

**GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την
διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)**

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

**ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2024**

**ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2024**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	ΣΕΛΙΔΑ
Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή	2 – 6
Ετήσια έκθεση διαχείρισης διοικητικού συμβουλίου	6 – 15
Κατάσταση αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη και Ατομική)	16
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος (Ενοποιημένη και Ατομική)	17
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη και Ατομική)	18
Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (Ενοποιημένη και ατομική)	20-21
Κατάσταση ταμειακών ροών (Ενοποιημένη και Ατομική)	22-23
Σημειώσεις στις ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις	24 –81

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

«GRIVALIA HOSPITALITY AE»

επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2024

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με διακριτικό τίτλο «GRIVALIA HOSPITALITY» (εφεξής «Εταιρεία») αφορά στη χρήση 2024 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 150-154 του Ν. 4548/2018.

I. Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Εντός του 2024 η Εταιρεία, μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής «Όμιλος»), συνέχισε την αυξημένη επενδυτική δραστηριότητά του σε επενδύσεις οι οποίες εντάσσονται πλήρως στην στρατηγική της Εταιρείας για ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου του με επιλεγμένες επενδύσεις που σχετίζονται με την ανάπτυξη ξενοδοχειακών συγκροτημάτων τα οποία θα λειτουργούν από διεθνούς φήμης ξενοδοχειακούς λειτουργούς. Επίσης, η Εταιρεία συμμετέχει στις κάτωθι εταιρείες οι οποίες περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Συμμετοχές σε θυγατρικές» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2024:

- **ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ** : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «Αστέρια» με έδρα την Ελλάδα. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2024 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 203.091.481 € για την χρηματοδότηση του έργου το οποίο αφορά την ανάπτυξη ξενοδοχειακού συγκροτήματος, τουριστικών καταλυμάτων και εστιατορίων. Το έργο ολοκληρώθηκε τον Νοέμβριο του 2023. Η λειτουργία του ξενοδοχείου και των τουριστικών καταλυμάτων έχει ανατεθεί στον διεθνή οίκο «One & Only». Το έργο έχει χρηματοδοτηθεί τόσο με ίδια κεφάλαια όσο και με τραπεζικό δανεισμό ποσού 148.000.000 €.
- **AZOE HOLDINGS LTD** : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «Amanzoe» με έδρα την Κύπρο. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2024 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 70.563.896 € για την χρηματοδότηση του έργου. Ο όμιλος εταιρειών της AZOE HOLDINGS LTD δραστηριοποιείται σε Ελλάδα και Κύπρο με σκοπό την κατασκευή και την πώληση τουριστικών καταλυμάτων μέσω της σύναψης συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης και την εκμετάλλευση επενδυτικών ακινήτων. Ο όμιλος της AZOE HOLDINGS LTD μέσω της ελληνικής θυγατρικής της με την επωνυμία «AZOE RESORT SA» έχει αναθέσει την λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος στον διεθνή οίκο «Amanresorts».
- **ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΑΛΑΤΙ** : Πρόκειται για την εταιρεία του project «Meli» με έδρα την Ελλάδα. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2024 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 11.343.184 € για την αγορά ξενοδοχειακού συγκροτήματος μέσω της ελληνικής θυγατρικής της «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΑΛΑΤΙ». Η ελληνική εταιρεία μισθώνει το κτίριο στον οίκο «GRECOTEL». Στις 11 Απριλίου 2025 η Εταιρεία μεταβίβασε τις μετοχές της θυγατρικής εταιρείας με συνολικό τίμημα 14.697.000 € με κέρδος 3.410.506 €.
- **ΠΙΠΕΡΙ ΑΕ** : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «ΠΙΠΕΡΙ» με έδρα την Ελλάδα. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2024 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 17.000.000 € για την ανάπτυξη και κατασκευή ξενοδοχειακού συγκροτήματος και εστιατορίου στην Πάρο. Το έργο ολοκληρώθηκε τον Ιούλιο του 2023 και πλέον για το μεν ξενοδοχείο η λειτουργία του έχει ανατεθεί στην εταιρεία «TANICO» και το για το εστιατόριο η λειτουργία του έχει ανατεθεί στο διεθνή οίκο εκμετάλλευσης εστιατορίων «MATSUHISA». Το έργο μέσω της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας έχει χρηματοδοτηθεί τόσο με ίδια κεφάλαια όσο και με τραπεζικό δανεισμό συνολικής αξίας 11.720.000 €.
- **GH HOTEL ΑΕ** : Πρόκειται για την εταιρεία του project «ΠΕΤΑΛΙΟΙ» με έδρα την Ελλάδα. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2024 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 38.798.000 € για την ανάπτυξη και την κατασκευή του ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Μέχρι και την ημερομηνία αναφοράς η εταιρεία έχει προχωρήσει στην αγορά οικοπέδων επί των οποίων θα αναγερθεί ξενοδοχειακό συγκρότημα. Εντός του 2023 η ο όμιλος των εταιρειών της «GRIVALIA HOSPITALITY THREE LTD» προχώρησε στην υπογραφή της σύμβασης για την λειτουργία του ξενοδοχείου από τον διεθνή οίκο «SIX SENSES». Κατά την διάρκεια της χρήσης 2025 η επένδυση χαρακτηρίστηκε ως στρατηγική από την ελληνική κυβέρνηση.
- **ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ** : Πρόκειται για την εταιρεία του project «ΒΟΥΛΑ» με έδρα την Ελλάδα. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2024 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 45.000.000 € για την ανάπτυξη Private Club (το οποίο περιλαμβάνει γήπεδο τένις, SPA, γυμναστήριο και εστιατόριο). Με την ολοκλήρωση του έργου τον Ιούνιο του 2024 η λειτουργία του ανατέθηκε στην εταιρεία «DOMES». Το έργο μέσω της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας θα χρηματοδοτήθηκε τόσο με ίδια κεφάλαια όσο και με τραπεζικό δανεισμό ποσού 24.332.214 €.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

- FRONTISA HELLAS SA : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «BLUE» με έδρα την Ελλάδα. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2024 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 10.946.000 €. Η FRONTISA HELLAS SA έχει στην κατοχή της γη (στην περιοχή «Καλό Λιβάδι» Μυκόνου) μέσω της σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωση που έχει υπογράψει. Σκοπός της εταιρείας είναι η ανάπτυξη και η κατασκευή ξενοδοχειακού συγκροτήματος.
- AVRANA AE: Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «Mykonos Beachfront» με έδρα την Κύπρο. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2024 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 9.800.000 € για την ανάπτυξη και την κατασκευή εστιατορίου και τουριστικών καταλυμάτων.
- PEARL ISLAND HOLDINGS LTD : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «Pearl Island» με έδρα την Κύπρο. Η Εταιρεία μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2024 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 37.671.283 €. Σκοπός του ομίλου «Pearl Island Holdings LTD» είναι η ανάπτυξη και η κατασκευή ξενοδοχειακού συγκροτήματος.
- GH Services : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «GH Services» με έδρα την Ελλάδα. Η Εταιρεία μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2024 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 3.970.000 €. Σκοπός του ομίλου η παροχή υπηρεσιών μίσθωσης πλοίων αναψυχής.
- GH Development : Πρόκειται για θυγατρική εταιρεία της Εταιρείας με έδρα την Ελλάδα. Η Εταιρεία μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2023 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 250.000 €. Σκοπός της συγκεκριμένης εταιρείας είναι η ανάπτυξη, κατασκευή και η παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργου.

Την 31 Δεκεμβρίου 2024 η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων υπό διαχείριση του Ομίλου ανέρχεται 118.904.467 € (2023 : 159.921.409 €) ενώ η εύλογη των ενσώματων παγίων ανέρχεται σε 703.566.905 € (2023 : 637.197.650 €).

II. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ 2024 ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Το 2024 αποτέλεσε χρονιά ορόσημο για τον τουριστικό κλάδο στη χώρα μας. Είναι χαρακτηριστικό ότι για τη χρήση που έκλεισε, τα έσοδα από την τουριστική δραστηριότητα ανήλθαν σε περίπου 21,7 δις Ευρώ, παρουσιάζοντας αύξηση 5.4% σε σχέση με το 2023. Ο τουρισμός εξακολουθεί να συνιστά ζωτικό πυλώνα της ελληνικής οικονομίας και η χώρα εργάζεται στρατηγικά για την ενίσχυση της βιωσιμότητας και της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού της προϊόντος στην παγκόσμια τουριστική αγορά. Το 2025 προβλέπεται ότι θα υπάρξει περαιτέρω αύξηση, με την Ελλάδα να αποτελεί έναν από τους πιο περιζήτητους προορισμούς για ταξιδιώτες παγκοσμίως.

Μέσα σε αυτό το ιδιαίτερα ανταγωνιστικό τοπίο, η Εταιρεία παραμένει προσηλωμένη στον τομέα της επώνυμης, υπερπολυτελούς φιλοξενίας, ο οποίος προσφέρει ουσιαστικές δυνατότητες ανάπτυξης στην ελληνική επικράτεια.

Η Εταιρεία αριθμεί 6 πολυτελή ξενοδοχειακά έργα σε λειτουργία, συνολικής δυναμικότητας περίπου 500 κλειδιών, με παρουσία σε Αθήνα, Πόρτο Χέλι, Πάρο, Θεσσαλονίκη και Κρήτη.

Τον Ιούλιο του 2023 ξεκίνησε τη λειτουργία του το ξενοδοχείο Avant Mar στην Πάρο, μέλος των Luxury Hotels of the World, ενώ ήδη λειτουργεί στη Θεσσαλονίκη το ξενοδοχείο On Residence, μέλος των Small Luxury Hotels of the World, καθώς και το Meli Palace στην Κρήτη, τα οποία κατατάσσονται στις πρώτες θέσεις των προτιμήσεων των επισκεπτών. Επίσης, το υπερπολυτελές ξενοδοχείο O&O Aesthesis στη Γλυφάδα (πρώην Αστέρια Γλυφάδας) άνοιξε τις πύλες του στο κοινό το Νοέμβριο του 2023, ενώ παράλληλα, για 10 και πλέον χρόνια το πολυτελές θέρετρο Amanzoe στο Πόρτο Χέλι συνεχίζει την επιτυχημένη πορεία του, με τα δύο ξενοδοχεία να αποτελούν τις ναυαρχίδες του Ομίλου.

Με την έναρξη λειτουργίας του 91 Athens Riviera τον Ιούνιο του 2024, που εισάγει ένα νέο concept στην Αθηναϊκή Ριβιέρα συνδυάζοντας ένα Private Members Club με την εμπειρία ενός "Luxury Glamping", ολοκληρώνεται ένας αξιοσημείωτος πρώτος κύκλος για τη Grivalia Hospitality, όπου μέσα σε μόλις 5 χρόνια κατάφερε να δημιουργήσει ένα χαρτοφυλάκιο ανά την Ελλάδα με αξία περίπου 822εκ. €.

Ακολουθώντας περαιτέρω τις διεθνείς τάσεις σύμφωνα με τις οποίες ο υπερπολυτελής τουρισμός βασίζεται τόσο στην παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών όσο και στην παροχή εξατομικευμένων και αυθεντικών εμπειριών, το 2022 η Grivalia Hospitality ίδρυσε την εταιρεία Grivalia Sea Services, για να πλαισιώσει με τις υπηρεσίες που θα προσφέρει τα ξενοδοχεία του Ομίλου.

Η Grivalia Sea Services έχει στην κατοχή της ένα μικρό στόλο από πέντε σύγχρονα σκάφη αναψυχής που διατίθενται μέσω των ξενοδοχείων για ημερήσιες εκδρομές, ενώ διαθέτει και ένα καϊκι, στο οποίο έχουν γίνει παρεμβάσεις και πλέον αναστηλώνεται προκειμένου να ανακτήσει τον παραδοσιακό του χαρακτήρα και να παρέχει στους πελάτες του μία βιωματική εμπειρία. Καθώς τα έργα ωριμάζουν, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι σε σύντομο χρονικό διάστημα η Grivalia Hospitality θα είναι σε θέση να καταγράψει σημαντικά κέρδη από τη λειτουργία της.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Παρά το συνεχώς μεταβαλλόμενο περιβάλλον διεθνώς και τις ολοένα και μεγαλύτερες προκλήσεις που προκύπτουν, η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι οι δυνατότητες της χώρας για περαιτέρω ανάπτυξη του τουριστικού της προϊόντος είναι ακόμα εξαιρετικά μεγάλες, καθώς διαθέτει πολυδιάστατους ανεκμετάλλετους τουριστικούς πόλους έλξης σε όλη την επικράτεια, ποικιλόμορφο φυσικό πλούτο, σημαντική πολιτιστική κληρονομιά, εξαιρετική κουζίνα και υψηλή γαστρονομία.

Σε αυτό το μοντέλο ανάπτυξης, η επένδυση σε βιώσιμες και σεικφόρες πρακτικές αποτελεί βασικό άξονα για την ανάδειξη του τοπικού χαρακτήρα και την προστασία της ταυτότητας κάθε περιοχής, τα οποία εξ αρχής αποτελούν έναν από τους πιο σημαντικούς πόλους έλξης για τους επισκέπτες.

Ο βιοκλιματικός σχεδιασμός και κατασκευή, η σωστή διαχείριση της πρόσβασης και του αριθμού των επισκεπτών, η εκ παραλλήλου δημιουργία κατοικιών για την αξιορηπεία και ασφαλή διαβίωση του προσωπικού των ξενοδοχείων, η εξοικονόμηση νερού και ηλεκτρικής ενέργειας, η ορθολογική διαχείριση απορριμμάτων και η στροφή σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας αποτελούν βασικά στοιχεία των σύγχρονων τουριστικών αναπτύξεων.

Σε αυτά τα πλαίσια, η Εταιρία εργάζεται πάνω σε δύο φιλόδοξα project, στη Μεγαλόνησο Πεταλιών και στο Καλό Λιβάδι Μυκόνου, με στόχο να δημιουργηθούν δύο χαμηλής πυκνότητας, υπερπολυτελή, βιώσιμα και φιλικά προς το περιβάλλον τουριστικά θέρετρα. Τα συγκεκριμένα έργα βρίσκονται στη φάση της μελέτης και αδειοδότησης, ενώ την διαχείρισή τους θα αναλάβουν διεθνείς ξενοδοχειακοί λειτουργοί υψηλού κύρους. Λαμβάνοντας υπόψιν και μία επέκταση στο ξενοδοχειακό συγκρότημα του Amanzoe, η οποία θα περιλαμβάνει την κατασκευή και πώληση επιπλέον 10 με 15 Aman branded κατοικιών, το συνολικό πλάνο ανάπτυξης της Εταιρίας για τα επόμενα πέντε χρόνια προσεγγίζει τα 450 εκ. Ευρώ.

Η Εταιρεία, η οποία ξεκίνησε τη λειτουργία της το 2015 αποτελούμενη από μία μικρή ομάδα 10 ατόμων, αριθμεί σήμερα περί τα 40 στελέχη σε κεντρικό επίπεδο και επιπλέον απασχολεί πάνω από 1.000 εργαζόμενους στα ξενοδοχεία της. Ο στόχος που θέτει κάθε φορά είναι, οι δραστηριότητες και τα έργα της να έχουν θετικό και αναπτυξιακό πρόσημο, ώστε να συμβάλει περαιτέρω στον τουριστικό μετασχηματισμό της χώρας και στην εδραίωση της Ελλάδας ως ένας από τους κορυφαίους προορισμούς υπερπολυτελούς τουρισμού, χαράσσοντας νέες προοπτικές δυναμικής παρουσίας στον παγκόσμιο χάρτη.

III. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΛΗΘΩΡΙΣΤΙΚΕΣ ΠΙΕΣΕΙΣ, ΓΕΩΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΤΙΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ

Αναφορικά με την αστάθεια στην Ουκρανία και την Μ. Ανατολή, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

Η ελληνική αγορά ακινήτων συνέχισε και το 2024 να προσελκύει επενδυτική ζήτηση, ιδιαίτερα για τα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, με αποτέλεσμα οι τιμές να κινηθούν περαιτέρω ανοδικά. Οι αβεβαιότητες που προέκυψαν κατά την τελευταία διετία από την εντεινόμενη γεωπολιτική αστάθεια δεν ανέκοψαν την ανοδική τάση των τιμών των ακινήτων και δεν φαίνεται προς το παρόν να επηρεάζουν σημαντικά την οικοδομική και επενδυτική δραστηριότητα.

Επιπλέον, αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς. Ως κυριότερα σημεία που χρήζουν προσοχής η Εταιρεία αναγνωρίζει την αύξηση του κατασκευαστικού κόστους ακινήτων και την αύξηση των επιτοκίων δανεισμού (Euribor).

IV. Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 ανήλθε σε €85.192.682 έναντι €44.052.168 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, παρουσιάζοντας αύξηση 93%. Η αύξηση του κύκλου εργασιών οφείλεται κυρίως λόγω της λειτουργίας του ξενοδοχειακού συγκροτήματος One & Only σε όλη την χρήση 2024 - το 2023 η λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος ξεκίνησε τον Νοέμβριο – οπότε δεν υπάρχει πλήρης συγκρισιμότητα μεταξύ των δύο χρήσεων.

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανέρχεται σε ζημιά 11.003.536 €. Η ζημιά στην τρέχουσα χρήση προέρχεται κυρίως από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων των εταιρειών του ομίλου «PEARL ISLAND HOLDINGS LTD», και την αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου της εταιρείας «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ» (project : Voula).

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Κόστος πωλήσεων: Το κόστος πωλήσεων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 ανήλθε σε 83.414.212 € έναντι 39.562.824 € στην χρήση 2023 παρουσιάζοντας αύξηση 109%. Η αύξηση προέρχεται από την αύξηση των αμοιβών των εξόδων του προσωπικού, αμοιβών και παροχών τρίτων λόγω της έναρξης λειτουργίας των ξενοδοχείων «Avant Mar» και «One&Only».

Έξοδα διοίκησης & διάθεσης: Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 ανήλθαν σε € 15.936.868 έναντι 37.912.850 € για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 παρουσιάζοντας μείωση 57%. Η μείωση οφείλεται στο γεγονός ότι στην προηγούμενη χρήση περιλαμβάνεται στις αμοιβές προσωπικού η αξία των μετοχών μέσω του προγράμματος της δωρεάν διάθεσης μετοχών στο προσωπικό (βάσει του ΔΠΧΑ 2).

Λειτουργικά κέρδη/ζημιές προ φόρων και τόκων: Τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 ο Όμιλος εμφάνισε λειτουργικές ζημιές προ φόρων και τόκων ύψους 39.303.736 € έναντι ζημιών προ φόρων και τόκων ύψους 47.490.856 € την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2024 ανήλθαν σε 17.116.708 έναντι ποσού €9.322.913 € της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση 83%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι λόγω της έναρξης λειτουργίας του «One & Only» τον Νοέμβριο του 2023, το χρηματοοικονομικό κόστος μέχρι και την ημερομηνία έχει προσαυξήσει την αξία του ακινήτου (βάσει του ΔΛΠ 23) ενώ στην χρήση 2024 το κόστος δανεισμού περιλαμβάνεται στα αποτελέσματα του ομίλου. Ως εκ τούτου, οι δύο χρήσεις δεν είναι επαρκώς συγκρίσιμες. Στα χρηματοοικονομικά έξοδα περιλαμβάνεται το χρηματοοικονομικό κόστος που αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία αναφοράς λόγω εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 κατά την σύναψη των συμβάσεων αυτών.

V. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής αγοράς, κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, συναλλαγματικό κίνδυνο και κίνδυνο διαχείρισης κεφαλαίου που προκύπτουν. Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας.

5.1 Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους. Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων και των μισθωμάτων. Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του. Επιπλέον αναφορά γίνεται στην σημείωση 14.

5.2 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις. Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό του Ομίλου που κατά την λήξη της χρήσης αφορούσε σε προϊόντα κυμαινόμενου επιτοκίου με βάση το Euribor. Η αύξηση του χρηματοοικονομικού κόστους οφείλεται στην αύξηση του Euribor που πραγματοποιήθηκε στην χρήση 2023.

5.3 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας και τις εμπορικές απαιτήσεις που προκύπτουν από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται ουσιώδεις ζημιές, αφού έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ότι οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα. Εάν για τους πελάτες υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε χρησιμοποιείται η εν λόγω αξιολόγηση. Αν δεν υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε πραγματοποιείται έλεγχος της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, την προηγούμενη εμπειρία καθώς και άλλους παράγοντες. Να σημειωθεί ότι η Εταιρεία τοποθετεί τα χρηματικά της διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες και θυγατρικές συστημικών τραπεζών.

Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο ισούται με τη λογιστική αξία των ανωτέρω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

5.4 Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, ταξινομημένες σε σχετικές ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης, οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης.

Τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα και περιλαμβάνει τις μη προεξόφλημενες ταμιακές ροές.

	Όμιλος		Εταιρεία			
	2024	2023	2024	2023		
Τραπεζικά δάνεια	5,00%	6,00%	-	-		
31 Δεκεμβρίου 2024 (σε €)	Λογιστική αξία	Συμβατικές ταμειακές ροές	Έως ένα έτος	1-2 έτη	3-5 έτη	Πέραν των 5 ετών
	€	€	€	€	€	€
Δανειακές υποχρεώσεις (κεφάλαιο)	226.974	226.974	9.918	12.585	50.609	153.862
Δανειακές υποχρεώσεις - Προπληρωμένα έξοδα δανείου	(958)					
Τόκοι πληρωτέοι	189	56.963	9.809	9.471	25.727	11.955
Σύνολο	226.206	283.938	19.728	22.057	76.336	165.817
31 Δεκεμβρίου 2023 (σε €)	Λογιστική αξία	Συμβατικές ταμειακές ροές	Έως ένα έτος	1-2 έτη	3-5 έτη	Πέραν των 5 ετών
	€	€	€	€	€	€
Δανειακές υποχρεώσεις (κεφάλαιο)	186.965	186.965	8.465	9.413	36.327	132.760
Δανειακές υποχρεώσεις - Προπληρωμένα έξοδα δανείου	(681)					
Τόκοι πληρωτέοι	2.791	65.976	10.416	8.883	14.042	32.634
Σύνολο	189.075	252.940	18.881	18.296	50.369	165.394

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται η ληκτότητα των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων (εκτός των δανειακών υποχρεώσεων).

