



ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Για την περίοδο από την 1η Ιανουαρίου 2023 μέχρι την 30^η Ιουνίου 2023

βάσει του άρθρου 5 του Ν. 3556/30.04.2007

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2023

**Πίνακας Περιεχομένων**

A. Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	4
B. Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2023 (Σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγρ. 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 2023 και επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις	9
B.3 Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2023	11
B.4 Μεταγενέστερα Γεγονότα	12
B.5 Σημαντικοί Κίνδυνοι.....	12
B.6 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	15
Γ. Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	17
Δ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023	19
Δ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	19
Δ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων	20
Δ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	21
Δ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών	23
Δ.5 Σημειώσεις επί των Τροποποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	24
Σημ. 1 Γενικές Πληροφορίες.....	24 ^h
Σημ. 2 Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....	24
Σημ. 3 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών.....	38
Σημ. 4 Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	39
Σημ. 5 Τομείς Δραστηριότητας.....	43
Σημ. 6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία & Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	51
Σημ. 7 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	55
Σημ. 8 Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες	60
Σημ. 9 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	61
Σημ. 10 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	61
Σημ. 11 Λοιπές απαιτήσεις.....	62



Σημ. 12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	64
Σημ. 13 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο	64
Σημ. 14 Αποθεματικά	64
Σημ. 15 Δανειακές υποχρεώσεις	65
Σημ. 16 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία & έσοδα επόμενων χρήσεων	66
Σημ. 17 Έσοδα επόμενων χρήσεων & Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	66
Σημ. 18 Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	67
Σημ. 19 Έσοδα από μισθώματα.....	69
Σημ. 20 Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	69
Σημ. 21 Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	70
Σημ. 22 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων.....	70
Σημ. 23 Λοιπά έσοδα.....	71
Σημ. 24 Λοιπά έξοδα	71
Σημ. 25 Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)	71
Σημ. 26 Φόρος εισοδήματος	72
Σημ. 27 Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή.....	72
Σημ. 28 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	72
Σημ. 29 Ενδεχόμενες απαιτήσεις -υποχρεώσεις.....	75
Σημ. 30 Μεταγενέστερα γεγονότα	80
Ε. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων	82



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 30 Ιουνίου 2023, η οποία καταρτίσθηκε 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, 29 Σεπτεμβρίου 2023

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 2023 (Σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγρ. 6 του Ν. 3556/2007)

Η παρούσα Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2023, 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 συνεδρίασή της 29ης Σεπτεμβρίου 2023 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

Κατά το 2023 η ελληνική αγορά ακινήτων, και ειδικά το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της, συνέχισε να αναπτύσσεται. Παρά τις αβεβαιότητες που αναδύθηκαν από τις αρχές του 2022, με τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις αυξήσεις των επιτοκίων και τις επιβαρύνσεις στο κόστος ενέργειας και υλικών, διατηρήθηκαν οι υψηλοί ρυθμοί αύξησης των τιμών, ως αποτέλεσμα της έντονης ζήτησης και της περιορισμένης προσφοράς χώρων με σύγχρονα τεχνικά χαρακτηριστικά. Εξάλλου, οι πληθωριστικές πιέσεις που καταγράφηκαν το 2022 και συνεχίζονται τους πρώτους μήνες του 2023, όπως και η εκ νέου επιβράδυνση του ρυθμού αύξησης της οικοδομικής δραστηριότητας, η οποία εδώ και μια δεκαετία και πλέον επηρεάζεται από διαδοχικές κρίσεις, συνετέλεσαν στην περαιτέρω αύξηση των τιμών, με τους επενδυτές να συνεχίζουν να πλειοδοτούν επί του περιορισμένου αποθέματος. Η χαμηλή προσφορά σύγχρονων ακινήτων οδηγεί σταδιακά στη διάχυση των αυξήσεων των τιμών προς ακίνητα χαμηλότερων τεχνικών προδιαγραφών. Παράλληλα, οι αποδόσεις διατηρούνται σε επίπεδα χαμηλά για την αγορά, αλλά επενδυτικά ελκυστικά, με αποτέλεσμα να παραμένει ενεργή η επενδυτική δραστηριότητα τόσο από το εξωτερικό όσο και από το εσωτερικό της χώρας¹.

Σε ό,τι αφορά τον τουριστικό κλάδο οι ενδείξεις είναι ιδιαίτερα θετικές, καθώς το πρώτο τετράμηνο του έτους οι αφίξεις μη κατοίκων και οι ταξιδιωτικές εισπράξεις έφθασαν στο 111% και 116% αντίστοιχα των μεγεθών του 2019 δημιουργώντας προσδοκίες για υπέρβαση των ιστορικά υψηλών επιπέδων του 2019. Την ίδια περίοδο οι αφίξεις επιβατών εξωτερικού σε όλα τα αεροδρόμια της χώρας υπερέβησαν τις αντίστοιχες του 2019 κατά 9,1%. Ειδικότερα, σύμφωνα με στοιχεία της Fraport για τον Απρίλιο, οι αφίξεις επιβατών εξωτερικού στα περιφερειακά αεροδρόμια της χώρας ήταν αυξημένες κατά 15,9% σε σύγκριση με εκείνες του Απριλίου του 2019, ενώ οι αφίξεις επιβατών εξωτερικού στον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών ήταν αυξημένες κατά 4,9% στο πεντάμηνο του 2023 έναντι του 2019. Σε πρόσφατη έρευνα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής Ταξιδιών, η Ελλάδα κατατάσσεται στην 4^η θέση μεταξύ των 10 κορυφαίων ευρωπαϊκών προορισμών που θέλουν να επισκεφθούν οι Ευρωπαίοι πολίτες το 2023, απέχοντας όμως αρκετά από τις τρεις πρώτες χώρες (Γαλλία, Ισπανία και Ιταλία). Παράλληλα, προηγείται αισθητά από τις χώρες που έπονται στην κατάταξη, δηλ. τη Γερμανία, την Κροατία, την Πορτογαλία, την Αυστρία, το Βέλγιο και το Ηνωμένο Βασίλειο. Επιπλέον, μεταξύ των συμπερασμάτων που προκύπτουν από την ίδια έρευνα είναι ότι η κατηγορία διακοπών “ήλιος και θάλασσα”

¹ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής 2022 – 2023 (Ιούνιος 2023)
<https://www.bankofgreece.gr/ekdoseis-ereyna/ekdoseis/ekthesh-nomismatikhs-politikhs>



παραμένει το προτιμώμενο είδος ταξιδιού αναψυχής των Ευρωπαίων (με ποσοστό 19%), ακολουθούμενο από τον τουρισμό πόλεων (“city break”, με ποσοστό 15%) και τον πολιτιστικό τουρισμό (“culture & heritage”, με ποσοστό 14%)².

Σε αντίστοιχα συμπεράσματα για τον τουρισμό καταλήγει και η 3μηνιαία μελέτη της GBR Consulting³. Συγκεκριμένα, το πρώτο εξάμηνο του 2023 κατέγραψε θετικά αποτελέσματα για τον τουριστικό κλάδο συνολικά, με τις συνολικές αφίξεις διεθνών αεροδρομίων αυξημένες κατά 9,8% μέχρι τον Ιούνιο 2023 σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα 2022, ενώ σε σύγκριση με το 2019 σημειώθηκε αύξηση 0,8%. Μέχρι τον Ιούνιο του έτους, ο κύκλος εργασιών έφτασε τα 3,1 δισ. €, καταγράφοντας αύξηση κατά 13,2% σε σύγκριση με την ίδια περίοδο του 2019. Ο ξενοδοχειακός τομέας της Αθήνας κατέγραψε κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023 αύξηση εσόδων ανά επισκέπτη κατά 45% σε σύγκριση με το 2022 και 23% σε σύγκριση με το 2019. Τα επίπεδα πληρότητας μειώθηκαν ελαφρά σε σύγκριση με το 2019, ενώ οι τιμές των δωματίων αυξήθηκαν τόσο το 2022 όσο και το 2023.

Σε ό,τι αφορά τα ακίνητα του Ομίλου, στις 30 Ιουνίου 2023 το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της περιλάμβανε 36 ακίνητα, συνολικής εύλογης αξίας € 108.230.000 έναντι € 101.379.200 την 31.12.2022, 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 2023 ανήλθε σε € 6.850.800 ή 6,76% σε σχέση με την 31^η Δεκεμβρίου 2022.

Αναλυτικότερα, το χαρτοφυλάκιο των 36 ακινήτων της Εταιρείας και των θυγατρικών της αποτελείται από 28 κτίρια, εκ των οποίων τα 22 είναι εκμισθωμένα και 8 οικόπεδα/αγροτεμάχια.

Κύκλος εργασιών

Το σύνολο του κύκλου εργασιών του Ομίλου αφορά έσοδα από μισθώματα. Για την εξεταζόμενη περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2023 ο κύκλος εργασιών του Ομίλου ανήλθε σε € 3.318.262 έναντι € 3.059.015 για την αντίστοιχη περίοδο του 2022, παρουσιάζοντας αύξηση € 259.247 ή 8%.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του προηγούμενου έτους (01.01.2022 – 30.06.2022) οι περισσότεροι μισθωτές ακινήτων του Ομίλου κρίθηκε ότι αποτελούσαν πληττόμενες επιχειρήσεις από τον COVID-19 και για τον λόγο αυτό έγινε μείωση στα μισθώματά τους κατά περίπτωση κατά 40% ή 100% βάσει σχετικών υπουργικών αποφάσεων. Για τις περιπτώσεις που η μείωση ήταν 100%, η εταιρεία έλαβε αποζημίωση από το κράτος ίση με 60% του μισθώματος.

Κατά την ίδια περίοδο του τρέχοντος έτους (01.01.2023 – 30.06.2023) δεν ίσχυσαν αντίστοιχα μέτρα, με αποτέλεσμα ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας να είναι αυξημένος.

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 2023 ανήλθαν σε € 2.762.878, έναντι κέρδους € 6.766.405 την προηγούμενη αντίστοιχη περίοδο του 2022 (Διαφορά €4.003.527). Οι αυξήσεις αυτές αντικατοπτρίζουν την ανοδική τάση στις τιμές των ακινήτων κατά τα 2 τελευταία έτη λόγω

² European Travel Commission (2023), “Monitoring sentiment for domestic and intra-European travel”, Απρίλιος 2023.

³ GBR Consulting Greek Hospitality Industry Performance 2023Q2
<https://www.gbrconsulting.gr/sectors/tourism/newsletter.php>



της συνολικής βελτίωσης του οικονομικού και επενδυτικού κλίματος στην χώρα. Επιπλέον, κατά το 2022 παρατηρήθηκε σημαντική αύξηση στην αξία των ακινήτων καθώς η οικονομία ανέκαμψε από την πανδημία COVID-19.

Λειτουργικά κέρδη/ζημιές

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου την 30η Ιουνίου 2023 ανήλθαν σε € 3.145.265 έναντι λειτουργικών κερδών € 10.442.130 την 30η Ιουνίου 2022, παρουσιάζοντας μείωση κατά 70%. Η μείωση αυτή οφείλεται στην μεγαλύτερη αύξηση της αξίας των ακινήτων κατά το 2022 σε σχέση με το 2023 καθώς και στα αυξημένα λοιπά και ανόργανα έξοδα της υπό εξέταση περιόδου.

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 € 8.335.207 έναντι € 4.921.939 του Α' εξαμήνου 2022, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 3.413.268 ή 69%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών της Εταιρείας και στα αυξημένα έξοδα κατά το Α' εξάμηνο 2022 λόγω της επικείμενης εισαγωγής της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο.

Κέρδη (ζημιές) προ φόρων

Τα κέρδη προ φόρων για το πρώτο εξάμηνο του 2023 ανήλθαν σε € 3.087.851 έναντι κερδών € 10.394.830 (του Α' εξαμήνου 2022), παρουσιάζοντας μείωση € 7.306.979 (70%).

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος για το Α' εξάμηνο 2023 ανήλθε σε € 516.620 έναντι € 57.381 της αντίστοιχης περσινής περιόδου. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην σημαντική 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 2023 ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 2.572.231 έναντι κερδών € 10.337.449 το πρώτο εξάμηνο του 2022 (μείωση κατά € 7.765.218 ή 75%).

