπο 30/06/2024
1	CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	1	-	-	-	1
2	PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	1	-	-	-	1
3	ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ	2.000.000	-	-	-	2.000.000
	ΣΥΝΟΛΟ	2.000.002	-	-	-	2.000.002

Συμμετοχές σε θυγατρικές 31/12/2023						
A/A	Επωνυμία Θυγατρικών	Υπόλοιπο έως 31/12/22	Προσθήκες 01/01-31/12/2023	Μειώσεις 01/01-31/12/2023	Απομειώσεις 01/01-31/12/2023	Υπόλοιπο 31/12/2023
1	CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	1	-	-	-	1
2	PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	1	-	-	-	1
3	ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ	-	2.000.000	-	-	2.000.000
	ΣΥΝΟΛΟ	2	2.000.000	-	-	2.000.002



Η Εταιρεία εντός του Ιουνίου 2023 προέβη σε σύσταση θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE MON. ΑΕ». Η Εταιρεία αυτή ανέλαβε την κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας στην περιοχή Ξιφιά Μονεμβασιάς.

Τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων ανά εταιρεία τα οποία αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την ημερομηνία της απόκτησης ήταν:

01.06.2023	
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	
Επενδύσεις σε ακίνητα	940.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.060.000
Σύνολο Ενεργητικού	2.000.000
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	
Λοιπά στοιχεία παθητικού	0
Σύνολο Παθητικού	0
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	2.000.000
Υπεραξία	0
Συνολικό τίμημα απόκτησης	2.000.000

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Σημ. 9 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Δοσμένες εγγυήσεις	5.400	5.400	5.400	5.400
Σύνολο	5.400	5.400	5.400	5.400

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

Σημ. 10 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Εμπορικές απαιτήσεις	416.110	382.631	416.110	382.631
Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές	780.177	722.779	683.599	722.779
Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρονολογημένες)	151.049	0	151.049	0



	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Απαιτήσεις προ Προβλέψεων	1.347.336	1.105.410	1.250.758	1.105.410
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-218.284	-559.664	-218.284	-559.664
Σύνολο	1.129.052	545.746	1.032.474	545.746

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

Στις απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 30.06.2024 συνολικού ύψους € 416.110, ποσό € 349.815 αφορά την ΑΤΤΙCΑ ΒΑΝΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ (απαιτήσεις από μισθώσεις), ενώ το υπόλοιπο αφορά συνδεδεμένα μέρη και συγκεκριμένα την Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ (απαιτήσεις από μισθώσεις – ποσό € 44.872) και την ΗΟΤΕΛ CΛUΣΤΕΡ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (απαιτήσεις από μισθώσεις – ποσό € 10.583).

Στην κατηγορία «Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές» περιλαμβάνονται προκαταβολές προς διάφορους προμηθευτές ύψους € 780.177 σε επίπεδο Ομίλου και ύψους € 683.599 σε επίπεδο μητρικής εταιρείας. Οι προκαταβολές αυτές αφορούν ποσά που έχουν κατατεθεί σε προμηθευτές/ εργολάβους για την εκτέλεση των έργων που έχουν αναληφθεί.

Στις απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2023 ποσό ύψους € 40.567 αφορά συνδεδεμένα μέρη και συγκεκριμένα την εταιρεία Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ, ποσό το οποίο αφορά απαίτηση από μισθώσεις. Στην κατηγορία «Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές» περιλαμβάνονται προκαταβολές προς διάφορους προμηθευτές ύψους € 722.779. Στις εμπορικές απαιτήσεις περιλαμβάνεται επίσης ποσό € 335.760 που αφορά την μισθώτρια ΑΤΤΙCΑ ΒΑΝΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ.

Συγκεκριμένα, ως προς τις απαιτήσεις από μισθώσεις, η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία είσπραξης των ανωτέρω απαιτήσεων.

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

	30.06.2024	31.12.2023
Έως 180 ημέρες	992.079	479.538
Από 181 ημέρες έως 360	136.973	66.208
Πέραν των 360 ημερών	0	0
Σύνολο	1.129.052	545.746

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	30.06.2024	31.12.2023
Έως 180 ημέρες	907.218	479.538
Από 181 ημέρες έως 360	125.256	66.208
Πέραν των 360 ημερών	0	0
Σύνολο	1.032.474	545.746



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

Σημ. 11 Λοιπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Έσοδα χρήσεως Εισπρακτέα	330.000	0	330.000	0
Απαιτήσεις από Δημόσιο	30.332	63.704	2.852	56.888
Λοιπές απαιτήσεις	315.099	306.977	302.181	300.717
Απαιτήσεις από θυγατρικές	0	0	1.380.000	1.300.000
Σύνολο	675.431	370.681	2.015.033	1.657.605

Οι λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνουν:

- Κατά την 30.06.2024, ποσό € 330.000 αφορά μίσθωμα για το ακίνητο Φαλήρου 5, Αθήνα όπως αυτό υπολογίστηκε μετά την τροποποίηση της μίσθωσης που έλαβε χώρα τον Σεπτέμβριο 2024, με αναδρομική ισχύ από τον Απρίλιο του 2024.
- Κατά την 30.06.2024, οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο συνολικού ποσού € 30.332 αφορούν α) ποσό € 2.852 λόγω παρακράτησης φόρου επί των τόκων και β) απαίτηση ΦΠΑ € 27.480 για τη θυγατρική ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE MON. ΑΕ. Οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο ύψους € 63.704 του Ομίλου της 31.12.2023 αφορούν απαίτηση ΦΠΑ ποσού €56.888 της μητρικής Εταιρείας και απαίτηση ΦΠΑ ποσού €6.816 της θυγατρικής εταιρείας ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE MON. ΑΕ..
- Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας της 30.06.2024 ύψους € 302.181 περιλαμβάνουν ποσό € 298.310 από ακυρωθέντες πλειστηριασμούς στους οποίους η Εταιρεία ανακηρύχθηκε πλειοδότης και αναμένει την επιστροφή του ποσού αυτού. Αναλυτικότερες πληροφορίες παρατίθενται στη Σημ. 29 Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις. Επίσης, περιλαμβάνουν ποσό € 3.871 που αφορά έξοδα επόμενων χρήσεων για ασφαλιστικά συμβόλαια. Κατά την 31.12.2023, τα έξοδα επόμενων χρήσεων υπολογίζονταν σε € 2.407. Συμπληρωματικά των ανωτέρω, οι λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου της 30.06.2024 περιλαμβάνουν α) ποσό € 6.658 για την εταιρεία ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE MON. ΑΕ που αφορά προπληρωθέντα ασφάλιστρα και β) ποσό € 6.260 για την εταιρεία CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ MON. Α.Ε.. Αντίστοιχο ποσό είχε ληφθεί υπόψιν και κατά τις 31.12.2023.
- Στις απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται επίσης απαιτήσεις από τις θυγατρικές της CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ MON. Α.Ε. και PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ MON. Α.Ε., συνολικού ποσού € 1.380.000 κατά την 30.06.2024 έναντι € 1.300.000 κατά την 31.12.2023. Το ποσό των € 1.300.000 προέρχεται από καταθέσεις για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου η οποία δεν πραγματοποιήθηκε (€ 935.000 από το 2018 και € 365.000 από το 2020). Απόφαση της Διοίκησης είναι να γίνονται σταδιακές αποπληρωμές από την θυγατρική έναντι της απαίτησης αυτής. Στις 30.06.2024 υφίσταται απαίτηση της Εταιρείας από την θυγατρική PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ MON. Α.Ε. συνολικού ποσού € 80.000 που αφορά υπόλοιπο μερισμάτων χρήσης 2023 (ΤΓΣ της 17/06/2024).