31 Δεκεμβρίου 2024	Όμιλος			
	Έως 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	> 5 έτη

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	76.103	-	12.246	-
	76.103	-	12.246	

31 Δεκεμβρίου 2023

	Έως 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	> 5 έτη
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Εγγυήσεις	295	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	64.182	29.330	-	-
	75.108	29.330	-	178.444

31 Δεκεμβρίου 2024

	Έως 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις από παροχή εγγυήσεων σε θυγατρικές				3.404
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	16.859	-	12.110	
	16.859	-	12.110	3.404

31 Δεκεμβρίου 2023

	Έως 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις από παροχή εγγυήσεων σε θυγατρικές				4.212
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	936	-	29.219	
	936	-	29.219	4.212

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

5.5 Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (στην Ελλάδα) και συνεπώς όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας διεξάγονται σε Ευρώ. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δε συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους. Ο όμιλος μέσω της θυγατρικής εταιρείας Pearl Island Holdings LTD δραστηριοποιείται στον Παναμά. Οι συναλλαγές των εταιρειών στον Παναμά πραγματοποιούνται σε δολάρια.

5.6 Διαχείριση κεφαλαίου

Ο σκοπός της Εταιρείας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίων είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα λειτουργίας στο μέλλον και να εξασφαλίζει ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και οφέλη σε λοιπούς ενδιαφερόμενους, και να διατηρηθεί η ιδανική κεφαλαιακή διάρθρωση μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρος προς τους μετόχους, να επιστρέφει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδίδει νέες μετοχές ή να προβαίνει σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

Στόχος της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεων της.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	226.206	189.075	12.000	-
Σύνολο Στοιχείων Ενεργητικού	839.344	813.694	448.020	462.875
Δείκτης Μόχλευσης	27%	23%	3%	0%

5.7 Εκτίμηση εύλογων αξιών

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές καθορίζονται χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών όπως μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ροών και κάνει υποθέσεις με βάση τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς. Μετρήσεις εύλογης αξίας που αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης έχουν ως εξής :

- Επίπεδο 1 - 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 2 - 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 3 - 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.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

VI. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι ουσιώδεις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 26 της Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

VII. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Οι δραστηριότητες της Εταιρείας και του Ομίλου δεν έχουν σημαντικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα. Όλες οι δραστηριότητες εκτελούνται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, τις απαιτήσεις και προδιαγραφές προστασίας του περιβάλλοντος ελαχιστοποιώντας κάθε τύπου όχληση.

VIII. ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Κατά το Α' Τρίμηνο 2023, η Εταιρεία προχώρησε στην έγκριση ενός νέου Προγράμματος Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών προς στελέχη της Grivalia Hospitality SA και Grivalia Management Company SA, ύψους €20.012.381. Συγκεκριμένα, στις 28 Φεβρουαρίου 2023, το Διοικητικό Συμβούλιο επιβεβαίωσε ότι οι όροι που έθετε το πρόγραμμα έχουν ήδη εκπληρωθεί (οι οποίοι αφορούσαν παρελθοντικά μεγέθη) και την ίδια ημερομηνία η Έκτακτη Γενική Συνέλευση ενέκρινε την έκδοση 12.507.738 νέων κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου ονομαστικής αξίας 1 ευρώ, μέσω κεφαλαιοποίησης αποθεματικού υπέρ το άρτιο. Το πρόγραμμα είναι εν ισχύ από 6 Μαρτίου 2023 ημερομηνία ανακοίνωσής του στους δικαιούχους και η μεταφορά των μετοχών σε αυτούς πραγματοποιήθηκε στις 9 Μαρτίου 2023 χωρίς αντάλλαγμα σε μετρητά. Οι ημερομηνίες εξάσκησης από τους δικαιούχους είναι οι 30 Νοεμβρίου 2023, 30 Νοεμβρίου 2024 και 30 Νοεμβρίου 2025, χωρίς να υπάρχουν επιπλέον κριτήρια, όπου ο κάθε δικαιούχος έχει το δικαίωμα να αιτηθεί την επαναγορά των μετοχών αυτών από την Εταιρεία στο €1,6 ανά μετοχή. Το ποσό της υποχρέωσης και αντίστοιχα του εξόδου που λογιστικοποιήθηκε αρχικά ήταν €17εκ το οποίο είναι η εύλογη αξία της υποχρέωσης αυτής κατά την έναρξη του προγράμματος με το μέσο επιτόκιο δανεισμού. Η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς κατέχει ίδιες μετοχές αξίας €5.796 εκατ.

IX. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ο Όμιλος απασχολεί 922 άτομα κατά την ημερομηνία αναφοράς και 1063 άτομα κατά την προηγούμενη χρήση. Η Εταιρεία απασχολεί 31 άτομα κατά την ημερομηνία αναφοράς και 28 κατά την προηγούμενη χρήση. Δεν υπάρχουν σημαντικά εργασιακά θέματα προς γνωστοποίηση.

X. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

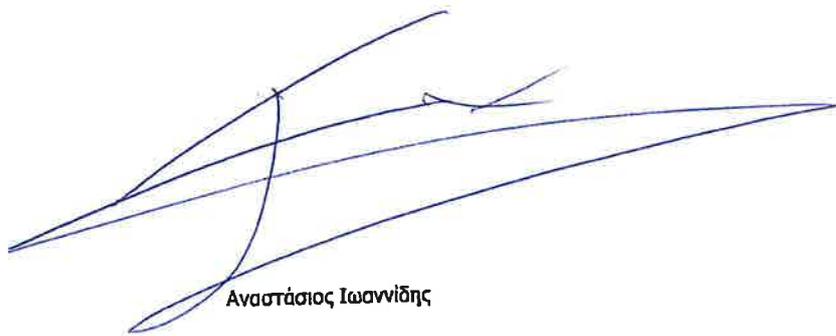
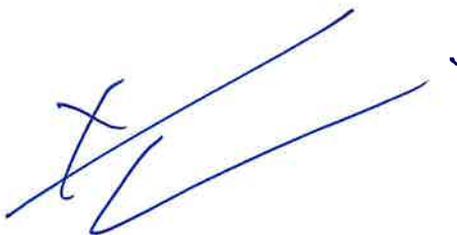
1. Στις 28 Φεβρουαρίου 2025, η Εταιρεία προχώρησε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ονομαστικής αξίας €7.5εκ με την έκδοση 7.493.870 νέων μετοχών με αξία 1 ευρώ / μετοχή καθώς και σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου υπέρ το άρτιο με συνολική αξία €4.5εκ.
2. Στις 11 Απριλίου 2025, η Εταιρεία προχώρησε στην μεταβίβαση των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΑΛΑΤΙ ΑΕ» (καθολικός διάδοχος της κυπριακής εταιρείας «GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS ONE LTD» η οποία και απορροφήθηκε από την Εταιρεία στις 27 Δεκεμβρίου 2024) με συνολικό τίμημα €14.7εκ.
3. Στις 12 Μαΐου 2025, η θυγατρική εταιρεία «GH HOTEL ΑΕ» προχώρησε στην αποπληρωμή αναβαλλόμενου τιμήματος €0.4εκ. στο πλαίσιο χαρακτηρισμού της επένδυσης ως στρατηγική.
4. Στις 23 Ιουνίου 2025, στο πλαίσιο του προγράμματος διάθεσης δωρεάν μετοχών αποπληρώθηκε το ποσό των €0.96εκ. σε διοικητικά στελέχη της εταιρείας.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Πρόεδρος και Δ/νων Σύμβουλος

Γεώργιος Χρυσικός



Αναστάσιος Ιωαννίδης

Μέλος ΔΣ.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΗ)

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		2024	2023	2024	2023
Ποσά σε Ευρώ '000					
Έσοδα	7	85.193	44.052	0	0
Κόστος πωληθέντων	8	(83.414)	(39.563)	0	0
Μικτά κέρδη / (ζημιές)		1.778	4.489	0	0
Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων	13	(11.004)	(3.926)	0	0
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως		3.989	3.472	587	571
Έξοδα διοίκησης & διάθεσης	9	(15.937)	(37.913)	(6.713)	(23.674)
Αποσβέσεις	12	(16.645)	(7.016)	(46)	(29)
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως		(656)	(6.596)	(19.972)	(2.566)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)		(38.474)	(47.491)	(26.145)	(25.698)
Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	10	(17.117)	(9.323)	(932)	(975)
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	15	467	(1.105)	467	(1.105)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		(55.124)	(57.919)	(27.816)	(27.779)
Φόροι	11	715	513	10	132
Κέρδη / (ζημιές) μετά φόρων		(54.408)	(57.406)	(27.806)	(27.647)
Κέρδη / (ζημιές) από διακοπείσες δραστηριότητες	18	(989)			
Κέρδη / (ζημιές) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		(53.419)			

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΗ)

	Σημ	Όμιλος		Εταιρεία	
		2024	2023	2024	2023
Ποσά σε Ευρώ '000					
Καθαρά κέρδη χρήσης		(54.408)	(57.406)	(26.365)	(27.647)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Ποσά που ενδέχεται να ανασταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων					
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα μετά από φόρους	20	(1.288)	(3.103)	-	-
Μερίδιο λοιπών συνολικών εσόδων σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	20			21	505
Ποσά που δε θα ανασταξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων					
Μεταβολή εύλογης αξίας ενσώματων παγίων	12	(20.955)	51.557	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών (ζημιών) μετά φόρων		(22.243)	48.454	-	505
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		(76.652)	(8.952)	(26.344)	(27.142)
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης κατανέμονται σε:					
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας		(72.904)	(6.397)	-	-
-Δικαιώματα μειοψηφίας		(3.748)	(2.555)	-	-
Συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους χρήσης		(76.652)	(8.952)	-	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΗ)

Ποσά σε Ευρώ '000	Σημ	Όμιλος 2024	2023	Εταιρεία 2024	2023(*)
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	13	118.904	159.921	-	-
Ενσώματα πάγια στοιχεία	12	703.567	637.198	56	49
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		611	370	10	-
Συμμετοχή σε θυγατρικές	15	-	-	430.714	447.109
Συμμετοχή σε κοινοπραξίες	16	9.612	9.124	9.612	9.124
Δικαίωμα χρήσης - ΔΠΧΑ 16		6.401	6.848	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		248	233	58	63
		839.344	813.694	440.450	456.345
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Αποθέματα	16	23.608	20.628	-	-
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	17	26.219	45.963	1.766	701
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	19	34.161	105.187	9.208	9.977
Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση		16.076	-	-	-
		100.064	171.779	10.974	10.678
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		939.408	985.473	451.424	467.023
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια Κεφάλαια					
Μετοχικό Κεφάλαιο	20	398.628	398.628	398.628	398.628
Αποθεματικό υπέρ το άρτο	20	75.976	79.094	75.976	79.094
Συναλλαγματικές διαφορές	20	2.795	2.021	-	-
Λοιπά αποθεματικά	20	5.807	2.703	5.800	2.681
Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων σε επίλυση αξία	20	155.917	176.890	1.747	1.725
Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον	20	(158.313)	(109.390)	(75.583)	(49.996)
Ίδια Κεφάλαια ιδιοκτητών μητρικής		480.810	549.946	406.567	432.133
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		15.144	18.892	-	-
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		495.954	568.838	406.567	432.133
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	21	216.078	178.444	12.000	-
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση	11	74.899	85.974	321	330
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις - ΔΠΧΑ 16	22	44.408	43.219	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	23	12.246	29.330	15.514	33.367
		347.631	336.967	27.835	33.697
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	23	76.103	64.182	16.859	936
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις - ΔΠΧΑ 16	22	1.861	1.476	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	24	3.666	3.083	164	257
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		-	295	-	-
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	18	10.127	10.631	-	-
Υποχρεώσεις από κατεχόμενα προς ΚΠΠ		4.066	-	-	-
		95.823	79.668	17.022	1.193
Σύνολο Υποχρεώσεων		443.454	416.635	44.857	32.700
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		939.408	985.473	451.424	464.833

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY Α.Ε (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το έρπιο	Συναλλαγματικές διαφορές	Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία μετά από φόρους	Αποθεματικό κέρδος υποχρέωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ)								
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2023	289.246	36.154	-	1.220	-	(11.610)	(9.973)	305.037
Καθαρά κέρδη χρήσης							(27.647)	(27.647)
Μεταφορές μέσω των αποτελεσμάτων στα αποτελέσματα εις νέον						11.610	-	(110)
Αναλογιστικό κέρδος υποχρέωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία								3
Συνγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης						11.610	(39.367)	-
Αγορά ιδίων μετοχών		(2.678)				2.678		27.754
Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες				505			(656)	505
Έξοδα αυξησεως κεφαλαίου	109.383	45.617						(656)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	398.628	79.094	-	1.725	0	2.678	(49.996)	155.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023								432.133
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2024	398.628	79.094	0	1.725	0	2.678	(49.996)	432.130
Καθαρά κέρδη χρήσης							(26.599)	(26.599)
Αποθεματικό από συγχώνευση εταιρειών							1.011	1.011
Αναλογιστικό κέρδος υποχρέωσης υποχρέωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία					3			3
Συνγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης				0	3	0	(25.588)	-
Συναλλαγές με μετόχους:								25.585
Αγορά ιδίων μετοχών		(3.118)				3.118		-
Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες				21				21
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	398.628	75.976	-	1.747	3	5.796	(75.584)	406.566

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΗ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Συναλλαγματικές διαφορές	Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία μετά από φόρους	Αναλογιστικό κέρδος υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2022	289.246	36.154	3.883	125.753	24	(11.610)	(31.818)	25.893	437.524
Καθαρά κέρδη χρήσης							(56.092)	(1.314)	(57.406)
Συναλλαγματικές διαφορές			(1.862)					(1.241)	(3.103)
Μεταφορές μέσω των αποτελεσμάτων στα αποτελέσματα εις νέον						11.610	(11.610)		0
Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία				51.200					51.200
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	0	0	(1.862)	51.200	0		(67.702)	(2.555)	(9.309)
Συναλλαγές με μετόχους:									
Αγορά ιδίων μετοχών		(2.678)				2.678			0
Διόρθωση αποθεματικών προηγούμενων χρήσεων				(63)			385		322
Απόκτηση μετοχών για τις οποίες ο όμιλος έχει τον έλεγχο							(10.255)	(4.445)	(14.700)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	109.383	45.617							155.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	398.628	79.094	2.021	176.890	24	2.678	(109.390)	18.892	568.837
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2024	398.628	79.094	2.021	176.890	24	2.678	(109.390)	18.892	568.837
Καθαρά κέρδη χρήσης							(49.372)	(5.037)	(54.408)
Συναλλαγματικές διαφορές			773					1.288	2.061
Μεταφορές μέσω των αποτελεσμάτων στα αποτελέσματα εις νέον							432		432
Αναλογιστικό κέρδος υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία									(13)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία	(20.955)			(20.955)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	773	(20.955)	0	(3.748)
Συναλλαγές με μετόχους; Αγορά ιδίων μετοχών	(3.118)		3.118	0
Μεταφορές μεταξύ των κονδυλίων της καθαρής θέσης		(18)	18	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	398.628	75.976	2.794	155.917
			11	5.796
				(158.313)
				15.144
				495.953

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΗ)

	Σημ	Όμιλος		Εταιρεία	
		2024	2023	2024	2023
Ποσά σε Ευρώ '000					
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ					
Ζημιές προ φόρων		(55.124)	(57.919)	(26.609)	(27.779)
Αναπροσαρμογές για:					
Αποβέσεις περιουσιακών στοιχείων	12	16.645	7.016	46	29
Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων	13	11.004	3.926	-	-
Ζημιά απομείωσης πάγιων περιουσιακών στοιχείων	12	284	3.563	-	-
Ζημιά απομείωσης επενδύσεων σε θυγατρικές	15	-	-	19.158	1.967
Χρηματοοικονομικά έξοδα	10	17.117	9.323	932	975
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης		(467)	1.105	(467)	1.105
		(10.542)	(32.985)	(6.940)	(23.703)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:					
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		(2.979)	(2.385)	-	-
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων		19.918	705	1.065	(1.042)
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων		(19.641)	16.947	(269)	16.999
		(13.241)	(17.719)	(6.145)	(7.746)
Πληρωμή τόκων δανείων		(16.953)	(9.323)		
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος/επιστροφή φόρων		(934)			
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(23.067)	(27.041)	(6.145)	(7.746)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ					
12	Πληρωμή για αγορά - κατασκευή ακινήτων	(45.174)	(97.280)	-	-
13	Πληρωμή για αγορά επενδύσεων σε ακίνητα	(21.425)	(14.935)	-	-
14	Πληρωμή για αγορά επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	-	(14.700)	-	-
23	Πληρωμή αναβαλλόμενων τμημάτων για την απόκτηση θυγατρικών εταιρειών	(10.750)	(6.188)	-	-
14	Αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου σε θυγατρικές εταιρείες	-	-	(3.506)	(140.832)
15	Αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου σε κοινοπραξίες	-	(683)	0	(683)
	Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(77.350)	(133.786)	(3.506)	(141.515)
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ					
	Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	109.383	-	109.383
	Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου υπέρ το άρτιο	-	45.617	-	45.617
23	Πληρωμή προγραμμάτος δωρεάν διάθεσης μετοχών	(3.118)	(2.678)	(3.118)	(2.678)
21	Είσπραξη δανείων	228.623	72.470	12.000	
21	Αποπληρωμή κεφαλαίου δανείων	(188.050)	(3.830)		
	Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	37.454	220.962	8.882	152.322
	Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης	(71.026)	60.135	(769)	3.062
	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	105.187	45.052	9.977	6.915
	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	34.161	105.187	9.208	9.977

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Grivalia Hospitality A.E. (η "Εταιρεία") και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και των θυγατρικών της (μαζί ο «Όμιλος») για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Οι επωνυμίες των θυγατρικών εταιριών παρουσιάζονται στη σημείωση 15. Η Εταιρεία είναι συγγενής εταιρεία της ασφαλιστικής εταιρείας «Eurolife FFH ΜΟΠΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ ΖΩΗΣ» με ποσοστό 47.86% και θυγατρική του Ομίλου Fairfax Financial Holding Limited με συνολικό ποσοστό 83.57%. Το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας έχει θητεία μέχρι την 01.01.2030 και αποτελείται από τα παρακάτω μέλη :

1. Γεώργιος Χρυσικός – Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
2. Jamie Lowry – Αντιπρόεδρος
3. Αλέξανδρος Σαρρηγεωργίου – Μέλος ΔΣ
4. Σπυριδών Αθανίτης – Μέλος ΔΣ
5. Igance Charles Rotmam – Μέλος ΔΣ
6. Wolfgang Matthias Neumann – Μέλος ΔΣ
7. Αναστάσιος Ιωαννίδης – Μέλος ΔΣ

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις XX / 2025 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας

Όλα τα ποσά στους πίνακες και τις σημειώσεις είναι σε χιλιάδες Ευρώ εκτός αν αναφέρεται ξεχωριστά . Διαφορές στα σύνολα στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Χώρα σύστασης

Η Εταιρεία Grivalia Hospitality A.E. (η "Εταιρεία") συστάθηκε στο Λουξεμβούργο στις 25/06/2015. Στις 30/09/2022, η Εταιρεία μεταφέρθηκε και εγκαταστάθηκε στην Ελλάδα επι της Λεωφόρου Κηφισίας 117 και Αγίου Κωνσταντίνου 59 61, Αθήνα, 15124, Ελλάδα (Γ.Ε.ΜΗ.: 164744601000).

Κύριες δραστηριότητες

Η Εταιρεία Grivalia Hospitality A.E. (η "Εταιρεία"), είναι μία εταιρεία με κύρια δραστηριότητα την απόκτηση, ανάπτυξη και διαχείριση ξενοδοχειακών ακινήτων στην Ελλάδα και στο εξωτερικό. Οι σημαντικότερες επενδύσεις του Ομίλου βρίσκονται στο Πόρτο Χέλι όπου λειτουργεί το υπερπολυτελές ξενοδοχείο Αμανζόε, στην Πάρο το οποίο λειτουργεί από τον Ιούλιο του 2023 το ξενοδοχείο Avant Mar, στην Θεσσαλονίκη όπου άνοιξε το 2022 το ξενοδοχείο OnResidence, στην Γλυφάδα υπερπολυτελές ξενοδοχειακό συγκρότημα One&Only το οποίο ξεκίνησε να λειτουργεί τον Νοέμβριο του 2023, στην Κρήτη με το Ελληνικό Παλάτι το οποίο μισθώνεται στην Grecotel, στους Πεταλιούς όπου αναμένεται η κατασκευή υπερπολυτελούς ξενοδοχειακού συγκροτήματος και τουριστικών καταλυμάτων σε συνεργασία με την 6 Senses, στον Παναμά όπου αναμένεται η κατασκευή ξενοδοχειακού συγκροτήματος στο Pearl Island και στη Βούλα με την κατασκευή και λειτουργία τουριστικών καταλυμάτων (glamping) και χώρων εστίασης. Το project Βούλα ξεκίνησε την λειτουργία του τον Ιούνιο του 2024.

Την 26 Απριλίου 2024 και κατόπιν έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αποφασίστηκε η διασυνοριακή συγχώνευση μεταξύ : α) της ελληνικής εταιρείας με την επωνυμία «FRONTISA HELLAS ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και β) της κυπριακής εταιρείας με την επωνυμία «FRONTISA MANAGEMENT LTD» με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη.

Την 27 Δεκεμβρίου 2024 και κατόπιν έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αποφασίστηκε η διασυννοριακή συγχώνευση μεταξύ: α) της ελληνικής ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «GRIVALIA HOSPITALITY A.E.» και των κάτωθι έξι (6) εταιρειών: Α) της κυπριακής ιδιωτικής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS ONE LTD», Β) της κυπριακής ιδιωτικής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS TWO LTD», Γ) της κυπριακής ιδιωτικής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS THREE LTD», Δ) της κυπριακής ιδιωτικής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS FOUR LTD», Ε) της κυπριακής ιδιωτικής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «VAGELIZO HOLDINGS LTD» και ΣΤ) της κυπριακής ιδιωτικής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «WELLCY VENTURES LIMITED» με απορρόφηση αυτών από την «GRIVALIA HOSPITALITY A.E.», κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου 4601/2019 για τους διασυννοριακούς μετασχηματισμούς.