Διαθέσιμα & Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30.06.2023, ανήλθαν σε € 7.139.851 έναντι € 18.115.696 της 31.12.2022. Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου προς τράπεζες την 30.06.2023 μειώθηκαν σε € 1.393.750 από € 1.876.250 της 31.12.2022.

Βασικοί Δείκτες

Η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί και αξιολογεί την επίδοση και την θέση του, εντοπίζοντας αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η αποδοτικότητα του Ομίλου μετρείται 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	
		30/6/2023	30/6/2022
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	<u>Λειτουργικά Κέρδη</u> <u>Έσοδα από Ενοίκια</u>	0,95	3,41
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):			
Κέρδη μετά από φόρους		2.572.231	10.337.449
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		892	538
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εκ των οποίων:		2.356.416	-1.245.676
Λοιπά έσοδα:		-100.983	-1.252.705
Λοιπά έξοδα:		2.457.399	7.029
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-2.762.878	-6.766.405
Σύνολο:		2.166.662	2.325.906
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	Ίδια Κεφάλαια/ Σύνολο Μετοχών	2,56	2,88
EBITDA			
Προσαρμοσμένο EBITDA:			
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		3.145.265	10.442.130
Πλέον πρόβλεψη μείωσης απαιτήσεων		2.762.878	0
Μείον: Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		69.757	6.766.405
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		892	-538
Πλέον/ (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα (έσοδα) εκ των οποίων:		2.356.416	-1.245.676
Λοιπά έσοδα:		-100.983	-1.252.705
Λοιπά έξοδα:		2.457.399	7.029
Σύνολο:		8.335.207	4.921.939
Δείκτες Ρευστότητας			
Γενική Ρευστότητα	<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> <u>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</u>	0,99	12,61
Δείκτες Μόχλευσης			
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	<u>Συνολικές Υποχρεώσεις</u> <u>Σύνολο Ενεργητικού</u>	9,16%	3,23%

Από τους παραπάνω αριθμοδείκτες προκύπτει σημαντική μείωση του Συντελεστή Λειτουργικών Κερδών ο οποίος ανήλθε σε 0,95 το πρώτο εξάμηνο του 2023 έναντι 3,41 το πρώτο εξάμηνο του 2022. Η μείωση αυτή οφείλεται στα μειωμένα λειτουργικά κέρδη όπως αναφέρθηκε ανωτέρω.

Τα κεφάλαια από τις λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) το πρώτο εξάμηνο του 2023 ανήλθαν σε € 2.166.662 έναντι € 2.325.906 το πρώτο εξάμηνο 2022 (μείωση 7%).

Η εσωτερική λογιστική αξία της μετοχής (NAV) μειώθηκε σε 2,56 το πρώτο εξάμηνο του 2023 έναντι 2,88 το 2022. Η μείωση αυτή οφείλεται στα μειωμένα κέρδη κατά την υπό εξέταση περίοδο σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή.



Το προσαρμοσμένο EBITDA για το πρώτο εξάμηνο του 2023 ήταν € 8.335.207 έναντι € 4.921.939 του πρώτου εξαμήνου του 2022, ήτοι αυξημένο κατά 69%. Η μεταβολή αυτή οφείλεται στα σημαντικά λοιπά έξοδα της υπό εξέταση περιόδου, τα οποία δεν λαμβάνονται υπ' όψιν κατά τον υπολογισμό του συγκεκριμένου μεγέθους.

Η Ρευστότητα παρουσιάζεται μειωμένη στο τέλος του πρώτου εξαμήνου του 2023 σε 0,99 έναντι 12,61 καθώς η εταιρεία κατά το περσινό εξάμηνο ολοκλήρωσε την διαδικασία εισαγωγής της στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών αντλώντας σημαντικά κεφάλαια.

Αναφορικά με τις υποχρεώσεις, αυτές είναι αυξημένες ως προς το Σύνολο του Ενεργητικού, καθώς σε αυτές προστέθηκε το πρόστιμο που επιβλήθηκε από τον Δήμο Αθηναίων για το ακίνητο της εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα.

Τέλος, οι δανειακές υποχρεώσεις (LTV) για το 2023 ήταν 1,22% των Επενδύσεων έναντι 2,27% το 2022.

Συνολικά οι παραπάνω δείκτες παρουσιάζουν την υγιή κατάσταση του Ομίλου.

B.2 Σημαντικά Γεγονότα κατά το Α' εξάμηνο του 2023 και επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις

Εταιρικά γεγονότα

Την 1^η Ιουνίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την σύσταση της 100% θυγατρικής της Εταιρείας Ξιφιάς Real Estate Μονοπρόσωπη Α.Ε. Η Εταιρεία αυτή θα αναλάβει την ανάπτυξη ξενοδοχειακής μονάδας στην περιοχή Ξιφιά Μονεμβασιάς, σε ακίνητο που εισφέρθηκε από την μητρική της Εταιρεία. Η επένδυση εκτιμάται ότι θα ξεκινήσει το Β' Εξάμηνο του έτους και θα είναι συνολικού ύψους 6 εκ. €.

Επενδύσεις

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. €.

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. €.



Αναφορικά με τα τρία ακίνητα (αγροτεμάχια) στην θέση Λεύκη Ελαφονήσου Λακωνίας που είχε αποκτήσει η Εταιρεία, μετά την ακύρωση του πλειστηριασμού τα ακίνητα επανήλθαν στην κυριότητά του καθού η εκτέλεση.

Εξελίξεις αναφορικά με το ακίνητο Φαλήρου 5, Αθήνα

Στην υπόθεση του ακινήτου της Εταιρείας στην οδό Φαλήρου 5, Αθήνα, έχουν λάβει χώρα κατά το Α' εξάμηνο του έτους 2023 τα ακόλουθα σημαντικά γεγονότα:

- Κατόπιν προσφυγής της εταιρείας στο ΣΥΠΟΘΑ Β', το πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτου κρίθηκε εσφαλμένο και επανυπολογίστηκε στα ποσά €4.059.204 και €2.029.602 αντίστοιχα, ενώ επικυρώθηκε η έκθεση αυτοψίας αυθαιρέτου. Κατά του νέου προστίμου και της έκθεσης αυτοψίας ασκήθηκε αίτηση ακυρώσεως από την Εταιρεία στα Διοικητικά Δικαστήρια. Η Εταιρεία προέβη σε ρύθμιση των προστίμων αυτών σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.
- Κρίθηκε παράνομη ως «ανυπόστατη» η μερική ανάκληση της άδειας δόμησης του κτιρίου τόσο από το ΣΥΠΟΘΑ Α' της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, όσο και από το Διοικητικό Εφετείο Αθηνών και από το Τριμελές Συμβούλιο Συμμόρφωσης του ΣτΕ.
- Εκδόθηκε το υπ' αριθ. 15/2023 Πρακτικό του Συμβουλίου Συμμόρφωσης του ΣτΕ που μεταξύ άλλων υποχρέωσε τον Δήμο Αθηναίων να εκδώσει ορθώς την πράξη μερικής ανάκλησης της άδειας, με αναδρομική ισχύ.

Επιπτώσεις στις οικονομικές καταστάσεις

Τα μισθώματα της Εταιρείας είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) και αναπροσαρμόζονται σε ετήσια βάση. Με δεδομένο ότι οι ΑΕΕΑΠ εξαιρέθηκαν του ανώτατου ορίου αναπροσαρμογής μισθώματος 3% για εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων για το έτος 2023 (Ν. 4926/2023, Άρθρο 121 παρ. 3α) εκτιμάται ότι η σημαντική αύξηση στον ΔΤΚ κατά το 2023 θα οδηγήσει σε σημαντικές αναπροσαρμογές στα μισθώματα που εισπράττει η Εταιρεία και κατά συνέπεια στα έσοδα και την κερδοφορία της.

Η εταιρεία επίσης αναμένει αύξηση στην αξία του χαρτοφυλακίου της λόγω της αύξησης της αξίας των ακινήτων.

Αναφορικά με τις εξελίξεις που αφορούν το ακίνητο της εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα, η Εταιρεία έχει λάβει προβλέψεις που αφορούν την καταβολή των προστίμων ενώ διαθέτει τους αναγκαίους πόρους προκειμένου να προβεί σε εργασίες αποκατάστασης εφόσον απαιτηθεί.

Ίδιες Μετοχές

Η Εταιρεία κατά την 30.06.2023 κατείχε 1.895.781 ίδιες μετοχές.



B.3 Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2023

Μετά τη σταθερότητα τιμών των ενεργειακών προϊόντων και την επιβράδυνση του πληθωρισμού στις αρχές του τρέχοντος έτους, καθώς και την ανθεκτικότητα που επέδειξαν οι περισσότερες οικονομίες παγκοσμίως, οι δυσμενείς προβλέψεις σχετικά με την ανάπτυξη των οικονομιών το 2023 άρχισαν να αναθεωρούνται θετικά. Ωστόσο, η συνέχιση του πολέμου στην Ουκρανία, σε συνδυασμό με την αργή αποκλιμάκωση του δομικού πληθωρισμού, και το σφικτό δημοσιονομικό και νομισματικό περιβάλλον, διατηρούν την αβεβαιότητα και αναμένεται να αποτελέσουν τους πλέον καθοριστικούς παράγοντες των οικονομικών μεγεθών κατά το 2023.

Στις αρχές του 2023, και για ένατο συνεχές τρίμηνο, οι επενδύσεις παγίου κεφαλαίου διατήρησαν την ανοδική τους πορεία, στηριζόμενες στους πόρους του Ευρωπαϊκού Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), καθώς και, σε συνέχεια της μεταρρυθμιστικής προόδου σε συγκεκριμένους τομείς στην σταθεροποίηση του πολιτικού και ευρύτερου πλαισίου της οικονομίας. Οι μεσοπρόθεσμες τάσεις μεγέθυνσης, μετά από μια δεκαετή ύφεση, και εφόσον η χώρα απέχει ακόμη από το παραγωγικό δυναμικό της, μπορεί να φτάσουν σε υψηλότερα επίπεδα εφόσον συνεχιστεί η μείωση της ανεργίας και η σταδιακή κάλυψη του επενδυτικού κενού, ενώ η απόκτηση επενδυτικής βαθμίδας δύναται να «ξεκλειδώσει» διεθνή κεφάλαια για παραγωγικές και περισσότερο μακροχρόνιες επενδύσεις.

Η υψηλή απορροφητικότητα των ευρωπαϊκών πόρων αναμένεται να στηρίξει την ανοδική πορεία των επενδύσεων και κατά το 2023, με κίνδυνο ωστόσο να παρατηρηθεί μια μικρή καθυστέρηση στην εφαρμογή του Σχεδίου "Ελλάδα 2.0".

Στις συνιστώσες των επενδύσεων παγίου κεφαλαίου, τη μεγαλύτερη συμβολή στην προαναφερθείσα αύξηση, είχαν, σε όλα τα τρίμηνα του προηγούμενου καθώς και στις αρχές του τρέχοντος έτους, οι Κατοικίες και κατασκευές, πιέζοντας σημαντικά τις τιμές σε αυτόν τον κλάδο. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, ο δείκτης τιμών κατοικιών σε αστικές περιοχές το πρώτο τρίμηνο του 2023 ενισχύθηκε ετησίως κατά 14,7%, από 10,6% ένα έτος πριν. Στην αύξηση της τιμής των κατοικιών συντέλεσε και η απότομη άνοδος των ξένων άμεσων επενδύσεων σε ακίνητα που καταγράφεται τα τελευταία χρόνια, η οποία το 2022 άγγιξε το ιστορικό υψηλό του +68% σε σχέση με το 2021. Η δυναμική των Ξένων Άμεσων Επενδύσεων (ΞΑΕ), ίσως με φθίνοντα ρυθμό, αναμένεται σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, να διατηρηθεί και το 2023, με θετικούς, έστω και μικρούς ρυθμούς μεγέθυνσης της εγχώριας και διεθνούς οικονομίας και την περαιτέρω άνοδο του τουρισμού⁴.