Δεν υπάρχουν άλλες απαιτήσεις στις υπόλοιπες εταιρείες του Ομίλου για το 2024 όσο και για το 2023.



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

	30.06.2024	31.12.2023
Έως 180 ημέρες	36.592	6.260
Πέραν των 180 ημερών	340.529	66.111
Πέραν των 360 ημερών	298.310	298.310
Σύνολο	675.431	370.681

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	30.06.2024	31.12.2023
Έως 180 ημέρες	2.852	2.407
Πέραν των 180 ημερών	609.871	316.888
Πέραν των 360 ημερών	1.402.310	1.338.310
Σύνολο	2.015.033	1.657.605

Σημ. 12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Ταμείο	17.302	17.454	14.464	14.616
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	2.769.906	1.930.171	1.887.492	557.523
Καταθέσεις όψεως σε Ξ.Ν.	162	162	162	162
Σύνολο	2.787.370	1.947.787	1.902.118	572.301

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

Σημ. 13 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2023	43.200.000	43.200.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	4.320.000	4.320.000
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-4.320.000	-4.320.000
Υπόλοιπο 31.12.2023	43.200.000	43.200.000
Υπόλοιπο 01.01.2024	43.200.000	43.200.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Υπόλοιπο 30.06.2024	43.200.000	43.200.000



Με την ΤΓΣ 2023 της 25ης Ιουλίου 2023 αποφασίστηκε η Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των € 4.320.000 με ισόποση κεφαλαιοποίηση από το λογαριασμό «διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» και ταυτόχρονη ισόποση μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 30 του ν.4548/2018. Η με τον τρόπο αυτό επιστροφή κεφαλαίου σε μετρητά στους μετόχους κατά το λόγο συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο ολοκληρώθηκε στις 19.09.2023.

Σημ. 14 Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Τακτικό Αποθεματικό	940.885	940.885	703.666	703.666
Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικά νόμων	18.970.152	18.970.152	18.970.152	18.970.152
Ίδιες Μετοχές	-5.572.229	-5.104.573	-5.572.229	-5.104.573
Σύνολο	14.338.807	14.806.463	14.101.588	14.569.244

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

Σημ. 15 Δανειακές υποχρεώσεις

Τον Οκτώβριο του 2018, η Εταιρεία προέβη στην έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου συνολικού ύψους € 4,2 εκ. Στις 06/03/2024, η Εταιρεία εξόφλησε ολοσχερώς κατά κεφάλαιο, τόκους και τυχόν έξοδα τις υποχρεώσεις της που συνδέονταν με το Ομολογιακό Δάνειο.

Επιπλέον, η εταιρεία τον Μάρτιο του 2021 έλαβε από την Optima Bank μακροπρόθεσμο δάνειο 5ετούς διάρκειας ύψους € 500.000 με εγγύηση κατά 80% από το Ταμείο Εγγυοδοσίας Επιχειρήσεων COVID-19 της Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας. Στις 08/03/2024 η Εταιρεία εξόφλησε ολοσχερώς κατά κεφάλαιο, τόκους και τυχόν έξοδα τις υποχρεώσεις της που συνδέονταν με αυτό το μακροπρόθεσμο δάνειο.

Τον Οκτώβριο του 2023, η Εταιρεία σύναψε με την Optima Bank σύμβαση πίστωσης Ανοιχτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού αορίστου διάρκειας, μέγιστου ύψους € 5.000.000. Η πληρωμή του λογαριασμού γίνεται ανά τρίμηνο, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου και επιβάρυνσης. Θα χρησιμοποιηθεί κυρίως ως ενδιάμεση χρηματοδότηση των κεφαλαιουχικών δαπανών της Εταιρείας.

Η εύλογη αξία της συνολικής δανειακής υποχρέωσης ανέρχεται, κατά την 30.06.2023, ανέρχεται στα € 1.500.000.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακό δάνειο	0	0	0	0
5ετές δάνειο	0	156.250	0	156.250
Αλληλόχρεος λογ/σμός	0	0	0	0



	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Σύνολο	0	156.250	0	156.250
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακό δάνειο	0	630.000	0	630.000
Βετέες δάνειο	0	125.000	0	125.000
Αλληλόχρεος λογ/σμός	1.500.000	0	1.500.000	0
Σύνολο	1.500.000	755.000	1.500.000	755.000
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	1.500.000	911.250	1.500.000	911.250

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Έως 1 έτος	1.500.000	755.000	1.500.000	755.000
Από 1 έως 5 έτη	0	156.250	0	156.250
Πάνω από 5 έτη	0	0	0	0
Σύνολο	1.500.000	911.250	1.500.000	911.250

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2023:	1.876.250	1.876.250
Ταμειακές εκροές	-965.000	-965.000
Προσθήκες	0	0
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	0	0
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2023:	911.250	911.250
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2024:	911.250	911.250
Ταμειακές εκροές	-4.411.250	-4.411.250
Προσθήκες	5.000.000	5.000.000
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	0	0
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 30.06.2024:	1.500.000	1.500.000

Η Εταιρεία συμμορφώθηκε καθ' όλη τη διάρκεια του Α' εξαμήνου που έληξε την 30.06.2024 με όλους τους όρους των δανειακών υποχρεώσεων της.