Λειτουργικό περιβάλλον του Ομίλου

Ο Όμιλος μέσω των θυγατρικών της δραστηριοποιείται σε Ελλάδα, Κύπρο και Παναμά. Η βασική δραστηριότητα του ομίλου μέσω των ελληνικών θυγατρικών είναι η ανάπτυξη και η κατασκευή ξενοδοχειακών συγκροτημάτων και τουριστικών καταλυμάτων, η λειτουργία των οποίων είτε έχει ανατεθεί είτε θα ανατεθεί σε διεθνείς ή εγχωρίους ξενοδοχειακούς λειτουργούς. Στο Παναμά ο Όμιλος μέσω των θυγατρικών εταιρειών έχει στην κυριότητα επενδυτικά ακίνητα.

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων, της ενεργειακής κρίσης, των αυξανόμενων επιτοκίων και της γεωπολιτικής αστάθειας

Για την ενεργειακή κρίση σημειώνονται τα εξής: Ο Grivalia Hospitality SA παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά τις πολεμικές συγκρούσεις αλλά και την ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρείας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024.

2. Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διεργητικών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ). Αυτές οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα και των Ενσώματων Πάγιας Στοιχείων καθώς των χρηματοοικονομικών εγγυήσεων.

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών πολιτικών του Ομίλου και της Εταιρείας. Επίσης, απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εσόδων και εξόδων κατά τη διάρκεια του υπό αναφορά έτους. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας βασισμένη στις εκτιμήσεις που συνδέονται με πιθανές επιπτώσεις από την ενεργειακή κρίση, τις πληθωριστικές πιέσεις και τη γεωπολιτική αστάθεια. Η συγκεκριμένη απόφαση βασίζεται στις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών και στην υφιστάμενη ταμειακή θέση του Ομίλου. Ο Όμιλος για να προβεί στην ολοκλήρωση των ξενοδοχειακών μονάδων υπό κατασκευή, έχει εγκεκριμένα τραπεζικά όρια και την χρηματοοικονομική στήριξη των μετόχων με σκοπό την επίτευξη των επιχειρηματικών στόχων της Εταιρείας και του Ομίλου.

2.1 Αρνητικές (Λειτουργικές) Ταμειακές Ροές και διαχείριση Κεφαλαίου κίνησης

Η διοίκηση παρακολουθεί στενά τις ταμιακές ανάγκες τόσο της Εταιρείας όσο και του Ομίλου ώστε να είναι σε θέση καλύπτει τις τρέχουσες βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μέσω αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου, της έκδοσης δανείων μετόχων είτε με την χορήγηση δανείων (με την μορφή κεφαλαίου κίνησης) από πιστωτικά ιδρύματα.

2.2 Αναμορφώσεις και ανακατατάξεις συγκριτικών κονδυλίων

Κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έκλεισε στις 31/12/2024 κρίθηκε σκόπιμο να αναγνωριστεί χρηματοοικονομική υποχρέωση από την παροχή εταιρικών εγγυήσεων σε θυγατρικές εταιρείες του ομίλου στα πλαίσια των δανειακών συμβάσεων που έχουν υπογραφεί μεταξύ των εταιρειών αυτών και των τραπεζικών ιδρυμάτων. Οι εταιρικές εγγυήσεις αυτές έχουν δοθεί ως εξασφάλιση και έχουν επιμετρηθεί βάσει των διατάξεων του «ΔΠΧΑ 9». Ως εκ τούτου, έχει επιμετρηθεί και αναγνωριστεί χρηματοοικονομική υποχρέωση ποσού €4.2 εκατ. στην προηγούμενη χρήση και ποσού €3.4 εκατ. στην τρέχουσα χρήση (βλ. σημείωση 27).

3. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών

Κατά το τρέχον έτος, ο Όμιλος υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες του και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2024. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει ουσιώδεις μεταβολές στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

Από την 1 Ιανουαρίου 2024, η Εταιρεία υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα ΔΠΧΑ όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση ("ΕΕ") που σχετίζονται με τις εργασίες της. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει ουσιώδεις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες».

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 μεταξύ άλλων αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μίας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς και ότι η ταξινόμηση της υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού.

Επιπλέον, τον Οκτώβριο του 2022, το IASB προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης προκειμένου να αποσαφηνίσει την ταξινόμηση δανειακών υποχρεώσεων που έχουν χρηματοοικονομικές ρήτρες και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις υποκείμενες σε μελλοντικές ρήτρες δανείων.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επαναμίσθωση».

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα ως πωλητής-μισθωτής λογιστικοποιεί τις μεταβλητές πληρωμές μισθωμάτων που προκύπτουν σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16.

ΔΛΠ 7 (Τροποποίηση) «Κατάσταση ταμειακών ροών» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις».

Τον Μάιο του 2023 το IASB προέβη σε έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 7 και στο ΔΠΧΑ 7 αναφορικά με επιπλέον γνωστοποιήσεις που οι οντότητες θα πρέπει να παράσχουν για τις χρηματοοικονομικές διευθετήσεις των υπολοίπων των προμηθευτών τους.

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

Τα ακόλουθα Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ("ΣΔΛΠ") αλλά δεν τέθηκαν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2024. Αυτά που σχετίζονται με τις εργασίες της Εταιρείας παρουσιάζονται πιο κάτω. Η Εταιρεία δεν προτίθεται να υιοθετηθεί τα πιο κάτω Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες πριν την ημερομηνία ισχύος τους.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις» (σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027).

Τον Απρίλιο του 2024, το Διεθνές Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων (IASB) προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 18 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Πρωταρχικός σκοπός του Προτύπου είναι να παράσχει στους επενδυτές μια βελτιωμένη βάση ανάλυσης και σύγκρισης της χρηματοοικονομικής απόδοσης των επιχειρήσεων και 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 γνωστοποίησης σε ξεχωριστή σημείωση των οικονομικών καταστάσεων δεικτών απόδοσης που έχουν καθοριστεί από τη Διοίκηση της επιχείρησης (Management Performance Measures) γ) των νέων αρχών για ομαδοποίηση/διαχωρισμό της πληροφορίας.

Το Πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το Πρότυπο αυτό δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 19 "Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος: Γνωστοποιήσεις" (σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027).

Τον Μάιο του 2024, το Διεθνές Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων (IASB) προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 19, το οποίο επιτρέπει στις θυγατρικές μιας μητρικής εταιρείας που εκδίδει ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για δημόσια χρήση με βάση τα λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ, να εφαρμόζουν τα λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων. Οι θυγατρικές που επιλέγουν να εφαρμόσουν το ΔΠΧΑ 19 θα εξακολουθούν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης στα λοιπά λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ αλλά δεν θα χρειάζεται να εφαρμόσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης στα λοιπά λογιστικά πρότυπα εκτός αν ορίζεται διαφορετικά.

Το Πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το Πρότυπο αυτό δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Τροποποιήσεις στην Ταξινόμηση και Επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών μέσων (Τροποποιήσεις ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7) (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026).

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται κατά την «ημερομηνία διακανονισμού» και εισάγουν ως επιλογή λογιστικής πολιτικής την παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που διακανονίζονται με τη χρήση ηλεκτρονικού συστήματος πληρωμών πριν από την ημερομηνία διακανονισμού. Επιπλέον διευκρινίσεις περιλαμβάνουν την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που συνδέονται με ESG χαρακτηριστικά μέσω πρόσθετων οδηγιών σχετικά με την αξιολόγηση των ενδεχόμενων χαρακτηριστικών. Επιπλέον διευκρινίσεις παρέχονται σχετικά με τα δάνεια χωρίς αναγωγή και τα συμβατικά συνδεδεμένα μέσα. Οι τροποποιήσεις απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις για επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία με κέρδη ή ζημίες που παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα (FVOCI). Η Τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις ΔΠΧΑ Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες χρήσεις που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026).

Στις «Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΛΠ και ΔΠΧΑ - Τόμος 11» που εξέδωσε στις 18 Ιουλίου 2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσιεύθηκαν τροποποιήσεις που περιλαμβάνουν διευκρινίσεις, απλοποιήσεις, διορθώσεις και αλλαγές στα παρακάτω Πρότυπα:

- ΔΠΧΑ 1 Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς- Λογιστική αντιστάθμιση κατά την πρώτη εφαρμογή
- ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις:
 - Κέρδος ή ζημιά κατά την αποαναγώριση
 - Γνωστοποιήσεις διαφορών μεταξύ εύλογης αξίας και τιμής συναλλαγής
 - Γνωστοποιήσεις πιστωτικού κινδύνου
- ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα,
 - Αποαναγώριση υποχρεώσεων μίσθωσης
 - Τιμή συναλλαγής
- ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις – Προσδιορισμός ενός «εκ των πραγμάτων εντολοδόχου»
- ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών-Μέθοδος Κόστους

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 9 αποσαφηνίζουν:

- τη διαφορά μεταξύ του ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες σχετικά με την αρχική επιμέτρηση των εμπορικών απαιτήσεων
- το ζήτημα σχετικά με το πώς ένας μισθωτής λογιστικοποιεί την αποαναγώριση μιας υποχρέωσης μίσθωσης σχετικά με το ΔΠΧΑ 9.

Η τροποποίηση σχετικά με την διαγραφή υποχρεώσεων μίσθωσης ισχύει μόνο για υποχρεώσεις μίσθωσης που έχουν διαγραφεί κατά ή μετά την έναρξη της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία εφαρμόζεται για πρώτη φορά η τροποποίηση.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να επιφέρουν ουσιώδεις αλλαγές στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

4. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές

Οι ουσιώδεις λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω.

Βάση ενοποίησης

Η Εταιρεία στο τέλος του οικονομικού της έτους έχει θυγατρικές εταιρείες και κοινοπραξίες και ετοιμάζει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις τις οποίες να υποβάλει ενώπιον της Εταιρείας στην Ετήσια Γενική Συνέλευση. Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρείας Grivalia Hospitality A.E και των θυγατρικών της (βλέπε σημείωση 15).

Ακολουθήθηκαν ομοιόμορφες λογιστικές πολιτικές για την ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων όλων των εταιρειών του Ομίλου. Όλα τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές μεταξύ εταιρειών του Ομίλου απαλειφθηκαν πλήρως κατά την ενοποίηση.

Συνενώσεις επιχειρήσεων

Η απόκτηση επιχειρήσεων λογιστικοποιείται με τη χρήση της μεθόδου της αγοράς. Το μεταβιβασθέν αντάλλαγμα σε μια συνένωση επιχειρήσεων επιμετράται σε εύλογη αξία, η οποία υπολογίζεται ως το άθροισμα της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία απόκτησης των μεταφερθέντων περιουσιακών στοιχείων από τον Όμιλο, των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν από τον Όμιλο προς τους προηγούμενους μετόχους και τα συμμετοχικά δικαιώματα που έχει εκδώσει ο Όμιλος ως αντάλλαγμα για τον έλεγχο της θυγατρικής. Τα σχετιζόμενα με την απόκτηση κόστη αναγνωρίζονται γενικά στα αποτελέσματα εντός των περιόδων κατά τη διάρκεια των οποίων ο Όμιλος ανέλαβε τα κόστη και παρασχέθηκαν οι υπηρεσίες.

Κατά την ημερομηνία της απόκτησης, τα αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και οι αναλαμβανόμενες υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, εκτός από:

- αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις και υποχρεώσεις ή περιουσιακά στοιχεία σχετικά με παροχές σε υπαλλήλους που αναγνωρίζονται και επιμετρούνται σύμφωνα με το ΔΛΠ 12 'Φόροι Εισοδήματος' και ΔΛΠ19 'Παροχές σε Υπαλλήλους' αντιστοίχως,
- υποχρεώσεις ή συμμετοχικοί τίτλοι σχετικοί με παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του αποκτώμενου ή με την αντικατάσταση των παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του αποκτώμενου με τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του Συγκροτήματος, που επιμετρούνται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 2 'Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών' κατά την ημερομηνία απόκτησης, και
- περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδα εκποίησης) τα οποία κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση κατά την ημερομηνία απόκτησης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 'Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες', τα οποία αναγνωρίζονται και επιμετρούνται σύμφωνα με το εν λόγω πρότυπο.

Η υπεραξία επιμετρείται ως η υπερβάλλουσα διαφορά του αθροίσματος του ανταλλάγματος που μεταβιβάστηκε, του ποσού τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στον αποκτώμενο, και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία απόκτησης των συμμετοχικών δικαιωμάτων που τυχόν κατείχε ο Όμιλος προηγουμένως στον αποκτώμενο, από το καθαρό των ποσών κατά την ημερομηνία απόκτησης από τα αποκτηθέντα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις. Εάν μετά από επανεκτίμηση, το καθαρό των ποσών κατά την ημερομηνία απόκτησης από τα αποκτηθέντα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις υπερβαίνει το άθροισμα του ανταλλάγματος που μεταβιβάστηκε, του ποσού τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στον αποκτώμενο, και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία απόκτησης των συμμετοχικών δικαιωμάτων που τυχόν κατείχε ο Όμιλος. Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

προηγούμενως στον αποκτώμενο, η διαφορά αναγνωρίζεται αμέσως στα αποτελέσματα ως κέρδος επί αγοράς ευκαιρίας.

Μη ελέγχουσες συμμετοχές που αποτελούν παρόντα ιδιοκτησιακά δικαιώματα και προσδίδουν στους κατόχους τους δικαιώματα αναλογικών μεριδίων επί των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της οικονομικής οντότητας σε περίπτωση ρευστοποίησης, μπορούν αρχικά να επιμετρηθούν είτε στην εύλογη αξία, είτε στο αναλογικό ποσοστό τους επί της μη ελέγχουσας συμμετοχής, των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων του αποκτώμενου. Η επιλογή της βάσης επιμέτρησης γίνεται ανά συναλλαγή. Άλλοι τύποι μη ελεγχουσών συμμετοχών επιμετρώνται στην εύλογη τους αξία, ή κατά περίπτωση, με βάση τις απαιτήσεις άλλων ΔΠΧΑ.

Όταν η αντιπαροχή που μεταφέρει ο Όμιλος σε μια συνένωση επιχειρήσεων περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που προκύπτουν από ρύθμιση ενδεχόμενου ανταλλάγματος, το ενδεχόμενο αντάλλαγμα αναγνωρίζεται στην εύλογη του αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης και περιλαμβάνεται ως μέρος της αντιπαροχής που μεταβιβάστηκε στη συνένωση. Μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που πληρούν τις προϋποθέσεις των προσαρμογών κατά την περίοδο επιμέτρησης, προσαρμόζονται αναδρομικά, προκαλώντας την αντίστοιχη προσαρμογή στην υπεραξία. Οι προσαρμογές κατά την περίοδο επιμέτρησης είναι προσαρμογές που προκύπτουν από την απόκτηση πρόσθετων πληροφοριών κατά τη διάρκεια της 'περιόδου επιμέτρησης' (η οποία δεν μπορεί να υπερβεί το ένα έτος από την ημερομηνία απόκτησης) σχετικά με γεγονότα και συνθήκες που υφίσταντο κατά την ημερομηνία απόκτησης.

Η εκ νέου λογιστικοποίηση των μεταβολών στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των προσαρμογών κατά την περίοδο επιμέτρησης εξαρτάται από το πώς κατατάσσεται το ενδεχόμενο ανταλλάγμα. Ενδεχόμενο αντάλλαγμα που κατατάσσεται ως καθαρή θέση δεν επιμετρώνται εκ νέου και ο μεταγενέστερος διακανονισμός λογιστικοποιείται στην καθαρή θέση. Ενδεχόμενο αντάλλαγμα που κατατάσσεται ως περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση επιμετρώνται εκ νέου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, ή με το ΔΛΠ 37 'Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία', όπως αρμόζει, και τυχόν κέρδος ή ζημιά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Όταν μια συνένωση επιχειρήσεων επιτυγχάνεται σταδιακά, ο Όμιλος επιμετρά εκ νέου τα συμμετοχικά δικαιώματα που κατείχε προηγούμενως στον αποκτώμενο στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της απόκτησης (δηλ. την ημερομηνία κατά την οποία ο Όμιλος αναλαμβάνει τον έλεγχο) και αναγνωρίζει τυχόν κέρδος ή ζημιά στα αποτελέσματα. Ποσά που προέκυψαν από συμμετοχικά δικαιώματα στον αποκτώμενο προγενέστερα της ημερομηνίας απόκτησης, τα οποία είχαν αναγνωριστεί στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα, ανακατατάσσονται στα αποτελέσματα εφόσον τέτοιος χειρισμός θα απαιτείτο εάν τα συμμετοχικά δικαιώματα είχαν διατεθεί απευθείας.

Αν η αρχική λογιστικοποίηση μιας συνένωσης επιχειρήσεων δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι το τέλος της περιόδου αναφοράς κατά τη διάρκεια της οποίας πραγματοποιείται η συνένωση, ο Όμιλος αναγνωρίζει στις οικονομικές του καταστάσεις, με προσωρινά ποσά τα στοιχεία για τα οποία η λογιστικοποίηση δεν είναι πλήρης. Τα προσωρινά αυτά ποσά προσαρμόζονται αναδρομικά κατά τη διάρκεια της περιόδου επιμέτρησης, ή πρόσθετα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις αναγνωρίζονται, ώστε να αντικατοπτρίζουν νέες πληροφορίες που ελήφθησαν για γεγονότα και συνθήκες που υπήρχαν κατά την ημερομηνία απόκτησης και, εάν ήταν γνωστά, θα είχαν επηρεάσει την επιμέτρηση των ποσών που αναγνωρίστηκαν από εκείνη την ημερομηνία.

Από κοινού συμφωνίες

Από κοινού συμφωνίες είναι σχήματα επί των οποίων ο Όμιλος ασκεί από κοινού έλεγχο. Ο κοινός ή από κοινού έλεγχος είναι ο συμβατικός συμφωνημένος διαμοιρασμός του ελέγχου σε μια οικονομική δραστηριότητα και υπάρχει μόνον όταν οι στρατηγικές οικονομικές και επιχειρηματικές αποφάσεις που σχετίζονται με τη δραστηριότητα απαιτούν την ομόφωνη συγκατάθεση των μερών που μοιράζονται τον έλεγχο των κοινοπρακτούντων.

Η ταξινόμηση ενός σχήματος υπό κοινό έλεγχο ως κοινής επιχείρησης ή κοινοπραξίας εξαρτάται από τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών του σχήματος. Κοινή επιχείρηση είναι ένα σχήμα υπό κοινό έλεγχο όπου τα μέρη που έχουν κοινό έλεγχο διαθέτουν δικαιώματα επί των περιουσιακών στοιχείων και ευθύνες επί των υποχρεώσεων, έναντι

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

του σχήματος. Κοινοπραξία είναι ένα σχήμα υπό κοινό έλεγχο όπου τα μέρη που έχουν κοινό έλεγχο διαθέτουν δικαιώματα επί των καθαρών περιουσιακών στοιχείων του σχήματος.

Σε σχέση με τη συμμετοχή του σε μια κοινή επιχείρηση ο Όμιλος αναγνωρίζει, τα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, τα έσοδα και τις δαπάνες του, συμπεριλαμβανομένου του μεριδίου του σε οποιαδήποτε περιουσιακά στοιχεία του ανήκουν ή το βαρύνουν από κοινού. Η συμμετοχή σε μια κοινοπραξία αναγνωρίζεται ως επένδυση και λογιστικοποιείται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Συναλλαγές που απαλείφονται κατά την ενοποίηση

Όλα τα υπόλοιπα και οποιαδήποτε μη πραγματοποιηθέντα έσοδα και έξοδα προερχόμενα από συναλλαγές που έγιναν μεταξύ εταιριών του Ομίλου απαλείφθηκαν πλήρως κατά την ετοιμασία των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη που απορρέουν από συναλλαγές με τις συγγενείς εταιρείες απαλείφονται έναντι της επένδυσης κατά την αναλογία του συμφέροντος της Εταιρείας στην εκδότρια εταιρεία. Μη πραγματοποιηθείσες ζημιές απαλείφονται με τον ίδιο τρόπο όπως τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη, αλλά μέχρι το βαθμό που δεν υπάρχει απόδειξη για απομείωση.