Η διατήρηση της αναπτυξιακής δυναμικής των επενδύσεων είναι κρίσιμη για τη διεύρυνση των παραγωγικών δυνατοτήτων της εγχώριας οικονομίας, την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και των πραγματικών μισθών, ιδιαίτερα αν αυτές κατευθυνθούν σε εξωστρεφείς ιδιωτικούς κλάδους της ελληνικής οικονομίας, όπως και σε τομείς του δημόσιου τομέα με υψηλό βαθμό θετικών εξωτερικοτήτων. 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 Εταιρεία αξιολογεί διαρκώς τις διαμορφούμενες μακροοικονομικές εξελίξεις και χρηματοοικονομικές συνθήκες, καθώς και τις εξελίξεις στην κτηματαγορά, προκειμένου να επαναξιολογεί και να επαναπροσδιορίσει το επενδυτικό της σχέδιο καθώς και τη συνολική επιχειρηματική στρατηγική της. Παραμένει εστιασμένη στην προάσπιση των ιδίων κεφαλαίων και στη

⁴ IOBE, Τριμηνιαία Έκθεση για την ελληνική Οικονομία (Β' Τρίμηνο 2023)
http://iobe.gr/greek_economy.asp?PD=2023



δημιουργία αξίας για τους Μετόχους και επενδύει προσεκτικά, σύμφωνα με τις αξίες της με σκοπό τη βέλτιστη διάθεση των διαθέσιμων κεφαλαίων.

B.4 Μεταγενέστερα Γεγονότα

Εταιρικά γεγονότα

Με την ΤΓΣ της 25^{ης} Ιουλίου 2023 αποφασίστηκε (10^ο θέμα) 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 η ταυτόχρονη ισόποση μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 30 του Ν. 4548/2018 με επιστροφή κεφαλαίου σε μετρητά στους μετόχους κατά το λόγο συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο. Το ποσό που θα επιστραφεί στους μετόχους ανέρχεται σε δέκα λεπτά (0,10€) ανά μετοχή.

Εξελίξεις αναφορικά με το ακίνητο Φαλήρου 5, Αθήνα

Αναφορικά με το ακίνητο στην οδό Φαλήρου 5, Αθήνα, εκδόθηκε η από 5.7.2023 ορθή επανάληψη της πράξης μερικής ανάκλησης της αδειάς, την οποία η εταιρεία προσέβαλε ενώπιον του ΣΥΠΟΘΑ Α' και του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών ως παράνομη και άκυρη.

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 της όσο και των μισθωμάτων επηρεάζουν άμεσα την χρηματοοικονομική θέση της και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού της και την κερδοφορία της.

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 της,
- 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 στην 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 αυτόν μέσω λειτουργικών μισθώσεων οι οποίες είναι μακροπρόθεσμες. Επιπλέον, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον 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 τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα δεν 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 δυνατότητα 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 2030 (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 την χρηματοοικονομική του θέση. Αφενός, η φορολογία των ΑΕΕΑΠ είναι συνδεδεμένη με το επιτόκιο παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας το οποίο κατά το τελευταίο έτος αυξήθηκε σημαντικά. Αφετέρου, το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόβλεπτων γεγονότων. Για την μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις λόγω μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει συμβάσεων στην μέγιστη περίοδο των τριών μηνών.

B) 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 30.06.2023 σε 95,5 % έναντι 95,4 % στις 30.06.2022 (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 βimensιαία βάση ο οποίος περιλαμβάνει:

- Προβλεπόμενα έσοδα
- Προβλεπόμενα έξοδα – λειτουργικές δαπάνες
- Προβλεπόμενα έξοδα – επενδύσεις, αγορές ακινήτων
- Λοιπές πληρωμές πχ. ΦΠΑ και λοιποί φόροι

Δ) Κίνδυνος εποπτικών αρχών και συμμόρφωσης

Ο Όμιλος υπόκειται σε περίπλοκη 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 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.

B.6 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 (Δ.Λ.Π. 24) «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών», περιγράφονται αναλυτικά στη Σημ. 29.

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 ΜΙΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΕΑΠ: α. Pavillem Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε., (Αρ. ΓΕΜΗ 123640801000), β. Citystop 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 30.06.2023) και Παύλος Ευμορφίδης (42,03 % στις 30.06.2023)
- Τα μέλη της Διοίκησης του Ομίλου και της Εταιρείας

Κηφισιά, 29 Σεπτεμβρίου 2023

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 2023 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης 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.

Άλλο θέμα

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 είχαν ελεγχθεί από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση, ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 2^η Μαΐου 2023 έκθεση ελέγχου χωρίς διαφοροποίηση με έμφαση θέματος σχετικά με την αποτίμηση του ξενοδοχείου COCO-MAT ATHENS BC της εταιρείας επί των οδών Φαλήρου 5 και παρόδου Συγγρού 34, στην Αθήνα και με άλλο θέμα σχετικά με την αλλαγή ελεγκτικής εταιρείας.



Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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



ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.

Λεωφόρος Ηρακλείου 531, Νέο Ηράκλειο

ΑΜ ΣΟΕΛ: 146

Νέο Ηράκλειο, 29 Σεπτεμβρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Κωνσταντίνος Νιφορόπουλος

ΑΜ/ΣΟΕΛ: 16541

**Δ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023****Δ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 6	6.368	9.900	108	200
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 6	6.400	7.200	6.400	7.200
Επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 5, Σημ. 7	114.318.806	107.468.006	89.624.806	83.928.006
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις	Σημ. 8	0	0	2.000.002	2
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Σημ. 9	5.400	5.400	5.400	5.400
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		114.336.973	107.490.506	91.636.715	83.940.808
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού					
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	Σημ. 10	44.878	104.082	45.002	24.356
Λοιπές απαιτήσεις	Σημ. 11	391.692	204.285	1.991.668	1.604.285
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σημ. 12	7.139.851	13.135.833	5.975.208	12.738.380
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		7.576.421	13.444.200	8.011.879	14.367.021
Σύνολο ενεργητικού		121.913.394	120.934.706	99.648.594	98.307.829
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	Σημ. 13	43.200.000	43.200.000	43.200.000	43.200.000
Διαφορά υπέρ το άρτιο	Σημ. 13	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000
Αποθεματικά	Σημ. 14	15.526.367	18.491.290	15.330.114	18.295.037
Αποτελέσματα εις νέο		43.017.626	40.445.395	21.363.770	18.452.378
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		110.743.993	111.136.685	88.893.885	88.947.415
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σημ. 15	428.750	911.250	428.750	911.250
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Σημ. 16	6.846	6.846	6.846	6.846
Έσοδα επομένων χρήσεων	Σημ. 17	0	77.345	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 17	3.056.669	4.301.587	2.817.943	4.089.718
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		3.492.265	5.297.028	3.253.539	5.007.814
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 18	57.376	69.616	55.098	61.708
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	Σημ. 18	799.494	506.144	652.081	395.933
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σημ. 15	965.000	965.000	965.000	965.000
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 18	5.855.266	2.960.232	5.828.992	2.929.958
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		7.677.136	4.500.992	7.501.171	4.352.599
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		121.913.394	120.934.706	99.648.594	98.307.829

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 83 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Έσοδα από μισθώματα	Σημ. 5, Σημ. 19	3.318.262	3.059.015	2.639.018	2.426.193
Μικτό κέρδος		3.318.262	3.059.015	2.639.018	2.426.193
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	Σημ. 7	2.762.878	6.766.405	2.548.878	4.836.405
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 20	-321.800	-237.601	-284.559	-215.744
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	Δ.5Σημ. 21Σημ. 21	-73.635	-51.343	-73.635	-51.343
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σημ. 22	-113.374	-339.484	-109.457	-335.067
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων		-69.757	0	-69.757	0
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	Σημ. 6, Σημ. 22	-892	-538	-892	-538
Λοιπά έσοδα	Σημ. 23	100.983	1.252.705	7.173	968.171
Λοιπά έξοδα	Σημ. 24	-2.457.399	-7.029	-2.454.542	-968
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		3.145.265	10.442.130	2.202.226	7.627.111
Έσοδα από τόκους	Σημ. 25	0	213	0	213
Έσοδα από επενδύσεις	Σημ. 25	0	0	1.170.000	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	Σημ. 25	-57.414	-47.513	-57.254	-47.486
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		3.087.851	10.394.830	3.314.972	7.579.837
Φόρος εισοδήματος	Σημ. 26	-515.620	-57.381	-403.580	-46.110
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους		2.572.231	10.337.449	2.911.392	7.533.727
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα		2.572.231	10.337.449	2.911.392	7.533.727
Βασικά Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	Σημ. 27	0,06	0,24	0,07	0,17
Βασικά και μειωμένα					

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 83 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 2023	43.200.000	9.000.000	817.714	17.673.576	40.445.395	111.136.686
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου					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

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 2022	36.000.000	0	579.403	19.013.025	42.291.171	97.883.599
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					10.337.449	10.337.449
Διανομή μερίσματος						0
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού						0
Μεταφορές στην περίοδο						0
Αγορά ιδίων μετοχών						0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	7.200.000	9.000.000				16.200.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου				-39.813		-39.813
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου						0
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2022	43.200.000	9.000.000	579.403	18.973.212	52.628.622	124.381.237

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 83 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 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
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				-2.964.923		-2.964.923
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου						0
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου						0
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2023	43.200.000	9.000.000	621.461	14.708.653	21.363.770	88.893.885

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2022	36.000.000	0	434.145	19.013.025	23.329.817	78.776.987
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					7.533.727	7.533.727
Διανομή μερίσματος						0
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού						0
Μεταφορές στην περίοδο						0
Καταβολές από τους μετόχους						0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	7.200.000	9.000.000				16.200.000
Αγορά ιδίων μετοχών						0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου				-39.813		-39.813
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου						0
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2022	43.200.000	9.000.000	434.145	18.973.212	30.863.545	102.470.902

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 83 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.



Δ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη (Ζημιές) προ φόρων	3.087.851	10.394.831	3.314.972	7.579.837
Προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	92	538	92	538
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	800	0	800	0
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-2.762.878	-6.766.405	-2.548.878	-4.836.405
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	357.000	0	357.000	0
Προβλέψεις	2.099.359	0	2.099.359	0
Έσοδα από τόκους	0	-213	0	-213
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	-1.170.000	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	57.414	47.513	57.254	47.486
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	191.917	-2.503.831	112.215	-2.030.911
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	-391.150	-348.245	-278.721	33.740
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	2.640.405	824.188	1.944.093	794.072
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-57.414	-47.044	-57.254	-46.964
Καταβληθείς φόρος	-311.198	-47.741	-288.794	-38.076
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<u>2.271.793</u>	<u>729.403</u>	<u>1.598.044</u>	<u>709.032</u>
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες				
Επενδύσεις σε ακίνητα	-4.812.696	-203.199	-4.812.696	-203.199
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-22.227	-11.396	-22.227	-11.396
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων	3.440	0	0	0
Απόκτηση συμμετοχής	0	0	-1.060.000	0
Τόκοι εισπραχθέντες	0	213	0	213
Μερίσματα εισπραχθέντα	0	0	970.000	0
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	<u>-4.831.482</u>	<u>-214.382</u>	<u>-4.924.922</u>	<u>-214.382</u>
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	16.200.000	0	16.200.000
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	0	0	0	0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	-39.813	0	-39.813
Εκροές για αγορά ιδίων μετοχών	-2.953.793		-2.953.793	0
Μερίσματα πληρωθέντα	0	-630.000	0	-630.000
Εξοφλήσεις δανείων	-482.500	-451.250	-482.500	-451.250
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<u>-3.436.293</u>	<u>15.078.937</u>	<u>-3.436.293</u>	<u>15.078.937</u>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	-5.995.983	15.593.958	-6.763.171	15.573.587
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	<u>13.135.834</u>	<u>2.521.737</u>	<u>12.738.380</u>	<u>1.854.080</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	<u>7.139.851</u>	<u>18.115.696</u>	<u>5.975.208</u>	<u>17.427.666</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 83 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 2023 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου ήταν 8 άτομα.

