

Ο ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2026

ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Ο Κ Ε Κ Ρ Ο Ψ Α.Ε.

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 223301000

Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση

**για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2026
(Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.3556/2007)**

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2026

Ο ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2026

[Η παρούσα σελίδα έχει αφεθεί σκοπίμως κενή]

Περιεχόμενα

Δηλώσεις των Εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	5
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	9
Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	10
Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	11
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	12
Ενδιάμεση Κατάσταση Ταμειακών Ροών	13
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	14
2. Βάση Κατάρτισης των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων	14
3. Γενικές λογιστικές αρχές.....	14
4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	18
5. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις.....	22
5.1. Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	22
5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα & Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	23
5.3. Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	28
5.4. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....	30
5.5. Ταμειακά Διαθέσιμα	30
5.6. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις	30
5.7. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	31
5.8. Έσοδα	32
5.9. Έξοδα ανά κατηγορία.....	32
5.10. Φόροι εισοδήματος	32
5.11. Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή.....	33
5.12. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	33
5.13. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	33
5.14. Μεταγενέστερα γεγονότα	34

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

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

1. Δημήτριος Χ. Κλώνης, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου,
2. Στυλιανός Δ. Αλεξόπουλος, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου,
3. Πέτρος Κ. Σουρέτης, Διευθύνων Σύμβουλος,

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

- α) Οι εξαμηνιαίες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 01.01.2026 – 30.06.2026, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα περιόδου της Εταιρείας.
- β) Η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Π. Ψυχικό, 18 Σεπτεμβρίου 2026

Δημήτριος Χ. Κλώνης

Στυλιανός Δ. Αλεξόπουλος

Πέτρος Κ. Σουρέτης

Πρόεδρος Δ.Σ.

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
της Εταιρείας "Ο ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε."
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ
επί των Οικονομικών καταστάσεων
για την περίοδο 01/01/2026 έως 30/06/2026

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.» (εφεξής η «Εταιρεία»), αφορά στην χρονική περίοδο του Α' εξαμήνου της τρέχουσας χρήσεως 2026 (01.01.2026-30.06.2026), συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3556/2007 και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, καθώς και τον Ν. 4548/2018, ως ισχύει.

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

Απολογισμός Α' Εξαμήνου 2026

Χρηματοοικονομικές Επιδόσεις Εταιρείας

Κύκλος εργασιών: Οι πωλήσεις για το Α' εξάμηνο του 2026 διαμορφώθηκαν σε € 17 χιλ. έναντι € 2.065 χιλ. στις 30/06/2025. Στη συγκρίσιμη περίοδο είχε πραγματοποιηθεί η πώληση ενός στρέμματος του οικοπέδου στο ΟΤ 133 ενώ κατά την τρέχουσα περίοδο δεν πραγματοποιήθηκε κάποια πώληση περιουσιακού στοιχείου.

Δαπάνες εκμετάλλευσης: Οι δαπάνες εκμετάλλευσης ανέρχονται για το Α' εξάμηνο του 2026 σε € 47 χιλ. έναντι € 173 χιλ. της προηγούμενης περιόδου και εμφανίζονται μειωμένες κατά € 126 χιλ. Η μείωση οφείλεται κυρίως σε μη επαναλαμβανόμενες αμοιβές που επιβάρυναν τα αποτελέσματα της συγκρίσιμης περιόδου και σχετίζονταν με τις δικαστικές υποθέσεις της Εταιρείας αλλά και την πώληση του ακινήτου.

Λειτουργικά έξοδα: Τα λειτουργικά έξοδα ανέρχονται για το Α' εξάμηνο του 2026 σε € 117 χιλ. έναντι € 129 χιλ. της προηγούμενης περιόδου και είναι αυξημένες κατά € 11 χιλ..

Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα: Τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα ανέρχονται για το Α' εξάμηνο της τρέχουσας περιόδου σε € 1 χιλ. έναντι € 56 χιλ. της προηγούμενης περιόδου και είναι μειωμένα κατά € 55 χιλ. καθώς η Εταιρεία από το Σεπτέμβριος του 2025 είχε προχωρήσει στην ολική αποπληρωμή των δανειακών της υποχρεώσεων.

(Ζημία) προ φόρων: Η ζημία προ φόρων για το Α' εξάμηνο του 2026 ανέρχεται σε € 148 χιλ. έναντι ζημίων € 674 χιλ. της προηγούμενης περιόδου και είναι μειωμένη κατά € 526 χιλ. Η συγκρίσιμη περίοδος είχε επηρεαστεί αρνητικά από πρόβλεψη απομείωσης των ακινήτων προς διάθεση ποσού € 388 χιλ. Χωρίς την επίδραση από την αναγνώριση της απομείωσης, τα αποτελέσματα προ φόρων της συγκρίσιμης περιόδου θα ήταν ζημιογόνα κατά € 286 χιλ. και η μείωση στις ζημίες στις συγκρίσιμες περιόδους θα ήταν € 138 χιλ.

	<u>30/6/2026</u>	<u>30/6/2025</u>
Μικτό κέρδος / (Ζημία)	(29.600)	(491.854)
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	(147.356)	(618.113)
Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων	(148.104)	(673.966)
Κέρδη / (Ζημία) χρήσης μετά από φόρους	(110.637)	(505.698)

Βασικοί Δείκτες

	<u>30-Ιουν-26</u>	<u>30-Ιουν-25</u>
ROE (Return On Equity) – Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων Κέρδη / (Ζημία) χρήσης μετά από φόρους / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων :	-0,92%	-4,25%
ROCE (Return On Capital Employed) – Αποδοτικότητα συνολικών απασχολούμενων κεφαλαίων Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων / (Ενεργητικό μείον Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις) :	-1,10%	-4,80%
Δείκτης Δανειακής Επιβάρυνσης : Συνολικός Δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού	0,00%	14,85%
Δείκτης Ρευστότητας : Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1,16	1,74

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

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

Εντός του Φεβρουαρίου του 2026 υπογράφηκαν τα οριστικά συμβόλαια αγοροπωλησίας για τα δύο στρέμματα από το οικόπεδο στο ΟΤ 133. Στο εναπομένον οικόπεδο θα αναπτυχθεί μέσω αντιπαροχής συγκρότημα πολυτελών κατοικιών. Η εκτέλεση των εργασιών συνεχίζεται σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα, ώστε το συγκρότημα να έχει ολοκληρωθεί εντός του α εξαμήνου του 2028.

ΟΤ 161.

Στις 18/06/2026 η Εταιρεία υπέβαλε στο Δήμο Φιλοθέης-Ψυχικού και στην Διεύθυνση Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής αίτημα άρσης απαλλοτριώσης και τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου για το ακίνητο στο ΟΤ 161 (συνολικής εκτάσεως περίπου 1,0 στρέμματος). Η αίτηση αφορά στον αποχαρακτηρισμό του ακινήτου από χώρο κοινόχρηστου πρασίνου και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ώστε να μετατραπεί σε οικοδομήσιμο χώρο με χρήση Κατοικίας και να καθοριστούν ταυτοχρόνως οι όροι δόμησής του.

ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

Πραγματοποιήθηκε η Τακτική Γενική Συνέλευση της 05.06.2026 όπου συζητήθηκαν και ελήφθησαν αποφάσεις επί όλων των θεμάτων της Ημερήσιας Διάταξης. Σημειώνουμε ότι όλες οι αποφάσεις επί των θεμάτων της, ελήφθησαν με παμπληφία και ομοφωνία επί του συνόλου των παρισταμένων μετόχων. Το ποσοστό των μετόχων που παρέστησαν ανέρχονταν σε 72,81%.

Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2026

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

Σχετικά με το έργο αξιοποίησης έκτασης 105 στρεμμάτων στο Λαύριο, η ΚΕΚΡΩΨ ενίσχυσε τη συμμετοχή της στο επενδυτικό σχήμα στο 14%. Με την ολοκλήρωση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Λαυρίου καθορίστηκαν μεικτές χρήσεις γης (οικιστικές και επαγγελματικές), ενώ ο σχεδιασμός της ανάπτυξης θα πραγματοποιηθεί σε συνεργασία με την Dimand.

Σημαντικοί κίνδυνοι

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

Κίνδυνος που συνδέεται με την ακίνητη περιουσία

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

ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.				
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ		ΑΝΤΙΚ/ΝΙΚΗ ΑΞΙΑ (Ποσά σε χιλ. €)	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
	M2			
ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ				
ΓΡΑΦΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ: ΔΑΦΝΗΣ-ΔΑΒΑΚΗ-ΣΤΕΦΑΝΑΚΟΥ-ΑΝΩΝΥΜΗ (ΟΤ 89)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ	5.056	9.105	Υπό απαλλοτρίωση
	ΚΤΙΡΙΟ	770		
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ				
ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΠΑΛΑΙΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ:				
ΜΕΛΕΤΟΠΟΥΛΟΥ 7 & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΣ (ΟΤ 161)		1.049	1.416	Υπό απαλλοτρίωση
ΑΜΑΔΡΥΑΔΩΝ & ΒΕΡΕΝΙΚΗΣ (ΟΤ 145)		1.100	1.659	Υπό απαλλοτρίωση
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1 & ΧΑΛΕΠΑ (ΟΤ 137)		2.084	3.400	Υπό απαλλοτρίωση
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1α & ΧΑΛΕΠΑ (εκτός σχεδίου)		375		
ΠΑΛΑΙΑ ΑΓΟΡΑ (ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ) ΚΟΝΤΟΛΕΟΝΤΟΣ - ΠΑΣΧΑΛΙΑΣ- ΧΡΥΣΑΝΘΕΜΩΝ-ΑΜΑΡΥΛΙΔΟΣ (ΟΤ 69)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ	7.230	2.146	Επικαρπία
	ΚΤΙΡΙΟ	973		
ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΑΤΟΜΕΙΟΥ				
ΠΕΡΣΕΩΣ 11 -19 & ΑΝΩΝΥΜΟΣ (ΟΤ 132)		5.829	8.793	Υπό απαλλοτρίωση
ΝΕΦΕΛΗΣ 6 -ΗΡΑΣ – ΠΕΡΣΕΩΣ (ΟΤ 133)		2.062	3.957	

Κίνδυνος εύλογης αξίας

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

Κίνδυνος μεταβολή των τιμών των ακινήτων

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

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

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

Κίνδυνος επιτοκίου

Η Εταιρεία μετά την αποπληρωμή του συνόλου του δανεισμού της δεν είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο των διακυμάνσεων των επιτοκίων.

Πιστωτικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος ρευστότητας

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

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές, διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους και περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 5.13 της Εξαμηνιαίας Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Έκθεσης.

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

Σημαντικά Μεταγενέστερα γεγονότα μετά τις 30.06.2026

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα της 30ης Ιουνίου 2026 που αφορούν την Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Π. Ψυχικό, 18 Σεπτεμβρίου 2026

ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Δημήτριος Χ. Κλώνης

Πέτρος Π. Σουρέτης

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε. της 30^{ης} Ιουνίου 2026 και τις σχετικές συνοπτικές καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ρών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

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

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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



Compass Ορκωτοί Ελεγκτές και
Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μ.Ι.Κ.Ε.
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 198
Α.Μ. ΕΛΤΕ: 69
Αμαρουσίου Χαλανδρίου 62,
Μαρούσι

Μαρούσι, 18 Σεπτεμβρίου 2026
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Κωνσταντίνος Κουτρούλος
ΑΜ ΣΟΕΛ: 25701

Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

<i>Ποσά σε € '</i>	<i>σημ.</i>	30/6/2026	31/12/2025
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	5.1	653.822	655.675
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	4.936.366	4.936.366
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	5.3	7.657.739	7.221.084
Εμπορικές και λοιπές απατήσεις	5.4	3.995	3.995
Σύνολο		13.251.922	12.817.120
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απατήσεις	5.4	207.944	122.612
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.5	1.074.282	1.481.362
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	5.2	0	3.600.000
Σύνολο		1.282.226	5.203.974
Σύνολο ενεργητικού		14.534.148	18.021.094
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο		2.970.620	2.970.620
Διαφορά υπέρ το άρτιο		4.270.992	4.270.992
Αποθεματικά κεφάλαια		(1.321.468)	(1.482.637)
Αποτελέσματα εις νέο		6.049.311	6.159.948
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		11.969.455	11.918.923
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	5.6	1.439.301	2.175.550
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		7.962	7.824
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.7	13.600	13.600
Σύνολο		1.460.863	2.196.974
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.7	136.851	3.682.459
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	5.10	966.979	222.738
Σύνολο		1.103.830	3.905.197
Σύνολο Υποχρεώσεων		2.564.693	6.102.171
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		14.534.148	18.021.094

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

Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Ποσά σε € '	σημ.	30/6/2026	30/6/2025
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	5.8	17.000	15.400
Έσοδα από πώληση κατοικιών / επενδυτικών ακινήτων	5.8	0	2.050.000
Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των διαθέσιμων προς πώληση ακινήτων	5.2	0	(387.828)
Μείον : Κόστος κτήσης επενδυτικών ακινήτων	5.2	0	(1.996.683)
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	5.9	(46.600)	(172.743)
Μικτό κέρδος / (Ζημία)		(29.600)	(491.854)
Λειτουργικά έξοδα	5.9	(117.636)	(129.489)
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	5.8	30	5.000
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)		(150)	(1.771)
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		(147.356)	(618.113)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά		(748)	(55.852)
Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων		(148.104)	(673.966)
(Έξοδο) / Έσοδο φόρου	5.10	37.467	168.267
Κέρδη / (Ζημία) χρήσης μετά από φόρους (α)		(110.637)	(505.698)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) χρήσης :			
<u>Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</u>			
Αποθεματικό από Αναπροσαρμογή Συμμετοχών σε Εύλογη Αξία	5.3	206.628	0
Φόρος εισοδήματος στοιχείων των λοιπών συνολικών εσόδων	5.6	(45.458)	0
Λοιπά συνολικά έσοδα / (Έξοδα) μετά από φόρους (β)		161.170	0
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους (γ)=(α)+(β)		50.533	(505.698)
Βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή (€/μετοχή)	5.11	(0,0056)	(0,0255)
Προσδιορισμός Κονδυλίου: Κέρδη/(Ζημίες) Προ Φόρων Χρηματοδοτικών, Επενδυτικών Αποτελεσμάτων και Συνολικών Αποσβέσεων			
Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων		(148.104)	(673.966)
Πλέον: Επενδυτικά Αποτελέσματα		0	0
Πλέον: Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα		748	55.852
Πλέον: Αποσβέσεις		1.853	1.968
Κέρδη/(Ζημίες) Προ Φόρων Χρηματοδοτικών, Επενδυτικών Αποτελεσμάτων και Συνολικών Αποσβέσεων		(145.503)	(616.145)

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

Ο ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2026**Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων**

<i>Ποσά σε € '</i>	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το όρτιο	Αποθεματικά κεφάλαια	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1/1/2025	2.970.620	4.270.992	(1.681.259)	6.849.867	12.410.221
<i>Ζημιές περιόδου</i>				(505.698)	(505.698)
<i>Λοιπά συνολικά εισοδήματα</i>	0	0	0	0	0
<i>Συνολικό αναγνωρισμένο κέρδος/ (ζημιά) περιόδου</i>	0	0	0	(505.698)	(505.698)
Υπόλοιπο την 30/6/2025	2.970.620	4.270.992	(1.681.259)	6.344.169	11.904.522