Απόκτηση εταιριών που είναι κάτω από κοινό έλεγχο

Συνενώσεις επιχειρήσεων που προκύπτουν από μεταφορές συμφερόντων σε εταιρείες που είναι υπό τον έλεγχο του μετόχου, ο οποίος ελέγχει τον Όμιλο, λογίζονται ως εάν η απόκτηση έχει γίνει στην αρχή της πρώτης συγκριτικής περιόδου που παρουσιάζεται, ή αργότερα, κατά τη ημερομηνία που οι εταιρείες επήλθαν κάτω από κοινό έλεγχο. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που αποκτήθηκαν αναγνωρίζονται στην προηγούμενη λογιστική τους αξία με βάση τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του μετόχου που ελέγχει ο Όμιλος. Τα στοιχεία ιδίων κεφαλαίων των εταιριών που αποκτήθηκαν προστίθενται στα ίδια στοιχεία ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου και οποιοδήποτε κέρδος/ζημιά προκύψει, αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

Απόκτηση οικονομικών οντοτήτων που δεν αποτελούν «επιχείρηση» σύμφωνα με τον ορισμό του ΔΠΧΑ 3

Απόκτηση στοιχείων του ενεργητικού Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων», ο Όμιλος προσδιορίζει εάν μία συναλλαγή ή άλλο γεγονός αποτελεί συνένωση επιχειρήσεων σύμφωνα με τον σχετικό ορισμό του Προτύπου, δηλαδή σύμφωνα με το εάν τα αποκτηθέντα στοιχεία του ενεργητικού και οι αναληφθείσες υποχρεώσεις αποτελούν μία «επιχείρηση». Στην περίπτωση που τα αποκτηθέντα στοιχεία του ενεργητικού δεν αποτελούν επιχείρηση, τότε ο Όμιλος αντιμετωπίζει λογιστικά τη συναλλαγή ή άλλο γεγονός, ως απόκτηση ενός στοιχείου του ενεργητικού. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3, με τον όρο «επιχείρηση» νοείται ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και στοιχείων του ενεργητικού, το οποίο είναι δυνατό να καθοδηγείται και να διευθύνεται με σκοπό την απόδοση με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους απευθείας στους επενδυτές ή σε άλλους ιδιοκτήτες, σε μέλη ή σε συμμετέχοντες. Ο λογιστικός χειρισμός μίας συνένωσης επιχειρήσεων (βλ. λογιστική πολιτική 4.2 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» δεν έχει εφαρμογή κατά την απόκτηση ενός στοιχείου του ενεργητικού (ή μίας ομάδας στοιχείων του ενεργητικού) τα οποία δεν αποτελούν «επιχείρηση». Στο πλαίσιο αυτό, κατά την περίπτωση εξαγοράς οικονομικών οντοτήτων που δεν πληρούν τον ορισμό «επιχείρηση» του ΔΠΧΑ 3: - Ο αποκτών προσδιορίζει και αναγνωρίζει τα επιμέρους αποκτηθέντα αναγνωρίσιμα στοιχεία του ενεργητικού (συμπεριλαμβανομένων εκείνων των στοιχείων του ενεργητικού που ικανοποιούν τον ορισμό και τα κριτήρια αναγνώρισης των άυλων στοιχείων του ενεργητικού του ΔΛΠ 38) και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3.2(β), το κόστος της ομάδας θα πρέπει να επιμεριστεί στα επιμέρους αναγνωρίσιμα στοιχεία του ενεργητικού και στις υποχρεώσεις με βάση τις σχετικές εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. - Δεν αναγνωρίζεται από τη συναλλαγή, υπεραξία ή κέρδος από αγορά ευκαιρίας. Το κόστος του αποκτώμενου στοιχείου του ενεργητικού (ή της ομάδας στοιχείων του ενεργητικού) επιμερίζεται στα επιμέρους αναγνωρίσιμα στοιχεία του ενεργητικού και στις υποχρεώσεις με βάση τις σχετικές εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. - Σύμφωνα με το ΔΛΠ 12.15, δεν επιτρέπεται η αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας κατά την αρχική αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου ή μίας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή που δεν είναι συνένωση επιχειρήσεων. Στο πλαίσιο αυτό, κατά την απόκτηση στοιχείων του ενεργητικού δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογία. - Τα κόστη που σχετίζονται με την απόκτηση των στοιχείων του ενεργητικού (π.χ. αμοιβές συμβούλων, νομικών, λογιστών, εκτιμητών και άλλες

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

επαγγελματικές και συμβουλευτικές αμοιβές) αναγνωρίζονται ως έξοδα και επιβαρύνουν τα κέρδη ή τις ζημιές της περιόδου στην οποία πραγματοποιούνται. Το τυχόν ενδεχόμενο αντάλλαγμα που δίνεται από τον Όμιλο αναγνωρίζεται αρχικά στην εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Οι αλλαγές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που πληρούν τις προϋποθέσεις χαρακτηρισμού τους ως περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση αναγνωρίζονται με αντίστοιχη μεταβολή στην αξία του αναγνωρισθέντος στοιχείου του ενεργητικού (π.χ. ΔΛΠ 38)

Έσοδα

Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα των εταιρειών του ομίλου αφορούν την παροχή υπηρεσιών ξενοδοχείου, παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργου, καθώς και την διάθεση ακινήτων με χρονομεριστική μίσθωση στα πλαίσια του Ν. 1652 /1986. Ο όμιλος για την πώληση των ακινήτων λειτουργεί ως κατασκευαστής και εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 15 με βάση το οποίο ένας κατασκευαστής θα αναγνωρίζει το κέρδος ή την ζημιά από την πώληση σε μία χρηματοδοτική μίσθωση κατά την ημερομηνία έναρξης ανεξάρτητα από το αν ο εκμισθωτής (Εταιρεία) μεταβιβάζει το περιουσιακό στοιχείο όπως περιγράφεται στο ΔΠΧΑ 15.

Τα έσοδα της εταιρείας αφορούν την παροχή υπηρεσιών ξενοδοχείου, παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργου, έσοδα από την μίσθωση ακινήτων, έσοδα από παροχή υπηρεσιών εστίασης καθώς και την διάθεση ακινήτων με χρονομεριστική μίσθωση στα πλαίσια του Ν. 1652 /1986. Η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 15 από την 1η Ιανουαρίου 2018, αναδρομικά, με σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής να αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής. Η Εταιρεία για την πώληση των ακινήτων λειτουργεί ως κατασκευαστής και εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 15 με βάση το οποίο ένας κατασκευαστής θα αναγνωρίζει το κέρδος ή την ζημιά από την πώληση σε μία χρηματοδοτική μίσθωση κατά την ημερομηνία έναρξης ανεξάρτητα από το αν ο εκμισθωτής (Εταιρεία) μεταβιβάζει το περιουσιακό στοιχείο όπως περιγράφεται στο ΔΠΧΑ 15.

Τα έσοδα από την μίσθωση ακινήτων καταχωρούνται με βάση την χρονική διάρκεια της μίσθωσης.

Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών διαμονής πελατών και τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών εστίασης αναγνωρίζονται με την ολοκλήρωση των υπηρεσιών στον πελάτη.

Τα έσοδα από την διάθεση ακινήτων με χρονομεριστική μίσθωση αναγνωρίζονται ολοσχερώς με την μεταβίβαση του ακινήτου στον μισθωτή.

Παροχές στο προσωπικό

(α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Ο Όμιλος και Εταιρεία παρέχουν διάφορα προγράμματα αποζημίωσης προσωπικού μετά την έξοδο από την υπηρεσία, συμπεριλαμβανομένων τόσο προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών όσο και προγραμμάτων καθορισμένων παροχών. Οι πληρωμές καθορίζονται από την εκάστοτε τοπική νομοθεσία και τους κανονισμούς ταμείων.

Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα στα πλαίσια του οποίου ο Όμιλος και η Εταιρεία πραγματοποιούν καθορισμένες πληρωμές σε ξεχωριστό νομικό πρόσωπο. Ο Όμιλος και Εταιρεία δεν έχουν καμία νομική υποχρέωση να πληρώσουν επιπλέον εισφορές εάν το ταμείο δεν έχει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να πληρώσει σε όλους τους εργαζομένους τις παροχές που σχετίζονται με την υπηρεσία τους στην παρούσα και τις προηγούμενες χρονικές περιόδους.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών ο Όμιλος και η Εταιρεία πληρώνουν εισφορές σε ασφαλιστικά ταμεία του δημοσίου σε υποχρεωτική βάση. Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν άλλη υποχρέωση εφόσον έχουν πληρώσει τις

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

εισφορές του. Οι εισφορές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού όποτε προκύπτει οφειλή. Εισφορές που προπληρώνονται αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού σε περίπτωση που υπάρχει δυνατότητα επιστροφής των χρημάτων ή συμφητισμός με μελλοντικές οφειλές.

Προγράμματα καθορισμένων παροχών

Τα προγράμματα καθορισμένων παροχών αφορούν παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία, για τις οποίες η οντότητα έχει αναλάβει τη δέσμευση καταβολής τους. Η υποχρέωση καταβολής των σχετικών ποσών μπορεί να προκύπτει είτε από την σχετική νομοθεσία, είτε από σύμβαση.

Τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι προγράμματα συνταξοδότησης με βάση τα οποία καταβάλλεται στον εργαζόμενο σύνταξη ανάλογα με τα χρόνια προϋπηρεσίας, την ηλικία και το μισθό.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην Κατάσταση χρηματοοικονομικής Θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της ανειλημμένης υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή. Η καθορισμένη παροχή υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξοδοτικής υποχρέωσης. Στις χώρες όπου δεν υπάρχει συγκροτημένη αγορά σε τέτοια ομόλογα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια της αγοράς των κρατικών ομολόγων.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανακλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στην χρήση την περίοδο που προκύπτουν.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Το κόστος τόκων υπολογίζεται με την εφαρμογή του προεξοφλητικού επιτοκίου στην καθαρή υποχρέωση για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδότησεως. Ο Όμιλος και η Εταιρεία καταχωρούν αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν ο Όμιλος και Εταιρεία δεν μπορούν πλέον να αποσύρουν την προσφορά των παροχών αυτών και (β) όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 και συμπεριλαμβάνει την καταβολή των παροχών λήξης. Στην περίπτωση μίας προσφοράς που γίνεται για να ενθαρρύνει την εθελουσία αποχώρηση, οι παροχές εξόδου υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να δεχτούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

Στην περίπτωση τερματισμού απασχόλησης που υπάρχει αδυναμία προσδιορισμού των εργαζομένων που θα κάνουν χρήση αυτών των παροχών, δεν γίνεται λογιστικοποίηση αλλά γνωστοποίηση αυτών ως ενδεχόμενη υποχρέωση.

(γ) Παροχές βασιζόμενες σε συμμετοχικούς τίτλους (ΔΠΧΑ 2)

Η Εταιρεία και ο Όμιλος, έχει θέσει σε εφαρμογή συμφωνίες πληρωμής βασιζόμενες σε συμμετοχικούς τίτλους για εργαζομένους και στελέχη τους. Ειδικότερα, με βάση τις υφιστάμενες συμφωνίες, χορηγείται στους εργαζομένους και στελέχη της Εταιρείας και του Ομίλου το δικαίωμα να λάβουν συμμετοχικούς τίτλους (μετοχές) της μητρικής εταιρείας

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

με δεδομένο ότι έχουν εκπληρωθεί συγκεκριμένες προϋποθέσεις κατοχύρωσης. Οι υπηρεσίες που λαμβάνονται ως αντάλλαγμα για τη χορήγηση πληρωμών που βασίζονται σε συμμετοχικούς τίτλους επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία των υπηρεσιών των στελεχών και των εργαζομένων, κατά την ημερομηνία που τους παρέχονται τα δικαιώματα προαίρεσης μετοχών, αναγνωρίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 2 ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων, με αντίστοιχη αύξηση στα ίδια κεφάλαια, κατά τη διάρκεια της περιόδου που λαμβάνονται οι υπηρεσίες έναντι των οποίων παρέχονται τα δικαιώματα. Το σύνολο του εξόδου των δικαιωμάτων προαίρεσης κατά τη διάρκεια της περιόδου κατοχύρωσης, υπολογίζεται με βάση την εύλογη αξία των παρεχόμενων δικαιωμάτων προαίρεσης κατά την ημερομηνία χορήγησης. Το έξοδο κατανέμεται κατά τη διάρκεια της περιόδου κατοχύρωσης, με βάση την καλύτερη διαθέσιμη εκτίμηση του αριθμού των δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών που αναμένεται να κατοχυρωθούν. Οι προϋποθέσεις που δεν σχετίζονται με την αγορά περιλαμβάνονται στις υποθέσεις για τον καθορισμό του αριθμού των δικαιωμάτων που αναμένεται να εξασκηθούν. Η εύλογη αξία των δικαιωμάτων προαίρεσης επιμετράται με την υιοθέτηση ενός κατάλληλου μοντέλου αποτίμησης, ώστε να αντικατοπτρίζει τον αριθμό των δικαιωμάτων προαίρεσης για τα οποία αναμένεται να πληρούνται οι όροι απόδοσης του εκάστοτε προγράμματος. Οι εκτιμήσεις σχετικά με τον αριθμό των δικαιωμάτων που αναμένεται να εξασκηθούν, αναθεωρούνται εάν υπάρχει κάποια ένδειξη ότι ο αριθμός των δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών που αναμένεται να κατοχυρωθούν διαφέρει από προηγούμενες εκτιμήσεις. Οποιαδήποτε προσαρμογή στη σωρευτική αποζημίωση που βασίζεται σε μετοχές που προκύπτει από αναθεώρηση αναγνωρίζεται στην τρέχουσα περίοδο. Τα ανωτέρω Προγράμματα λαμβάνουν υπόψη τις κάτωθι μεταβλητές: Τιμή Άσκησης, Τιμή Μετοχής κατά την ημερομηνία παραχώρησης των δικαιωμάτων και Ημερομηνία Παραχώρησης (βλ. σημείωση 23).

Λοιπά έσοδα/ έξοδα

Τα λοιπά έσοδα/ έξοδα περιλαμβάνουν διάφορα έσοδα ή έξοδα μη λειτουργικά και αναγνωρίζονται ως έσοδο ή έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης που αφορούν.

Κόστος δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους με βάση τις σχετικές συμβάσεις με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού που αφορά κατασκευαστική περίοδο κεφαλαιοποιείται.

Έσοδα που αποκτώνται από την προσωρινή επένδυση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου αφαιρούνται από τα κόστη δανεισμού που πληρούν τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποίησης. Όλα τα άλλα κόστη δανεισμού αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της περιόδου που πραγματοποιούνται. Το κόστος δανεισμού περιλαμβάνει τόκους και άλλα κόστη που προκύπτουν σε σχέση με τον δανεισμό κεφαλαίων.

Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου αποτιμώνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί ο Όμιλος ('το νόμισμα λειτουργίας'). Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€'000), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης του Συγκροτήματος.

(β) Αποτίμηση ξένων θυγατρικών εταιρειών

Στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων των θυγατρικών εταιρειών εξωτερικού μετατρέπονται στο συναλλακτικό νόμισμα του Ομίλου με βάση την τιμή συναλλάγματος που ισχύει κατά την ημερομηνία αναφοράς. Τα έσοδα και έξοδα μετατρέπονται με βάση τη μέση τιμή συναλλάγματος για την περίοδο αναφοράς.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τη μετατροπή της καθαρής επένδυσης σε θυγατρικές εξωτερικού, συμπεριλαμβανομένων των νομισματικών απαιτήσεων ή υποχρεώσεων από θυγατρικές, οι οποίες δε σχεδιάζεται ή δεν αναμένεται να τακτοποιηθούν και αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης σε θυγατρικές εξωτερικού, αναγνωρίζονται στην «Κατάσταση συνολικών εισοδημάτων». Οι συναλλαγματικές διαφορές μεταφέρονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την πώληση της θυγατρικής. Όσον αφορά τις συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τα νομισματικά στοιχεία που αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης στη θυγατρική, αυτές μεταφέρονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την αποπληρωμή τους ή όταν αναμένεται να τακτοποιηθούν.

(γ) Συναλλαγές και υπόλοιπα σε ξένο νόμισμα Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγματικές διαφορές (κέρδη/ζημιές) που προκύπτουν κατά το διακανονισμό των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Τα χρηματικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων που είναι σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση την τιμή συναλλάγματος που ισχύει κατά την ημερομηνία αναφοράς και οι συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από εκείνες που προκύπτουν από τη μετατροπή υποχρεώσεων σε ξένο νόμισμα που αντισταθμίζουν την καθαρή επένδυση σε θυγατρικές εξωτερικού ή τις ταμειακές ροές σε ξένο νόμισμα, οι οποίες μεταφέρονται στα ίδια κεφάλαια. Τα μη χρηματικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ίσχυε κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης, εκτός από τα μη χρηματικά στοιχεία σε ξένο νόμισμα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία και τα οποία μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ίσχυε κατά την ημερομηνία που προσδιορίστηκε η εύλογη αξία. Στην περίπτωση αυτή οι συναλλαγματικές διαφορές αποτελούν μέρος του κέρδους ή της ζημιάς από τη μεταβολή της εύλογης αξίας και αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων ή απευθείας σε αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια, βάσει της κατηγοριοποίησης του μη χρηματικού στοιχείου

Φορολογία (τρέχουσα και αναβαλλόμενη)

Το έξοδο του φόρου αντιπροσωπεύει το άθροισμα του τρέχοντος πληρωτέου φόρου και του αναβαλλόμενου φόρου.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και περιουσιακά στοιχεία υπολογίζονται με βάση το ποσό που αναμένεται ότι θα πληρωθεί ή θα ανακτηθεί από τις φορολογικές αρχές χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές και νομοθεσίες που είχαν θεσπισθεί ή ουσιαστικά θεσπισθεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς.

Γίνεται πλήρης πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης, πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και των αντίστοιχων ποσών στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι φορολογικοί συντελεστές που θεσπίστηκαν στο παρόν στάδιο χρησιμοποιούνται για τον καθορισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας.

Χρεωστικά υπόλοιπα αναβαλλόμενης φορολογίας αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά ισχυρό δικαίωμα συμψηφισμού τρεχόντων περιουσιακών φορολογικών στοιχείων με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογίες σχετίζονται με την ίδια φορολογική αρχή.

Μερίσματα

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις στην περίοδο που τα μερίσματα εγκρίνονται από τους μετόχους.

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παράγωγης ενός ακινήτου κεφαλαιοποιείται. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

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 στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα 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 αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντισταθμίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων πάγιων στοιχείων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής :

Γη: Δεν λογίζεται απόσβεση

Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα: 40 έτη

Λοιπός εξοπλισμός : 4 9 έτη

Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία που αφορούν σε τουριστικά ακίνητα (μαζί με τον εξοπλισμό τους) επιμετρούνται σε εύλογες αξίες. Η αποτίμηση σε εύλογες αξίες των ακινήτων πραγματοποιείται από διεθνείς οίκους ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.

Η έκθεση αποτίμησης εκφράζει την γνώμη του εκτιμητή σχετικά με την εύλογη αξία του ακινήτου όπως αυτή έχει προσδιορισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors και την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee). Ο προσδιορισμός αυτός της εύλογης αξίας είναι συνεπής με τα σχετικά πρότυπα περί εύλογης αξίας όπως αυτά περιλαμβάνονται στα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι:

- Η Μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος

- Η Μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς

Για τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία που έχουν κατασκευαστεί ή κατασκευάζονται σε μισθωμένη γη, η εκτίμηση της εύλογης αξίας τους στην περίοδο αναφοράς εξαιρεί τις πληρωμές των μισθωμάτων, ώστε να απεικονίζεται ορθά η λογιστική αξία του παγίου, και η σχετικές μελλοντικές πληρωμές αναγνωρίζονται ως υποχρεώσεις από μισθώσεις διακριτά στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Η εύλογη αξία σε αυτή την περίπτωση αντικατοπτρίζει την αξία των κεφαλαιοποιημένων εισοδημάτων για την χρονική περίοδο της μίσθωσης.

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αποσβένονται είτε κατά τη διάρκεια της μίσθωσης είτε κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου, όποιο από τα δύο είναι συντομότερο. Εάν μία μίσθωση μεταβιβάζει την κυριότητα ενός υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου ή το κόστος του δικαιώματος χρήσης

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

περιλαμβάνει την άσκηση δικαιώματος αγοράς, τότε το δικαίωμα χρήσης αποσβένεται βάσει της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση ξεκινά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης.

Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα, που περιλαμβάνουν κυρίως γη με απροσδιόριστη χρήση, κατέχονται από τον Όμιλο για μακροπρόθεσμες αποδόσεις ενοικίου και/ή για κεφαλαιακή ενίσχυση και δεν χρησιμοποιούνται από τον ίδιο. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παρουσιάζονται σε εύλογη αξία, που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγοραία αξία καθοριζόμενη ετησίως από εξωτερικούς εκτιμητές. Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Ένα στοιχείο επενδύσεων σε ακίνητα αποαναγνωρίζεται κατά τη πώληση ή όταν αποσύρεται μόνιμα από τη χρήση και δεν αναμένεται να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη συνεχή χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει κατά τη διαγραφή του ακινήτου (υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου) περιλαμβάνεται στα αποτελέσματα την περίοδο κατά την οποία το ακίνητο διαγράφεται.

Για τα επενδυτικά ακίνητα που έχουν κατασκευαστεί ή κατασκευάζονται σε μισθωμένη γη, η εκτίμηση της εύλογης αξίας τους στην περίοδο αναφοράς εξαιρεί τις πληρωμές των μισθωμάτων, ώστε να απεικονίζεται ορθά η λογιστική αξία του παγίου, και η σχετικές μελλοντικές πληρωμές αναγνωρίζονται ως υποχρεώσεις από μισθώσεις διακριτά στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Η εύλογη αξία σε αυτή την περίπτωση αντικατοπτρίζει την αξία των κεφαλαιοποιημένων εισοδημάτων για την χρονική περίοδο της μίσθωσης.

Όταν ο Όμιλος προχωράει στην πώληση ενός ακινήτου στην εύλογη αξία του σε συνήθεις όρους αγοράς, η λογιστική αξία του πριν την ολοκλήρωση της πώλησης, αναπροσαρμόζεται ώστε να αντικατοπτρίζει το τίμημα της συναλλαγής, και οποιαδήποτε μεταβολή καταχωρείται στο αποτέλεσμα.

Αν ένα επενδυτικό ακίνητο γίνει ιδιοχρησιμοποιούμενο, ανακατατάσσεται στα Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία. Η εύλογη αξία του την ημερομηνία της μεταφοράς του είναι και το κόστος στο οποίο αναγνωρίζεται για λογιστικούς σκοπούς.

Οικόπεδα, για τα οποία δεν υφίσταται ενεργή πολεοδομική άδεια, δεν έχει υπογραφεί σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης (συμφωνητικό πώλησης), δεν υπάρχουν άδειες ανέγερσης και δεν έχουν εκκινήσει οι εργασίες κατασκευής ταξινομούνται ως επενδυτικά ακίνητα με αποτίμηση σε εύλογη αξία διότι κατά το στάδιο αυτό η χρήση γής παραμένει απροσδιόριστη και υπάρχει σημαντική αβεβαιότητα σχετικά με το αν η Εταιρεία θα μπορέσει να χρησιμοποιήσει τη γη όπως έχει προγραμματιστεί προς πώληση, επομένως η γη κατηγοριοποιείται ως επενδυτική περιουσία.