**Σημ. 16 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία & έσοδα επόμενων χρήσεων**

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Καθαρή Υποχρέωση στην έναρξη της χρήσης	7.563	6.846	7.563	6.846
Πληρωθείσες παροχές	0	0	0	0
Καθαρό έξοδο χρήσης	1.028	1.942	1.028	1.942
Μη Καταχωρούμενα Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημίες	0	-1.225	0	-1.225
Καθαρή Υποχρέωση στη λήξη της χρήσης	8.591	7.563	8.591	7.563

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Κόστος υπηρεσίας	933	1.737	933	1.737
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	0	0	0	0
Χρηματοοικονομικό κόστος	95	205	95	205
Τερματικές Παροχές/ Επίδραση Περικοπής/ Διακανονισμού	0	0	0	0
Καθαρό έξοδο χρήσης	1.028	1.942	1.028	1.942

	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Βασικές Αναλογιστικές Παραδοχές				
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Αναμενόμενη ετήσια αύξηση αποδοχών	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Αναλογιστικά (κέρδη)/Ζημίες της Δέσμευσης Καθορισμένων Παροχών λόγω εμπειρικών προσαρμογών	0	-1.225	0	-1.225



Αναλογιστικά (κέρδη)/Ζημιές της Δέσμευσης Καθορισμένων Παροχών λόγω αλλαγής παραδοχών	0	0	0	0
Αναλογιστικά (Κέρδη)/ Ζημιές της περιόδου	0	-1.225	0	-1.225
Αναβαλλόμενος Φόρος που αναλογεί	0	0	0	0
Αναβαλλόμενος Φόρος λόγω μεταβολής φορολογικού συντελεστή	0	0	0	0
Σύνολο	0	-1.225	0	-1.225

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	8.591	7.563	8.591	7.563
Σύνολο	8.591	7.563	8.591	7.563

Σημ. 17 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Ληφθείσες εγγυήσεις από μισθώσεις	1.096.858	1.062.498	861.598	834.393
Λοιπές υποχρεώσεις	1.299.756	3.236.199	1.299.756	3.236.199
Σύνολο	2.396.614	4.298.698	2.161.353	4.070.592

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται:

- Ληφθείσες εγγυήσεις από τους μισθωτές για τα ακίνητα που μισθώνονται
- Μακροπρόθεσμο μέρος από το πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης που επιβλήθηκε από τον Δ. Αθηναίων για το ακίνητο στη Φαλήρου 5, Αθήνα

Σημ. 18 Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	117.913	141.835	90.666	141.835
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	652.825	440.186	488.018	323.149
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.933.422	5.019.948	6.922.922	5.008.963
Σύνολο	7.704.160	5.601.969	7.501.606	5.473.947



Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας (έως 12 μηνών) και δε βαρύνονται με τόκους. Περιλαμβάνουν αναλυτικότερα για την περίοδο μέχρι 30.06.2024:

- i. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές, ποσό € 117.913 για τον Όμιλο και € 90.666 για την Εταιρεία. Αφορούν κυρίως αμοιβές συνεργατών του Ομίλου και της Εταιρείας.
- ii. Τρέχουσες φορολογικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, όπως αναλύονται κατωτέρω.

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

	30.06.2024	31.12.2023
Έως 180 ημέρες	5.559.000	4.032.262
Από 181 ημέρες έως 360	2.145.160	1.569.707
Πέραν των 360 ημερών	0	0
Σύνολο	7.704.160	5.601.969

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	30.06.2024	31.12.2023
Έως 180 ημέρες	5.364.152	3.914.240
Από 181 ημέρες έως 360	2.137.454	1.559.707
Πέραν των 360 ημερών	0	0
Σύνολο	7.501.606	5.473.947

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις αναλύονται περαιτέρω ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Φόρος εισοδήματος	548.065	309.173	420.518	238.676
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	68.245	40.658	32.905	0
Φόροι και τέλη αμοιβών προσωπικού	2.532	2.501	2.532	2.501
Φόροι και τέλη αμοιβών τρίτων	33.908	51.455	32.063	51.455
Λοιποί φόροι και τέλη	75	36.400	0	30.517
Σύνολο Υποχρεώσεων από φόρους	652.825	440.186	488.018	323.149

Οι υποχρεώσεις αυτές αφορούν:

- Τον Φόρο που καταβάλλουν οι ΑΕΕΑΠ και οι θυγατρικές τους για το Α' Εξάμηνο 2024 και είναι καταβλητέος μέχρι 15.07.2024.
- Φόρο προστιθέμενης αξίας για τον Ιούνιο 2024
- Φόρο μισθωτών υπηρεσιών κλπ για το προσωπικό του Ομίλου.
- Φόρο εργολάβων (3%) και παρακράτηση φόρου (20%).
- Λοιπούς φόρους και τέλη (χαρτόσημα κλπ).



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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Υποχρεώσεις προς Ασφαλιστικά Ταμεία	6.189	7.865	6.189	7.865
Πιστωτές Διάφοροι	0	0	0	0
Έσοδα επόμενης χρήσης	8.534	0	8.534	0
Έξοδα χρήσης δεδουλευμένα	18.000	48.466	7.500	37.966
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	0	0	0	0
Άλλες βραχ. Υποχρεώσεις	6.900.699	4.963.617	6.900.699	4.963.132
Σύνολο λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	6.933.422	5.019.948	6.922.922	5.008.963

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

- Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικά ταμεία για το απασχολούμενο προσωπικό.
- Έσοδα επόμενης χρήσης που τιμολογήθηκαν εντός της κλειόμενης χρήσης
- Έξοδα δεδουλευμένα - μη τιμολογημένα (αμοιβές Ορκωτών, δεδουλευμένοι τόκοι δανείων κλπ)
- Οι άλλες βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης που επιβλήθηκαν από τον Δ. Αθηναίων για το ακίνητο της Εταιρείας στην οδό Φαλήρου 5, Αθήνα. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται επίσης λοιπές προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις ποσού €182.843 από νομικές υποθέσεις της εταιρείας και υποχρεώσεις από την αγορά ιδίων μετοχών ποσού.

Σημ. 19 Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Έσοδα από Μισθώματα	3.246.747	3.318.262	2.544.103	2.639.018
Σύνολο	3.246.747	3.318.262	2.544.103	2.639.018

Σημ. 20 Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2023-30.06.2023	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2023-30.06.2023
Αμοιβές εκτιμητών	0	19.729	0	19.729
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	33.227	89.569	33.227	87.185
Ασφάλιστρα	17.286	18.940	11.531	17.240



	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023
Επισκευές και συντηρήσεις	0	0	0	0
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	187.404	174.444	165.419	152.587
Φόροι-Τέλη	476	12.577	228	1.277
Λοιπά έξοδα	8.223	6.540	8.223	6.540
Σύνολο	246.616	321.800	218.628	284.559

Σημειώνεται αναφορικά με τα παραπάνω έξοδα:

- Οι αμοιβές διαχείρισης ακινήτων αφορούν δαπάνες κοινοχρήστων και λοιπών σχετικών δαπανών για ακίνητα της Εταιρείας.
- Οι αμοιβές εκτιμητών είναι αμοιβές προς τον πιστοποιημένο Εκτιμητή της Εταιρείας, σύμφωνα με το Ν. 2778 όπως ισχύει.
- Οι δαπάνες για ασφάλιστρα αφορούν ασφαλιστήρια συμβόλαια για τα ακίνητα της Εταιρείας.
- Στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνονται δαπάνες ΔΕΚΟ.
- Τα υπόλοιπα έξοδα, όπως αναφέρονται ανά κατηγορία.