<i>Ποσά σε € '</i>	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το όρτιο	Αποθεματικά κεφάλαια	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1/1/2026	2.970.620	4.270.992	(1.482.637)	6.159.948	11.918.923
<i>Ζημιές περιόδου</i>	0	0	0	(110.637)	(110.637)
Αποθεματικό από Αναπροσαρμογή Συμμετοχών σε Εύλογη Αξία			206.628		206.628
Φόρος εισοδήματος στοιχείων των λοιπών συνολικών εσόδων			(45.458)		(45.458)
<i>Λοιπά συνολικά εισοδήματα</i>	0	0	161.170	0	161.170
<i>Συνολικό αναγνωρισμένο κέρδος/ (ζημιά) περιόδου</i>	0	0	161.170	(110.637)	50.533
Υπόλοιπο την 30/6/2026	2.970.620	4.270.992	(1.321.468)	6.049.311	11.969.455

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

Ενδιάμεση Κατάσταση Ταμειακών Ροών

<i>Ποσά σε € '</i>	σημ.	30/6/2026	30/6/2025
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/ (Ζημιές) χρήσης (Προ φόρου)		(148.104)	(673.966)
Προσαρμογές στα Κέρδη	(i)	2.738	392.331
		(145.365)	(281.634)
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης			
(Αύξηση) / μείωση απατήσεων		(85.332)	52.076
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		(5.608)	(57.349)
		(90.940)	(5.272)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(236.305)	(286.906)
μείον: Καταβολές φόρου εισοδήματος		(0)	(1.000)
μείον: Καταβληθέντες τόκοι		(748)	0
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(237.053)	(287.906)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων	5.1	0	(221)
Αγορά χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	5.3	(230.027)	(160.000)
Εσπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων/Αποθεμάτων	5.2	60.000	400.000
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(170.027)	239.779
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Δάνεια αναληφθέντα		0	0
Αποπληρωμή δανεισμού		0	0
Καθαρές Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		0	0
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(407.080)	(48.127)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		1.481.362	189.618
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	5.5	1.074.282	141.491

Σημ. (i)

<i>Ποσά σε € '</i>	σημ.	30/6/2026	30/6/2025
<u>Προσαρμογές στα Κέρδη για:</u>			
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	5.1	1.853	1.968
Ζημιές / (Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων / Αποθεμάτων	5.2	0	(53.317)
Μεταβολή στην υποχρέωση παροχών στο προσωπικό		138	0
Αποτελέσματα από αποτίμηση των διαθέσιμων προς πώληση ακινήτων	5.2	0	387.828
Έξοδα τόκων		748	55.852
Σύνολο		2.738	392.331

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

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

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

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

Οι παρούσες εξαμηνιαίες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό συμβούλιο την 18^η Σεπτεμβρίου 2026.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της περιόδου που έληξε την 30^η Ιουνίου 2026 ήταν 3 υπάλληλοι (30/06/2025 :3).

2. Βάση Κατάρτισης των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων

Η ενδιάμεση συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 01/01-30/06/2026 έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις» και πρέπει να εξετάζεται σε συνάρτηση με την δημοσιευμένη Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.

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

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

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

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

3. Γενικές λογιστικές αρχές.

Οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί για τη σύνταξη της ενδιάμεσης συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Έκθεσης της περιόδου 01/01-30/06/2026 είναι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί και στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου

2025, αφού ελήφθησαν υπόψη τα νέα πρότυπα και οι τροποποιήσεις προτύπων τα οποία εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από την 01/01/2026.

Οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί περιγράφονται αναλυτικά στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 και έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

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

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2026 ή μεταγενέστερα.

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

Το Μάιο του 2024, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις για τις απαιτήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και αντίστοιχες γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις». Ειδικότερα, με τις νέες τροποποιήσεις διευκρινίζεται πότε πρέπει να αποαναγνωρίζεται μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν η εξόφλησή της γίνεται μέσω ηλεκτρονικής πληρωμής. Επίσης, παρέχεται επιπλέον καθοδήγηση για την αξιολόγηση των χαρακτηριστικών συμβατικών ταμειακών ροών για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία συνδεδεμένα με κριτήρια ESG (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και εταιρικής διακυβέρνησης). Επιπλέον, τροποποιήθηκαν οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων σχετικά με τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και προστέθηκαν απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για χρηματοοικονομικά μέσα με ενδεχόμενα χαρακτηριστικά μη σχετιζόμενα άμεσα με βασικούς κινδύνους και κόστη δανεισμού. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

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

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

υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

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

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

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

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

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

Τον Απρίλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 18 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Σκοπός του Προτύπου είναι να βελτιώσει τον τρόπο που παρέχονται οι πληροφορίες στις οικονομικές καταστάσεις μιας οικονομικής οντότητας, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης και των γνωστοποιήσεων επί των οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο θα βελτιώσει την ποιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης λόγω: α) της απαίτησης καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων, β) της απαίτησης να γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή σημείωση των οικονομικών καταστάσεων οι δείκτες απόδοσης που έχουν καθοριστεί από τη διοίκηση της επιχείρησης (Management-defined Performance Measures) γ) των νέων αρχών για ομαδοποίηση/διαχωρισμό της πληροφορίας (aggregation – disaggregation). Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση του προτύπου στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Το ανωτέρω έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2027.

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

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

ταυτόχρονα διατηρείται η χρησιμότητά τους για τους χρήστες. Το ΔΠΧΑ 19 ισχύει για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση του προτύπου στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες: Μετατροπή σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Το Νοέμβριο του 2025, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο IAS 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες», με σκοπό να διευκρινίσει τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες θα πρέπει να μετατρέπουν τις οικονομικές καταστάσεις από ένα λειτουργικό νόμισμα που δεν είναι υπερπληθωριστικό σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, όλα τα ποσά των οικονομικών καταστάσεων (περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις, ίδια κεφάλαια, έσοδα και έξοδα, συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών στοιχείων) θα πρέπει να μετατρέπονται με την ισοτιμία κλεισίματος κατά την ημερομηνία της πιο πρόσφατης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης. Προηγουμένως, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις μετατρέπονταν με την ισοτιμία κλεισίματος, ενώ τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονταν με τις ισοτιμίες των ημερομηνιών συναλλαγής. Επιπλέον, όταν μια οντότητα εφαρμόζει το IAS 29 «Χρηματοοικονομική πληροφόρηση σε υπερπληθωριστικές οικονομίες» για μια αλλοδαπή δραστηριότητα της οποίας το λειτουργικό νόμισμα δεν είναι υπερπληθωριστικό, τα συγκριτικά ποσά για την εν λόγω αλλοδαπή δραστηριότητα αναπροσαρμόζονται με τη χρήση γενικού δείκτη τιμών αντί της ισοτιμίας κλεισίματος. Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης πρόσθετες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, που περιλαμβάνουν γνωστοποιήσεις σχετικά με την εφαρμογή των νέων απαιτήσεων μετατροπής, τις περιπτώσεις κατά τις οποίες το νόμισμα παρουσίασης παύει να είναι υπερπληθωριστικό, καθώς και την παροχή συνοπτικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών για τις επηρεαζόμενες αλλοδαπές δραστηριότητες. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση των τροποποιήσεων στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 28: «Επιλογή εύλογης αξίας για επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες» (ισχύει για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01/01/2027)

Τον Ιούνιο του 2026, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες», με σκοπό να διευκρινίσει ποιες οντότητες μπορούν να επιλέξουν την επιμέτρηση των επενδύσεών τους σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες στην εύλογη αξία, μέσω της επιλογής εύλογης αξίας που προβλέπεται στο ΔΛΠ 28.