Εάν υπάρξει αλλαγή χρήσης σε ένα επενδυτικό ακίνητο, όπως η ανάπτυξη αυτού με σκοπό την μετέπειτα πώλησή του, το ακίνητο αυτό ανακατατάσσεται στα Αποθέματα. Το κόστος στο οποίο αναγνωρίζεται στα αποθέματα είναι η εύλογη αξία τη στιγμή της μεταφοράς του.

Επενδύσεις σε ακίνητα με δικαίωμα επιφανείας

Στα επενδυτικά ακίνητα περιλαμβάνονται δικαιώματα χρήσης γής για τα οποία ο Όμιλος δεν έχει πλήρη κυριότητα αλλά κατέχει γη με δικαίωμα επιφανείας για άνω των 10 ετών που αποτελούν ξεχωριστό εμπράγματο δικαίωμα σύμφωνα με την νομοθεσία και καλύπτουν την οικονομική ζωή των ακινήτων – επενδύσεων που πρόκειται να αναπτυχθούν στην εν λόγω επιφάνεια. Τα δικαιώματα χρήσης αυτά μετά την αρχική αναγνώριση αναπροσαρμόζονται σε εύλογη αξία και παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στα «Επενδυτικά ακίνητα». Το δικαίωμα επιφανείας είναι ένα εμπράγματο δικαίωμα το οποίο μπορεί να μεταβιβαστεί και επιδέχεται βαρών.

Μισθώσεις

Ο Όμιλος ως μισθωτής

Ο Όμιλος εκτιμά κατά πόσο μία σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση, κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης. Ο Όμιλος αναγνωρίζει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου και της αντίστοιχης υποχρέωσης για όλες τις

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

μισθώσεις στις οποίες ενεργεί ως μισθωτής, εκτός των βραχυχρόνιων μισθώσεων (μισθώσεις με διάρκεια κάτω των 12 μηνών) και των μισθώσεων σε υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο χαμηλής αξίας (όπως προσωπικοί υπολογιστές, μικροέπιπλα, συσκευές τηλεφώνου). Για αυτές τις μισθώσεις, ο Όμιλος αναγνωρίζει τις πληρωμές ως λειτουργικά έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης εκτός εάν άλλη συστηματική βάση αποτυπώνει καλύτερα την κατανομή του οφέλους που αποκομίζει ο μισθωτής.

Τα δικαιώματα χρήσης των περιουσιακών στοιχείων απεικονίζονται σε ξεχωριστή γραμμή στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όταν δε σχείζονται με μίσθωση γης όπως αναφέρεται παρακάτω.

Τα δικαιώματα χρήσης του Ομίλου τα οποία σχετίζονται με μίσθωση γης και πληρούν τα κριτήρια του επενδυτικού ακινήτου συμπεριλαμβάνονται στα επενδυτικά ακίνητα. Ομοίως, τα δικαιώματα χρήσης τα οποία σχετίζονται με μίσθωση γης ενσώματων παγίων συμπεριλαμβάνονται στην αντίστοιχη γραμμή του ισολογισμού.

Τα δικαιώματα χρήσης του Ομίλου τα οποία δεν σχετίζονται με μίσθωση γης, όπως μισθώσεις γραφείων, μεταφορικών μέσων και μισθώσεις κτιρίων αποτιμώνται στο κόστος. Με βάση την μέθοδο αυτή, το δικαίωμα χρήσης προκύπτει από την προεξόφληση των μελλοντικών μισθωμάτων προσαυξημένο με όλα τα αρχικά κόστη που σχετίζονται με την μίσθωση.

Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από μισθώσεις αρχικά επιμετρούνται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία δεν έχουν πληρωθεί κατά την έναρξη της σύμβασης, προεξοφλημένα με το τεκμαρτό επιτόκιο της σύμβασης. Εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να καθορισθεί εύκολα ο Όμιλος χρησιμοποιεί το τεκμαρτό επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου.

Τα μισθώματα τα οποία περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση των υποχρεώσεων που απορρέουν από μισθώσεις περιλαμβάνουν:

- Σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένων και των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων), μειωμένα κατάτυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης
- Κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο, αρχικά επιμετρημένα χρησιμοποιώντας το δείκτη ή το επιτόκιο που ίσχυε κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης
- Το ποσό που αναμένεται να πληρωθεί από τον μισθωτή ως εγγύηση της υπολειμματικής αξίας
- Την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο Όμιλος θα ασκήσει το εν λόγω

δικαίωμα

- Την καταβολή πληρωμής για τερματισμό της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης περιλαμβάνει την άσκηση δικαιώματος για τερματισμό της μίσθωσης

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις παρουσιάζονται σε χωριστή γραμμή στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις επιμετρούνται μεταγενέστερα αυξάνοντας τη λογιστική αξία τους από τους τόκους επί της υποχρέωσης (χρησιμοποιώντας το πραγματικό επιτόκιο) και μειώνοντας τη λογιστική αξία τους με την καταβολή των μισθωμάτων.

Ο Όμιλος επανεπιμετρά την υποχρέωση από τη μίσθωση (και προχωρά σε τροποποιητική εγγραφή στο δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου όταν:

- Η περίοδος της μίσθωσης έχει τροποποιηθεί ή ένα σημαντικό γεγονός ή μία αλλαγή στις συνθήκες είχε ως αποτέλεσμα μία αλλαγή στην εκτίμηση για την άσκηση του δικαιώματος αγοράς, στην οποία περίπτωση η υποχρέωση που απορρέει από τη μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τις αναθεωρημένες υποχρεώσεις χρησιμοποιώντας ένα αναθεωρημένο επιτόκιο.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

- Τα μισθώματα τροποποιούνται λόγω αλλαγών στο δείκτη ή στο επιτόκιο ή μία αλλαγή στην αναμενόμενη πληρωμή της εγγυημένης υπολειμματικής αξίας, στην οποία περίπτωση η υποχρέωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα χρησιμοποιώντας ένα μη αναθεωρημένο επιτόκιο (εκτός εάν η αλλαγή στα μισθώματα είναι λόγω της αλλαγής στο κυμαινόμενο επιτόκιο, στην οποία περίπτωση χρησιμοποιείται ένα αναθεωρημένο επιτόκιο).
- Το μισθωτήριο συμβόλαιο τροποποιείται και η τροποποίηση δεν λογιστικοποιείται ως ξεχωριστή μίσθωση, στην οποία περίπτωση η υποχρέωση επανεπιμετράται βάση της περιόδου μίσθωσης της τροποποιημένης μίσθωσης, προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα χρησιμοποιώντας το αναθεωρημένο επιτόκιο κατά την ημερομηνία ισχύος της τροποποίησης.

Ο Όμιλος δεν προχώρησε σε τέτοιες λογιστικές προσαρμογές κατά τη διάρκεια των περιόδων που παρουσιάζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Το δικαίωμα χρήσης των περιουσιακών στοιχείων που αναγνωρίζεται στο κόστος περιλαμβάνει την αρχική επιμέτρηση της αντίστοιχης υποχρέωσης που απορρέει από τη μίσθωση, συν καταβολές που έγιναν την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης ή προγενέστερα αυτής, μειωμένες από τυχόν κίνητρα μίσθωσης που έχουν ήδη εισπραχθεί και τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες. Μεταγενέστερα επιμετράται στο κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιές απομείωσης.

Όταν ο Όμιλος αναλαμβάνει την υποχρέωση να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει το χώρο στον οποίο είχε τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση που προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μισθωτικής σύμβασης, ο Όμιλος αναγνωρίζει και επιμετρά αυτή την υποχρέωση βάση του ΔΛΠ 37, εκτός εάν το εν λόγω κόστος αφορά την παραγωγή αποθεμάτων την εν λόγω περίοδο.

Ο Όμιλος εφαρμόζει το ΔΛΠ 36 για να προσδιορίσει κατά πόσο ένα δικαίωμα χρήσης είναι απομειωμένο. Ο λογιστικός χειρισμός για την αναγνωρισμένη ζημία απομείωσης περιγράφεται στις γνωστοποιήσεις για τις λογιστικές πολιτικές υπό τον τίτλο "Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός ακινήτων". Ο όμιλος στις μισθώσεις για τις οποίες λειτουργεί ως μισθωτής αποτιμά το δικαίωμα χρήσης σε εδαφικές εκτάσεις επί τις οποίες ανεγείρονται ή πρόκειται να ανεγερθούν ξενοδοχειακά συγκροτήματα με την μέθοδο της εύλογης αξίας. Οπότε, τα δικαιώματα χρήσης υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης ούτε στο δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Οι σχετικές καταβολές αναγνωρίζονται ως έξοδα στην περίοδο κατά την οποία λαμβάνει χώρα το γεγονός ή η προϋπόθεση η οποία ενεργοποιεί αυτές τις καταβολές, και αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων στο λογαριασμό "Λοιπά έξοδα".

Σαν εξαίρεση το ΔΠΧΑ 16 επιτρέπει στον μισθωτή να μη διαχωρίσει τα μη μισθωτικά στοιχεία και να αντιμετωπίσει λογιστικά κάθε μισθωτικό και συνδεδεμένο μη μισθωτικό στοιχείο ως ενιαίο μισθωτικό στοιχείο. Ο Όμιλος δεν χρησιμοποίησε αυτή την πρακτική λύση. Για τα συμβόλαια τα οποία εμπεριέχουν ένα μισθωτικό στοιχείο και ένα ή περισσότερα μισθωτικά ή μη μισθωτικά στοιχεία, Ο Όμιλος επιμερίζει το αντάλλαγμα της σύμβασης σε κάθε μισθωτικό στοιχείο βάσει της σχετικής αυτοτελής τιμής του μισθωτικού στοιχείου και της συνολικής τιμής των μη μισθωτικών στοιχείων.

Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών, τα ταμειακά διαθέσιμα και Ισοδύναμα αυτών αποτελούνται από μετρητά στην τράπεζα και τυχόν καταθέσεις προθεσμίας εντός τριών μηνών, τα οποία αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται, κατά την αρχική αναγνώριση, ως μεταγενέστερα επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση βασίζεται στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και στο επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

Με εξαίρεση τις απαιτήσεις από πελάτες, η Εταιρεία αρχικά αποτιμά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του συν το κόστος συναλλαγής, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι απαιτήσεις από πελάτες αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής όπως ορίζεται από το ΔΠΧΑ 15.

Για να ταξινομηθεί και να αποτιμηθεί ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, πρέπει να δημιουργούνται ταμειακές ροές που αποτελούν «αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου. Η αξιολόγηση αυτή είναι γνωστή ως «SPPI» κριτήριο και γίνεται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες:

- στο αποσβεσμένο κόστος
- στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων
- στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που καταχωρούνται στο αποσβεσμένο κόστος, όπως και οι Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις, αποτιμώνται μεταγενέστερα βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (EIR) και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους μέσω των προβλέψεων για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Τα κέρδη και οι ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν το περιουσιακό στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, τροποποιείται ή απομειώνεται.

Για επενδύσεις οι οποίες διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, η εύλογη αξία υπολογίζεται με βάση τις τιμές προσφοράς της αγοράς. Για επενδύσεις για τις οποίες δεν υπάρχει ενεργός αγορά, η εύλογη αξία προσδιορίζεται μέσω τεχνικών αποτίμησης, εκτός εάν το εύρος των ορθολογικών εκτιμήσεων της εύλογης αξίας είναι σημαντικά μεγάλο και οι πιθανότητες των διάφορων εκτιμήσεων δεν μπορούν εύλογα να αξιολογηθούν, οπότε δεν επιτρέπεται η αποτίμηση αυτών των επενδύσεων στην εύλογη αξία.

Η αγορά ή πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων που απαιτούν την παράδοση των περιουσιακών στοιχείων μέσα σε ένα χρονικό πλαίσιο που προβλέπεται από κανονισμό ή παραδοχή της αγοράς, αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία διακανονισμού (δηλαδή την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται ή παραδίδεται στην Εταιρεία).

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει, προεξοφλημένες με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε δύο στάδια. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανεξάρτητα από το πότε προέκυψε η αθέτηση.

Για τις απαιτήσεις από πελάτες και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Επομένως, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής χωρίς να παρακολουθούν τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο (ή ένα μέρος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μέρος μίας ομάδας παρόμοιων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων) αποαναγνωρίζεται όταν:

- τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει,
- η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αλλά έχει αναλάβει ταυτόχρονα την υποχρέωση να τα καταβάλλει σε τρίτους πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση, υπό τη μορφή μίας σύμβασης μεταβίβασης, ή
- η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα εισροής ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ενώ παράλληλα, είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από αυτό είτε (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου.

Όταν η Εταιρεία μεταβιβάζει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών ροών από ένα περιουσιακό στοιχείο ή συνάπτει σύμβαση μεταβίβασης, αξιολογεί την έκταση κατά την οποία διατηρεί τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου. Όταν η Εταιρεία ούτε μεταβιβάζει ούτε διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου και διατηρεί τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία αναγνωρίζει παράλληλα και μια συνδεδεμένη υποχρέωση.

Το μεταβιβασθέν περιουσιακό στοιχείο και η συνδεδεμένη υποχρέωση επιμετρώνται σε βάση που αντανάκλα τα δικαιώματα και τις δεσμεύσεις που έχει διατηρήσει η Εταιρεία.

Η συνεχιζόμενη συμμετοχή που λαμβάνει τη μορφή της εγγύησης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και του μέγιστου ποσού του ληφθέντος ανταλλάγματος που η Εταιρεία θα μπορούσε να υποχρεωθεί να επιστρέψει.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν δάνεια και υπεραναλήψεις, εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους μείον το κόστος συναλλαγών, στην περίπτωση των δανείων και των πληρωτέων υποχρεώσεων.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν η δέσμευση που απορρέει από την υποχρέωση, ακυρώνεται ή εκπνέει. Όταν μία υφιστάμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή οι όροι μίας υφιστάμενης υποχρέωσης τροποποιούνται σημαντικά, αυτή η ανταλλαγή ή τροποποίηση αντιμετωπίζεται ως αποσυνανγνώριση της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση μίας νέας υποχρέωσης. Η διαφορά στις αντίστοιχες λογιστικές αξίες αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμφηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμφηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νόμιμο δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να μπορεί να εκτελεσθεί κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών και σε περίπτωση αθέτησης, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλομένου

Δάνεια

Τα δάνεια αναγνωρίζονται στο αρχικό ποσό χορήγησης μετά την αφαίρεση του κόστους χρηματοδότησης. Τα δάνεια παρουσιάζονται μετέπειτα στην αποσβεσθείσα τιμή κόστους. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ των εισπράξεων (μετά την αφαίρεση των εξόδων) και της αξίας αποπληρωμής, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανείου με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Χρηματοοικονομικές Εγγυήσεις

Οι συμβάσεις χρηματοοικονομικών εγγυήσεων αναγνωρίζονται ως χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Κατά την αρχική αναγνώριση επιμετρώνται στην εύλογη αξία, η οποία συχνά ισούται με το ασφάλιστρο που εισπράττεται.

Όταν οι χρηματοοικονομικές εγγυήσεις παρέχονται σε συνδεδεμένα μέρη χωρίς ασφάλιστρο ή με τεχνητά χαμηλό ασφάλιστρο, ο Όμιλος εφαρμόζει τεχνική επιμέτρηση ευλογής αξίας βασισμένη στη διαφορά επιτοκίων μεταξύ δανείου με εγγύηση και δανείου χωρίς εγγύηση με βάση εκτιμήσεις των ειδικών της Εταιρείας. Η προσέγγιση αυτή καθορίζει την αρχική εύλογη αξία της σύμβασης εγγύησης ή το θεωρητικό ασφάλιστρο.

Μεταγενέστερα, οι χρηματοοικονομικές εγγυήσεις επιμετρώνται στο υψηλότερο ποσό μεταξύ:

- του υπολοίπου του αρχικού ποσού (μετά την αφαίρεση της σωρευτικής απόσβεσης), ή
- της πρόβλεψης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL).

Η πρόβλεψη ECL προσδιορίζεται με τη χρήση σταθμισμένων ως προς την πιθανότητα προβλέψεων για μελλοντικές οικονομικές συνθήκες. Αντίθετα, η αρχική εύλογη αξία αντανακλά την παρούσα αξία της διαφοράς στις ταμειακές ροές μεταξύ δανείου με και χωρίς εγγύηση.

Εγγυήσεις σε Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

- Όταν η μητρική εταιρεία αναγνωρίζει υποχρέωση για σύμβαση εγγύησης που έχει παράσχει εκ μέρους θυγατρικής χωρίς ασφάλιστρο, η αντίστοιχη χρέωση καταχωρείται ως πρόσθετη επένδυση στη θυγατρική.
- Όταν θυγατρική εκδίδει εγγύηση εκ μέρους της μητρικής ή άλλης θυγατρικής χωρίς ασφάλιστρο, η αντίστοιχη χρέωση αναγνωρίζεται ως τεκμαιρόμενη διανομή.

Αποθέματα

Απόθεμα από ανάπτυξη ακινήτων – ακίνητα προς πώληση

Το κόστος των αποθεμάτων από ανάπτυξη ακινήτων προς πώληση αποτελείται από την λογιστική αξία των οικοπέδων και το κόστος ανέγερσης κτιρίων. Η λογιστική αξία της γης ισοδυναμεί είτε με το κόστος αγοράς της γης είτε με την

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

εύλογη αξία της γης κατά την ημερομηνία κατάταξης των οικοπέδων, από τα επενδυτικά ακίνητα στα ακίνητα προς πώληση.

Οικόπεδα, για τα οποία λαμβάνονται άδειες οικοδομής και αποφασίζεται η εκκίνηση κατασκευής, με σκοπό την μελλοντική πώληση, ταξινομούνται ως αποθέματα, στην λογιστική αξία κατά την ημερομηνία ταξινόμησης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένου του κόστους ολοκλήρωσης, όπου συντρέχει περίπτωση, και των τυχόν εξόδων πώλησης. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης που προκύπτουν. Το κόστος των ακινήτων που εκμισθώνονται με χρονομεριστική μίσθωση αναγνωρίζεται ως κόστος πωληθέντων, ενώ το τίμημα της χρονομεριστικής μίσθωσης ως έσοδο από πωλήσεις ακινήτων στον κύκλο εργασιών.

Οικόπεδα και ακίνητα υπό κατασκευή για τα οποία υφίσταται πολεοδομική άδεια, έχουν εκκινήσει οι εργασίες κατασκευής, δεν υφίσταται συμφωνητικό πώλησης και υπάρχει η πρόθεση της διοίκησης της εταιρείας να χρησιμοποιηθούν μέσω της ξενοδοχειακής λειτουργίας αναλαμβάνοντας τους κινδύνους και τα οφέλη από την χρήση τους ταξινομούνται ως ενσώματα πάγια και αποτιμώνται σε εύλογες αξίες.

Για τον υπολογισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας κάθε ακινήτου, όπως περιγράφεται ανωτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά τόσο τις αξίες πώλησης όσο και το κόστος ολοκλήρωσης ως μια περιοχή με αυξημένη αβεβαιότητα εκτίμησης, καθώς τέτοιου είδους εκτιμήσεις λαμβάνουν υπόψη τις συνθήκες της αγοράς που επηρεάζουν κάθε ακίνητο καθώς και τη στρατηγική πώλησης του. Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εκτιμάται κατά πόσο μια πρόβλεψη απομείωσης πρέπει να σχηματιστεί εφόσον οι συνθήκες είναι τέτοιες ώστε το κόστος υπερβαίνει την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του ακινήτου. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης που προκύπτουν.

Λοιπά Αποθέματα

Τα αποθέματα παρουσιάζονται στην τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όποια από τις δύο είναι χαμηλότερη. Η τιμή κόστους καθορίζεται με βάση τη μέθοδο της μέσης σταθμικής αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η υπολογιζόμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη πορεία της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας, μείον οι δαπάνες συμπλήρωσης και τα έξοδα πώλησης.

Κατεχόμενα προς πώληση περιουσιακά στοιχεία

Ο Όμιλος χαρακτηρίζει τα περιουσιακά στοιχεία ως κατεχόμενα προς πώληση εφόσον η λογιστική τους αξία πρόκειται να ανακτηθεί κυρίως μέσω μιας συναλλαγής πώλησης και όχι μέσω της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Περιουσιακά που χαρακτηρίζονται ως κατεχόμενα προς πώληση αποτιμώνται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής τους αξίας και της εύλογης αξίας τους μείον το κόστος πώλησης. Το κόστος πώλησης είναι το επιπρόσθετο κόστος που αποδίδεται άμεσα κατά την διάθεση ενός περιουσιακού στοιχείου. Τα κριτήρια για την κατάταξη περιουσιακών στοιχείων ως Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση πληρούνται μόνο όταν η πώληση είναι πολύ πιθανό να συμβεί και τα περιουσιακά στοιχεία είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση στην παρούσα κατάστασή τους. Οι ενέργειες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της πώλησης θα πρέπει να υποδεικνύουν ότι είναι απίθανο να γίνουν ουσιώδεις αλλαγές κατά την πώληση ή ότι η απόφαση για πώληση θα αποσυρθεί. Η διοίκηση πρέπει να δεσμευτεί στο σχέδιο πώλησης του περιουσιακού στοιχείου και η πώληση να αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία του χαρακτηρισμού τους ως Περιουσιακά Στοιχεία κατεχόμενα Προς Πώληση. Τα ενσώματα πάγια στοιχεία και τα άυλα περιουσιακά στοιχεία δεν αποσβένονται ούτε απομειώνονται εφόσον χαρακτηριστούν ως κατεχόμενα προς πώληση. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς πώληση παρουσιάζονται ξεχωριστά ως κυκλοφορούντα στοιχεία στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας της αντιπαροχής που εισπράχθηκε από την Εταιρεία και την ονομαστική αξία του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου μεταφέρεται στο αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση που προκύπτει από γεγονότα που έχουν προηγηθεί, είναι πιθανό να υπάρξει ροή περιουσιακών στοιχείων για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης, και το ποσό της υποχρέωσης έχει υπολογιστεί αξιόπιστα. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται ως η παρούσα αξία των εξόδων που αναμένεται να απαιτηθούν για την εξόφληση της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας ένα ποσοστό πριν τη φορολογία, το οποίο αποδίδει τρέχουσες αξιολογήσεις αγοράς της αξίας του χρήματος διαχρονικά και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Η αύξηση στην πρόβλεψη λόγω της παρέλευσης χρόνου αναγνωρίζεται ως χρεωστικός τόκος.

Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αντιπροσωπεύουν ποσά τα οποία είναι πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία αναφοράς.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου περιλαμβάνουν:

(α) την οικονομική οντότητα που ασκεί έλεγχο πάνω στον Όμιλο και τις οικονομικές οντότητες που ελέγχονται, ελέγχονται από κοινού ή επηρεάζονται σημαντικά από αυτή την οικονομική οντότητα, καθώς και τα βασικά μέλη της Διοίκησης αυτής και τα στενά συγγενικά τους πρόσωπα,

(β) τα βασικά μέλη της Διοίκησης του Ομίλου, τα στενά συγγενικά τους πρόσωπα, και τις οικονομικές οντότητες που ελέγχονται ή ελέγχονται από κοινού από τα παραπάνω πρόσωπα,

(γ) τις συγγενείς εταιρείες και κοινοπραξίες του Ομίλου

(δ) τις συνδεδεμένες εταιρείες.

Όλες οι συναλλαγές που διενεργούνται με συνδεδεμένα μέρη, είναι μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών και γίνονται με καθαρά εμπορικούς όρους

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Χρηματοοικονομικά μέσα

Χρηματοοικονομικό μέσο είναι κάθε σύμβαση που δημιουργεί ταυτόχρονα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο για μια οικονομική οντότητα και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ένα συμμετοχικό τίτλο για μια άλλη οικονομική οντότητα.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας έχουν ως εξής :

Ενεργητικό	Λογιστική αξία	Εύλογη αξία
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	248	248
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	26.219	26.219
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	34.161	34.161
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	60.628	60.628

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Παθητικό	Λογιστική αξία	Εύλογη αξία
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	76.103	76.103
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	76.103	76.103

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής αγοράς, κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, συναλλαγματικό κίνδυνο και κίνδυνο διαχείρισης κεφαλαίου που προκύπτουν. Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα, τα οποία περιλαμβάνονται στα κονδύλια, "Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις", "Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα" και "Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις". Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 4.

Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

5.1 Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων και των μισθωμάτων. Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων περιέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του. Επιπλέον αναφορά γίνεται στην σημείωση 14.

5.2 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις.

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό του Ομίλου που κατά την λήξη της χρήσης αφορούσε σε προϊόντα κυμαινόμενου επιτοκίου με βάση το Euribor.

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον δανεισμό της Εταιρείας που έχει συναφθεί με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Η Εταιρεία εξετάζει την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, / ανανέωσης του υφιστάμενου δανεισμού της, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου. Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, η μεταβολή +/- 0,5% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων, θα είχε επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος +/- κατά Ευρώ 1.134 (2023: 0.86.). Η Εταιρεία επίσης εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών της καταθέσεων. Παρόλα αυτά, ο κίνδυνος αυτός θεωρείται ασήμαντος λόγω των χαμηλών επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά.

5.3 Πιστωτικός κίνδυνος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας και τις εμπορικές απαιτήσεις που προκύπτουν από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται ουσιώδεις ζημιές, αφού έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ότι οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα. Εάν για τους πελάτες υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε χρησιμοποιείται η εν λόγω αξιολόγηση. Αν δεν υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε πραγματοποιείται έλεγχος της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, την προηγούμενη εμπειρία καθώς και άλλους παράγοντες. Να σημειωθεί ότι η Εταιρεία τοποθετεί τα χρηματικά της διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες και θυγατρικές συστημικών τραπεζών.

Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο ισούται με τη λογιστική αξία των ανωτέρω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Μέγιστη έκθεση (ποσά σε χιλ. €)	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	248	233	58	63
Εμπορικές απαιτήσεις	4.536	2.952	0	0
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	34.161	105.187	9.208	9.977
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	38.945	108.373	9.265	10.040

Ο πιστωτικός κίνδυνος του ομίλου θεωρείται χαμηλός λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων του ομίλου. Συγκεκριμένα, οι βασικές πηγές εισπράξεων του ομίλου είναι οι εξής :

- Εισπράξεις από διανυκτερεύσεις πελατών : Ο κίνδυνος είναι ιδιαίτερα χαμηλός καθώς οι πελάτες των ξενοδοχειακών μονάδων προκαταβάλλουν μέρος της διαμονής τους και εξοφλούν το υπόλοιπο τους με το check – out από το ξενοδοχείο.
- Εισπράξεις από πωλήσεις τουριστικών καταλυμάτων : Η πώληση γίνεται μέσω της υπογραφής συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης όπου το τίμημα έχει προκαταβληθεί με την παράδοση του ακινήτου στον μισθωτή.
- Εισπράξεις από μισθώματα : Ο όμιλος μέσω της θυγατρικής εταιρείας «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ» εισπράττει μισθώματα σε ετήσια βάση για τα οποία υφίσταται εγγυητική επιστολή η οποία ανανεώνεται σε ετήσια βάση.
- Εισπράξεις από πελάτες εστιατορίων και μπαρ, SPA, boutiques : Δεν υφίσταται πιστωτικός κίνδυνος.

Επιπρόσθετα, στις λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνονται προκαταβολές σε προμηθευτές , το μεγαλύτερο μέρος των οποίων καλύπτεται είτε από εγγυητικές επιστολές είτε κρατήσεις καλής εκτέλεσης.

Ως εκ τούτου, η διοίκηση θεωρεί ότι ο πιστωτικός κίνδυνος του ομίλου είναι χαμηλός και δεν απαιτείται υπολογισμός της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς.

Το μεγαλύτερο μέρος των ταμιακών διαθεσίμων περιλαμβάνει καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στα τέσσερα μεγαλύτερα εγχώρια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Ειδικότερα, διεθνής οίκος πιστοληπτικής αξιολόγησης προχώρησε στις 1 Απριλίου 2025 στην αναβάθμιση των μακροπρόθεσμων αξιολογήσεων αθέτησης εκδότη (IDR) της Eurobank και της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος στη βαθμίδα «BBB-» με σταθερή προοπτική (Stable), από «BB+» με θετική. Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

προοπτική (Positive). Παράλληλα, η αξιολόγηση των Alpha Bank και Τράπεζας Πειραιώς ενισχύθηκε σε «BB+» με θετική προοπτική από «BB».

5.4 Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς.

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν την αναμενόμενη χρονολογική λήξη των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Συγκροτήματος. Οι πίνακες έχουν ετοιμαστεί με βάση τις συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και βάσει της νωρίτερης ημερομηνίας κατά την οποία ο Όμιλος μπορεί να υποχρεωθεί να πληρώσει.

31 Δεκεμβρίου 2024	Όμιλος			
	Έως 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	> 5 έτη
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10.127	11.607	50.609	153.862
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	76.103	-	12.246	-
	86.231	11.607	64.578	153.862

31 Δεκεμβρίου 2023

	Έως 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	> 5 έτη
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10.631	-	-	178.444
Εγγυήσεις	295	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	64.182	-	29.330	-
	75.108	-	29.330	178.444

31 Δεκεμβρίου 2024

Έως 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
------------	-------------	-------------	----------------

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις από παροχή εγγυήσεων σε θυγατρικές				3.404
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	16.859	-	12.110	
	16.859	-	12.110	3.404

31 Δεκεμβρίου 2023

	Έως 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις από παροχή εγγυήσεων σε θυγατρικές				4.212
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	936	-	29.219	
	936	-	29.219	4.212

5.5 Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα και μέσω επένδυσης στον Παναμά. Το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών της πραγματοποιείται σε ευρώ. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δε συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους. Οι εταιρείες που δραστηριοποιούνται στον Παναμά διεξάγουν τις συναλλαγές τους σε δολάρια.

5.6 Διαχείριση κεφαλαίου

Ο σκοπός της Εταιρείας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίων είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα λειτουργίας στο μέλλον αι να εξασφαλίζει ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και οφέλη σε λοιπούς ενδιαφερόμενους, και να διατηρηθεί η ιδανική κεφαλαιακή διάρθρωση μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μερίσμα προς τους μετόχους, να επιστρέφει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδίδει νέες μετοχές ή να προβαίνει σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

Στόχος της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεων της.

Εκτίμηση εύλογων αξιών

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές καθορίζονται χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών όπως μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ροών και κάνει υποθέσεις με βάση τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Μετρήσεις εύλογης αξίας που αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

- Επίπεδο 1 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 2 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 3 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.

6. Ουσιώδεις λογιστικές εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές

Οι σημαντικές, κρίσεις και εκτιμήσεις της διοίκησης και οι σχετικοί υπολογισμοί αξιολογούνται σε συνεχή βάση και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων προσδοκιών σχετικά με μελλοντικά γεγονότα που πιστεύεται ότι είναι λογικά σύμφωνα με τις περιστάσεις.

Σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Ο Όμιλος κάνει εκτιμήσεις και παραδοχές σε σχέση με το μέλλον. Ως αποτέλεσμα οι λογιστικοί υπολογισμοί σπανίως ισούνται με τα πραγματικά αποτελέσματα. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές που πιθανό να προκαλέσουν ουσιώδεις αναπροσαρμογές στη λογιστική αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά το επόμενο οικονομικό έτος παρουσιάζονται πιο κάτω.

- Υπολογισμός της πρόβλεψης για πιστωτικές ζημιές

Κατά την επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη του λογική και βάσιμη πληροφόρηση που αφορά το μέλλον, η οποία βασίζεται σε παραδοχές για τη μελλοντική κίνηση διαφόρων οικονομικών παραγόντων και την αλληλοεπίδραση αυτών.

Η ζημιά σε περίπτωση αθέτησης είναι μία εκτίμηση της ζημιάς που θα προκύψει σε περίπτωση αθέτησης και βασίζεται στη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και αυτών που αναμένεται να εισπραχθούν, λαμβάνοντας υπόψη τυχόν ταμειακές ροές από εξασφαλίσεις και συμβατικές ενισχύσεις που αποτελούν μέρος των συμβατικών όρων και δεν αναγνωρίζονται χωριστά.

Η πιθανότητα αθέτησης είναι βασικός παράγοντας στην επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πιθανότητα αθέτησης είναι μία εκτίμηση της πιθανότητας αθέτησης για μία δεδομένη περίοδο και ο υπολογισμός της περιλαμβάνει ιστορική πληροφόρηση, εκτιμήσεις και εκτιμήσεις των μελλοντικών συνθηκών.

- Προβλέψεις για απαξιωμένα αποθέματα

Ο Όμιλος εξετάζει κατά πόσο υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την ικανότητα πώλησης των αποθεμάτων και την ανάλογη αξία τους στην περίπτωση πώλησης. Η πρόβλεψη για τα αποθέματα βασίζεται στην προηγούμενη πείρα της Διοίκησης, βάσει της οποίας γίνεται πρόβλεψη λαμβάνοντας υπόψη τόσο την αξία των αποθεμάτων, όσο και την τρέχουσα αξία των αποθεμάτων.

Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Η αναθεώρηση της αξίας των αποθεμάτων είναι συνεχής, και η μεθοδολογία και οι υποθέσεις για υπολογισμό της πρόβλεψης αποθεμάτων εξετάζονται σε τακτά χρονικά διαστήματα και αναπροσαρμόζονται ανάλογα.

- Εύλογη αξία ακινήτων

Η εύλογη αξία των ακινήτων προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Ο Όμιλος ασκεί κρίση για την επιλογή διαφόρων μεθόδων αποτίμησης και κάνει υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς, την απόδοση των προηγούμενων ετών, το είδος – κατηγορία ακινήτου καθώς και την χρήση του σε κάθε ημερομηνία. Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

αναφοράς σε συνεργασία με ανεξάρτητους εκτιμητές. Η εύλογη αξία των ακινήτων έχει υπολογιστεί με βάση την εύλογη αξία των συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται.

- Απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ο έλεγχος για απομείωση διεξάγεται με την προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να προκύψουν από τη χρήση των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, χρησιμοποιώντας ένα προεξοφλητικό επιτόκιο που αντανακλά τις παρούσες εκτιμήσεις της αγοράς και τους κινδύνους που σχετίζονται με το περιουσιακό στοιχείο. Όταν δεν είναι δυνατό να εκτιμηθεί η ανακτήσιμη αξία ενός επιμέρους περιουσιακού στοιχείου, ο Όμιλος εκτιμά την ανακτήσιμη αξία της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών στην οποία ανήκει το περιουσιακό στοιχείο.

- Ωφέλιμη ζωή των αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων

Το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί τις ωφέλιμες ζωές των αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων σε κάθε περίοδο αναφοράς και τα αναθεωρεί, εάν είναι απαραίτητο, έτσι ώστε οι ωφέλιμες ζωές να αντιπροσωπεύουν την αναμενόμενη χρησιμότητα των περιουσιακών στοιχείων στον Όμιλο. Ωστόσο, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν λόγω της τεχνολογικής απαξίωσης, της κακής χρήσης και άλλων παραγόντων που δεν είναι εύκολα προβλέψιμα.

- Γη με απροσδιόριστη χρήση – μεταφορές από προς επενδυτικά ακίνητα

Οικόπεδα, για τα οποία δεν υφίσταται ενεργή πολεοδομική άδεια, δεν έχει υπογραφεί σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης (συμφωνητικό πώλησης), δεν υπάρχουν άδειες ανέγερσης και δεν έχουν εκκινήσει οι εργασίες κατασκευής ταξινομούνται ως επενδυτικά ακίνητα με αποτίμηση σε εύλογη αξία διότι κατά το στάδιο αυτό η χρήση γής παραμένει απροσδιόριστη διότι σύμφωνα με την διοίκηση υπάρχει σημαντική αβεβαιότητα σχετικά με το αν η Εταιρεία θα μπορέσει να χρησιμοποιήσει τη γη όπως έχει προγραμματιστεί προς πώληση, επομένως η γή κατηγοριοποιείται ως επενδυτική περιουσία. Σε περίπτωση που εκδοθεί πολεοδομική άδεια, υπογραφεί σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης και οι εκκινήσουν οι εργασίες κατασκευής, τα ακίνητα αυτά (γη) μεταφέρονται σε αποθέματα για ανέγερση τουριστικών καταλλυμάτων έτοιμα προς πώληση.

Οικόπεδα και ακίνητα υπό κατασκευή για τα οποία υφίσταται πολεοδομική άδεια, έχουν εκκινήσει οι εργασίες κατασκευής, δεν υφίσταται συμφωνητικό πώλησης και υπάρχει η πρόθεση της διοίκησης της εταιρείας να χρησιμοποιηθούν μέσω της ξενοδοχειακής λειτουργίας αναλαμβάνοντας τους κινδύνους και τα οφέλη από την χρήση τους ταξινομούνται ως ενσώματα πάγια και αποτιμώνται σε εύλογες αξίες.

7. Έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	766	794	-	-
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	47.376	18.114	-	-
Έσοδα από πωλήσεις ακινήτων	2.800	-	-	-
Παροχή υπηρεσιών εστίασης	19.375	10.446	-	-
Έσοδα από διαχείριση βιλών	6.175	9.833	-	-
Λοιπά έσοδα	8.700	4.865	-	-
Έσοδα	85.193	44.052	-	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

- **Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα:** Αφορά την εταιρεία «Ξενοδοχειακές και Τουριστικές Επιχειρήσεις Ελληνικό Παλάτι Μ.Α.Ε.» και την εταιρεία «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ». Η εταιρεία έχει στην κυριότητα της ξενοδοχειακό συγκρότημα («Meli Palace» στην Κρήτη) το οποίο και μισθώνει σε τρίτο καθώς τουριστικά καταλύματα (σκηνές) και εσπιατόριο τα οποία λειτουργεί τρίτη εταιρεία και εισπράττει μισθώματα.
- **Έσοδα από διανυκτερεύσεις:** Περιλαμβάνει τα έσοδα από την διαμονή των πελατών στα ξενοδοχειακά συγκροτήματα των εταιρειών AZOE RESORT Μ.Α.Ε. , ΝΑΥΣΙΙΚΑ Μ.Α.Ε («One&Only») και PIPERI HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Μ.Α.Ε. («Avant Mar» στην Πάρο). Επίσης, περιλαμβάνονται τα έσοδα από την συμμετοχή των βιλών της AZOE RESORT Μ.Α.Ε. στο πρόγραμμα μισθώσεων του ξενοδοχείου.
- **Παροχή υπηρεσιών εστίασης:** Περιλαμβάνει τα έσοδα από την εκμετάλλευση των εστιατορίων των εταιρειών AZOE RESORT Μ.Α.Ε. και ARK FINE DINING Μ.Ι.Κ.Ε..
- **Λοιπά έσοδα:** Περιλαμβάνει έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών SPA, πωλήσεις προϊόντων Boutique και προμήθειες από την μεταφορά πελατών των ξενοδοχείων.
- **Έσοδα από πωλήσεις ακινήτων:** Στην χρήση 2023 δεν πραγματοποιήθηκε πώληση ακινήτου. Στην χρήση 2024 μέσω της θυγατρικής εταιρείας «ΝΑΥΣΙΙΚΑ Μ.Α.Ε» πουλήθηκε τουριστικό κατάλυμα με συνολικό τίμημα €2.8 και αντίστοιχο κόστος πωλήσεων €2.3. Η πώληση πραγματοποιήθηκε με την σύναψη χρονομεριστικής μίσθωσης μέσω της οποίας μεταβιβάζονται οι κίνδυνοι και τα οφέλη στον μισθωτή.

8. Κόστος Πωλήσεων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	34.797	18.334	-	-
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	10.771	8.446	-	-
Παροχές τρίτων	10.481	5.116	-	-
Φόροι τέλη	354	187	-	-
Διάφορα έξοδα	18.652	3.867	-	-
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	5.667	3.612	-	-
Κόστος αποθεμάτων (κατασκευής ακινήτων)	2.300	0	-	-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	83.022	39.563	-	-

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού έχουν αυξηθεί σε επίπεδο Ομίλου, λόγω της λειτουργίας του ξενοδοχειακού συγκροτήματος «One&Only@» σε όλη την διάρκεια της χρήσης 2024. Στην χρήση 2023, το ξενοδοχείο «One&Only» ξεκίνησε την λειτουργία του Νοέμβριο του 2023. Οπότε, οι δύο χρήσεις δεν είναι επαρκώς συγκρίσιμες. Έτσι η γενικότερη αύξηση του κύκλου εργασιών του ομίλου συνοδεύτηκε από μία ταυτόχρονη αύξηση του κόστους πωλήσεων του ομίλου.

Οι αμοιβές και τα έξοδα τρίτων αφορούν κυρίως σε αμοιβές τεχνικών γραφείων, συμβούλων, και προμήθειες προς τους διαχειριστές των ξενοδοχειακών συγκροτημάτων.

Τα διάφορα έξοδα και οι παροχές τρίτων αφορούν σε έξοδα υποστηρικτικά της λειτουργίας των ξενοδοχειακών μονάδων, όπως έξοδα προβολής και διαφήμισης, έξοδα μεταφοράς πελατών και διάφορα έξοδα αναλωσίμων, έξοδα ηλεκτρικής ενέργειας και έξοδα επισκευών και συντηρήσεων. Η αύξηση τους οφείλεται στην έναρξη λειτουργίας δύο επιπλέον ξενοδοχειακών μονάδων σε σχέση με την χρήση 2023.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Κατά την διάρκεια χρήσης 2023, δεν πραγματοποιήθηκε πώληση ακινήτου (βλ. και σημείωση 7) και ως εκ τούτου δεν αναγνωρίστηκε ως έξοδο το κόστος κατασκευής του ακινήτου. Για το κόστος αποθεμάτων ποσού €2.300 βλ. την σημείωση 7.

9. Έξοδα διοίκησης & διάθεσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	7.038	23.039	4.115	21.315
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	3.816	6.024	1.339	1.396
Παροχές τρίτων	768	2.901	382	365
Φόροι τέλη	1.662	1.877	495	167
Διάφορα έξοδα	3.044	4.071	382	431
	16.328	37.913	6.713	23.674

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού: Στο κονδύλι αυτό συμπεριλαμβάνεται το κόστος μισθοδοσίας κατά κύριο λόγο της μητρικής εταιρείας καθώς και το έξοδο του προγράμματος δωρεάν διάθεσης μετοχών προς τα στελέχη.

Κατά το Α' Τρίμηνο 2023, η Εταιρεία προχώρησε στην έγκριση ενός νέου Προγράμματος Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών προς στελέχη της Grivalia Hospitality SA και Grivalia Management Company SA, ύψους €20εκ.

Συγκεκριμένα, στις 28 Φεβρουαρίου 2023, το Διοικητικό Συμβούλιο επιβεβαίωσε ότι οι όροι που έθετε το πρόγραμμα έχουν εκπληρωθεί και την ίδια ημερομηνία η Έκτακτη Γενική Συνέλευση ενέκρινε την έκδοση 12.507.738 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας 1 ευρώ, μέσω κεφαλαιοποίησης αποθεματικού υπέρ το άρτιο.

Το πρόγραμμα είναι εν ισχύ από 6 Μαρτίου 2023 ημερομηνία ανακοίνωσής του στους δικαιούχους και η μεταφορά των μετοχών σε αυτούς πραγματοποιήθηκε στις 9 Μαρτίου 2023. Οι ημερομηνίες εξάσκησης από τους δικαιούχους είναι οι 30 Νοεμβρίου 2023, 30 Νοεμβρίου 2024 και 30 Νοεμβρίου 2025, όπου ο κάθε δικαιούχος έχει το δικαίωμα να αιτηθεί την επαναγορά των μετοχών αυτών από την Εταιρεία στο €1,6 ανά μετοχή. Το ποσό της υποχρέωσης και αντίστοιχα του εξόδου που λογιστικοποιήθηκε αρχικά ήταν €17εκ το οποίο είναι η εύλογη αξία της υποχρέωσης αυτής κατά την έναρξη του προγράμματος.