Η παρούσα ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 29 Σεπτεμβρίου 2023 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 2023 έως 30 Ιουνίου 2023 περιλαμβάνουν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας και των θυγατρικών της «Citystorp 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 2023 καλύπτει το εξάμηνο από 1 Ιανουαρίου έως την 30 Ιουνίου 2023 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 2022, 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 2022 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, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2023 ή μεταγενέστερα.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων», στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα Πάγια», στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Στοιχεία του Ενεργητικού» και στις «Ετήσιες Βελτιώσεις 2018 - 2020» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)**

Τον Μάιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση μίας σειράς τροποποιήσεων, που περιλαμβάνουν περιορισμένου σκοπού τροποποιήσεις σε τρία Πρότυπα, καθώς και τις Ετήσιες Βελτιώσεις του Συμβουλίου. Οι εν λόγω τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινίσεις αναφορικά με τη διατύπωση των Προτύπων ή διορθώνουν ήσσονος σημασίας συνέπειες, παραβλέψεις ή αντικρούσεις μεταξύ των απαιτήσεων των Προτύπων. Πιο συγκεκριμένα:



- Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Ενοσιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς χωρίς να τροποποιούν τις λογιστικές απαιτήσεις που αφορούν στις συνενώσεις επιχειρήσεων.
- Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα Πάγια» απαγορεύουν σε μία εταιρεία να αφαιρέσει από το κόστος των παγίων ποσά που έλαβε από την πώληση στοιχείων που παράγονται κατά τη διάρκεια προετοιμασίας των εν λόγω παγίων για να καταστούν έτοιμα προς χρήση. Αντιθέτως, η εταιρεία αναγνωρίζει τα εν λόγω έσοδα από πωλήσεις και τα σχετικά κόστη στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.
- Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Στοιχεία του Ενεργητικού» προσδιορίζουν τα κόστη που μία εταιρεία θα πρέπει να συμπεριλάβει κατά την αξιολόγηση για το εάν ένα συμβόλαιο είναι ζημιογόνο.
- Οι Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2018-2020 προβαίνουν σε ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις στο:
 - ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»: Η τροπολογία εξετάζει ποιες αμοιβές θα πρέπει να περιλαμβάνονται στο κριτήριο του 10% για την παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα έξοδα ή οι αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροπολογία, τα έξοδα ή τα τέλη που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα περιλαμβάνονται στο κριτήριο του 10% στο ΔΛΠ 41 «Γεωργία» και στα Επεξηγηματικά Παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις».
 - ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»: Η τροποποίηση αφαίρεσε την απεικόνιση των πληρωμών από τον εκμισθωτή σχετικά με βελτιώσεις μίσθωσης στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να αρθεί κάθε πιθανή σύγχυση σχετικά με την αντιμετώπιση των κινήτρων μίσθωσης.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες εταιρικές Οικονομικές 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 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)**

Τον Φεβρουάριο του 2022, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού που αφορούν στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών. Σκοπός των τροποποιήσεων είναι να βελτιώσουν τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών ώστε να παρέχουν πιο χρήσιμη πληροφόρηση στους επενδυτές και σε λοιπούς χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων. Πιο συγκεκριμένα, με βάση τις τροποποιήσεις απαιτείται η γνωστοποίηση σημαντικών πληροφοριών σχετικών με τις λογιστικές πολιτικές, αντί της γνωστοποίησης των σημαντικών λογιστικών πολιτικών. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη: Ορισμός των Λογιστικών Εκτιμήσεων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)**

Τον Φεβρουάριο του 2022, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού οι οποίες αποσαφηνίζουν τη διαφορά μεταξύ αλλαγής λογιστικής εκτίμησης και αλλαγής λογιστικής πολιτικής. Η διάκριση αυτή είναι σημαντική, καθώς η αλλαγή λογιστικής εκτίμησης εφαρμόζεται χωρίς αναδρομική ισχύ και μόνο για



μελλοντικές συναλλαγές και άλλα μελλοντικά γεγονότα, εν αντιθέσει με την αλλαγή λογιστικής πολιτικής που έχει αναδρομική ισχύ και εφαρμόζεται σε συναλλαγές και άλλα γεγονότα του παρελθόντος. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος: Αναβαλλόμενος Φόρος σχετιζόμενος με Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία Μεμονωμένη Συναλλαγή» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)**

Τον Μάιο του 2022, το IASB προέβη στην έκδοση στοχευμένων τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 12 προκειμένου να προσδιορίσει πώς οι οικονομικές οντότητες θα πρέπει να χειρίζονται τον αναβαλλόμενο φόρο που προκύπτει από συναλλαγές όπως οι μισθώσεις και οι υποχρεώσεις αποδέσμευσης – συναλλαγές για τις οποίες οι οικονομικές οντότητες αναγνωρίζουν ταυτόχρονα μία απαίτηση και μία υποχρέωση. Σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι οικονομικές οντότητες απαλλάσσονται από την αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου όταν αναγνωρίζουν απαιτήσεις ή υποχρεώσεις για πρώτη φορά. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι η εν λόγω απαλλαγή δεν έχει εφαρμογή και οι οικονομικές οντότητες απαιτείται να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενο φόρο στις συναλλαγές αυτές. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)**

Τον Ιανουάριο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 1 που επηρεάζουν τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μία οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν: α) αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μίας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς, β) αποσαφήνιση ότι η ταξινόμηση της υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού, γ) επεξηγούν πώς οι συνθήκες δανεισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση, και δ) αποσαφήνιση των απαιτήσεων σχετικά με την ταξινόμηση υποχρεώσεων μίας οντότητας που πρόκειται να ή ενδεχομένως να διακανονήσει μέσω έκδοσης ιδίων συμμετοχικών τίτλων. Επιπλέον, τον Ιούλιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης για την αναβολή κατά ένα έτος της ημερομηνίας έναρξης ισχύος της αρχικώς εκδοθείσας τροποποίησης στο ΔΛΠ 1, ως αποτέλεσμα της εξάπλωσης της πανδημίας του Covid-19. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Τον Σεπτέμβριο του 2023, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» με τις οποίες προστίθενται απαιτήσεις για τον τρόπο με τον οποίο μια εταιρεία λογιστικοποιεί μία πώληση και επαναμίσθωση (“sale and leaseback”) μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Η πώληση και



επαναμίσθωση είναι μια συναλλαγή κατά την οποία, μια εταιρεία πουλά ένα περιουσιακό στοιχείο και μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο πίσω για μια χρονική περίοδο από τον νέο ιδιοκτήτη. Το ΔΠΧΑ 16 περιλαμβάνει απαιτήσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό μίας πώλησης και επαναμίσθωσης κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται η συναλλαγή. Ωστόσο, το Πρότυπο δεν είχε προσδιορίσει τον τρόπο επιμέτρησης της συναλλαγής μετά την ημερομηνία αυτής. Οι εκδοθείσες τροποποιήσεις προστίθενται στις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 σχετικά με την πώληση και επαναμίσθωση, υποστηρίζοντας με τον τρόπο αυτό τη συνεπή εφαρμογή του λογιστικού προτύπου. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα αλλάξουν τον λογιστικό χειρισμό για μισθώσεις εκτός από αυτές που προκύπτουν από μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του 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 της ανάγκης 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 αναγνωρισθεί 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 ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου. Όταν η λογιστική αξία ενός ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, ο Όμιλος σχηματίζει ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του. Τα κέρδη και ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται βάσει της λογιστικής αξίας τους και το ποσό του κέρδους ή της ζημιάς καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

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



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

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

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

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

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

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

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

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση 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 στην 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 μιας 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 ουσιωδώς 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 ουσιώδεις 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 (Σημ. 7). 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 ζημιά απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία είναι 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 της 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 έσοδα που πραγματοποιήθηκαν για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

Διανομή Μερισμάτων

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

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 κατανομή 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 Οικονομικής 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 προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method).

Ένα πρόγραμμα συγκεκριμένων παροχών καθορίζει 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 παρελθόν 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 μια σειρά από τροποποιήσεις στην 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 προύπηρεσίας 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 επιμετρούνται 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 την 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 2023 φορολογήθηκε σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, 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. Ο οφειλόμενος φόρος του εξαμήνου δε μπορούσε να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του Ν. 4839/2016.

Για το Β' εξάμηνο 2023 και στο εξής η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 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 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.

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 τις 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 30.06.2023 37,51% και 37,81% 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 2023 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

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 του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περιόδοι, 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

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 της όσο και των μισθωμάτων επηρεάζουν άμεσα την χρηματοοικονομική θέση της και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού της και την κερδοφορία της.

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 άλλα και τις εξελίξεις στις επιμέρους τοπικές κτηματαγορές στις οποίες δραστηριοποιείται,
- τα χαρακτηριστικά των ακινήτων που κατέχει στο χαρτοφυλάκιο της,
- 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 στην 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, 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 αυτόν μέσω των λειτουργικών μισθώσεων οι οποίες είναι μακροχρόνιες. Επιπλέον, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει μεταβολή στα μισθώματα.

i. Κίνδυνος πληθωρισμού

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

ii. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές του Ομίλου που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητα του να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις του. Ο Όμιλος έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλισμένα έσοδα από μισθώματα μέχρι το 2026 (για τα πρώτα μισθωτήρια του 2014) και μέχρι το 2030 (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 την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόβλεπτων γεγονότων. Για την μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις λόγω



μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει συμβάσεων στην μέγιστη περίοδο των τριών μηνών.

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 της, 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 30.06.2023 σε 95,5 % έναντι 95,4 % στις 30.06.2022 (Σημ. 19 και Σημ. 28).

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, 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 βμηνιαία βάση ο οποίος περιλαμβάνει:

- Προβλεπόμενα έσοδα
- Προβλεπόμενα έξοδα – λειτουργικές δαπάνες
- Προβλεπόμενα έξοδα – επενδύσεις, αγορές ακινήτων
- Λοιπές πληρωμές πχ. ΦΠΑ και λοιποί φόροι

Κίνδυνος εποπτικών αρχών και συμμόρφωσης

Ο Όμιλος υπόκειται σε περίπλοκη 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.

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 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 το Ομίλου, μεγιστοποιώντας τα οφέλη προς τους μετόχους και τα λοιπά εμπλεκόμενα μέρη.

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

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

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.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 30.06.2023 σε σύγκριση με την 31.12.2022.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Δάνεια	1.393.750	1.876.250	1.393.750	1.876.250
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	121.913.394	120.934.706	99.648.594	98.307.828
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.139.851	13.135.833	5.975.208	12.738.380
Debt Ratio	1,14%	1,55%	1,40%	1,91%



	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Net Debt	-5.746.101	-11.259.583,00	-4.581.458	-10.862.130,00

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 (Σημ. 7).

Κατά την 30η Ιουνίου 2023, 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 30.06.2023 (Όμιλος)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ							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
Έσοδα από τόκους	0	0	0	0	0	0	0
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	0	0	0	0	0
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 κατανεμό- μενα	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 (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	3,88%	2,66%	4,06%	0,41%	0,20%	0,00%	2,65%



Από 01.01 έως 30.06.2022 (Όμιλος)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2022 - 30.06.2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	670.764	254.814	2.096.248	3.160	34.030	0	3.059.015
Μικτό κέρδος	670.764	254.814	2.096.248	3.160	34.030	0	3.059.015
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	793.908	350.000	5.056.092	50.000	516.405	0	6.766.405
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-32.955	-14.288	-96.139	-2.789	-34.464	-56.965	-237.601
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-51.343	-51.343
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-172	0	-2.528	0	0	-336.784	-339.484
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	0	0	0	0	0	0	0
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-538	-538
Λοιπά έσοδα	0	0	3.531	0	0	1.249.174	1.252.705
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	-7.029	-7.029
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	1.431.545	590.526	7.057.204	50.371	515.970	796.516	10.442.130
Έσοδα από τόκους	0	0	0	0	0	213	213
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	0	0	0	0	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-47.513	-47.513
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	1.431.545	590.526	7.057.204	50.371	515.970	749.216	10.394.830
Φόρος εισοδήματος	-1.102	0	-9.506	0	-664	-46.110	-57.381
Κέρδη μετά από φόρους	1.430.443	590.526	7.047.699	50.371	515.306	703.106	10.337.449
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	1.430.443	590.526	7.047.699	50.371	515.306	703.106	10.337.449



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	18.182.012	8.350.000	60.939.988	1.678.000	18.127.300	23.393	107.300.691
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	21.226.366	21.226.366
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	18.182.012	8.350.000	60.939.988	1.678.000	18.127.300	21.226.366	128.527.057
Σύνολο υποχρεώσεων	151.875	85.973	678.545	5.545	23.392	3.200.489	4.145.820
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	3,69%	3,05%	3,44%	0,19%	0,19%	0,00%	2,38%