Ειδικότερα, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι ο όρος «παρόμοιες οντότητες», όπως αναφέρεται στις παραγράφους 18–19 του ΔΛΠ 28, περιλαμβάνει οντότητες των οποίων η καθορισμένη κύρια επιχειρηματική δραστηριότητα είναι η επένδυση σε συγκεκριμένους τύπους περιουσιακών στοιχείων, όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις». Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν κατά ή μετά την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 18, συμπεριλαμβανομένης της περίπτωσης πρόωρης εφαρμογής του. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση των τροποποιήσεων στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 20 «Ρυθμιζόμενα Περιουσιακά Στοιχεία και Ρυθμιζόμενες Υποχρεώσεις» (ισχύει για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01/01/2029)

Τον Μάιο του 2026, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε το ΔΠΧΑ 20 «Ρυθμιζόμενα Περιουσιακά Στοιχεία και Ρυθμιζόμενες Υποχρεώσεις», το οποίο αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 14 «Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ρυθμιζόμενων Δραστηριοτήτων». Το Πρότυπο εφαρμόζεται σε οντότητες που υπόκεινται σε συγκεκριμένους τύπους ρυθμιζόμενης τιμολόγησης και συμπληρώνει τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες». Ειδικότερα, αντιμετωπίζει τις περιπτώσεις όπου η χρονική στιγμή αναγνώρισης των εσόδων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 διαφέρει από τη χρονική στιγμή κατά την οποία η αντίστοιχη αποζημίωση περιλαμβάνεται στα ρυθμιζόμενα τιμολόγια που χρεώνονται στους πελάτες («χρονικές διαφορές»). Το ΔΠΧΑ 20 απαιτεί οι επιπτώσεις των εν λόγω χρονικών διαφορών να αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις μέσω της αναγνώρισης ρυθμιζόμενων περιουσιακών στοιχείων και ρυθμιζόμενων υποχρεώσεων, καθώς και των αντίστοιχων ρυθμιζόμενων εσόδων και εξόδων, ώστε να απεικονίζεται η συνολική αποζημίωση που δικαιούται η οντότητα για τα ρυθμιζόμενα αγαθά ή τις υπηρεσίες που παρέχει σε κάθε λογιστική περίοδο. Το Πρότυπο καθορίζει επίσης απαιτήσεις σχετικά με την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις των εν λόγω στοιχείων. Το ΔΠΧΑ 20 εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2029, ενώ επιτρέπεται η πρόωρη εφαρμογή του. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση του προτύπου στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Οι ανωτέρω διατάξεις δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία μετά την αποπληρωμή του συνόλου του δανεισμού της δεν είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο των διακυμάνσεων των επιτοκίων.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος που συνδέεται με την ακίνητη περιουσία

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

Κίνδυνος εύλογης αξίας

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

Προσδιορισμός εύλογων αξιών

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

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

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

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

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

	30/6/2026			
	ΣΥΝΟΛΟ	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.232.758	0	0	4.232.758
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	0	0	0	0
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	7.657.739	0	0	7.657.739
Σύνολο	11.890.497	0	0	11.890.497

	31/12/2025			
	ΣΥΝΟΛΟ	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.232.758	0	0	4.232.758
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	3.600.000	0	0	3.600.000
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	7.221.084	0	0	7.221.084
Σύνολο	15.053.842	0	0	15.053.842

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

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

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

Πιστωτικός κίνδυνος

Λόγω των περιορισμένων εργασιών της Εταιρείας δεν υφίσταται πιστωτικός κίνδυνος.

Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2026 και 31 Δεκεμβρίου 2025:

Ποσά σε € '	30/6/2026			
	Βραχυπρόθεσμες		Μακροπρόθεσμες	
	εντός 6 μηνών	6 έως 12 μήνες	1 έως 5 έτη	αργότερο από 5 έτη
Δανεισμός	0	0	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	13.600	0
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	62.919	10.583	0	0
Σύνολο	62.919	10.583	13.600	0

Ποσά σε € '	31/12/2025			
	Βραχυπρόθεσμες		Μακροπρόθεσμες	
	εντός 6 μηνών	6 έως 12 μήνες	1 έως 5 έτη	αργότερο από 5 έτη
Δανεισμός	0	0	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	13.600	0
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	66.796	12.144	0	0
Σύνολο	66.796	12.144	13.600	0

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

Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

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

Η Εταιρεία για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει την κεφαλαιακή της διάρθρωση δύναται να μεταβάλει το μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές και ομολογίες ή να εκποιήσει περιουσιακά στοιχεία για να μειώσει το χρέος της.

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

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

Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως τα συνολικά ίδια κεφάλαια, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, πλέον του καθαρού δανεισμού. Σημειώνουμε ότι η Εταιρεία αποπλήρωσε εντός του 2025 το σύνολο του δανεισμού της με συνέπεια ο δείκτης δανείων προς ίδια Κεφάλαια να έχει καταστεί αρνητικός.

Ο συντελεστής μόχλευσης υπολογίζεται ως εξής:

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

Ποσά σε € '	30/6/2026	31/12/2025
Δανεισμός	0	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-1.074.282	-1.481.362
Καθαρός δανεισμός	-1.074.282	-1.481.362
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	11.969.455	11.918.923
Καθαρός δανεισμός	-1.074.282	-1.481.362
Συνολικά αποσχολούμενα κεφάλαια	10.895.173	10.437.561
Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης	-9,86%	-14,19%

5. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις

5.1. Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Ο λογαριασμός ενσώματων περιουσιακών στοιχείων την 30η Ιουνίου 2026 στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε € '	Γήπεδα Οικόπεδα	Κτίρια	Λοιπά	Σύνολο
Κόστος Κτήσης την 1/1/2025	601.346	451.693	188.727	1.241.765
μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(400.989)	(187.066)	(588.055)
Καθαρή Λογιστική αξία την 1/1/2025	601.346	50.704	1.661	653.710
Προσθήκες	0	5.700	1.573	7.273
Αποσβέσεις Χρήσης	0	(2.881)	(2.427)	(5.309)
Κόστος κτήσης την 31/12/2025	601.346	457.393	190.300	1.249.038
μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(403.870)	(189.494)	(593.364)
Καθαρή λογιστική αξία την 31/12/2025	601.346	53.523	806	655.675
Προσθήκες	0	0	0	0
Αποσβέσεις Περιόδου	0	(1.545)	(307)	(1.853)
Κόστος κτήσης την 30/6/2026	601.346	457.393	190.300	1.249.038
μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(405.415)	(189.801)	(595.216)
Καθαρή λογιστική αξία την 30/6/2026	601.346	51.978	499	653.822

Ανάλυση Ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου:

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

Για τις νομικές και πολεοδομικές υποθέσεις που αφορούν το ανωτέρω ακίνητο σημειώνουμε τα εξής: συζητήθηκε την 19.04.2004 ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (τμήμα Α1 -Ακυρωτικό), τριτανακοπή του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού κατά της με αριθμό 2238/2002 αποφάσεως του ίδιου Δικαστηρίου, με την οποία έγινε δεκτή αίτηση της Εταιρείας για την άρση της απαλλοτρίωσης στο Ο.Τ. 11 και ήδη 89. Η ως άνω τριτανακοπή του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού απορρίφθηκε με την με αριθμό 1496/2004 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών. Κατά της ως άνω απορριπτικής αποφάσεως επί της τριτανακοπής, ο Δήμος Φιλοθέης- Ψυχικού άσκησε έφεση ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, επί της οποίας εκδόθηκε η με αριθμό 3627/2007 απόφαση του ΣτΕ (Τμήμα Ε') με την οποία εξαφανίστηκαν οι ως άνω 2238/2002 και 1496/2004 αποφάσεις, ακυρώθηκε η σιωπηρή άρνηση της Διοίκησης να άρει την ρυμοτομική απαλλοτρίωση επί του ως άνω ακινήτου και αναπέμφθηκε η υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου αυτή να εξετάσει εξ αρχής το αίτημα προς άρση της επίμαχης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης που επιβλήθηκε με το από 19-9-1975 ΠΔ, ερευνώντας ταυτόχρονα και τους ισχυρισμούς του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού. Επειδή το εν λόγω ακίνητο είναι χαρακτηρισμένο στο ρυμοτομικό σχέδιο ως «ΑΛΣΟΣ» δεν είναι, με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, δυνατή η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο. Ενόψει αυτού, η Εταιρεία κατέθεσε στις 04-12-2025 ενώπιον του Εφετείου Αθηνών αίτηση με ΓΑΚ 10578/2025 και ΕΑΚ 1543/2025 για τον καθορισμό προσωρινής τιμής μονάδας αποζημιώσεως κατά του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού. Η εν λόγω αίτηση εκκρεμεί για την δικάσιμο της 06-10-2026.