Στις 30 Νοεμβρίου 2023, έγινε εξάσκηση του δικαιώματος από ένα μέρος των δικαιούχων και η Εταιρεία επαναγόρασε 1.673.697 μετοχές συνολικού τιμήματος €2,7εκ τις οποίες και κατέταξε σαν Ίδιες Μετοχές. Η εύλογη αξία της υποχρέωσης επαναυπολογίζεται κάθε περίοδο εξάσκησης και κάθε τέλος χρήσης, με αντίστοιχη κίνηση των αποτελεσμάτων. Η σχετική υποχρέωση με 31.12.2023 είχε ανέλθει στα €15,5εκ.

Στις 05 Φεβρουαρίου 2024, έγινε εξάσκηση του δικαιώματος από ένας μέρος των δικαιούχων και η Εταιρεία επαναγόρασε 750.464 μετοχές συνολικού τιμήματος €1,2 εκατ.

Στις 03 Δεκεμβρίου 2024, έγινε ξανά εξάσκηση του δικαιώματος από ένα μέρος των δικαιούχων και η Εταιρεία επαναγόρασε 1.198.428 μετοχές συνολικού τιμήματος €1.9 εκατ. Η σχετική υποχρέωση με 31.12.2024 ισοδυναμεί με €13.4 εκατ.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

10. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
Τόκοι λοιπών τραπεζικών δανείων	12.105	4.607	67	134
Χρηματοοικονομικό κόστος προεξόφλησης μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	238	522	-	-
Τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	2.422	2.266	-	-
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	1.792	1.087	19	7
Λοιπά χρηματοοικονομικά κόστη	560	841	846	834
	17.117	9.323	932	975

Η αύξηση των τόκων των τραπεζικών δανείων οφείλεται στο γεγονός ότι κατά την διάρκεια της χρήσης 2023 το ξενοδοχειακό συγκρότημα «One&Only» ξεκίνησε να λειτουργεί τον Νοέμβριο του 2023, οπότε μέχρι τον Οκτώβριο του 2023 το χρηματοοικονομικό κόστος του δανείου έχει κεφαλαιοποιηθεί με βάση το ΔΛΠ 23 προσαυξάνοντας το κόστος κατασκευής των ακινήτου. Στην χρήση 2023, κεφαλαιοποιήθηκε το κόστος δανεισμού για το υπό κατασκευή έργο στην Βούλα. Το project Voula ξεκίνησε την λειτουργία τον Ιούνιο του 2024. Το κόστος δανεισμού για το έργο στην Πάρο μεταφέρθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης με την ολοκλήρωση του έργου (Ιούνιος 2023). Τα εν λόγω κόστη δανεισμού περιλαμβάνονται στην αξία των λογιστική αξία των κτιρίων (βλ. σημείωση 13). Οπότε, λόγω και της είτε κεφαλαιοποίησης ή μη του κόστους δανεισμού μεταξύ των δύο χρήσεων δεν παρέχεται πλήρης συγκρισιμότητα μεταξύ των δύο χρήσεων.

11. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
Τρέχων φόρος εισοδήματος	731	987	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος έσοδο / (έξοδο)	(1.447)	(1.500)	(10)	(132)
Φόροι	(715)	(513)	(10)	(132)

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Όμιλος		Εταιρεία	
2024	2023	2024	2023

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	85.974	72.722	330	462
Αναβαλλόμενος φόρος από κατεχόμενα προς πώληση περιουσιακά στοιχεία	(2.820)			
Χρέωση/(πίστωση) στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	(5.917)	14.752		
Χρέωση/(πίστωση) στα αποτελέσματα χρήσης	(2.339)	(1.500)	(10)	(132)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	74.899	85.974	321	330

Ο αναβαλλόμενος φόρος στην τρέχουσα χρήση προέρχεται κυρίως από τις αποτιμήσεις των ακινήτων σε εύλογη αξία.

Ο αναβαλλόμενος φόρος έχει υπολογισθεί με βάση τον φορολογικό συντελεστή για το 2024 ήτοι 22% (2023: 22%).

Η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση ανά κατηγορία παρατίθεται παρακάτω :

Ανάλυση αναβάλλομενης φορολογικής υπόχρεωσης	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	75.493	82.124		
Επενδυτικά ακίνητα	6.336	10.161		
Απόθεματα	(4.173)	(4.679)		
Μισθώσεις	(2.950)	(2.204)		
Συμμετοχή σε κοινοπραξία	321	330	321	330
Λοιπά	(128)	240		
	74.899	85.974	321	330

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

12. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

	Όμιλος					Εταιρεία		
	Οικόπεδα και κτίρια	Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	Μηχανήματα και μεταφορικά μέσα	Έπιπλα λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο	Γη και κτίρια	Έπιπλα, σκεύη και εξοπλισμός	Σύνολο
Αναπόσβεστη αξία 01.01.2023	420.023	36.363	209	1.248	457.844	-	-	-
Προσθήκες περιόδου	68.924	3.262	4.500	20.594	97.280	13	54	67
Μεταφορά από αποθεμάτα	380	-	-	-	380	-	-	-
Μεταφορά από επενδύσεις σε ακινήτα	25.990	-	-	-	25.990	-	-	-
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	60.464	4.933	-	-	65.398	-	-	-
Απομείωση ενσωμάτων παγίων	(3.563)	-	-	-	(3.563)	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου	(4.476)	(752)	(233)	(667)	(6.131)	(2)	(27)	(29)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023	567.743	43.806	4.473	21.175	637.198	11	27	38
Αναπόσβεστη αξία 01.01.2024	567.743	43.806	4.473	21.175	637.198	11	27	38
Προσθήκες περιόδου	29.548	25.006	-	6.871	61.424	23	41	64
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	(611)	(173)	(784)	-	-	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

**GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την
διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)**

Μεταφορά από επενδύσεις σε ακινήτα	41.221	-	-	-	41.221	-	-	-
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	(10.234)	(8.330)	-	-	(18.564)	-	-	-
Απομείωση ενσώματων παγίων	(284)	-	-	-	(284)	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου	(12.038)	(1.549)	(658)	(2.400)	(16.645)	(4)	(43)	(46)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2024	615.956	58.934	3.205	25.473	703.567	30	25	55
Καθαρή λογιστική αξία								
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024	615.956	58.934	3.205	25.473	703.567	11	27	38
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2023	567.743	43.806	4.473	21.175	637.198	30	25	55

Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στις αναπροσαρμοσμένες αξίες τους που αφορούν στις εκτιμώμενες εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής. Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας, πραγματοποιούνται σε ετήσια βάση.

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων πραγματοποιήθηκε την 31/12/2024, από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων είναι η μέθοδος εισοδήματος. Η εκτίμηση της αξίας των γεωτεμαχίων έγινε με τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας. Τα επιτόκια προεξόφλησης κυμαίνονται μεταξύ 9.30% και 11.2% ανάλογα με το ακίνητο.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης που αφορούν γη για τα οποία ο μισθωτής εφαρμόζει την μέθοδο αναπροσαρμογής του ΔΛΠ 16, ο όμιλος έχει επιλέξει να εφαρμόσει την μέθοδο αναπροσαρμογής σε όλα τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης τα οποία αφορούν την εν λόγω κατηγορία ενσώματων παγίων (ΔΠΧΑ 16 – παράγραφος 35).

Τα διαχρονικά κόστη δανεισμού για τα έργα στην Πάρο, στα Αστέρια Γλυφάδας και στην Βούλα έχουν κεφαλαιοποιηθεί με βάση το ΔΛΠ 23 προσυξάνοντας το κόστος κατασκευής των ακινήτων. Το κόστος δανεισμού για το έργο στην Πάρο μεταφέρθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης με την ολοκλήρωση του έργου (Ιούνιος 2023) ενώ το κόστος δανεισμού για το έργο στα Αστέρια Γλυφάδας μεταφέρθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης με τη ολοκλήρωση του έργου (Νοέμβριος 2023). Για την χρήση 2023 το συνολικό κόστος δανεισμού που κεφαλαιοποιήθηκε ανέρχεται €4.7εκ. ενώ για την χρήση 2024 το αντίστοιχο κόστος που κεφαλαιοποιήθηκε ανέρχεται σε €0.6 εκατ. και προέρχεται από το project Βούλα τι οποίο ξεκίνησε την λειτουργία τον Ιούνιο του 2024.

Τα ενσώματα πάγια του ομίλου περιλαμβάνουν γη και κτίρια επί των οποίων είτε ήδη λειτουργούν ξενοδοχειακά συγκροτήματα είτε είναι υπό κατασκευή με σκοπό την ανάπτυξη και λειτουργία ξενοδοχειακών μονάδων, την εκμετάλλευση bar και εστιατορίων μέσω των οποίων αναλαμβάνουμε όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από την λειτουργία τους.

Στα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης με αξία €58.934 περιλαμβάνονται το δικαίωμα παραχώρησης της γης στο project Αστέρια Γλυφάδας με λογιστική αξία €34.127. Συγκεκριμένα, η θυγατρική εταιρεία «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ» έχει αποκτήσει το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης της γης μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2081 με σκοπό την κατασκευή, ανάπτυξη και λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Η σύμβαση υπό-μίσθωσης έχει συναφθεί με την Ε.Τ.Ε

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

και ως αντάλλαγμα η Ε.Τ.Ε εισπράττει ένα σταθερό μίσθωμα αξίας 2εκατ. € (αναπροσαρμογή σε ετήσια βάση του Δ.Τ.Κ) και ένα μεταβλητό ενοίκιο που υπολογίζεται ως ποσοστό του κύκλου εργασιών που εισπράττει η «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ» από συγκεκριμένες κατηγορίες εσόδων. Η Ε.Τ.Ε αρχικά έχει αποκτήσει το δικαίωμα χρήσης της γης μέσω σύμβαση μίσθωσης που έχει υπογράψει με την Ε.Τ.Α.Δ. Το υπολειπόμενο ποσό με αξία €24.806 περιλαμβάνει το κόστος κτήσης έξι τουριστικών καταλυμάτων μέσω της θυγατρικής εταιρείας «ΝΑΥΣΙΚΑ VILLAS Α.Ε». Συγκεκριμένα, η θυγατρική εταιρεία απέκτησε το δικαίωμα χρήσης έξι τουριστικών καταλυμάτων συνάπτοντας ισόποσες χρονομεριστικές μισθώσεις (Ιούλιος 2024) προκειμένου να λειτουργήσουν ως πολυτελείς κατοικίες από την «One & Only» μέχρι και τις 31 Δεκεμβρίου 2081. Κατά την παράδοση των τουριστικών καταλυμάτων το τίμημα των €25 εκατ. προκαταβλήθηκε και μεταφέρθηκαν οι κίνδυνοι και τα οφέλη στον μισθωτή (θυγατρική εταιρεία).

Το ιστορικό κόστος κτήσης της ενσώματων ακινητοποιήσεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται €504 εκ. περίπου ενώ οι σωρευμένες αναπροσαρμογές εύλογης αξίας ανέρχονται σε €199 εκ. περίπου αντίστοιχα. Για το αποθεματικά αναπροσαρμογής και τα πάγια ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία βλ. σημείωση 12.

Για την μεταφορά ποσού €41.221 από τα επενδυτικά ακίνητα στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία βλ. σημείωση 13.

13. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	159.921	176.744	-	-
Προσθήκες	21.425	15.087	-	-
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(41.221)	(25.990)	-	-
Μεταφορά σε κατεχόμενα της πώληση	(13.889)	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές από την μετατροπή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε €	3.672	(1.994)	-	-
Κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(11.004)	(3.926)	-	-
	118.904	159.921	-	-

Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στην εύλογη αξία της κατά την ημερομηνία της αναφοράς. Τα επενδυτικά ακίνητα περιλαμβάνουν ακίνητα υπό κατασκευή για τα οποία δεν έχει υπογραφεί σύμβαση με hotel operator μέχρι και την ημερομηνία αναφοράς, ακίνητα τα οποία μισθώνονται σε τρίτο με λειτουργική μίσθωση ή γη για τις οποίες δεν έχει εκδοθεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς πολεοδομική άδεια και η χρήση τους δεν έχει ακόμη προσδιοριστεί. Στα επενδυτικά ακίνητα της περιλαμβάνονται δικαιώματα χρήσης τα οποία αποτιμώνται σε εύλογη αξία (ΔΠΧΑ 16 – παράγραφος 34).

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών της ακινήτων πραγματοποιήθηκε την 31/12/2024, από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς. Για τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία από ιδιοκτήτες ακινήτων, μεσίτες, εργολάβους της περιοχής και ειδικούς στην τοπική αγορά.

Ακίνητα τα οποία θα χρησιμοποιηθούν για την κατασκευή ακινήτων και την πώληση της σε τρίτους μεταφέρονται από την κατηγορία επενδυτικών ακινήτων σε αποθέματα με βάση την τρέχουσα αξία κατά το έτος μεταφοράς, που συμπίπτει με την ημερομηνία απόκτησης της σχετικής άδειας ανέγερσης οικοδομής.

Η μεταφορά από τα επενδυτικά ακίνητα στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία ποσού €41.221 προέρχεται από την θυγατρική εταιρεία «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ». Συγκεκριμένα, το μέρος του project (συνολικής εύλογης αξίας €66.207) για το οποίο η εταιρεία έχει αναλάβει την λειτουργία του tennis club και του member's club μεταφέρθηκε στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αφού η εταιρεία αναλαμβάνει τους κινδύνους και τα οφέλη του από την εκμετάλλευση. Το υπολειπόμενο μέρος του project συνολικής εύλογης αξίας €24.985 έχει ταξινομηθεί στα επενδυτικά ακίνητα καθώς μισθώνεται με λειτουργική μίσθωση σε operators και ως αντάλλαγμα η εταιρεία εισπράττει ένα σταθερό μίσθωμα και ένα μεταβλητό ενοίκιο ως ποσοστό του κύκλου εργασιών που πραγματοποιούν οι operators από την εκμετάλλευση σκηνών, εστιατορίου και beach bar.

Για την μεταφορά από τα επενδυτικά ακίνητα στα κατεχόμενα προς πώληση περιουσιακά στοιχεία βλ. την αντίστοιχη σημείωση 18 κατωτέρω.

Το κονδύλι «Συναλλαγματικές διαφορές την μετατροπή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε €» προέρχεται από την δραστηριότητα του Ομίλου στον Παναμά, όπου μέσω της θυγατρικών της εταιρειών κατέχει το ακίνητο για κεφαλαιακούς σκοπούς (ΔΛΠ 40).

Τέλος, η ζημία από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία ποσού €11.833 προέρχεται κυρίως από το επενδυτικό ακίνητο στον Παναμά (περίπου €10.4 εκατ.) λόγω και της γενικότερης στρατηγικής της Διοίκησης να επενδύει στην ελληνική επικράτεια και μόνο. Το υπολειπόμενο ποσό προέρχεται κυρίως από την θυγατρική εταιρείας «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ» λόγω της καθυστέρησης στην ολοκλήρωση του project.

14. Συμμετοχή σε θυγατρικές εταιρείες

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	-	-	444.910	288.006
Προσθήκες	-	-	3.506	156.921
Απομείωση συμμετοχής	-	-	(19.158)	(1.967)
Αναγνώριση υποχρέωσης από παροχή εγγύηση σε θυγατρικές	-	-	235	(1.958)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	-	-	429.033	444.910

Λεπτομέρειες των θυγατρικών είναι ως ακολούθως:

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

<u>Όνομα</u>	<u>Χώρα συστάσεως</u>	2024	2023	2024	2023
		<u>Συμμετοχή %</u>	<u>Συμμετοχή %</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
Pearl Island Holdings Ltd	Κύπρος	100	100	26.073	36.571
ΝΑΥΣΙΚΑ Μ.Α.Ε (συγγ. με Vagelizo Holdings Ltd)	Ελλάδα	100	100	204.448	204.603
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΑΛΑΤΙ Α.Ε (συγγ. με Grivalia Hospitality Holdings One LTD)	Ελλάδα	100	100	11.343	11.343
ΠΙΠΕΡΙ Α.Ε (συγγ. με Grivalia Hospitality Holdings Two LTD)	Ελλάδα	100	100	15.583	15.988
GH HOTEL (συγγ. με Grivalia Hospitality Holdings Three LTD)	Ελλάδα	100	100	36.298	38.798
ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ (συγγ. με Grivalia Hospitality Holdings Four LTD)	Ελλάδα	100	100	39.757	44.492

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Azoe Holdings Ltd	Κύπρος	100	100	70.564	70.564
AVRANA AE (συγχ. με Wellcy Ventures LTD)	Ελλάδα	100	100	10.946	9.435
Frontisa AE (συγχ.με Frontisa Management LTD)	Ελλάδα	100		9.800	9.800
GH Services	Ελλάδα	100	-	3.970	3.300
GH Development	Ελλάδα	100	-	250	25
				429.033	444.919

Οι προσθήκες κινήσεις αφορούν είτε αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκαν από την Εταιρεία στις θυγατρικές της εταιρείες είτε τιμήματα που καταβλήθηκαν στους πωλητές όπως προκύπτουν από τις Συμβάσεις Αγοραπωλησίας των Μετοχών των εκάστοτε εταιρειών (βλ. και σημείωση 24, «Λοιπές υποχρεώσεις»). Οι απομειώσεις συνολικής αξίας €19.158 περιλαμβάνει ζημιά απομείωσης ποσού €11.6εκ. από την θυγατρική εταιρεία «Pearl Island Holdings LTD» λόγω της στρατηγικής της εταιρείας να επενδύσει σε projects εντός της ελληνικής επικράτειας. Το υπολειπόμενο ποσό ήτοι €7.6εκ. προέρχονται κυρίως από τα projects «ΒΟΥΛΑ» και «ΠΕΤΑΛΙΟΙ». Η απομείωση για το project Voula οφείλεται στην καθυστέρηση ολοκλήρωσης του project καθώς ενώ για το project Petalio η απομείωση οφείλεται στην παράταση της ημερομηνίας εκκίνησης του project.

Οι αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου στις ελληνικές θυγατρικές εταιρείες πραγματοποιήθηκαν για την χρηματοδότηση των υπό κατασκευή project (ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ) καθώς και την κάλυψη των λειτουργικών εξόδων τους.

Η Διοίκηση εξετάζει σε ετήσια βάση εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των συμμετοχών. Όπου υπάρχουν ενδείξεις η Διοίκηση προχωρά στην εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας των επενδύσεων, την οποία συγκρίνει με την αξία που περιλαμβάνονται στα λογιστικά βιβλία προκειμένου να αποφασίσει εάν απαιτείται σχηματισμός πρόβλεψης απομείωσης. 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. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας εξαρτάται κυρίως από την εκτιμώμενη κερδοφορία των θυγατρικών βάσει των εγκεκριμένων προϋπολογισμών και επιχειρηματικών σχεδίων.

15. Συμμετοχή σε κοινοπραξίες

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2024	2024	2023
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	9.124	9.051	9.124	9.051
Αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου	-	683	-	683
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	467	(1.105)	467	(1.105)
Μερίδιο αποθεματικού αναπροσαρμογής που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	21	496	21	496
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	9.612	9.124	9.612	9.124

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Στις 27 Δεκεμβρίου 2024 αποφασίστηκε η διασυννοιακή συγχώνευση μεταξύ της ελληνικής ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΟΛ.ΝΑ. ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και της κυπριακής ιδιωτικής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «OLYMPUS NAOUSSA HOLDINGS LTD» με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου 4601/2019 για τους διασυννοιακούς μετασχηματισμούς, ως ισχύει.

Η εταιρεία GH SA είναι μέτοχος της ΟΛ.ΝΑ. ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με ποσοστό 65% και η εταιρεία «ΜΑΚΕΔΟΝΙΚΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΑΕ» με ποσοστό 35%. Η συμμετοχή της Εταιρείας στην «ΟΛ.ΝΑ. ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» αποτιμάται με την μέθοδο της καθαρής θέσης κατά την ημερομηνία αναφοράς, Η ελληνική θυγατρική έχει στην κυριότητα της ξενοδοχειακό συγκρότημα στην Θεσσαλονίκη, για το οποίο η λειτουργία έχει ανατεθεί στον όμιλο TOR.

Με βάση το συμφωνητικό αγοραπωλησίας των μετόχων, προκειμένου να παρθεί οποιαδήποτε απόφαση που αφορά την χάραξη της πολιτικής και της στρατηγικής της εταιρείας χρειάζεται την συγκατάθεση και των δύο μετόχων. Οπότε, με βάση το ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες» στην ουσία πρόκειται για μία κοινοπραξία όπου οι δύο μέτοχοι ασκούν από κοινού έλεγχο.

16. Αποθέματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
Ακίνητα για εμπορία	21.209	19.353	-	-
Λοιπά εμπορεύματα	2.398	1.276	-	-
	23.608	20.627	-	-

Η Εταιρεία δεν κατέχει στην κυριότητα της αποθέματα. Ο όμιλος δεν έχει στην κυριότητα του αποθέματα σε ενέχυρο. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2024 δεν έχει προκύψει ζημιά απομείωσης από την αποτίμηση των αποθεμάτων με βάση το ΔΛΠ 2.

Η κίνηση των αποθεμάτων έχει ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	2024	2023
Υπόλοιπο έναρξης	20.627	18.244
Κόστος πωληθέντων ακινήτων	(2.300)	
Αγορές Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα	6.424	4.715
Κόστος πωληθέντων αναλωσίμων	(5.667)	(3.612)
Λοιπές κινήσεις	22	(443)
Πραγματοποιηθείσες εργασίες	4.502	1.723

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Σύνολο	23.608	20.627
---------------	---------------	---------------

17. Λοιπές απαιτήσεις

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
Λοιπές απαιτήσεις	4.001	1.163	1.295	13
Προκαταβολές σε προμηθευτές	2.304	7.061	-	-
Προκαταβολές σε προμηθευτές για την αγορά οικοπέδων	2.688	2.688	-	-
Προκαταβολές σε προμηθευτές για την αγορά ακινήτων μέσω χρονομεριστικής μίσθωσης	-	16.250	-	-
Προκαταβολές σε προμηθευτές για την αγορά μεταφορικών μέσων	-	1.214	-	-
Εμπορικές απαιτήσεις	4.536	2.952	-	-
Απαιτήσεις από ασφαλιστικές εταιρείες	-	1.026	-	-
Προπληρωμένα έξοδα	1.924	1.372	146	309
Δεσμευμένες καταθέσεις	4.755	3.042	-	-
Απαιτήσεις από ΦΠΑ	5.408	8.851	325	260
Απαιτήσεις από ελληνικό δημόσιο	604	344	-	120
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	26.219	45.963	1.766	701

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις γνωστοποιείται στη σημείωση 5 των οικονομικών καταστάσεων.