Η κατανομή των παραπάνω εξόδων στα μισθωμένα και στα μη μισθωμένα ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας για το Α' Εξάμηνο 2024 και το 2023 έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023
Μισθωμένα ακίνητα	155.946	217.249	140.210	186.659
Μη μισθωμένα ακίνητα	90.670	104.551	78.418	97.900
Σύνολο	246.616	321.800	218.628	284.559

Σημ. 21 Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

Οι Αμοιβές και έξοδα προσωπικού της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023
Τακτικές αποδοχές	67.077	53.630	67.077	53.630
Εργοδοτικές εισφορές	21.866	18.806	21.866	18.806
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	933	0	933	0
Λοιπά έξοδα	1.306	1.200	1.306	1.200
Σύνολο	91.182	73.635	91.182	73.635

Το προσωπικό που απασχολήθηκε στην Εταιρεία κατά την 30.06.2024 με εξαρτημένη εργασία ήταν 11 άτομα, ενώ στις 31.12.2023 ήταν 8 άτομα.

**Σημ. 22 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων**

Τα Λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023
Αμοιβές τρίτων	67.277	46.713	61.862	41.364
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	43.325	33.090	43.325	33.090
Φόροι-Τέλη	16.508	9.896	14.429	5.857
Διάφορα έξοδα	32.983	30.776	31.352	29.147
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	815	892	815	892
Σύνολο	160.909	121.367	151.783	110.349

Στα λοιπά λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνονται για την Εταιρεία για το Α' εξάμηνο 2024 και Α' εξάμηνο 2023:

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

Σημ. 23 Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023
Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	19.545	22.920	19.545	4.427
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	8.497	78.063	8.497	2.746
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	345.685	0	345.685	0
Λοιπά	19.016	0	19.016	0
Σύνολο	392.742	100.983	392.742	7.173

Στα έκτακτα και ανόργανα έσοδα για τις εν λόγω περιόδους περιλαμβάνονται διάφορες επιστροφές χαρτοσήμων, μεταξύ άλλων, για τον Όμιλο. Στα έσοδα προηγούμενων χρήσεων περιλαμβάνεται λογιστικοποίηση επιχορήγησης από συγχρηματοδοτούμενο έργο θυγατρικής, το οποίο ολοκληρώθηκε. Για το 2024, το ποσό των € 345.685 αφορά έσοδο από αχρησιμοποίητη πρόβλεψη για τα οφειλόμενα μισθώματα που κατέβαλλε η Attica Bank στην Μπλε Κέδρο και επιπλέον καταβλήθηκαν τόκοι, συνολικού ποσού € 19.016.

**Σημ. 24 Λοιπά έξοδα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	13.225	2.857	13.225	0
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	267	2.454.542	267	2.454.542
Έκτακτες ζημιές	0	0	0	0
Σύνολο	13.491	2.457.399	13.491	2.454.542

Στα έξοδα προηγούμενων χρήσεων και στα έκτακτα και ανόργανα έξοδα της Εταιρείας και του Ομίλου για το Α' εξάμηνο 2024 περιλαμβάνονται λειτουργικά έξοδα ακινήτων για περιόδους πριν την περίοδο αναφοράς (κυρίως λογαριασμοί ΔΕΚΟ). Αντίστοιχα, στα έκτακτα έξοδα της Εταιρείας και του Ομίλου για το Α' εξάμηνο 2023 περιλαμβάνεται η ζημία από τη διαγραφή ακινήτων από ακυρωμένο πλειστηριασμό καθώς και εγγραφή για το πρόστιμο διατήρησης για το ακίνητο Φαλήρου 5, Αθήνα.

Σημ. 25 Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023
Χρεωστικοί τόκοι δανεισμού	-75.852	-46.557	-75.852	-46.557
Έσοδα από τόκους	0	0	0	0
Χρηματοοικονομικό κόστος επιστρεπτέας προκαταβολής	0	0	0	0
Διάφορα Έξοδα	-15.142	-10.857	-14.978	-10.697
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	0	0
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0
Έσοδα από μερίσματα	0	0	980.000	1.170.000
Σύνολο	-90.995	-57.414	889.170	1.112.746

Οι χρεωστικοί τόκοι δανεισμού αφορούν τόκους που κατέβαλε εντός κάθε χρήσης η Εταιρεία για τα δάνεια που έχει λάβει. Στα χρηματοοικονομικά έσοδα της εταιρείας και του Ομίλου περιλαμβάνονται επίσης:

- Λοιπά έξοδα δανείων
- Προμήθειες τραπεζών

Στα έσοδα από μερίσματα περιλαμβάνονται τα μερίσματα που έχει λάβει η μητρική από τις θυγατρικές της για τη χρήση 2024 (€780 χιλ. από Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε. και €200 χιλ. από Citystor Κτηματική Μον. Α.Ε.) και για τη χρήση 2023 (€970 χιλ. από Pavillem και €200 χιλ. από Citystor).

**Σημ. 26 Φόρος εισοδήματος**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	544.822	515.620	417.299	403.580
Σύνολο	544.822	515.620	417.299	403.580

Ο φόρος του Όμιλου για το Α' εξάμηνο 2024 ανήλθε σε € 544.822 έναντι € 515.620 για το Α' εξάμηνο 2023.

Σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 2778/1999 όπως ισχύει, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα. Ο Όμιλος φορολογείται ανά εξάμηνο και καταβάλλει τον φόρο που αναλογεί ως άνω, εντός 20 ημερών από την λήξη του εξαμήνου.

Οι 100% θυγατρικές της Εταιρείας έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση.

Σημ. 27 Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	3.803.444	2.572.231	4.121.466	2.911.392
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	40.847.488	41.751.595	40.847.488	41.751.595
Βασικά κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (ποσά σε €/ μετοχή)	0,09	0,06	0,10	0,07

Σημ. 28 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια των περιόδων που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, καθώς και τα υπόλοιπα με τις συνδεδεμένες οντότητες στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρείας, παρατίθενται ακολούθως:



Όμιλος

Κατηγορία	01.01.2024-30.06.2024		01.01.2023-30.06.2023	
	Έσοδα	Έξοδα	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE	687.813	-	631.012	-
Spick & Span AE	209.754	-	206.046	-
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	3.449	-	3.358	-
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	2.028.135	-	2.245.182	-
Zealots of Nature AE	127.645	-	57.085	-
To And Fro IKE	10.385	-	10.050	-
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	17.684	-	17.086	-
Επενδυτικά ακίνητα				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	-	-	-	4.125.250
Λοιπά				
Coco-mat Farms Μον. Ι.Κ.Ε.	-	119	-	-
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	-	45.473	-	49.503
Σύνολα	3.084.865	45.593	3.169.819	4.174.753

Κατηγορία	30.06.2024		31.12.2023	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μισθώματα				
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	44.872	-	40.567	-
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	10.583	-	-	-
Zealots of Nature AE	757	-	-	-
Εγγυήσεις μισθώσεων				
COCO-MAT ABEE	-	159.176	-	153.039
Spick & Span AE	-	90.367	-	89.872
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	-	782.397	-	756.267
To And Fro IKE	-	3.520	-	3.416
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	-	5.895	-	5.695
Zealots of Nature AE	-	23.000	-	23.000
Λοιπά				
Coco-mat Farms Μον. Ι.Κ.Ε.	-	119	-	-
Επιταγές				
COCO-MAT ABEE	151.049	-	-	-
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	-	118	-	-
Σύνολα	207.260	1.064.591	40.567	1.031.290