Από 01.01 έως 30.06.2022 (Εταιρεία)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2022 - 30.06.2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	606.815	254.814	1.524.168	6.367	34.030	0	2.426.193
Μικτό κέρδος	606.815	254.814	1.524.168	6.367	34.030	0	2.426.193
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	590.000	350.000	3.330.000	50.000	516.405	0	4.836.405
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-30.866	-14.288	-77.720	-2.789	-33.114	-56.965	-215.744
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-51.343	-51.343
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	-335.067	-335.067
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	0	0	0	0	0	0	0
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-538	-538
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	968.171	968.171
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	-968	-968
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	1.165.949	590.526	4.776.448	53.577	517.320	523.291	7.627.111
Έσοδα από τόκους	0	0	0	0	0	213	213
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	0	0	0	0	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-47.486	-47.486
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	1.165.949	590.526	4.776.448	53.577	517.320	476.018	7.579.837
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	-46.110	-46.110
Κέρδη μετά από φόρους	1.165.949	590.526	4.776.448	53.577	517.320	429.908	7.533.727
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	1.165.949	590.526	4.776.448	53.577	517.320	429.908	7.533.727



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	15.962.000	8.350.000	41.690.000	1.678.000	16.767.300	13.693	84.460.993
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	21.565.415	21.565.415
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	15.962.000	8.350.000	41.690.000	1.678.000	16.767.300	21.579.108	106.026.409
Σύνολο υποχρεώσεων	130.699	85.973	509.040	5.545	2.204	2.822.045	3.555.507
Απόδοση (Εσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	3,80%	3,05%	3,66%	0,38%	0,20%	0,00%	2,29%

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 2023 και το 2022. 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 2022	11.050	16.841	27.891
Προσθήκες	0	2.697	2.697
Πωλήσεις	0	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0



Όμιλος	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	11.050	19.538	30.588
	0	0	0
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	0	0
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	1.350	16.012	17.362
Αποσβέσεις χρήσεως	0	3.327	3.327
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0
Υπόλοιπο 30 Δεκεμβρίου 2022	1.350	19.339	20.689
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	9.700	200	9.900
	0	0	0
Αξία κτήσης	0	0	0
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	11.050	19.538	30.588
Προσθήκες	0	0	0
Πωλήσεις	-3.440	0	-3.440
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2023	7.610	19.538	27.148
	0	0	0
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	0	0
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	1.350	19.339	20.689
Αποσβέσεις χρήσεως	0	92	92
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2023	1.350	19.431	20.781
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2023	6.260	108	6.368

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 2022	16.841	0	16.841
Προσθήκες	2.697	0	2.697
Πωλήσεις	0	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	19.538	0	19.538
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	16.012	0	16.012
Αποσβέσεις χρήσεως	3.327	0	3.327
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0
Υπόλοιπο 30 Δεκεμβρίου 2022	19.339	0	19.339



Εταιρεία	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκαταβολές	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	200	0	200
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 30 Ιουνίου 2023	19.538	0	19.538
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	19.339	0	19.339
Αποσβέσεις χρήσεως	92	0	92
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2023	19.431	0	19.431
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2023	108	0	108

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 2023 και το 2022.

Όμιλος	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο άυλων παγίων
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	0	0
Προσθήκες	8.000	8.000
Πωλήσεις	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	8.000	8.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	0	0
Αποσβέσεις χρήσεως	800	800
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0



Όμιλος	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο άυλων παγίων
Υπόλοιπο 30 Δεκεμβρίου 2022	800	800
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	7.200	7.200
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	8.000	8.000
Προσθήκες	0	0
Πωλήσεις	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2023	8.000	8.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	800	800
Αποσβέσεις χρήσεως	800	800
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2023	1.600	1.600
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2023	6.400	6.400

Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία είχαν ως εξής:

Εταιρεία	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο άυλων παγίων
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	0	0
Προσθήκες	8.000	8.000
Πωλήσεις	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	8.000	8.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	0	0
Αποσβέσεις χρήσεως	800	800
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0
Υπόλοιπο 30 Δεκεμβρίου 2022	800	800
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	7.200	7.200
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	8.000	8.000
Προσθήκες	0	0
Πωλήσεις	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2023	8.000	8.000



Εταιρεία	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο άυλων παγίων
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	800	800
Αποσβέσεις χρήσεως	800	800
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2023	1.600	1.600
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2023	6.400	6.400

Σημ. 7 Επενδύσεις σε ακίνητα

7.1 Αξία επενδύσεων

Οι επενδύσεις σε ακίνητα για τον Όμιλο για το Α' εξάμηνο 2023 και το 2022 ήταν αυτές του παρακάτω πίνακα.

ΌΜΙΛΟΣ	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2022	25.740.558	74.555.742	100.296.300
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	917.001	3.737.265	4.654.265
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	11.396	11.396
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	639.695	1.866.349	2.506.045
Υπόλοιπο 31.12.2022	27.297.254	80.170.752	107.468.006
Υπόλοιπο 01.01.2023	27.297.254	80.170.752	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	22.227	22.227
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	-747.000	0	-747.000
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	669.467	2.093.410	2.762.878
Υπόλοιπο 30.06.2023	27.219.721	87.099.085	114.318.807



Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2022	20.419.853	58.976.447	79.396.300
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	917.001	3.737.265	4.654.265
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	11.396	11.396
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	-34.006	-99.950	-133.955
Υπόλοιπο 31.12.2022	21.302.848	62.625.158	83.928.006
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	22.227	22.227
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	611.877	1.937.001	2.548.878
Υπόλοιπο 30.06.2023	20.227.725	69.397.081	89.624.806

Κατά το υπό εξέταση διάστημα 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 σχετικά με την υπόθεση αυτή παρατίθενται στην 29.2.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 2023 ανήλθαν σε € 2.762.878, έναντι κέρδους € 6.766.405 την προηγούμενη αντίστοιχη περίοδο του 2022 (Διαφορά €4.003.527). Οι αυξήσεις αυτές αντικατοπτρίζουν την ανοδική τάση στις τιμές των ακινήτων κατά τα 2 τελευταία έτη λόγω της συνολικής βελτίωσης του οικονομικού και επενδυτικού κλίματος στην χώρα. Επιπλέον, κατά το 2022



παρατηρήθηκε σημαντική αύξηση στην αξία των ακινήτων καθώς η οικονομία ανέκαμψε από την πανδημία COVID-19.

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 στην 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 31/12/2022 σε € 30,35 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 ευδοκμήσουν και δικαιωθεί, τότε η αξία του ακινήτου θα προσαρμοστεί ανάλογα.

Την 31.12.2022 η αξία του ξενοδοχείου μειώθηκε από € 30.350.000 σε € 19.486.488 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 περεταίρω κατά τα κόστη αναδιαμόρφωσης και κατά τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης για να προκύψει τελική αξία για το ακίνητο € 11.670.000. Αναφορικά με τον υπολογισμό των προστίμων όπως αναλυτικά περιγράφεται στην ίδια σημείωση ο Δήμος Αθηναίων προχώρησε σύμφωνα με την απόφαση της 26.01.2023 του ΣΥΠΟΘΑ σε επαναυπολογισμό των προστίμων που είχαν αρχικά καταλογιστεί με την αρ. πρωτ 12457/30.11.2022 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 πρόστιμο ανέγερσης και €2.029.601,93 για το πρόστιμο διατήρησης σύνολο € 6.088.806.

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 καταστάσεων έχει προχωρήσει στην αύξηση των επενδύσεων σε ακίνητα κατά € 6.088.806 σε σχέση με την αποτίμηση που έχει διενεργηθεί από τον πιστοποιημένο εκτιμητή στις 30.06.2023 και 31.12.2022 αφού έχει αναγνωρίσει ισόποση υποχρέωση στις ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται ανά είδος ακινήτου, οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την διενέργεια των εκτιμήσεων για την 30.06.2023:



Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	3	Βιομηχανικά Κτίρια	11.662.000	Μέθοδος Εισοδήματος 40-50%, Συγκριτική Μέθοδος 50%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 60%, Υπολειμματική Μέθοδος 50%	18.000	8,57%-9,97%
Ελλάδα	3	Σταθμός αυτοκινήτων (Ημιτελές κτίριο)	8.990.000	Συγκριτική Μέθοδος 5% και Υπολειμματική Μέθοδος 95%	-	11,42%
Ελλάδα	3	Γραφεία	1.590.000	Μέθοδος Εισοδήματος 10 και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90%	2.000	-
Ελλάδα	3	Οικιστική Κατοικία	7.340.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5- 95%, Μέθοδος Υπολειμματική 50%, Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95%	4.000	-
Ελλάδα	3	Καταστήματα	16.837.600	Μέθοδος Εισοδήματος 5- 95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5- 80%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 10% Μέθοδος άμεσης Κεφαλαιοποίησης 30%, Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95%	7.600	7,67% - 9,35%
Ελλάδα	3	Γήπεδα	296.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5- 10% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90-95% Μέθοδος Υπολειμματική 10%	11.000	-
Ελλάδα	3	Οικόπεδο	4.951.400	Συγκριτική Μέθοδος 5- 95% και Υπολειμματική Μέθοδος 5-95%	-	-
Ελλάδα	3	Ξενοδοχεία	62.651.806	Μέθοδος Εισοδήματος 5%, Συγκριτική Μέθοδος 5% και Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95% Υπολειμματική Μέθοδος 95%	-	10,47% -11,22%
Σύνολο			114.318.806			



Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται ανά είδος ακινήτου, οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την διενέργεια των εκτιμήσεων για την 31.12.2022:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στην λήξη (%)
Βιομηχανικά Κτίρια	11.791.000	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-50%- Μέθοδος Υλική 60%. Μέθοδος Εισοδήματος 40-50%- Μέθοδος Εισοδήματος-Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 95%.	66.416	8,6% - 9,9%	7,1% -8,4%
Σταθμός αυτοκινήτων (Ημιτελές κτίριο)	8.952.800	Μέθοδος Συγκριτική Μέθοδος 5% - Μέθοδος Υπολειμματική 95%.	-	11,40%	9,00%
Γραφεία	1.600.000	Μέθοδος Εισοδήματος 10% - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90%.	-	-	-
Οικιστική Κατοικία	1.506.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5% -Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 95%.	-	-	-
Καταστήματα	16.128.000	Μέθοδος Συγκριτικών στοιχείων 5-25%- Μέθοδος Εισοδήματος 75-95%. Μέθοδος Υλική 10%, -Μέθοδος Εισοδήματος 90%. Μέθοδος Υλική 10%- Συγκριτική 80%, - Εισοδήματος 10%. Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 30% - Εισοδήματος 70%	78.792	7,6% - 9,3%	6,6% - 7,45%
Γήπεδα	1.150.800	Μέθοδος Υπολειμματική 20%- Μέθοδος Συγκριτική 80%. Μέθοδος Συγκριτική 5%-Μέθοδος Εισοδήματος 95%.	11.000	-	-
Οικόπεδο	4.924.600	Μέθοδος Συγκριτική 5%-Υπολειμματική 95%. Μέθοδος Υπολειμματική 10%-Συγκριτική 90%. Μέθοδος Συγκριτική 95%- Υπολειμματική 5%.	-	-	-
Ξενοδοχείο	61.414.806	Μέθοδος Εισοδήματος 5%-Μέθοδος Συγκριτικών στοιχείων 95%. Μέθοδος Εισοδήματος 5%-Μέθοδος Κερδών 95%. Μέθοδος Συγκριτική 5%-Μέθοδος Κερδών 95%.	-	10,5%-11,2%	8,2% - 9%
	107.468.006				

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 30 Ιουνίου 2023, 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.

Σημ. 8 Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω.