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα & Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Ο λογαριασμός **Επενδύσεις σε ακίνητα** την 30η Ιουνίου 2026 αναλύεται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	Γήπεδα Οικόπεδα	Κτίρια	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα				
Κόστος Κτήσης την 1/1/2025	6.056.395	190.998	631.724	6.879.117
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις-Απομειώσεις	0	(190.998)	0	(190.998)
Λογιστική αξία την 1/1/2025	6.056.395	0	631.724	6.688.119
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα προς πώληση	(1.793.201)	0	0	(1.793.201)
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	41.448	0	0	41.448
Κόστος Κτήσης την 31/12/2025	4.304.642	190.998	631.724	5.127.364
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(190.998)	0	(190.998)
Λογιστική αξία την 31/12/2025	4.304.642	0	631.724	4.936.366
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα προς πώληση	0	0	0	0
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	0	0	0	0
Κόστος Κτήσης την 30/6/2026	4.304.642	190.998	631.724	5.127.364
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις-Απομειώσεις	0	(190.998)	0	(190.998)
Λογιστική αξία την 30/6/2026	4.304.642	0	631.724	4.936.366

Στα τέλη του Φεβρουαρίου του 2024 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη διαδικασιών για την αξιοποίηση του οικοπέδου ΟΤ 133 στο Παλαιό Ψυχικό. Το συγκεκριμένο ακίνητο είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση και η πώληση μέρους αυτού είναι πολύ πιθανή, συνεπώς στα τέλη Φεβρουαρίου τέσσερα από τα επτά στρέμματα του ακινήτου ταξινομήθηκαν ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία. Η εύλογη αξία των τεσσάρων στρεμμάτων κατά την ημερομηνία αναφοράς ανέρχονταν σε € 8,2 εκατ. (αποτίμηση ακινήτου στις 31.12.2024). Στις αρχές Ιουλίου του 2024 οριστικοποιήθηκε η πώληση ενός στρέμματος με την υπογραφή του σχετικού συμβολαίου και την είσπραξη του τιμήματος. Ομοίως στα τέλη Νοεμβρίου 2024 οριστικοποιήθηκε η πώληση ενός ακόμα στρέμματος με την υπογραφή του σχετικού συμβολαίου και την είσπραξη του τιμήματος. Τον Δεκέμβριο του 2024 υπογράφηκε σχετικό προσύμφωνο για την πώληση ενός ακόμα στρέμματος λαμβάνοντας η Εταιρεία σχετική προκαταβολή. Η υπογραφή του οριστικού συμβολαίου πραγματοποιήθηκε εντός του Ιουνίου του 2025 και η εξόφληση του υπόλοιπου τιμήματος ολοκληρώθηκε εντός της χρήσης 2025. Τέλος η Εταιρεία είχε λάβει εντός του Μαΐου του 2025 προκαταβολές για την πώληση δύο ακόμα στρεμμάτων με αποτέλεσμα να προχωρήσει εντός του 2025 στην μεταφορά ενός ακόμα στρέμματος από την κατηγορία «Επενδυτικά ακίνητα» στην κατηγορία «Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση». Η οριστική πώληση των συγκεκριμένων ακινήτων πραγματοποιήθηκε εντός του Α τριμήνου του 2026. Η Εταιρεία διαθέτει ακόμα δυο στέμματα στο συγκεκριμένο οικόπεδο όπου θα αναπτυχθεί μέσω αντιπαροχής συγκρότημα πολυτελών κατοικιών. Η εκτέλεση των εργασιών συνεχίζεται σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα, ώστε το συγκρότημα να έχει ολοκληρωθεί εντός του α εξαμήνου του 2028.

Ο ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.**ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**Εξαμηνιαία Συνοπτική Χρηματοοικονομική Έκθεση της περιόδου 1^{ης} Ιανουαρίου έως 30^{ης} Ιουνίου 2025Ακολουθεί η ανάλυση του λογαριασμού **Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση**:

Ποσά σε € '	Γήπεδα Οικόπεδα	Κτίρια	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Λογιστική αξία την 01/01/2025	4.191.310	0	0	4.191.310
Αναταξινόμηση κονδυλίων από επενδυτικά ακίνητα	1.793.201	0	0	1.793.201
Πωλήσεις ακινήτων	(2.050.000)	0	0	(2.050.000)
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση ακινήτων	53.317	0	0	53.317
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων προς πώλ	(387.828)	0	0	(387.828)
Λογιστική αξία την 31/12/2025	3.600.000	0	0	3.600.000
Πωλήσεις ακινήτων	(3.600.000)	0	0	(3.600.000)
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση ακινήτων	0	0	0	0
Λογιστική αξία την 30/6/2026	0	0	0	0

Η ανάλυση των Επενδυτικών ακινήτων είναι η εξής:

Περιγραφή	Επιφάνεια (Μ ²)	Κατάσταση
<u>ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΠΑΛΑΙΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ</u>		
ΜΕΛΕΤΟΠΟΥΛΟΥ 7 & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΣ (ΟΤ 161)	1.049	Υπό απαλλοτρίωση
ΑΜΑΔΡΥΑΔΩΝ & ΒΕΡΕΝΙΚΗΣ (ΟΤ 145)	1.100	Από 27.07.2024 κατέστη οικοδομήσιμο
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1 & ΧΑΛΕΠΑ (ΟΤ 137)	2.084	Υπό απαλλοτρίωση
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1α & ΧΑΛΕΠΑ (εκτός σχεδίου)	375	Υπό απαλλοτρίωση
<u>ΠΑΛΑΙΑ ΑΓΟΡΑ (ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ)</u>		
ΚΟΝΤΟΛΕΟΝΤΟΣ -ΠΑΣΧΑΛΙΑΣ- ΧΡΥΣΑΝΘΕΜΩΝ.- ΑΜΑΡΡΥΛΙΔΟΣ (ΟΤ 69)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΚΤΙΡΙΟ	7.230 973
		Επικαρπία Επικαρπία
<u>ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΑΤΟΜΕΙΟΥ</u>		
ΠΕΡΣΕΩΣ 11 -19 & ΑΝΩΝΥΜΟΣ (ΟΤ 132)	5.829	Υπό απαλλοτρίωση
ΝΕΦΕΛΗΣ 6 -ΗΡΑΣ – ΠΕΡΣΕΩΣ (ΟΤ 133)	2.062	

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

Αναφορικά με το οικόπεδο στην ΝΕΦΕΛΗΣ 6 – ΗΡΑΣ – ΠΕΡΣΕΩΣ (ΟΤ 133), η Εταιρεία αποτιμά το συγκεκριμένο ακίνητο στην εύλογη αξία καθώς δεν υπάρχει κανένας νομικός και πολεοδομικός περιορισμός. Η εύλογη αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε με την συγκριτική μέθοδο από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή. Η Τιμή Μονάδας Πώλησης για το οικόπεδο που έχει ταξινομηθεί ως επενδυτικό ακίνητο για την τρέχουσα χρήση προσδιορίστηκε σε € 2.050,00 (/τμ).