Εταιρεία

Κατηγορία	01.01.2024-30.06.2024		01.01.2023-30.06.2023	
	Έσοδα	Έξοδα	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE	616.347	-	560.722	-
Spick & Span AE	209.754	-	206.046	-
Citystorp Κτηματική Α.Ε.	1.778	-	1.705	-
Pavillem Κτηματική Α.Ε.	1.778	-	1.705	-
Α. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	3.449	-	3.358	-
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	1.393.401	-	1.632.818	-
Zealots of Nature AE	127.645	-	57.085	-
To And Fro IKE	10.385	-	10.050	-
PUMPKIN & BAMBOO Α.Ε.	17.684	-	17.086	-
ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	600	-	100	-
Επενδυτικά ακίνητα				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	-	-	-	4.125.250
Λοιπά				
Coco-mat Farms Μον. Ι.Κ.Ε.	-	119	-	-
Συμμετοχές/ μερίσματα				
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.	780.000	-	970.000	-
Citystorp Κτηματική Μον. Α.Ε.	200.000	-	200.000	-
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	-	45.473	-	49.503
Σύνολα	3.362.821	45.593	3.660.675	4.174.753

Κατηγορία	30.06.2024	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2023
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μισθώματα				
Α. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	44.872	-	40.567	-
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	10.583	-	-	-
Zealots of Nature AE	757	-	-	-
Εγγυήσεις μισθώσεων				
COCO-MAT ABEE	-	135.494	-	129.357
Spick & Span AE	-	90.367	-	89.872
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	-	570.818	-	551.844
To And Fro IKE	-	3.520	-	3.416
PUMPKIN & BAMBOO Α.Ε.	-	5.895	-	5.695
Zealots of Nature AE	-	23.000	-	23.000
Λοιπά				
Coco-mat Farms Μον. Ι.Κ.Ε.	-	119	-	-
Συμμετοχές/ μερίσματα				



Κατηγορία	30.06.2024	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2023
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.	80.000	-	-	-
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	1.300.000	-	1.300.000	-
Επιταγές				
COCO-MAT ABEE	151.049	-	-	-
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	-	118	-	-
Σύνολα	1.587.260	829.331	1.340.567	803.184

Σημ. 29 Ενδεχόμενες απαιτήσεις -υποχρεώσεις

29.1 Εταιρικά θέματα

Από τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, λαμβάνουν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης», σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ.5 του Ν. 2238/1994 και του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει. Το πιστοποιητικό αυτό εκδίδεται μετά από έλεγχο που διενεργείται, παράλληλα με τον έλεγχο της οικονομικής διαχείρισης, ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Φορολογικές παραβάσεις, καθώς και μη απόδοση ή ανακριβής απόδοση φόρων που διαπιστώνονται από τα τηρούμενα βιβλία και στοιχεία, κατά τη διενέργεια του ελέγχου, αναφέρονται αναλυτικά στο πιστοποιητικό αυτό. Αν από το πιστοποιητικό προκύπτουν συγκεκριμένα φορολογικά δεδομένα για την ελεγχθείσα εταιρεία με τα οποία συμφωνεί και η αρμόδια ελεγκτική φορολογική αρχή, το εν λόγω πιστοποιητικό αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα των εκθέσεων ελέγχου της ως άνω αρχής.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2018 έως και 2023, επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις της για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Για τις χρήσεις αυτές, ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» διενεργήθηκε και η Εταιρεία έλαβε το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για έκαστο έτος το οποίο εκδόθηκε χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2023, ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» είναι ήδη σε εξέλιξη από την Εταιρεία «ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.». Η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Οι θυγατρικές της Εταιρείας PAVILLEM Κτηματική Μον. ΑΕ, CITYSTOP Κτηματική Μον. ΑΕ και ΞΙΦΙΑΣ Real Estate Μον. ΑΕ δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2018 έως και 2023, επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Για τις χρήσεις αυτές τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκαν χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2023 ο φορολογικός έλεγχος των Εταιρειών αυτών καθώς και της ΞΙΦΙΑΣ Real Estate Μον. ΑΕ (που συστάθηκε εντός της χρήσης 2023) για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», είναι ήδη σε εξέλιξη από την Εταιρεία ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.. Η Διοίκηση των Εταιρειών δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.



29.2 Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που αφορούν ακίνητα της Εταιρείας

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

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

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

Μετά την έκδοση της ΟλΣτΕ 2102/2019, το Υπουργείο Πολιτισμού επανεξέτασε το αίτημα της Εταιρείας για την έκδοση των ως άνω οικοδομικών αδειών. Η Υπουργός Πολιτισμού, μετά από γνωμοδότηση ΚΑΣ, εξέδωσε την με αρ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/116714/79457/2446/1259/22.07.2020 απόφαση (Διεύθυνση Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων), με την οποία ενέκρινε τη μελέτη ανέγερσης του ξενοδοχείου με μέγιστο ύψος τα 24 μέτρα + 3 μέτρα για τις επιτρεπόμενες απολήξεις του δώματος. Η Εταιρεία, αφού άσκησε αίτηση θεραπείας, η οποία απορρίφθηκε αρχικά σιωπηρώς και στη συνέχεια ρητώς, κατέθεσε στο Συμβούλιο της Επικρατείας τη με αρ. καταθ. Ε1802/2021 αίτησή της περί ακύρωσης της σιωπηρής απόρριψης και συνακόλουθα της ως άνω απόφασης της Υπουργού Πολιτισμού, η οποία απορρίφθηκε με τη με αρ. 1190/2024 απόφαση του Ε' Τμήματος. Επίσης, η Εταιρεία άσκησε τη με αρ. καταθ. Ε136/2022 αίτησή της περί ακύρωσης της ρητής απόρριψης της αίτησης θεραπείας της, η οποία συζητήθηκε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την 1.2.2023 και εκκρεμεί η έκδοση απόφασης.

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

- Της με αρ. καταθ. **ΑΚ146/27.01.2023** αίτησης ακύρωσης, ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, κατά (α) της «πράξης» (χωρίς αριθμό πρωτοκόλλου) μερικής ανάκλησης της με αρ. 15/2017 άδειας δόμησης και της με



αρ. 288/2016 έγκρισης δόμησης του Τμήματος Έκδοσης Αδειών Δόμησης της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων για την ανέγερση δεκαώροφου ξενοδοχείου με τρία υπόγεια, φυτεμένο δώμα και πισίνα στην περιοχή «Μακρυγιάννη» της Αθήνας, επί της παρόδου της Λεωφόρου Συγγρού (αρ. 34) και επί της οδού Φαλήρου (αρ. 5) και (β) κάθε άλλης συναφούς, προγενέστερης ή μεταγενέστερης, πράξης ή παράλειψης της Διοίκησης. Επί της άνω υπόθεσης εκδόθηκε η με αρ. **1587/2023** απόφαση, με την οποία έγινε δεκτή η αίτηση ακύρωσης της Εταιρείας.