Θυγατρική	Έδρα	Όμιλος		Εταιρεία		Μέθοδος Ενοποίησης
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	
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%	-	Ολική

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές αναλύονται ως κάτωθι για την Εταιρεία κατά την 30.06.2023 και την 31.12.2022

Συμμετοχές σε θυγατρικές 30/06/2023						
A/A	Επωνυμία Θυγατρικών	Υπόλοιπο 31/12/2022	Προσθήκες 01/01-30/06/2023	Μειώσεις 01/01-30/06/2023	Απομειώσεις 01/01-30/06/2023	Υπόλοιπο 30/06/2023
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

Συμμετοχές σε θυγατρικές 31/12/2022						
A/A	Επωνυμία Θυγατρικών	Υπόλοιπο έως 31.12.21	Προσθήκες 01/01-31/12/2022	Μειώσεις 01/01-31/12/2022	Απομειώσεις 01/01-31/12/2022	Υπόλοιπο 31/12/2022
1	CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	1	-	-	-	1
2	PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	1	-	-	-	1
	ΣΥΝΟΛΟ	2	-	-	-	2

Η Εταιρεία εντός του Ιουνίου 2023 προέβη σε σύσταση θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ». Η Εταιρεία αυτή θα αναλάβει 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: Με ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Σημ. 9 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
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	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Εμπορικές απαιτήσεις	312.993	237.285	313.117	236.379
Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές	226.590	212.925	226.590	212.925
Επιταγές εισπρακτές (μεταχρονολογημένες)	0	78.820	0	0
Απαιτήσεις προ Προβλέψεων	539.583	529.030	539.707	449.304
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-494.704	-424.948	-494.704	-424.948
Σύνολο	44.878	104.082	45.002	24.356

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



Στις απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 30.06.2023 ποσό ύψους € 37.166 αφορά συνδεδεμένα μέρη και συγκεκριμένα την εταιρεία Zealots of Nature Mon. ΑΕΒΕ (απαιτήσεις από μισθώσεις – ποσό € 859,12) και την Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ (απαιτήσεις από μισθώσεις – ποσό € 36.306,82). Στην κατηγορία «Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές» περιλαμβάνονται προκαταβολές προς διάφορους προμηθευτές ύψους € 226.590.

Στις απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2022 ποσά ύψους € 110.932 και € 32.112 αντίστοιχα (εμπορικές απαιτήσεις € 32.112 και επιταγές εισπρακτέες €78.820 για τον Όμιλο και εμπορικές απαιτήσεις € 32.112 για την Εταιρεία) αφορούν συνδεδεμένα μέρη και συγκεκριμένα την Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ (απαιτήσεις από μισθώσεις – ποσό € 32.112) και την θυγατρική εταιρεία Pavillem (επιταγή εισπρακτέα ύψους €78.820). Στην κατηγορία «Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές» περιλαμβάνονται προκαταβολές προς διάφορους προμηθευτές ύψους € 212.925.

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:

	30.06.2023	31.12.2022
Έως 180 ημέρες	32.110	39.477
Από 181 ημέρες έως 360	12.768	64.605
Πέραν των 360 ημερών	0	0
Σύνολο	44.878	104.082

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	30.06.2023	31.12.2022
Έως 180 ημέρες	32.234	24.356
Από 181 ημέρες έως 360	12.768	0
Πέραν των 360 ημερών	0	0
Σύνολο	45.002	24.356

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους, καθώς η είσπραξή 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	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Απαιτήσεις από Δημόσιο	24	193.722	0	193.722
Λοιπές απαιτήσεις	391.668	10.563	391.668	10.563



	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Απαιτήσεις από θυγατρικές	0	0	1.600.000	1.400.000
Σύνολο	391.692	204.285	1.991.668	1.604.285

Οι απαιτήσεις αυτές σε επίπεδο Εταιρείας περιλαμβάνουν:

- Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας της 30.06.2023 περιλαμβάνουν ποσό € 391.631 από ακυρωθέντες πλειστηριασμούς στους οποίους η Εταιρεία ανακηρύχθηκε πλειοδότης. Αναλυτικότερες πληροφορίες παρατίθενται στην Σημ. 29. Για τις 31.12.2022 ποσό € 10.563 αφορά Έξοδα επόμενων χρήσεων για συντήρηση λογισμικών και ασφαλιστήρια συμβόλαια.
- Οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο ύψους € 193.722 της 31.12.2022 αφορούν α) προκαταβολή φόρου εισοδήματος προηγούμενων χρήσεων ποσού €55.204, β) υπόλοιπο ύψους € 132.307 από επιδότηση εργοδοτικού κόστους περιόδου 2010 – 2014 της πρώην ΜΑΧΙ ΑΒΕΕ της οποίας η Εταιρεία είναι διάδοχος βάσει εγκριτικής απόφασης ΔΥΠΑ/ΚΠΑ 2 Ξάνθης με αρ. πρωτ. 940/31.05.2022 και Άρθρου 21 Ν. 1767/1988 για συνολικό ποσό € 1.293.582. Η απαίτηση αυτή πρόκειται να συμψηφιστεί με μελλοντικές φορολογικές και ασφαλιστικές υποχρεώσεις της Εταιρείας και γ) άλλες απαιτήσεις από το Δημόσιο ύψους € 6.211.
- Στις 30.06.2023 υφίσταται απαίτηση της Εταιρείας από την θυγατρική PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε. συνολικού ποσού € 200.000 που αφορά υπόλοιπο μερισμάτων χρήσης 2022 (ΤΓΣ της 26/06/2023).
- Τέλος, στις απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται επίσης απαιτήσεις από την θυγατρική CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε. συνολικού ποσού € 1.400.000 κατά την 30.06.2023 και κατά την 31.12.2022. Το ποσό προέρχεται από καταθέσεις για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου η οποία δεν πραγματοποιήθηκε (€ 1.035.000 από το 2018 και € 365.000 από το 2020). Απόφαση της Διοίκησης είναι να γίνονται σταδιακές αποπληρωμές από την θυγατρική έναντι της απαίτησης αυτής.

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

	30.06.2023	31.12.2022
Έως 180 ημέρες	187.407	0
Πέραν των 180 ημερών	0	17.680
Πέραν των 360 ημερών	204.685	186.605
Σύνολο	391.692	204.285

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	30.06.2023	31.12.2022
Έως 180 ημέρες	187.407	0
Πέραν των 180 ημερών	0	16.774
Πέραν των 360 ημερών	1.804.261	1.587.511
Σύνολο	1.991.668	1.604.285

**Σημ. 12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Ταμείο	17.739	5.639	14.901	2.601
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	7.121.950	13.130.033	5.960.145	12.735.617
Καταθέσεις όψεως σε Ξ.Ν.	162	162	162	162
Σύνολο	7.139.851	13.135.834	5.975.208	12.738.380

Σημ. 13 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2022	36.000.000	36.000.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	7.200.000	7.200.000
Υπόλοιπο 31.12.2022	43.200.000	43.200.000
Υπόλοιπο 01.01.2023	43.200.000	43.200.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Υπόλοιπο 30.06.2023	43.200.000	43.200.000

Στην από 25.02.2022 συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρίας κατά ποσό € 7,2 εκ. και η εισαγωγή του συνόλου των μετοχών στην ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Συγκεκριμένα, αποφασίστηκε να γίνει αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού επτά εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων ευρώ (7.200.000,00 €) με την έκδοση επτά εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων (7.200.000) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00 €) εκάστης, καλυπτόμενης της αύξησης με δημόσια προσφορά. Στις 14.06.2022 ολοκληρώθηκε η διαδικασία εισαγωγής της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η τελική τιμή διάθεσης της μετοχής κατά την είσοδο της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο ήταν € 2,25 ανά μετοχή, επομένως το ποσό που αντλήθηκε είχε ως εξής:

- Ποσό € 7,2 εκ. (€1,00 ανά μετοχή) αφορά την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου
- Ποσό € 9,0 εκ. (€1,25 ανά μετοχή) αφορά διαφορά υπέρ το άρτιο

Σημ. 14 Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Τακτικό Αποθεματικό	817.714	817.714	621.461	621.461
Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικά νόμων	18.968.927	18.968.927	18.968.927	18.968.927
Ίδιες Μετοχές	-4.260.273	-1.295.350	-4.260.273	-1.295.350
Σύνολο	15.526.367	18.491.290	15.330.114	18.295.037



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. Οι πληρωμές των ομολογιών γίνονται ανά τρίμηνο, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου. Σε εξασφάλιση της οφειλής από το ομολογιακό δάνειο έχουν παρασχεθεί οι ακόλουθες εξασφαλίσεις:

- i. Προσημείωση Υποθήκης (Α' Σειράς/ Τάξης) ποσού € 5.040.000 επί του ακινήτου της Εταιρείας στην Φαλήρου 5, Αθήνα.
- ii. Ενέχυρο επί της σύμβασης μίσθωσης με την μισθώτρια του παραπάνω ακινήτου.
- iii. Εκχώρηση απαιτήσεων από ασφαλιστήρια του ως άνω ακινήτου.
- iv. Εκχώρηση λογαριασμού της εταιρείας

Επιπλέον η εταιρεία τον Μάρτιο του 2022 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. Για το υπόλοιπο 20% έγινε εκχώρηση λογαριασμού όψεως της Εταιρείας. Παρασχέθηκε περίοδος χάριτος 12 μηνών, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου.

Η εύλογη αξία της συνολικής δανειακής υποχρέωσης ανέρχεται, κατά την 30.06.2023, ανέρχεται στα € 1.393.750.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακό δάνειο	210.000	630.000	210.000	630.000
5ετές δάνειο	218.750	281.250	218.750	281.250
Σύνολο	428.750	911.250	428.750	911.250
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακό δάνειο	840.000	840.000	840.000	840.000
5ετές δάνειο	125.000	125.000	125.000	125.000
Σύνολο	965.000	965.000	965.000	965.000
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	1.393.750	1.876.250	1.393.750	1.876.250



	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Έως 1 έτος	965.000	965.000	965.000	965.000
Από 1 έως 5 έτη	428.750	911.250	428.750	911.250
Πάνω από 5 έτη	0	0	0	0
Σύνολο	1.393.750	1.876.250	1.393.750	1.876.250

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
	30.06.2023	30.06.2023
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2022:	2.824.394	2.824.394
Ταμειακές εκροές	-5.933.750	-5.933.750
Προσθήκες	5.000.000	5.000.000
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	-14.394	-14.394
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2022:	1.876.250	1.876.250
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2023:	1.876.250	1.876.250
Ταμειακές εκροές	-482.500	-482.500
Προσθήκες	0	0
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	0	0
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 30.06.2023:	1.393.750	1.393.750

Η Εταιρεία συμμορφώθηκε καθ' όλη τη διάρκεια του Α' εξαμήνου που έληξε την 30.06.2023 με όλους τους όρους των δανειακών υποχρεώσεών της.

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

Οι υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία ποσού € 6.846 δεν διαφοροποιούνται σε σχέση με τις Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 2022.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	6.846	6.846	6.846	6.846
Σύνολο	6.846	6.846	6.846	6.846

Σημ. 17 Έσοδα επόμενων χρήσεων & Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ως προς τα Έσοδα επόμενων χρήσεων:



	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Έσοδα επομένων χρήσεων	0	77.345	0	0
Σύνολο	0	77.345	0	0

Τα Έσοδα Επόμενων Χρήσεων για τις 31.12.2022 αφορούν την λογιστικοποίηση των εσόδων των «Επιστρεπτέων Προκαταβολών».

Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Ληφθείσες εγγυήσεις από μισθώσεις	1.015.752	952.744	788.341	740.875
Λοιπές υποχρεώσεις	2.040.917	3.348.843	2.029.602	3.348.843
Σύνολο	3.056.669	4.378.932	2.817.943	4.089.718

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται:

- Ληφθείσες εγγυήσεις από τους μισθωτές για τα ακίνητα που μισθώνονται
- Υπόλοιπο από το πρόστιμο ανέγερσης που επιβλήθηκε από τον Δ. Αθηναίων για το ακίνητο στη Φαλήρου 5, Αθήνα
- Μακροπρόθεσμο μέρος ρυθμίσεων ΦΠΑ περιόδου πανδημίας

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	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	57.376	69.616	55.098	61.708
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	799.494	506.144	652.081	395.933
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.855.266	2.960.232	5.828.992	2.929.958
Σύνολο	6.712.136	3.535.992	6.536.171	3.387.599

Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας (έως 12 μηνών) και δε βαρύνονται με τόκους. Περιλαμβάνουν αναλυτικότερα για την περίοδο μέχρι 30.06.2023:

- Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές, ποσό € 57.376 για τον Όμιλο και € 55.098 για την Εταιρεία. Αφορούν κυρίως αμοιβές συνεργατών του Ομίλου και της Εταιρείας.
- 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:



	30.06.2023	31.12.2022
Έως 180 ημέρες	856.870	2.573.607
Από 181 ημέρες έως 360	5.855.266	913.320
Πέραν των 360 ημερών	0	49.065
Σύνολο	6.712.136	3.535.992

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	30.06.2023	31.12.2022
Έως 180 ημέρες	707.179	2.429.619
Από 181 ημέρες έως 360	5.828.992	913.320
Πέραν των 360 ημερών	0	44.659
Σύνολο	6.536.171	3.387.599

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις αναλύονται περαιτέρω ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Φόρος εισοδήματος	518.864	363.221	406.799	292.014
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	132.326	106.744	96.978	80.083
Φόροι και τέλη αμοιβών προσωπικού	1.393	5.174	1.393	5.174
Φόροι και τέλη αμοιβών τρίτων	24.841	18.661	24.841	18.661
Λοιποί φόροι και τέλη	122.070	12.343	122.070	0
Σύνολο Υποχρεώσεων από φόρους	799.494	506.144	652.081	395.933

Οι υποχρεώσεις αυτές αφορούν:

- Τον Φόρο που καταβάλλουν οι ΑΕΕΑΠ και οι θυγατρικές τους για το Α' Εξάμηνο 2023 και είναι καταβλητέος μέχρι 20.07.2023.
- Φόρο προστιθέμενης αξίας για τον Ιούνιο 2023
- 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	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Υποχρεώσεις προς Ασφαλιστικά Ταμεία	4.477	8.390	4.477	8.390
Πιστωτές Διάφοροι	3.750	0	0	0
Έσοδα επόμενης χρήσης	10.561	10.561	0	0
Έξοδα χρήσης δεδουλευμένα	29.020	43.024	29.020	43.024
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	1.600.000	0	0	0



	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Άλλες βραχ. Υποχρεώσεις	4.207.458	2.898.257	5.795.495	2.878.544
Σύνολο λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	5.855.266	2.960.232	5.828.992	2.929.958

Σημ. 19 Έσοδα από μισθώματα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Έσοδα από Μισθώματα	3.318.262	3.059.015	2.639.018	2.426.193
Σύνολο	3.318.262	3.059.015	2.639.018	2.426.193

Σημ. 20 Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Αμοιβές εκτιμητών	19.729	19.500	19.729	19.500
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	89.569	14.056	87.185	14.056
Ασφάλιστρα	18.940	5.355	17.240	5.355
Επισκευές και συντηρήσεις	0	500	0	500
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	174.444	190.062	152.587	168.205
Φόροι-Τέλη	12.577	644	1.277	644
Λοιπά έξοδα	6.540	7.483	6.540	7.483
Σύνολο	321.800	237.601	284.559	215.744

Σημειώνεται αναφορικά με τα παραπάνω έξοδα:

- i. Οι αμοιβές διαχείρισης ακινήτων αφορούν δαπάνες κοινοχρήστων και λοιπών σχετικών δαπανών για ακίνητα της Εταιρείας.
- ii. Οι αμοιβές εκτιμητών είναι αμοιβές προς τον πιστοποιημένου Εκτιμητή της Εταιρείας, σύμφωνα με το Ν. 2778 όπως ισχύει.
- iii. Οι δαπάνες για ασφάλιστρα αφορούν ασφαλιστήρια συμβόλαια για τα ακίνητα της Εταιρείας.
- iv. Στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνονται δαπάνες ΔΕΚΟ.
- v. 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 2023 και το 2022 έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Μισθωμένα ακίνητα	217.249	179.595	186.659	159.325
Μη μισθωμένα ακίνητα	104.551	58.005	97.900	56.418
Σύνολο	321.800	237.600	284.559	215.743

Σημ. 21 Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

Οι Αμοιβές και έξοδα προσωπικού της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Τακτικές αποδοχές	53.630	41.000	53.630	41.000
Εργοδοτικές εισφορές	18.806	9.843	18.806	9.843
Λοιπά έξοδα	1.200	500	1.200	500
Σύνολο	73.635	51.343	73.635	51.343

Το προσωπικό που απασχολήθηκε στην Εταιρεία κατά την 30.06.2023 με εξαρτημένη εργασία ήταν 8 άτομα, ενώ στις 31.12.2022 ήταν 7 άτομα.

Σημ. 22 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων

Τα Λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Αμοιβές τρίτων	41.713	243.410	41.364	241.710
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	33.090	3.462	33.090	3.462
Φόροι-Τέλη	6.747	27.446	5.857	27.136
Διάφορα έξοδα	31.825	65.166	29.147	62.758
Αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων	892	538	892	538
Σύνολο	114.266	340.022	110.349	335.605

Στα λοιπά λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνονται για την Εταιρεία για το Α' εξάμηνο 2023 και Α' εξάμηνο 2022:

- 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	
	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	22.920	308.428	4.427	23.894
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	78.063	944.277	2.746	944.277
Σύνολο	100.983	1.252.705	7.173	968.171

Στα έκτακτα και ανόργανα έσοδα 2023 περιλαμβάνονται διάφορες επιστροφές χαρτοσήμων κλπ για τον Όμιλο. Στα έσοδα προηγούμενων χρήσεων περιλαμβάνεται λογιστικοποίηση επιχορήγησης από συγχρηματοδοτούμενο έργο θυγατρικής το οποίο ολοκληρώθηκε.

Αντίστοιχα, στα έκτακτα και ανόργανα έσοδα για το Α' εξάμηνο 2022 περιλαμβάνεται λογιστικοποίηση κερδών από τις Επιστρεπτές Προκαταβολές που έλαβαν η Εταιρεία και οι θυγατρικές της. Τα έσοδα προηγούμενων χρήσεων αφορούν επιδότηση εργοδοτικού κόστους περιόδου 2010 – 2014 της πρώην MAXI ABEE της οποίας η Εταιρεία είναι διάδοχος.

Σημ. 24 Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	2.857	0	0	0
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	2.454.542	7.029	2.454.542	968
Σύνολο	2.457.399	7.029	2.454.542	968

Στα έκτακτα έξοδα της Εταιρείας και του Ομίλου για το Α' εξάμηνο 2023 περιλαμβάνεται η ζημία από την διαγραφή των ακινήτων της Ελαφονήσου καθώς και η εγγραφή πρόβλεψης για το πρόστιμο διατήρησης για το ακίνητο Φαλήρου 5, Αθήνα που θα επιβληθεί στις 30.11.2023.

Σημ. 25 Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Χρεωστικοί τόκοι δανεισμού	-46.557	-45.462	-46.557	-45.462
Έσοδα από τόκους	0	213	0	213
Διάφορα Έξοδα	-10.857	-2.051	-10.697	-2.024
Έσοδα από μερίσματα	0	0	1.170.000	0
Σύνολο	-57.414	-47.300	1.112.746	-47.273



Στην ενότητα αυτή περιλαμβάνονται για την Εταιρεία τα μερίσματα που έλαβε από τις θυγατρικές της Citystorp Κτηματική Μον. ΑΕ και Pavillem Κτηματική Μον. ΑΕ.

Σημ. 26 Φόρος εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	515.620	57.381	403.580	46.110
Σύνολο	515.620	57.381	403.580	46.110

Ο φόρος του Όμιλου για το Α' εξάμηνο 2023 ανήλθε σε 515.620 έναντι € 57.381 για το Α' εξάμηνο 2022.

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	
	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	2.572.231	10.337.449	2.911.392	7.533.727
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	41.751.595	43.200.000	41.751.595	43.200.000
Βασικά κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (ποσά σε €/ μετοχή)	0,06	0,24	0,07	0,17

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	01.01.2023-30.06.2023		01.01.2022-30.06.2022	
	Έσοδα	Έξοδα	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE	631.012	-	587.010	-
Spick & Span AE	206.046	-	183.804	-
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	3.358	-	3.060	-
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	2.245.182	-	2.096.248	-
Zealots of Nature AE	57.085	-	52.013	-
To And Fro IKE	10.050	-	9.364	-
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	17.086	-	15.938	-
Επενδυτικά ακίνητα				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	-	4.125.250	-	-
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Μ. Διαμαντόπουλος	-	-	-	3.493
Δ. Αράρ	-	3.000	-	3.000
Χ.Μπομπόλιας	-	311	-	-
Θ. Λαζανάς	-	37.748	-	-
Σ. Αλεξίου	-	8.444	-	8.739
Σύνολα	3.169.819	4.174.753	2.947.437	15.232

Κατηγορία	30.06.2023		31.12.2022	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μισθώματα				
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	36.307	-	32.112	-
Zealots of Nature AE	859	-	-	-
Εγγυήσεις μισθώσεων				
COCO-MAT ABEE	-	149.895	-	126.755
Spick & Span AE	-	88.636	-	88.075
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	-	746.717	-	708.508
To And Fro IKE	-	3.416	-	3.284
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	-	5.695	-	5.313
Επιταγές				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	-	-	78.820	-
Σύνολα	37.166	994.359	110.932	931.935

Εταιρεία

Κατηγορία	01.01.2023-30.06.2023		01.01.2022-30.06.2022	
	Έσοδα	Έξοδα	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE	560.722	-	523.061	-



Κατηγορία	01.01.2023-30.06.2023		01.01.2022-30.06.2022	
	Έσοδα	Έξοδα	Έσοδα	Έξοδα
Spick & Span ΑΕ	206.046	-	183.804	-
Citystorp Κτηματική Α.Ε.	1.705	-	1.603	-
Pavillem Κτηματική Α.Ε.	1.705	-	1.603	-
Α. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	3.358	-	3.060	-
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	1.632.818	-	1.524.168	-
Zealots of Nature ΑΕ	57.085	-	52.013	-
To And Fro ΙΚΕ	10.050	-	9.364	-
PUMPKIN & BAMBOO Α.Ε.	17.086	-	15.938	-
ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	100			
Επενδυτικά ακίνητα				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	-	4.125.250	-	-
Συμμετοχές/ μερίσματα				
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.	970.000	-	-	-
Citystorp Κτηματική Μον. Α.Ε.	200.000	-	-	-
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Μ. Διαμαντόπουλος	-	-	-	3.493
Δ. Αράρ	-	3.000	-	3.000
Χ.Μπομπόλιας	-	311	-	-
Θ. Λαζανάς	-	37.748	-	-
Σ. Αλεξίου	-	8.444	-	8.739
Σύνολα	3.660.675	4.174.753	2.314.614	15.232

Κατηγορία	30.06.2023	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2022
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μισθώματα				
Α. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	36.307	-	32.112	
Zealots of Nature ΑΕ	859	-	-	-
ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	124	-	-	-
Εγγυήσεις μισθώσεων				
COCO-MAT ΑΒΕΕ	-	126.907	-	105.579
Spick & Span ΑΕ	-	88.636	-	88.075
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	-	542.293	-	517.815
To And Fro ΙΚΕ	-	3.416	-	3.284
PUMPKIN & BAMBOO Α.Ε.	-	5.695	-	5.313
Συμμετοχές/ μερίσματα				
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.	200.000	-	-	-
Citystorp Κτηματική Μον. Α.Ε.	1.400.000	-	1.400.000	-
Σύνολα	1.637.290	766.948	1.432.112	720.065



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 2017 έως και 2022, επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις της για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Για τις χρήσεις 2017 έως και 2021 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 2022 ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», είναι ήδη σε εξέλιξη από την Εταιρεία «Grant Thornton». Η διοίκηση της Εταιρείας 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 άδειες 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 έχει προσφύγει στο Συμβούλιο της Επικρατείας με αίτημα την ακύρωση της ως άνω υπουργικής απόφασης. Η υπόθεση συζητήθηκε την 01.02.2023 και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

Στη συνέχεια, η υπόθεση εισήχθη στο Τριμελές Συμβούλιο Συμμόρφωσης του Συμβουλίου της Επικρατείας, προκειμένου να εξεταστεί η συμμόρφωση της Διοίκησης με την απόφαση ΟΛΣΤΕ 2102/2019. Μετά την έκδοση του υπ' αριθ. **11/2022** Πρακτικού Συνεδρίασης του Συμβουλίου, με το οποίο διαπιστώθηκε η μη συμμόρφωση του Δήμου Αθηναίων προς την υπ' αριθ. 2102/2019 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, 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 του επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα, κτιρίου (ξενοδοχείου) ιδιοκτησίας της Εταιρείας. Συνακόλουθα, εκδόθηκε η από 30.11.2022 έκθεση αυτοψίας της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων, με την οποία κηρύχθηκαν αυθαίρετες όλες οι κατασκευές άνω των 24 μέτρων και επιβλήθηκαν πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Με αφορμή την ως άνω εξέλιξη η εταιρεία προέβη στην άσκηση:

- Της με αρ. καταθ. **AK146/27.01.2023** 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. **Δικάσιμος της ως άνω αίτησης ακύρωσης ορίστηκε, κατόπιν αναβολής, η 05.12.2023.**
- 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. **Εκκρεμεί ο προσδιορισμός δικασίμου.**
- 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. **Η υπόθεση συζητήθηκε και αναμένεται η έκδοση απόφασης.**

Ακολούθως, και σε χρονικό διάστημα μετά την άσκηση των ως άνω ενδίκων βοηθημάτων, εκδόθηκε το με αρ. 15/2023 Πρακτικό Συνεδρίασης του Τριμελούς Συμβουλίου Συμμόρφωσης του ΣτΕ. Με το εν λόγω Πρακτικό 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 στον Δήμο Αθηναίων η υποχρέωση να προβεί στην έκδοση ορθής ανακλητικής πράξης. Σε συνέχεια του εν λόγω Πρακτικού 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*». Με αφορμή την έκδοση της εν λόγω πράξης, η Εταιρεία έχει προβεί στις ακόλουθες νομικές ενέργειες άσκησης:

- Της με αρ. καταθ. **AK1074/2023** αίτησης ακύρωσης, ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, 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*». **Εκκρεμεί ο προσδιορισμός δικασίμου.**

Παράλληλα και ανεξάρτητα από τα ένδικα βοηθήματα που σχετίζονται με τη μερική ανάκληση της άδειας δόμησης του ακινήτου της Εταιρείας, η τελευταία έχει προβεί σε νομικές ενέργειες που αφορούν τη νομιμότητα γειτονικών κτηρίων και συγκεκριμένα στην άσκηση:

- Της με αρ. καταθ. **AK545/2023** αίτηση ακύρωσης, ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, κατά της με αρ. 1881/1988 άδειας δόμησης της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων για ακίνητο επί της οδού Τσάμη Καρατάση, αρ. 5-7. **Δικάσιμος της ως άνω αίτησης ακύρωσης ορίστηκε, κατόπιν αναβολής, η 05.12.2023.**
- Της με αρ. καταθ. **AK544/2023** αίτηση ακύρωσης, ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, κατά της με αρ. 1405/2007 άδειας οικοδομής «νέας επταώροφης πολυκατοικίας επι πυλωτής με δυο υπόγεια και κουβούκλιο δώματος» στην περιοχή «Μακρυγιάννη», όδος Φαλήρου, αρ. 7, επί του Ο.Τ. 55022, η οποία χορηγήθηκε από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων. **Η υπόθεση συζητήθηκε κατά τη δικάσιμο της 18.09.2023 και αναμένεται η έκδοση απόφασης.**

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 επισπευσθεί 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 Τράπεζα Αττικής, μισθώτρια του εν λόγω καταστήματος, 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 Τράπεζας Αττικής, 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. Η πραγματογνωμοσύνη διενεργήθηκε και η υπόθεση συζητήθηκε εκ νέου στις 07.06.2023 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Η έκβαση της υπόθεσης δύναται να πιθανολογηθεί θετική για την εταιρεία.

Δ. Κατόπιν πλειοδοσίας της σε πλειστηριασμούς, η Εταιρεία είχε αποκτήσει τρία ακίνητα (αγροτεμάχια) στην 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, επισπεύδει νέο πλειστηριασμό σε βάρος του ίδιου καθού η εκτέλεση προκειμένου να της επιστραφεί το πλειστηρίασμα που κατέβαλε. Κατά της εκτελεστικής αυτής διαδικασίας ασκήθηκαν από τον καθού η εκτέλεση ανακοπή και πρόσθετοι λόγοι επ' αυτής, των οποίων η συζήτηση εκκρεμεί. Επίσης, ασκήθηκε αίτηση ανατροπής της κατάσχεσης, η οποία συζητήθηκε και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Η πιθανολόγηση της έκβασης της υπόθεσης κρίνεται δυσχερής.

Ε. Με τη με αριθμό 4433/2022 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης της συμβ/φου Πατρών Βασιλικής Παπαγεωργίου, που μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Κτηματολογικού Γραφείου / Υποκαταστήματος Δυτικής Ελλάδας, η Εταιρεία απέκτησε μέσω πλειστηριασμού το σε αυτή περιγραφόμενο ακίνητο (οικόπεδο με κτίσματα / ξενοδοχείο) που βρίσκεται στον οικισμό Αραχωβίτικων, Ρίου Πατρών αντί τιμήματος 1.800.000 €. Ο καθ' ου η εκτέλεση άσκησε ανακοπή με αίτημα την ακύρωση του πλειστηριασμού, η οποία εκκρεμεί ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πατρών. Ο ίδιος ως άνω πλειστηριασμός του ακινήτου στα Αραχωβίτικα Ρίου Πατρών, προσβλήθηκε με ανακοπή και από τρίτον, ενδιαφερόμενο πλειοδότη, ο οποίος άσκησε επιπλέον και πρόσθετη παρέμβαση υπέρ του καθού η εκτέλεση οφειλέτη στη δίκη της ανακοπής. Οι παραπάνω ανακοπές και πρόσθετη παρέμβαση πρόκειται να συζητηθούν ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πατρών στη δικάσιμο της 24.10.2023. 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 βασιμίου 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.

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 τελεσιδικώς από το Εφετείο Αθηνών επιδικασθείσας σε βάρος του και σχετικής δικαστικής δαπάνης. Κατά της απόφασης του Εφετείου, ο αντίδικος της εταιρείας άσκησε αίτηση αναίρεσης ενώπιον του Αρείου Πάγου η οποία δεν έχει προσδιοριστεί προς συζήτηση. Η έκβαση της υπόθεσης πιθανολογείται θετική για την Εταιρεία. Σημειώνεται ότι αρχικά η δικαιούχος της Εταιρείας MAXI ABEE είχε ασκήσει αγωγή κατά του ίδιου 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 δικαιούχος της Εταιρείας, MAXI ABEE (COCO-MAT), είχε ασκήσει αγωγή κατά τρίτου, με την οποία ζητούσε την επιδίκαση χρηματικής ικανοποίησης ποσού 100.000 € για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης, συνιστάμενης σε βλάβη της φήμης και της εμπορικής της πίστης. Τη δίκη αυτή συνεχίζει η Εταιρεία ως διάδοχος της MAXI ABEE. Η αγωγή έγινε πρωτοδίκως δεκτή και ο εναγόμενος υποχρεώθηκε να καταβάλει στην Εταιρεία ποσό 1.000 €, πλέον νομίμων τόκων, για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης, καθώς και την επιδικασθείσα σε βάρος του δικαστική δαπάνη. Αναμένεται η τελεσιδικία της απόφασης. Ο αντίδικος της εταιρείας είχε ασκήσει ανταγωγή κατά της Εταιρείας με την οποία ζητούσε ποσό 1.107,85 € λόγω υπαναχώρησης από σύμβαση πώλησης και ποσό 100.000 € ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης. Η αγωγή αυτή απορρίφθηκε ολοσχερώς στον πρώτο βαθμό. Ο αντίδικος της εταιρείας άσκησε έφεση, η οποία εκκρεμεί ενώπιον του Εφετείου Αθηνών. Η έκβαση της υπόθεσης αναμένεται συνολικά θετική για την Εταιρεία.

Σημ. 30 Μεταγενέστερα γεγονότα

Εταιρικά γεγονότα

Με την ΤΓΣ της 25^{ης} Ιουλίου 2023 αποφασίστηκε (10^ο θέμα) 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 η ταυτόχρονη ισόποση μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 30 του Ν. 4548/2018 με επιστροφή κεφαλαίου σε μετρητά στους μετόχους κατά το λόγο συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο. Το ποσό που θα επιστραφεί στους μετόχους ανέρχεται σε δέκα λεπτά (0,10€) ανά μετοχή.

Εξελίξεις αναφορικά με το ακίνητο Φαλήρου 5, Αθήνα

Αναφορικά με το ακίνητο στην οδό Φαλήρου 5, Αθήνα, εκδόθηκε η από 5.7.2023 ορθή επανάληψη της πράξης μερικής ανάκλησης της αδείας, την οποία η εταιρεία προσέβαλε ενώπιον του ΣΥΠΟΘΑ Α' και του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών ως παράνομη και άκυρη.

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



Κηφισιά, 29 Σεπτεμβρίου 2023

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

**Ε. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων****Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της 25.02.2022 για την περίοδο έως 30.06.2023**

Με την από 25.02.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε να γίνει Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών δια της έκδοσης νέων κοινών ονομαστικών μετοχών με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων. Η αύξηση ήταν ποσού επτά εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων ευρώ (7.200.000,00 €) με την έκδοση επτά εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων (7.200.000) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00 €) εκάστης, καλυπτόμενης της αύξησης με δημόσια προσφορά.

Με την απόφαση 954/27.5.2022 του Δ.Σ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς της, εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας για την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών με διάθεση με δημόσια προσφορά των Νέων Μετόχων και την επίτευξη επαρκούς διασποράς των Μετόχων για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας καλύφθηκε πλήρως κατά τη δημόσια προσφορά, η οποία έλαβε χώρα κατά το διάστημα 06-08.06.2022. Η Εταιρεία στις 10.06.2022 ενέκρινε το τελικό ποσό των αντληθέντων κεφαλαίων από τη δημόσια προσφορά των 7.200.000 νέων μετοχών, ανερχόμενο σε € 16.200.000. Ποσό € 9.000.000 εγγράφηκε υπέρ το άρτιο. Την ίδια μέρα έγινε η πιστοποίηση της καταβολής σε μετρητά του συνολικού ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή Θεόδωρο Δεληγιάννη (ΑΜ ΣΟΕΛ 31341) της ελεγκτικής εταιρείας ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε (ΑΜ ΣΟΕΛ 146).

Η τελική τιμή διάθεσης της μετοχής κατά την είσοδο της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο ήταν € 2,25 ανά μετοχή, με τα έσοδα της Δημόσιας Προσφοράς να ανέρχονται στα € 16,2 εκατ.

Με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 17.04.2023 αποφασίστηκε να τροποποιηθεί η διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων ως εξής:

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ (Ποσά σε εκ. €)					
ΔΙΑΘΕΣΗ	2022	2023	2024	2025	ΣΥΝΟΛΟ
1. Επενδύσεις σε ακίνητα					
1.1. Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25, Αθήνα	-	1	1	-	2
1.2. Παραλιακός οικισμός Ξηφιά, Δήμου Μονεμβασιάς	-	1	1	-	2
1.3 Αγορά νέων ακινήτων στο Δ. Μεταμόρφωσης Αττικής και στο Δ. Πατρών Αχαΐας	3	-	-	-	3
1.4 Αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων	-	5	-	-	5
2. Κεφάλαιο Κίνησης	0,25	3,15	-	-	3,4
3. Έξοδα έκδοσης	0,8	-	-	-	0,8
ΣΥΝΟΛΟ	4,05	10,15	2	-	16,2



Κατόπιν των ανωτέρω, το αντληθέν ποσό των 16,2 εκατ. ευρώ, διατέθηκε μέχρι την 30.06.2023 ως ακολούθως:

ΧΡΗΣΗ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	Διατεθέντα Κεφάλαια (σε εκατ. Ευρώ)				
	Κατανομή βάσει Ενημερωτικού Δελτίου και της από 17.04.2023 απόφασης ΓΣ	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 10.06.2022 έως και 30.06.2022	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 01.07.2022 έως και 31.12.2022	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 01.01.2023 έως και 30.06.2023	Αδιάθετα Κεφάλαια κατά την 30.06.2023
1.Επενδύσεις σε ακίνητα					
1.1. Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25, Αθήνα	2	0	0,02	0,02	1,96
1.2. Παραλιακός οικισμός Ξηφιά, Δήμου Μονεμβασιάς	2	0	0	1,09	0,91
1.3 Αγορά νέων ακινήτων στο Δ. Μεταμόρφωσης Αττικής και στο Δ. Πατρών Αχαΐας	3	0	3	0	0
1.4 Αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων	5	0	0	4,82	0,18
2. Κεφάλαιο Κίνησης	3,4	0	0,25	1,34	1,81
3. Έξοδα έκδοσης	0,8	0	0,8	0	0
ΣΥΝΟΛΟ	16,2	0	4,07	7,27	4,86

Το σύνολο των αδιάθετων κεφαλαίων ποσού € 4,86 εκ βρισκόταν διαθέσιμο στους λογαριασμούς όψεως της Εταιρείας.