Για τα οικόπεδα που είχαν ταξινομηθεί ως «Ακίνητα Διαθέσιμα προς πώληση» η τιμή αποτίμησης τους προσδιορίζονταν από τα συμβόλαια πώλησης. Η διαφοροποίηση των τιμών οφείλεται στα ειδικά χαρακτηριστικά του κάθε οικοπέδου (θέση και σχήμα).

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

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

Ο Δήμος Φιλοθέης-Ψυχικού κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την με αριθμό 5391/2007 αίτηση ακυρώσεως κατά της ως άνω απόφασης του Νομάρχη επί της οποίας εκδόθηκε η με αριθμό 1436/2016 απόφαση του ΣτΕ, με την οποία ακυρώθηκε η ως άνω απόφαση Νομάρχη (7577/443/04.04.2007). Η Εταιρεία προέβη στην υποβολή εκ νέου αιτήματος άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου ώστε το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο, υπό τις κατευθύνσεις που έθεσε η ανωτέρω απόφαση του ΣτΕ. Στα πλαίσια της εν λόγω διαδικασίας εκδόθηκε το από 4-12-2025 ΠΔ (ΦΕΚ 997Δ').

Κατά του εν λόγω ΠΔ ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού άσκησε ενώπιον του ΣτΕ την υπ' αρ. καταθ. Ε323/2026 αίτηση ακύρωσης, επιδιώκοντας την ακύρωση αυτού. Η εταιρεία άσκησε παρέμβαση στη σχετική δίκη. Η υπόθεση εκκρεμεί προς εξέταση ενώπιον του ΣτΕ.

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

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

Ο Δήμος Φιλοθέης-Ψυχικού κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την με αριθμό 3322/2006 αίτηση ακυρώσεως κατά της ως άνω δημοσιευθείσας αποφάσεως του Νομάρχη, επί της οποίας εκδόθηκε η με αριθμό 5479/2012 απόφαση του ΣτΕ που την έκανε δεκτή.

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

Η εταιρεία έχει υποβάλει αρμοδίως αίτημα για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου προκειμένου τα ακίνητα ιδιοκτησίας της στο ΟΤ 132 να καταστούν οικοδομήσιμα και η σχετική διαδικασία είναι σε εξέλιξη.

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

Ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού κατέθεσε στο Συμβούλιο της Επικρατείας (Ε' Τμήμα) αίτηση για την ακύρωση του ως άνω Π.Δ. και η Εταιρεία άσκησε την με αριθμό κατάθεσης ΕΛ 211/2019 παρέμβασή της. Επί των ως άνω αίτησης ακύρωσης και παρέμβασης, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. Α1608/2023 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (Τμήμα Ε') με την οποία έγινε δεκτή η ως άνω αίτηση ακύρωσης του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, απορρίφθηκε η παρέμβαση της Εταιρείας, ακυρώθηκε το ως άνω από 10.09.2018 Π.Δ. και η υπόθεση αναπέμφθηκε στη Διοίκηση, προκειμένου επισπεύδοντας τις νόμιμες διαδικασίες να προβεί σε νέα, νόμιμη κρίση ως προς τη ρύθμιση του πολεοδομικού καθεστώτος του ΟΤ 161 κατά τα ειδικότερα αναφερόμενα στο σκεπτικό της ως άνω απόφασης. Στις 18/06/2026 η Εταιρεία υπέβαλε στο Δήμο Φιλοθέης-Ψυχικού και στην Διεύθυνση Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής αίτημα άρσης απαλλοτρίωσης και τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου για το ακίνητο στο ΟΤ 161 (συνολικής εκτάσεως περίπου 1,0 στρέμματος). Η αίτηση αφορά στον αποχαρακτηρισμό του ακινήτου από χώρο κοινόχρηστου πρασίνου και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ώστε να μετατραπεί σε οικοδομήσιμο χώρο με χρήση Κατοικίας και να καθοριστούν ταυτοχρόνως οι όροι δόμησης του.

γ. Όσον αφορά το **ΟΤ 145**, επί εφέσεως του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού κατά της 1307/2001 Αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (Τμήμα Α1 -Ακυρωτικό), με την οποία έγινε δεκτή αίτηση της Εταιρείας για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στο εν λόγω Ο.Τ. Επ' αυτής εκδόθηκε η με αριθμό 975/2007 απόφαση του Ε' τμήματος του ΣτΕ με την οποία αναπέμφθηκε η υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου να εξετασθεί εξ υπαρχής το αίτημα της Εταιρείας για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, ταυτόχρονα με τους ισχυρισμούς του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού. Μετά ταύτα, η Εταιρεία υπέβαλε αρμοδίως αίτημα για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, ώστε να αποχαρακτηριστεί αυτό από χώρος κοινόχρηστου πρασίνου και μετά από τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου να μετατραπεί σε οικοδομήσιμο χώρο και να καθοριστούν ταυτοχρόνως οι όροι δόμησης αυτού. Σε συνέχεια της εν λόγω διαδικασίας εκδόθηκε το από 27-07-2024 ΠΔ (505Δ) υπό τον τίτλο «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού (Ν. Αττικής) στο ΟΤ 145, με άρση πολεοδομικής δέσμευσης, έγκριση πεζοδρόμων, επιβολή προκηπίων και καθορισμό χρήσης γης, όρων και περιορισμών δόμησης, καθώς και ανάκληση της υπ' αρ. 10278/316/90/08-05-1990 απόφασης Νομάρχης Ανατολικής Αττικής (Δ' 279)».

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

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

α. Ο Δήμος Φιλοθέης Ψυχικού κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (Ε' Τμήμα) Αίτηση για την Ακύρωση της με αριθμό πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ /ΔΠΑΝΣΜ/ΤΠΑΝΣΜΜΤΠΙΤ/241322/26.07.2018 αποφάσεως του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού (ΑΔΑ ΨΙΔ94653Π4-ΨΧΓ) με την οποία εγκρίθηκαν οι προτεινόμενες από την Εταιρεία ΚΕΚΡΟΨ χρήσεις καταστημάτων του κτηρίου της Παλαιάς Αγοράς Ψυχικού (Ο.Τ.69) και του με αριθμό 16 (17.05.2018) Πρακτικού του Κεντρικού Συμβουλίου

Νεότερων Μνημείων. Επί της ως άνω αίτησης η Εταιρεία άσκησε την με αριθμ. καταθ. ΕΛ 142/2019 παρέμβασή της για τη διατήρηση ισχύος της ως άνω Πράξης. Επί των ως άνω αίτησης ακύρωσης και παρέμβασης, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 1251/2022 αναβλητική απόφαση του ως άνω Δικαστηρίου, λόγω μη δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της ως άνω προσβαλλόμενης πράξης και ορίστηκε νέα δικάσιμος για τις 08.02.2023 προκειμένου η αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού να προβεί στην δημοσίευση της προσβαλλόμενης πράξης στο ΦΕΚ.

Η ως άνω προσβαλλόμενη πράξη δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 68Δ/2023, με αριθμ. 46955/1.2.2023, η υπόθεση συζητήθηκε ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου στις 08.02.2023 και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 795/2023 απόφαση με την οποία το Δικαστήριο ακύρωσε την προσβαλλόμενη απόφαση της Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού, ως ανυπόστατη, λόγω πλημμελούς δημοσίευσης αυτής στο ΦΕΚ και ειδικότερα για το λόγο ότι δεν δημοσιεύθηκε το πλήρες κείμενο αυτής.