- Της με αρ. καταθ. **AK411/10.03.2023** αίτησης ακύρωσης, ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, κατά (α) της από 26.01.2023 απόφασης της 2ης συνεδρίασης του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) Β' Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών (1ο – μόνο θέμα της ημερήσιας διάταξης), κατά το μέρος που απέρριψε τη με αρ. πρωτ. 364203/28.12.2022 προσφυγή της Εταιρείας κατά της με αρ. πρωτ. 12457/30.11.2022 και με Φ.Α. 125/22 έκθεσης αυτοψίας του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Διεύθυνσης Δόμησης της Γενικής Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Έργων του Δήμου Αθηναίων, (β) της με αρ. πρωτ. 12457/30.11.2022 και με Φ.Α. έκθεσης αυτοψίας του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Διεύθυνσης Δόμησης της Γενικής Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Έργων του Δήμου Αθηναίων και (γ) κάθε άλλης συναφούς, προγενέστερης ή μεταγενέστερης, πράξης ή παράλειψης της Διοίκησης. Επ' αυτής εκδόθηκε η **1225/2024** απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών που απέρριψε την αίτηση.
- Της με αρ. καταθ. **AN87/2023** αίτησης αναστολής επί της ως άνω, με αρ. καταθ. AK411/2023 αίτησης ακύρωσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, κατά (α) της από 26.01.2023 απόφασης της 2ης συνεδρίασης του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) Β' Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών (1ο – μόνο θέμα της ημερήσιας διάταξης), κατά το μέρος που απέρριψε τη με αρ. πρωτ. 364203/28.12.2022 προσφυγή της Εταιρείας κατά της με αρ. πρωτ. 12457/30.11.2022 και με Φ.Α. 125/22 έκθεσης αυτοψίας του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Διεύθυνσης Δόμησης της Γενικής Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Έργων του Δήμου Αθηναίων, (β) της με αρ. πρωτ. 12457/30.11.2022 και με Φ.Α. έκθεσης αυτοψίας του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Διεύθυνσης Δόμησης της Γενικής Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Έργων του Δήμου Αθηναίων και (γ) κάθε άλλης συναφούς, προγενέστερης ή μεταγενέστερης, πράξης ή παράλειψης της Διοίκησης. Επί της με αρ. καταθ. AN87/2023 αίτησης αναστολής εκδόθηκε η με αρ. **83/2023** απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, με την οποία ανεστάλη μερικώς η εκτέλεση των προσβληθεισών πράξεων. Ακολούθησε, στη συνέχεια, η με αρ. καταθ. **ANA118/2023** αίτηση ανάκλησης που κατατέθηκε από τον Δήμο Αθηναίων, η οποία έγινε δεκτή με τη με αρ. **107/2023** απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, με την οποία ανακλήθηκε η χορηγηθείσα αναστολή.
- Της με αρ. καταθ. **AK1646/20.03.2023** ανακοπής, ενώπιον του Μονομελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, κατά της με αρ. πρωτ. 31519/09.03.2023 ταμειακής βεβαίωσης της Διεύθυνσης Δόμησης του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών του Δήμου Αθηναίων, με την οποία κατέστη γνωστή στην Εταιρεία η ταμειακή πρόσκληση προστίμου ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών του ν. 1337/1983 και συγκεκριμένα προστίμου ανέγερσης ύψους 4.059.203,86 ευρώ και προστίμου διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών ύψους 2.029.601,93 ευρώ. Η ανακοπή έχει προσδιοριστεί για τη δικάσιμο της 28.11.2024.
- Της με αρ. καταθ. **AN260/2023** αίτησης αναστολής, ενώπιον του Μονομελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, της με αρ. πρωτ. 31519/09.03.2023 ταμειακής βεβαίωσης της Διεύθυνσης Δόμησης του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών του Δήμου Αθηναίων, με την οποία κατέστη γνωστή στην Εταιρεία η ταμειακή πρόσκληση προστίμου ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών του ν. 1337/1983 και συγκεκριμένα προστίμου ανέγερσης ύψους 4.059.203,86 ευρώ και προστίμου διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών ύψους 2.029.601,93 ευρώ. Επί της εν λόγω αίτησης αναστολής εκδόθηκε η με αριθ. **N658/2023** απορριπτική απόφαση του 24ου Τμήματος του Μονομελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών. Η Εταιρεία με τη με αρ. καταθ. **AN270/2024** αίτησή της ζήτησε την ανάκληση της με αρ. N658/2023 απόφασης. Επί της αιτήσεώς της δεν έχει εκδοθεί ακόμη απόφαση.



- Της με αρ. καταθ. **ΑΓ383/23.01.2024** αγωγής, ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, κατά του Δήμου Αθηναίων, με την οποία ζητά να αναγνωρισθεί η αξιόσή της να της καταβληθεί από τον Δήμο Αθηναίων, εντόκως, το ποσό των 6.088.805,79 € που προκύπτει από την αστική του ευθύνη κατά τα άρθρα 105-106 ΕισΝΑΚ, δεδομένου ότι οι υπηρεσίες του Δήμου Αθηναίων που προέβησαν στη χορήγηση των αδειών δόμησης, ανακάλεσαν τις τελευταίες, χαρακτήρισαν αυθαίρετο το τμήμα του ακινήτου κατά το μέρος που υπερβαίνει τα 24+3 μέτρα και επέβαλαν πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης 4.059.203,86 ευρώ και 2.029.601,93 ευρώ αντίστοιχα. Εκκρεμεί ο προσδιορισμός δικασίμου.

Μετά την άσκηση των ως άνω ενδίκων βοηθημάτων, εκδόθηκε το με αρ. 15/2023 Πρακτικό Συνεδρίασης του Τριμελούς Συμβουλίου Συμμόρφωσης του ΣτΕ, με το οποίο διαπιστώθηκε ο ανυπόστατος χαρακτήρας της «πράξης» μερικής ανάκλησης της υπ' αριθ. 15/2017 άδειας δόμησης και της σε αυτή ενσωματούμενης υπ' αριθ. 288/2016 έγκρισης δόμησης και επιβλήθηκε στο Δήμο Αθηναίων η υποχρέωση να προβεί στην έκδοση ορθής ανακλητικής πράξης. Σε συμμόρφωση, ο Δήμος Αθηναίων προέβη στην έκδοση της με αρ. 199540/05.07.2023 πράξης του Τμήματος Έκδοσης Αδειών της Διεύθυνσης Δόμησης, με τίτλο «*ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ της από 24-11-2022 μερικής ανάκλησης της 15/2017 άδειας δόμησης που αφορά στο ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 5 & παρόδου Συγγρού 34*». Η Εταιρεία με τη με αρ. καταθ. **ΑΚ1074/2023** αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, ζήτησε την ακύρωση της με αρ. 199540/05.07.2023 πράξης του Τμήματος Έκδοσης Αδειών της Διεύθυνσης Δόμησης, με τίτλο «*ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ της από 24-11-2022 μερικής ανάκλησης της 15/2017 άδειας δόμησης που αφορά στο ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 5 & παρόδου Συγγρού 34*». Η αίτηση αυτή απορρίφθηκε με τη με αρ. **898/2024** απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών.