Σε συνέχεια των ανωτέρω και κατόπιν ενεργειών της εταιρείας εκδόθηκε η με Α.Π. 412329/2024 απόφαση της Υπουργού Πολιτισμού η οποία δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 996Δ/31-12-2024..

Ο Δήμος Φιλοθέης Ψυχικού άσκησε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας νέα αίτηση ακύρωσης κατά της ως άνω πράξης δημοσιευθείσας στο ΦΕΚ με αριθμ. 46955/1.2.2023. Η δε εταιρεία άσκησε παρέμβαση. Αίτηση και παρέμβαση συζητήθηκαν ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (Τμήμα Ε') κατά τη δικάσιμο της 13-05-2026 κατόπιν αναβολής από τη δικάσιμο της 26-11-2025. Αναμένεται η έκδοση απόφασης.

β. Επίσης και το σωματείο με την επωνυμία «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού» κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την από 25-11-2024 και με αρ. καταθ. 2737/25-11-2024 αίτηση ακύρωσης κατά της ως άνω πράξης δημοσιευθείσας στο ΦΕΚ με αριθμ. 46955/1.2.2023. Στην εκκρεμή δίκη η εταιρεία άσκησε παρέμβαση. Αίτηση και παρέμβαση εκκρεμούν προς συζήτηση ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (Τμήμα Ε') για τη δικάσιμο της 13-05-2026. Κατά την δικάσιμο υποβλήθηκε δήλωση παραίτησης.

Όσον αφορά αγωγές που έχουν ασκηθεί για ακίνητα της εταιρείας.

α. σχετικά με το ακίνητο στο Ο.Τ. 145

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

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

Ο ως άνω ορισθείς πραγματογνώμονας ορκίστηκε, όπως προβλέπεται από τις οικείες διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου, την 01.11.2022 και εν συνεχεία ανέλαβε

από την Εταιρεία τα σχετικά με την υπόθεση έγγραφα προκειμένου να διενεργήσει τη διαταχθείσα κατά τα ανωτέρω πραγματογνωμοσύνη.

Έχει ολοκληρωθεί η εκπόνηση του τοπογραφικού διαγράμματος και η σύνταξη της έκθεσης πραγματογνωμοσύνης, τα οποία ο πραγματογνώμονας κατέθεσε στη Γραμματεία του ως άνω Δικαστηρίου στις 12-01-2026. Σε συνέχεια των ανωτέρω κατατέθηκε κλήση επαναφοράς της αγωγής προς συζήτηση, με ΓΑΚ 24580/2026 και ΕΑΚ 89/2026. Η εν λόγω αγωγή εκκρεμεί προς συζήτηση για την δικάσιμο της 23-11-2027.

β. σχετικά με το ακίνητο στο Ο.Τ. 161:

Την 23.06.2020 η Εταιρεία κατέθεσε ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν.2664/1998, κατά του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού και του Ελληνικού Δημοσίου, με την οποία ζητά τη διόρθωση της εγγραφής στο Κτηματολόγιο όσον αφορά το Ο.Τ. 161. Ειδικότερα ζητείται η διόρθωση του εμβαδού το οποίο εσφαλμένα έχει καταχωρηθεί 748,05 τ.μ. στο ορθό ήτοι 1.061,83 τ.μ. Η αγωγή συζητήθηκε ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου σύμφωνα με τη Νέα Τακτική Διαδικασία κατά τη δικάσιμο της 15.12.2020. Επί της αγωγής αυτής εκδόθηκε η με αριθμό **847/2021** απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία αναβλήθηκε η συζήτηση της υπόθεσης μέχρι την έκδοση αποφάσεως επί της Αιτήσεως Ακυρώσεως που έχει ασκήσει ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού κατά του από 10.09.2018 Π.Δ.. Μετά την έκδοση της υπ' αριθμ. **A1608/2023** απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας (Τμήμα Ε') επί της αιτήσεως ακύρωσης, η Εταιρεία κατέθεσε ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Τακτική Διαδικασία – Κτηματολόγιο), την από 14.11.2023 κλήση με την οποία ζήτησε να ορισθεί νέα ημερομηνία και τόπος προς συζήτηση της ως άνω κατατεθείσας στις 23.06.2020 αγωγής της. Η υπόθεση συζητήθηκε εκ νέου και εκδόθηκε η 1014/2025 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών. Κατά της εν λόγω απόφασης ασκήθηκε έφεση από το Δήμο Φιλοθέης – Ψυχικού και από το Ελληνικό Δημόσιο οι οποίες συζητήθηκαν ενώπιον του Εφετείου Αθηνών κατά τη δικάσιμο της 27-01-2026. Επί των ως άνω εφέσεων, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 3827/2026 απόφαση του Εφετείου Αθηνών με την οποία απορρίφθηκαν και οι δύο εφέσεις.

5.3. Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων

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

- Στο 9,93% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με την επωνυμία "EUROTERRA Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" ήτοι: 48.967 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 29,35 ευρώ η κάθε μία, συνολικής αξίας κτήσεως 3.847 χιλιάδων ευρώ. Η εταιρεία ιδρύθηκε το έτος 1997 και έχει διάρκεια μέχρι την 06.11.2050. Η συγκεκριμένη εταιρεία είναι ιδιοκτήτρια οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 97.262 τ.μ. που καταλαμβάνει ένα ενιαίο οικοδομικό τετράγωνο, εντός σχεδίου και βρίσκεται στην πλέον προνομιακή θέση της πόλης του Λαυρίου, με πρόσοψη 400 μ. επί της παραλιακής οδού.
- Στο 9,30% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με την επωνυμία "REBIKAT Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" ήτοι: 122.720 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 2,93 ευρώ η κάθε μία, συνολικής αξίας κτήσεως 360 χιλιάδων ευρώ. Η Εταιρεία ιδρύθηκε το έτος 1999 και έχει διάρκεια 50 έτη και είναι ιδιοκτήτρια κατά 50% οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 7.902,18 τ.μ. και κτισμάτων 6.947,5 τ.μ. (πρώην βιομηχανικό συγκρότημα - κλωστήριο) στο Λαύριο Αττικής.
- Στο 13,94% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας ΕΥΡΩΑΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. Η εταιρεία ΕΥΡΩΑΚ κατέχει το 38,3% της EUROTERRA και το 40,3% της REBIKAT. Συγκεκριμένα η ΚΕΚΡΟΨ εντός του 2025 προχώρησε στην απόκτηση των ποσοστών που κατείχαν στο μετοχικό κεφάλαιο της ΕΥΡΩΑΚ οι συνδεδεμένες εταιρείες ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ, INTRACOM &

INTRADEVELOPMENT. Επίσης απέκτησε και τα ποσοστά που κατείχαν άλλοι δύο μέτοχοι μειοψηφίας ανεβάζοντας το ποσοστό που κατέχει από το 1,9% στο 13,94%.

Η Εταιρεία κατά την κατάρτιση των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης του 2025 είχε προχωρήσει σε αποτίμηση των εύλογων αξιών των εν λόγω συμμετοχών βασιζόμενη στις εκτιμήσεις για τις εύλογες αξίες των ακινήτων που κατέχουν, αλλά και στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις των ως άνω εταιρειών, κατόπιν και των πληροφοριών που συνελέγησαν από τις διοικήσεις τους.

Η Εταιρεία κατά την κατάρτιση των Εξαμηνιαίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων προχώρησε σε εξέταση των συνθηκών αγοράς και των παραδοχών που ίσχυαν στις 30.06.2026, σε σχέση με τις συνθήκες και τις παραδοχές που ίσχυαν στις 31.12.2025 και λαμβάνοντας υπόψη ότι α) δεν έχουν πραγματοποιηθεί εργασίες στα εν λόγω ακίνητα, που να διαφοροποιούν τα τεχνικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά τους σε σχέση με την 31.12.2025 και β) δεν έχουν μεταβληθεί οι κυρίες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές, έκρινε ότι δεν απαιτείται επικαιροποίηση των αποτιμήσεων της 31.12.2025.