Στο μεταξύ έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Συμμόρφωσης και τα με αρ. 19/2023 και 14/2024 Πρακτικά των συνεδριάσεων της 11.10.2023 και της 6.6.2024 αντίστοιχα.

Παράλληλα, η Εταιρεία έχει προβεί σε νομικές ενέργειες που αφορούν τη νομιμότητα γειτονικών κτηρίων και συγκεκριμένα στην άσκηση:

- Της με αρ. καταθ. **ΑΚ545/2023** αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών κατά της με αρ. 1881/1988 άδειας δόμησης για ακίνητο επί της οδού Τσάμη Καρατάση αρ. 5-7 της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων. Η εν λόγω αίτηση απορρίφθηκε δυνάμει της με αρ. **831/2024** απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών.
- Της με αρ. καταθ. **ΑΚ544/2023** αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών κατά της με αρ. 1405/2007 άδειας οικοδομής για ακίνητο επί της οδού Φαλήρου αρ. 7 της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων. Η εν λόγω αίτηση απορρίφθηκε δυνάμει της με αρ. **2336/2023** απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών.

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

Γ. Για το ακίνητο της Εταιρείας (κατάστημα) επί της **Λεωφόρου Κηφισίας 340, Ψυχικό**, η μισθώτρια του εν λόγω καταστήματος εταιρεία, αφού κατήγγειλε πρόωρα τη σύμβαση μίσθωσης ισχυριζόμενη την ύπαρξη κεκρυμμένου ελαττώματος στο μίσθιο, άλλως λόγω μεταμέλειας, άσκησε στις 28.6.2021 αγωγή με την οποία ζήτησε την επιστροφή της εγγυοδοσίας της μίσθωσης ποσού 18.224,12 €, καθώς και ποσό 305.458,78 € ως αποζημίωση και εν γένει για τις στην αγωγή αναφερόμενες νομικές βάσεις. Η Εταιρεία, αφού απέκρουσε την πρόωρη καταγγελία της μίσθωσης ως άκυρη,



άσκησε στις 20.7.2021 αγωγή κατά της μισθώτριας, ερειδόμενη στην ίδια σύμβαση μίσθωσης, με την οποία ζητά την επιδίκαση οφειλόμενων μισθωμάτων συνολικού ποσού 58.471,94 € (συμπεριλαμβανομένων και μελλοντικών μισθωμάτων) και οφειλόμενων κοινοχρήστων ποσού 956,99 €. Οι αγωγές συνεδικάστηκαν και εκδόθηκε προδικαστική απόφαση που διέταξε τη διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης για τα τεχνικά ζητήματα της υπόθεσης. Μετά τη διεξαγωγή της πραγματογνωμοσύνης, η υπόθεση επανασυζητήθηκε και εκδόθηκε η με αρ. 410/2024 οριστική απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία απέρριψε εξ ολοκλήρου την αγωγή της μισθώτριας και έκανε δεκτή την αγωγή της Εταιρείας, έκρινε ότι η καταγγελία της μίσθωσης είναι άκυρη και δεν επέφερε έννομα αποτελέσματα και επιδίκασε στην Εταιρεία τα αιτούμενα στην αγωγή κονδύλια (μισθώματα και κοινόχρηστα) ποσού 59.298,60 €, πλέον τόκων και εξόδων. Η μισθώτρια κατέβαλε τα επιδικασθέντα ποσά, δεδομένου ότι η απόφαση ήταν προσωρινώς εκτελεστή, και άσκησε έφεση ενώπιον του Εφετείου Αθηνών, που προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο της 12.11.2024. Η έκβαση της υπόθεσης πιθανολογείται θετική.

Συναφώς με τα παραπάνω, κατόπιν αίτησης της Εταιρείας, εκδόθηκε η με αριθμό 2029/2024 διαταγή πληρωμής μισθωμάτων του Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία η ίδια ως άνω μισθώτρια του επί της Λεωφ. Κηφισίας 340, Ν. Ψυχικό, ακινήτου της Εταιρείας, υποχρεώθηκε να καταβάλει στην Εταιρεία οφειλόμενα μισθώματα των μηνών Νοεμβρίου 2021 έως και Ιουνίου 2024 (δηλ. μισθώματα που δεν είχαν συμπεριληφθεί στη με ΓΑΚ 55033/21 αγωγή της, συνολικού ποσού 351.515,20 €, πλέον τόκων και εξόδων). Η μισθώτρια άσκησε ανακοπή, η οποία έχει προσδιοριστεί να συζητηθεί στη δικάσιμο της 3.5.2033. Επίσης, άσκησε και αίτηση αναστολής με αίτημα προσωρινής διαταγής μη εκτέλεσης της διαταγής σε βάρος της, το οποίο όμως απορρίφθηκε, ενώ η αίτηση αναστολής προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο της 29.11.2024. Την 1.8.2024, η μισθώτρια εξόφλησε το σύνολο του ποσού της διαταγής πλέον τόκων και εξόδων.

Δ. Κατόπιν πλειοδοσίας της σε πλειστηριασμούς, η Εταιρεία είχε αποκτήσει τρία ακίνητα (αγροτεμάχια) στη θέση Λεύκη Ελαφονήσου Λακωνίας αντί τιμήματος 390.000€. Μετά από ανακοπή του καθού η εκτέλεση ακυρώθηκαν τελεσίδικα οι πλειστηριασμοί και τα ακίνητα επανήλθαν στην κυριότητά του. Η Εταιρεία, με την ιδιότητα της υπερθεματίστριας, επέσπευσε νέο πλειστηριασμό σε βάρος του ίδιου καθού η εκτέλεση πλην όμως η εκτέλεση ακυρώθηκε κατόπιν ανακοπής του καθού η εκτέλεση, ενώ επίσης ανετράπη η κατάσχεση λόγω παρόδου έτους από την επιβολή της χωρίς να διενεργηθεί πλειστηριασμός. Η Εταιρεία εισέπραξε την 5.12.2023 το ποσό των 91.740,38 € και η υπόλοιπη απαίτησή της ανέρχεται σε 298.259,62 €. **Ε.** Με τη με αριθμό 4433/2022 περιλήψη κατακυρωτικής έκθεσης της συμβ/φου Πατρών Βασιλικής Παπαγεωργίου, που μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Κτηματολογικού Γραφείου / Υποκαταστήματος Δυτικής Ελλάδας, η Εταιρεία απέκτησε μέσω πλειστηριασμού το σε αυτή περιγραφόμενο ακίνητο (οικόπεδο με κτίσματα / ξενοδοχείο) που βρίσκεται στον οικισμό Αραχωβίτικων, Ρίου Πατρών αντί τιμήματος 1.800.000 €. Ο καθ' ου η εκτέλεση άσκησε ανακοπή με αίτημα την ακύρωση του πλειστηριασμού, η οποία εκκρεμεί ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πατρών. Ο ίδιος ως άνω πλειστηριασμός του ακινήτου στα Αραχωβίτικα Ρίου Πατρών, προσβλήθηκε με ανακοπή και από τρίτον, ενδιαφερόμενο πλειοδότη, ο οποίος άσκησε επιπλέον και πρόσθετη παρέμβαση υπέρ του καθού η εκτέλεση οφειλέτη στη δίκη της ανακοπής. Οι παραπάνω ανακοπές και πρόσθετη παρέμβαση συζητήθηκαν ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πατρών στη δικάσιμο της 24.10.2023 και αναμένεται η έκδοση της απόφασης. Η έκβαση της υπόθεσης δύναται να πιθανολογηθεί θετική για την Εταιρεία.

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

Α. Εκκρεμεί προσφυγή της εταιρείας, με την ιδιότητα της ως αναγκαστικής διαδόχου της εταιρείας MAXI ABEE, ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων κατά του Δήμου Κηφισιάς για ακύρωση βεβαιώσεων του άνω Δήμου φόρου ηλεκτροδοτούμενων χώρων συνολικού ύψους 3.431,95 € και τελών καθαριότητας και φωτισμού συνολικού ύψους



44.090,66 € επί ασκεπούς χώρου ακινήτου στην Κηφισιά. Η είσπραξη των φερόμενων οφειλών έχει ανασταλεί δικαστικά σε ποσοστό 60% δυνάμει σχετικής δικαστικής απόφασης. Εκτιμάται ότι θα υπάρξει θετική έκβαση της υπόθεσης λόγω του νόμου και ουσία βασίμου των ένδικων βοηθημάτων.

Β. Έχουν ασκηθεί επίσης και εκκρεμούν προσφυγές της εταιρείας, με την ιδιότητα της ως διαδόχου της εταιρείας MAXI ABEE, κατά του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων για ακύρωση αποφάσεων των Τοπικών Διοικητικών Επιτροπών ΙΚΑ Πατησίων και Κηφισιάς, με τις οποίες απορρίφθηκαν ενστάσεις κατά Πράξεων Επιβολής Εισφορών συνολικά ποσού 92.513,99 € και πρόσθετης επιβάρυνσης 23.858,61 €.

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

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

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

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

29.4 Λοιπές υποθέσεις

Α. Σε βάρος της Εταιρείας και με την ιδιότητά της ως διαδόχου της MAXI ABEE (COCO-MAT) είχε ασκηθεί αγωγή από πρώην συνεργάτη της, με την οποία ο τελευταίος άσκησε αξιώσεις του προς αποζημίωση απορρέουσες από τη μεταξύ τους σύμβαση δικαιοχρήσης, ποσού 288.445,07 €. Η αγωγή απορρίφθηκε τελεσιδίκως από το Εφετείο Αθηνών



επιδικασθείσας σε βάρος του και σχετικής δικαστικής δαπάνης. Κατά της απόφασης του Εφετείου, ο αντίδικος της εταιρείας άσκησε αίτηση αναιρέσης ενώπιον του Αρείου Πάγου η οποία δεν έχει προσδιοριστεί προς συζήτηση. Η έκβαση της υπόθεσης πιθανολογείται θετική για την Εταιρεία. Σημειώνεται ότι αρχικά η δικαιοπάροχος της Εταιρείας MAXI ABEE είχε ασκήσει αγωγή κατά του ιδίου ως άνω με την οποία ζητούσε την επιδίκαση χρηματικής ικανοποίησης ποσού 500.000 € λόγω ηθικής βλάβης συνιστάμενης σε βλάβη της φήμης και της εμπορικής της πίστης. Στη δίκη έχει υπεισέλθει η Εταιρεία. Η αγωγή έγινε πρωτοδίκως δεκτή και αναγνωρίστηκε ότι ο εναγόμενος οφείλει να καταβάλει στην Εταιρεία ποσό 3.000 €, πλέον νομίμων τόκων, για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης, καθώς και τη δικαστική δαπάνη ποσού 550 € που επιδικάστηκε σε βάρος του. Κατά της απόφασης ο αντίδικος της εταιρείας άσκησε έφεση, η οποία εκκρεμεί ενώπιον του Εφετείου Θεσσαλονίκης.

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

Σημ. 30 Μεταγενέστερα γεγονότα

Νέες επενδύσεις

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

Εταιρικά γεγονότα

Η Εταιρεία ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ στις 27/09/2024 υπέγραψε σύμβαση Ομολογιακού Δανείου με την Optima Bank για τη χρηματοδότηση του έργου επί της οδού Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25 στην Αθήνα. Το Επενδυτικό Σχέδιο της Εταιρείας αφορά τη δημιουργία νέας επιχειρηματικής εγκατάστασης με φιλικές προς το περιβάλλον λειτουργίες με σκοπό να λειτουργήσει από τρίτους ως ξενοδοχείο τεσσάρων αστέρων. Η ανάπτυξη του επενδυτικού σχεδίου που καλείται να υλοποιηθεί από την Εταιρεία είναι συνολικού ύψους € 16.678χιλ.. Η διάρκεια του δανείου θα είναι 15 έτη. Το Επενδυτικό Σχέδιο θα χρηματοδοτηθεί κατά 45% από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (TAA), 35% από τραπεζικό δανεισμό και 20% από συμμετοχή με ίδια κεφάλαια.



Εξελίξεις αναφορικά με το ακίνητο Φαλήρου 5, Αθήνα

Με την συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της 27^{ης} Σεπτεμβρίου εγκρίθηκε η τροποποίηση σύμβασης μίσθωσης με την εταιρεία με την επωνυμία «HOTEL CLUSTER ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία μισθώνει το ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 5 και Παρόδου της Λεωφόρου Συγγρού 34. Με την τροποποίηση της σύμβασης μίσθωσης συμφωνήθηκε νέο εύλογο μίσθωμα για το ακίνητο, το οποίο ανταποκρίνεται στην μισθωτική του αξία.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή στην Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α. πέραν όσων αναφέρονται στη Σημ. 30.

Κηφισιά, 30 Σεπτεμβρίου 2024

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Χρήστος Μπομπόλιας

Αικατερίνη Πετροπούλου

Πρόεδρος

Διευθύνων Σύμβουλος

Οικονομική Διευθύντρια

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ

ΑΡ.Μ.Ο.Ε 0065237 Α' ΤΑΞΗΣ