Ποσά σε € '	30/6/2026	31/12/2025
1. Συμμετοχικούς τίτλους μη εισηγμένους στο Χ.Α.:		
EUROTERRA A.E.	5.970.483	5.538.855
REBIKAT A.E.	242.601	242.601
EYPΩAK A.E.A.	1.374.318	1.374.318
2. Ομολογιακά Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης :		
EUROTERRA A.E.	70.337	65.310
Σύνολο	7.657.739	7.221.084

Η κίνηση του χαρτοφυλακίου έχει ως εξής:

	30/6/2026	31/12/2025
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	7.221.084	5.851.472
Προσθήκες	230.027	1.115.277
Μεταβολές στην Εύλογη αξία	206.628	254.335
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	7.657.738	7.221.084

5.4. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2026	31/12/2025
Εμπορικές Απαιτήσεις	2.947	2.947
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	4.960	2.480
Δοσμένες Εγγυήσεις	3.995	3.995
Λοιποί χρεώστες	1.818	1.741
Έξοδα επομένων χρήσεων	38.137	788
Προκαταβολές σε προμηθευτές	198.989	198.904
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο - ΦΠΑ	156.893	111.552
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(195.800)	(195.800)
Σύνολο Εμπορικών και Λοιπών Απαιτήσεων	211.939	126.607
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	3.995	3.995
Κυκλοφορούν ενεργητικό	207.944	122.612
Σύνολο Εμπορικών και Λοιπών Απαιτήσεων	211.939	126.607

5.5. Ταμειακά Διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2026	31/12/2025
Διαθέσιμα στο ταμείο	101	244
Διαθέσιμα στις τράπεζες	1.074.181	1.481.119
Σύνολο	1.074.282	1.481.362

5.6. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις

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

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2026		31/12/2025	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Ενσώματα / Επενδυτικά Πάγια	0	(929.034)	0	(1.718.928)
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	0	(503.802)	0	(458.344)
Έξοδα επόμενων χρήσεων	0	(8.217)	0	0
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	1.752	0	1.721	0
Σύνολο	1.752	(1.441.053)	1.721	(2.177.272)
Συμψηφισμός	(1.752)	(1.752)	(1.721)	(1.721)
Καθαρή αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση/ (υποχρέωση)	0	(1.439.301)	0	(2.175.550)

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

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

	30/6/2026		30/6/2025	
	Αποτελέσματα Χρήσεως Έσοδα/('Έξοδα)	Ιδια κεφάλαια	Αποτελέσματα Χρήσεως Έσοδα/('Έξοδα)	Ιδια κεφάλαια
Ενσώματα / Επενδυτικά Πάγια	789.894	0	449.444	0
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	0	(45.458)	0	0
Έξοδα επόμενων χρήσεων	(8.217)	0	(9.860)	0
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	30	0	0	0
Σύνολο	781.707	(45.458)	439.584	0

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

Η μείωση της αναβαλλόμενης υποχρέωσης οφείλετε στις πωλήσεις των οικοπέδων στο ΟΤ133 καθώς στην φορολογική βάση τα ακίνητα υποτιμούνται στο ιστορικό κόστος ενώ στις οικονομικές καταστάσεις το συγκεκριμένο ακίνητο αποτιμάται στην εύλογη αξία.

5.7. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**Ποσά σε € '**

	30/6/2026	31/12/2025
Προμηθευτές	11.745	13.481
Προκαταβολές πελατών	63.349	3.603.519
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	13.600	13.600
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	28	1
Οφειλές σε ταμεία κοινωνικής ασφάλισης	1.286	19.459
Δικαιούχοι αμοιβών	482	38.168
Πιστωτές διάφοροι	12	12
Λοιποί Φόροι & τέλη	3.924	5.972
Φόροι ακίνητης περιουσίας	56.024	0
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	0	1.849
Σύνολο	150.451	3.696.059
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13.600	13.600
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	136.851	3.682.459
	150.451	3.696.059

Η μείωση του κονδυλίου Προκαταβολές σε πελάτες οφείλετε στην οριστικοποίηση της πώλησης των δυο στρεμμάτων του ακινήτου ΟΤ 133 εντός της περιόδου.

5.8. Έσοδα

Τα έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2026	30/6/2025
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	17.000	15.400
Έσοδα από πώληση κατοικιών /επενδυτικών ακινήτων	0	2.050.000
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	30	5.000
Σύνολο	17.030	2.070.400

5.9. Έξοδα ανά κατηγορία

Τα έξοδα της περιόδου 01/01 – 30/06/2026 καθώς και τα συγκριτικά στοιχεία της αντίστοιχης περιόδου παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες.

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2026		
	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	0	38.480	38.480
Έξοδα συμβούλων, Διοίκησης και λοιπών επαγγελματιών	34.580	50.732	85.313
Έξοδα Κοινόχρηστων δαπάνων	682	4.902	5.584
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	0	6.114	6.114
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	37.350	0	37.350
Λοιποί Φόροι	(26.458)	4.584	(21.874)
Λοιπά Έξοδα	445	10.972	11.417
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	0	1.853	1.853
Σύνολο	46.600	117.636	164.235

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

5.10. Φόροι εισοδήματος

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

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2026	30/6/2025
Τρέχων Φόρος	(744.240)	(271.317)
Αναβαλλόμενος Φόρος	781.707	439.584
Σύνολο Φόρων	37.467	168.267

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

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

5.11. Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή

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

<i>Ποσά σε € '</i>	30/6/2026	30/6/2025
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους	(110.637)	(505.698)
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	19.804.134	19.804.134
Βασικά κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (σε ευρώ)	(0,0056)	(0,0255)

5.12. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

5.13. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

<i>Ποσά σε € '</i>			
Έσοδα			
Εταιρεία	Αιτιολογία	30/6/2026	30/6/2025
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	Έσοδα από μισθώματα	17.000	12.000
INTRADEVELOPMENT Α.Ε.	Έσοδα από μισθώματα	0	900
Σύνολο		17.000	12.900

Ποσά σε € '**Δαπάνες / Αγορές**

Εταιρεία	Αιτιολογία	30/6/2026	30/6/2025
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	Τόκοι δανείων	0	28.327
INTRADEVELOPMENT Α.Ε.	Τόκοι δανείων	0	27.452
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	Αμοιβή Διευθυντικών Στελεχών και μελών Δ.Σ.	43.500	43.500
Σύνολο		43.500	99.278

Ποσά σε € '**Απαιτήσεις**

Εταιρεία	30/6/2026	31/12/2025
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	2.480	2.480
INTRADEVELOPMENT ΑΕ	0	2.232
Σύνολο	2.480	4.712

Ποσά σε € '**Υποχρεώσεις**

Εταιρεία	30/6/2026	31/12/2025
INTRADEVELOPMENT Α.Ε.	929	929
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	417	38.103
Λοιπά Συνδεδεμένα Μέρη	0	3.600.000
Σύνολο	1.346	3.639.032

Οι υποχρεώσεις προς τα Λοιπά Συνδεδεμένα Μέρη αφορούσαν προκαταβολές για απόκτηση περιουσιακών στοιχείων.

5.14. Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα γεγονότα της 30ης Ιουνίου 2026 που αφορούν την Εταιρεία για την οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Π. Ψυχικό 18 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Οικονομική Διευθύντρια

Δημήτριος Χρ. Κλώνης
Α.Δ.Τ. Α03801969

Πέτρος Κ. Σουρέτης
Α.Δ.Τ. Α01033562

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