Στην χρήση 2023, οι προκαταβολές σε προμηθευτές για την αγορά ακινήτων μέσω χρονομεριστικής μίσθωσης ποσού €16.250εκ. αφορούν στη θυγατρική εταιρεία NAYΣΙΚΑ Villas MAE και την μίσθωση 6 βιλών για την ένταξή τους στο ξενοδοχειακό συγκρότημα της Ναυσικά MAE. Στην χρήση 2024, μέσω της προαναφερόμενης θυγατρικής εταιρείας κατέβαλε επιπλέον €8.75εκ. και προχώρησε στην οριστική αγορά των 6 αυτών βιλών με συνολικό τίμημα €25εκ. Με την υπογραφή των 6 οριστικών συμβολαίων και την παράδοση των ακινήτων αυτών, το ποσό των €25εκατ. μεταφέρθηκε από τις λοιπές απαιτήσεις στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.

Η μείωση των προκαταβολών σε προμηθευτές οφείλεται κυρίως στην ολοκλήρωση της πλειοψηφίας των projects του ομίλου κατά την διάρκεια της χρήσης 2023 όσο και κατά την διάρκεια της χρήσης 2024.

Στο κονδύλι «Δεσμευμένες καταθέσεις» περιλαμβάνονται €0.27εκ και €2.2εκ ποσά που έχουν δεσμευθεί για την έκδοση εγγυητικών επιστολών υπέρ των «Δήμου Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης» και «Ε.Τ.Ε» όπως απορρέουν από Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

τις συμβάσεις υπό-μίσθωσης γης (βλ. σημείωση 22 «Υποχρεώσεις από μισθώσεις») που έχουν συναφθεί από τις εταιρείες «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ» και «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ» αντίστοιχα. Η εγγυητική επιστολή της εταιρείας «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ» λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ενώ η εγγυητική επιστολή της εταιρείας «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ» λήγει τον Ιούνιο του 2025 με ανανέωση σε ετήσια βάση. Τέλος, το υπολειπόμενο ποσό των €2.3εκ. απορρέει από την δανειακή σύμβαση μεταξύ της Eurobank και της εταιρείας «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ» και αφορά χρηματικό ποσό το οποίο θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή της τοκοχρεωλυτικής δόσης του δανείου με ημερομηνία 30 Ιουνίου 2025.

18. Κατεχόμενα προς πώληση περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις

	31.12.2024
Περιουσιακά στοιχεία	
Επενδύσεις σε ακίνητα	13.889
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	3
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	137
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.046
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	16.076
Υποχρεώσεις	31.12.2024
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.127
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	120
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση	2.820
Υποχρεώσεις που συνδέονται άμεσα με τα περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση	4.066

Ως κατεχόμενα προς πώληση περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις έχουν ταξινομηθεί η τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της θυγατρικής εταιρείας «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΑΛΑΤΙ ΑΕ» η οποία και έγινε καθολικός διάδοχος της κυπριακής εταιρείας «GRIVALIA HOSPITALITY ONE HOLDINGS LTD» η οποία και απορροφήθηκε από την Εταιρεία στις 27 Δεκεμβρίου 2024. Συγκεκριμένα, στις 11 Απριλίου 2025 η εταιρεία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΑΛΑΤΙ ΑΕ» μεταβιβάστηκε σε ξενοδοχειακό λειτουργό στην περιοχή της Κρήτης με συνολικό τίμημα €14.7 εκ. Στο τίμημα αυτό περιλαμβάνονται σχετικά κόστη για την πραγματοποίηση της πώλησης αξίας €0.3εκ.

Κέρδη / (ζημιές) από διακοπείσες δραστηριότητες	31.12.2024
Έσοδα	766

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Κόστος πωληθέντων	0
Μικτά κέρδη / (ζημιές)	766
Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων	(140)
Έξοδα διοίκησης & διάθεσης	(392)
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	840
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)	1.074
Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	20
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	1.094
Φόροι	(105)
Κέρδη / (ζημιές) μετά φόρων	989

19. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
Ταμείο	773	283	283	25
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	33.388	104.904	9.208	9.977
	34.161	105.187	9.208	9.977

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με μετρητά και αντίστοιχα μετρητών γνωστοποιείται στη σημείωση 5 των οικονομικών καταστάσεων. Η χρονική διάρκεια των καταθέσεων προθεσμίας ανέρχεται από 1 έως 3 μήνες.

20. Μετοχικό κεφάλαιο

	Όμιλος	
	2024	2023
Αριθμός μετοχών	€	Αριθμός μετοχών €

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Κεφάλαιο που εκδόθηκε και πληρώθηκε εξ' ολοκλήρου

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	398.628	398.628	289.246	289.246
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου			109.383	109.383
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	398.628	398.628	398.628	398.628

Στις 28 Φεβρουαρίου 2023, σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €12.508 με την έκδοση 12.507.738 νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης με κεφαλαιοποίηση ισόποσου αποθεματικού υπέρ το άρτιο.

Στις 24 Μαρτίου 2023, σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €59.375 με την έκδοση 59.375.000 νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης και τιμή υπέρ το άρτιο €0,6 εκάστης. Η συνολική υπέρ το άρτιο αξία είναι €35.625.

Στις 06 Νοεμβρίου 2023, σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €37.500 με την έκδοση 37.500.000 νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης και τιμή υπέρ το άρτιο €0,6 εκάστης. Η συνολική υπέρ το άρτιο αξία είναι €22.500.

Στις 28 Φεβρουαρίου 2025, σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €7.493 με την έκδοση των 7.493.876 νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης και τιμή υπέρ το άρτιο €0,6 εκάστης. Η συνολική υπέρ το άρτιο αξία είναι €4.496.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
Υπέρ το άρτιο	81.772	81.772	81.772	81.772
Αναπροσαρμογή ενσώματων παγίων	155.917	176.890	1.747	1.725
Ίδιες μετοχές	(5.796)	(2.678)	(5.796)	(2.678)
Αναλογιστικά κέρδη - ζημιές	11	25	3	3
Συναλλαγματικές διαφορές	2.795	2.021	-	-
Λοιπά αποθεματικά	5.796	2.678	5.796	2.678
Αποτελέσματα εις νέον	(158.313)	(109.390)	(77.306)	(49.996)
Σύνολο	82.182	151.317	6.215	33.505

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

21. Δανεισμός

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	216.078	178.444	-	-
Ενδοομιλικά δάνεια	-	-	12.000	-
Μακροπρόθεσμα δάνεια	216.078	178.444	12.000	-
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	10.127	10.631	-	-
Δάνεια	10.127	10.631	-	-
Σύνολο δανείων	226.206	189.075	12.000	-

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια είναι πληρωτέα ως ακολούθως

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
Έως ένα έτος	10.127	10.631	-	-
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	63.194	56.996	-	-
Πέραν των πέντε ετών	152.884	121.447	-	-
	226.206	189.074	-	-
	Όμιλος	Εταιρεία		
	2024	2023	2024	2023
Τραπεζικά δάνεια	5,00%	6,00%	-	-

31 Δεκεμβρίου 2024 (σε €)	Λογιστική αξία	Συμβατικές ταμειακές ροές	Έως ένα έτος	1-2 έτη	3-5 έτη	Πέραν των 5 ετών
	€	€	€	€	€	€
Δανειακές υποχρεώσεις (κεφάλαιο)	226.974	226.974	9.918	12.585	50.609	153.862

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Δανειακές υποχρεώσεις - Προπληρωμένα έξοδα δανείου	(958)					
Τόκοι πληρωτέοι	189	56.963	9.809	9.471	25.727	11.955
Σύνολο	226.206	283.938	19.728	22.057	76.336	165.817

31 Δεκεμβρίου 2023 (σε €)	Λογιστική αξία	Συμβατικές ταμειακές ροές	Έως ένα έτος	1-2 έτη	3-5 έτη	Πέραν των 5 ετών
	€	€	€	€	€	€
Δανειακές υποχρεώσεις (κεφάλαιο)	186.965	186.965	8.465	9.413	36.327	132.760
Δανειακές υποχρεώσεις - Προπληρωμένα έξοδα δανείου	(681)					
Τόκοι πληρωτέοι	2.791	65.976	10.416	8.883	14.042	32.634
Σύνολο	189.075	252.940	18.881	18.296	50.369	165.394

Η εύλογη αξία των δανείων προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία κατά την ημερομηνία αναφοράς των Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου. Τα δάνεια του ομίλου ανά εταιρεία αναλύονται ως εξής :

- **AZOE RESORT SA** : Στις 08/07/2020 εκταμειώθηκε δάνειο αξίας €55.000εκ. από την ΕΤΕ με επιτόκιο ίσο με το άθροισμα του περιθωρίου 2,88% πλέον του 6m Euribor. Με βάση την δανειακή σύμβαση η χρονική διάρκεια έχει οριστεί σε 9 έτη με ημερομηνία λήξης 08/07/2029. Το ποσό των €55.000εκ. χρησιμοποιήθηκε για την αποπληρωμή προηγούμενου δανείου προς την τράπεζα Πειραιώς αξίας €27.800εκ., για την αποπληρωμή του δανείου μετόχων (μέτοχος AZOE RESORT LTD) αξίας €21.100εκ. και για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών αξίας €6.100εκ.. Στην χρήση 2023 και κατόπιν διαπραγμάτευσης με την τράπεζα το επιτόκιο μειώθηκε σε 2.10% με ισχύ από 08/07/2023. Κατά την ημερομηνία αναφοράς, το υπόλοιπο του κεφαλαίου του δανείου πλέον οι δεδουλευμένοι τόκοι οι οποίοι είναι πληρωτέοι στην επόμενη χρήση ανέρχεται στο ποσό των €50.016εκ. Στις εξασφαλίσεις του δανείου συνολικού ύψους €60 εκατ. περιλαμβάνονται το ξενοδοχείο και το beach club της AZOE RESORT SA (θυγατρική εταιρεία της AZOE HOLDINGS LTD) καθώς και τα περιουσιακά στοιχεία της AZOE FREEHOLD VILLAS SA (θυγατρική εταιρεία της AZOE HOLDINGS LTD και συνδεδεμένη εταιρεία της AZOE RESORT SA).

Στις 04/12/2024 η Εταιρεία κατόπιν διαπραγμάτευσης με την ΕΤΕ προχώρησε σε ανά-χρηματοδότηση του ήδη υφισταμένου δανείου (ονομαστικής αξίας €55.000.000). Η νέα ονομαστική αξία του δανείου ανέρχεται σε €50.250.786 με ημερομηνία λήξης 19/12/2031. Με την νέα αυτή χρηματοδότηση αποπληρώθηκε το προηγούμενο δάνειο, το οποίο κατά την ημερομηνία ανά-χρηματοδότησης είχε υπόλοιπο €46.750.786 ενώ επιπλέον ποσό €3.500.000 χρησιμοποιήθηκε για την κάλυψη λειτουργικών δαπανών της εταιρείας. Από τις 4/12/2024 και μέχρι την ημερομηνία λήξης της δανειακής σύμβασης (19/12/2031) το επιτόκιο ανέρχεται σε 1.50% πλέον Euribor 6m.

- **ΒΟΥΛΑ ΕΠΙΕΝΔΥΤΙΚΗ** : Στις 21/07/2023 συνάφθηκε σύμβαση δανείου μεταξύ της «ΒΟΥΛΑ ΕΠΙΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ» και της ΕΤΕ συνολικής αξίας €24.929. Η ημερομηνία λήξης του δανείου ορίστηκε στις 31/12/2034. Το δάνειο χορηγήθηκε με σκοπό την χρηματοδότηση του έργου και κατά την ημερομηνία αναφοράς το συνολικό ποσό που έχει εκταμειωθεί ανέρχεται σε €13.956. Το επιτόκιο κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι ίσο είναι ίσο με 2% πλέον του 3m Euribor. Κατά την ημερομηνία αναφοράς, το υπόλοιπο του κεφαλαίου πλέον οι δεδουλευμένοι τόκοι οι οποίοι είναι πληρωτέοι στην επόμενη χρήση ανέρχεται στο ποσό των €14.021. Στις εξασφαλίσεις του δανείου περιλαμβάνονται εταιρικές εγγυήσεις της GRIVALIA HOSPITALITY SA και αναλογούν στη συνολική οφειλή του δανείου και για όλη την χρονική διάρκεια του δανείου.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Το εν λόγω δάνειο ανά- χρηματοδοτήθηκε (refinancing) το 2024 με τροποποίηση της ανωτέρω σύμβασης. Η αποπληρωμή του παραπάνω δανείου ξεκινάει με την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών έργων. Η εν λόγω δανειακή σύμβαση προβλέπει την κάλυψη κάποιων συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών ρητρών. Για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023, οι ρήτρες των δανείων εξυπηρετούνται πλήρως. Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 το υπόλοιπο του δανείου ανέρχεται στο ποσό €24.3εκ , το οποίο προκύπτει από την έκδοση νέου δανείου αξίας €36.2εκ. με το οποίο αποπληρώθηκε το προηγούμενο δάνειο αξίας €25.8εκ.

- **ΠΙΠΕΡΙ HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ** : Στις 11/11/2021 συνάφθηκε σύμβαση μεταξύ της εταιρείας και της Alpha Bank για την ανέγερση ξενοδοχειακού συγκροτήματος στην Πάρο. Η ημερομηνία λήξης του δανείου ορίστηκε στις 11/11/2029. Το επιτόκιο κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι ίσο με 1.75% πλέον του 3m Euribor. Κατόπιν και των τροποποιήσεων της αρχικής δανειακής σύμβασης που υπεγράφη στις 11/11/2021 το συνολικό του δανείου που έχει συμφωνηθεί ανέρχεται σε €11.720. και κατά την ημερομηνία αναφοράς το οποίο έχει εκταμιευθεί ολοσχερώς. Στις εξασφαλίσεις του δανείου, περιλαμβάνονται το ξενοδοχείο της «ΠΙΠΕΡΙ HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ» καθώς εταιρικές εγγυήσεις της GRIVALIA HOSPITALITY SA αξίας €2.000.

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2024, αποπληρώθηκε κεφάλαιο ποσού €0.27εκ. οπότε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 το συνολικό κεφάλαιο του δανείου ανέρχεται στο ποσό των €11.45εκ.

- **ΝΑΥΣΙΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ** : Στις 08.11.2022, υπέγραψε σύμβαση για την έκδοση Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Eurobank A.E. Εντός του έτους 2023 πραγματοποιήθηκαν συνολικά εκταμιεύσεις ύψους € 26.692.000 που αθροιστικά με τις εκταμιεύσεις του έτους 2022 εξάντλησαν το αρχικό Ομολογιακό Δάνειο των € 87.000.000,00. Περαιτέρω, στις 04/08/2023 υπεγράφη νέα σύμβαση με την Eurobank A.E. για την έκδοση νέου Ομολογιακού Δανείου ύψους € 112.000.000,00 όπου προβλέφθηκε η συνολική αποπληρωμή του προηγούμενου δανείου και η δυνατότητα εκ νέου εκταμίευσης του υπολοίπου ποσού, ήτοι € 25.000.000,00 και η οποία πραγματοποιήθηκε τμηματικά την 18/10/2023 και την 21/12/2023. Η ημερομηνία λήξης του δανείου έχει οριστεί στις 31/12/2030. Το δάνειο εκταμιεύθηκε με σκοπό την χρηματοδότηση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Στις εξασφαλίσεις του δανείου συνολικού ύψους περιλαμβάνονται εταιρικές εγγυήσεις της GRIVALIA HOSPITALITY SA που αναλογούν σε μερική οφειλή ποσού €43,7 εκατ. Το επιτόκιο του δανείου κατά την ημερομηνία αναφοράς ανέρχεται σε 2% πλέον Euribor 6m.

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2024, πραγματοποιήθηκε ανά- χρηματοδότηση του δανείου (με τους ίδιους όρους του ήδη υφισταμένου δανείου) με την χορήγηση νέου δανείου αξίας €148εκ. με το οποίο αποπληρώθηκε το προηγούμενο δάνειο αξίας €112εκ. Στις 31 Δεκεμβρίου αποπληρώθηκε προγραμματισμένη δόση ποσού €6.2εκ. Οπότε, κατά την ημερομηνία αναφοράς το κεφάλαιο του δανείου ανέρχεται σε €141εκ.

22. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	44.696	44.127	-	-
Χρεωστικοί τόκοι	2.422	2.266	-	-
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	1.100			
Αποπληρωμή μισθώματος	(1.949)	(1.697)	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	46.248	44.696	-	-

Όμιλος Εταιρεία

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

	2024	2023	2024	2023
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	1.861	1.476	-	-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	44.408	43.219	-	-
Σύνολο υποχρεώσεων	46.248	44.696	-	-

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις εξασφαλίζονται πλήρως από τα δικαιώματα χρήσης των αντίστοιχων παγίων που εμφανίζονται στον ενοποιημένο ισολογισμό. Το θεωρητικό μέσο επιτόκιο δανεισμού των μισθώσεων είναι 5%.

Οι σημαντικότερες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις ανά θυγατρική εταιρεία αναλύονται παρακάτω :

- ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ** : Περιλαμβάνει υποχρέωση από λειτουργική μίσθωση ποσού €34,7εκ. και προέρχεται από την μίσθωση υπό-μίσθωσης μεταξύ της Ε.Τ.Ε και της «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ». Η σύμβαση μίσθωσης έχει ημερομηνία λήξης την 31 Δεκεμβρίου 2081. Με βάση την σύμβαση η θυγατρική εταιρεία έχει το δικαίωμα χρήσης γης στην περιοχή της Γλυφάδας με σκοπό την κατασκευή, ανάπτυξη και λειτουργίας του πολυτελούς ξενοδοχειακού συγκροτήματος «One & Only». Με βάση την σύμβαση μίσθωσης, η θυγατρική εταιρεία καταβάλλει ένα σταθερό μίσθωμα αξίας €2εκ. περίπου ετησίως (πλέον ετήσια αναπροσαρμογή βάσει του Δ.Τ.Κ) και ένα μεταβλητό ενοίκιο το οποίο υπολογίζεται επί του κύκλου εργασιών που πραγματοποιεί το ξενοδοχειακό συγκρότημα σε συγκεκριμένες κατηγορίες εσόδων. Η Ε.Τ.Ε έχει αποκτήσει το δικαίωμα χρήσης με βάση την σύμβαση μίσθωσης που έχει υπογραφεί με την Ε.Τ.Α.Δ. Το προεξοφλητικό επιτόκιο της μίσθωσης ανέρχεται σε 5.5%. Το αντίστοιχο δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία» (βλ. σημείωση 12).

Περιλαμβάνει υποχρέωση από λειτουργική μίσθωση ποσού €1εκ. και προέρχεται από την σύμβαση μίσθωσης που έχει συναφθεί μεταξύ της «EFG Eurobank» και της «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ». Η σύμβαση μίσθωσης υπεγράφη στις 14 Ιουνίου 2021 και λήγει στις 14 Ιουνίου 2030 (διάρκεια 9 έτη). Με βάση την σύμβαση μίσθωσης, η θυγατρική εταιρεία έχει το δικαίωμα χρήσης κτιρίου επί του οποίου στεγάζονται τα γραφεία της εταιρείας. Η εταιρεία καταβάλλει μισθώματα ποσού 200 χιλιάδες ετησίως. Το προεξοφλητικό επιτόκιο της μίσθωσης ανέρχεται σε 3%. Το αντίστοιχο δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Δικαίωμα χρήσης - ΔΠΧΑ 16». Ο εκμισθωτής είναι και συνδεδεμένο μέρος της εταιρείας, οπότε και η εν λόγω υποχρέωση περιλαμβάνεται στην σημείωση «Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη».

- FRONTISA HELLAS SA** : Περιλαμβάνει υποχρέωση ποσού €0.4εκ. και προέρχεται από την σύμβαση μίσθωσης μεταξύ της «FRONTISA HELLAS SA» και της «Ιεράς Μονής Θεοτόκου Τούρλιανης». Με βάση την σύμβαση μίσθωσης η οποία υπεγράφη στις 10 Δεκεμβρίου 2017 και έχει χρονική διάρκεια 75 έτη, η θυγατρική εταιρεία απέκτησε τρία δικαιώματα επιφανείας στην περιοχή της Μυκόνου. Η εταιρεία καταβάλλει στον εκμισθωτή ετήσιο μίσθωμα ποσού €32χιλ σταθερό για όλη την περίοδο. Σκοπός της διοίκησης, είναι η κατασκευή και η λειτουργία πολυτελούς ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Το προεξοφλητικό επιτόκιο της μίσθωσης ανέρχεται σε 3%. Το αντίστοιχο δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Επενδυτικά ακίνητα» και αποτιμάται σε εύλογη αξία.

- AVRANA SA** : Περιλαμβάνει υποχρέωση ποσού €0.6εκ. και προέρχεται από την σύμβαση μίσθωσης μεταξύ της «AVRANA SA» και της «Ιεράς Μονής Θεοτόκου Τούρλιανης». Με βάση την σύμβαση μίσθωσης η οποία υπεγράφη στις 26 Απριλίου 2021 και έχει χρονική διάρκεια 75 έτη, η θυγατρική εταιρεία απέκτησε το δικαίωμα επιφανείας στην περιοχή της Μυκόνου. Η εταιρεία καταβάλλει στον εκμισθωτή ετήσιο μίσθωμα €25χιλ σταθερό για όλη την περίοδο. Σκοπός της διοίκησης, είναι η κατασκευή και η λειτουργία εστιατορίου. Το προεξοφλητικό επιτόκιο της μίσθωσης ανέρχεται σε 3%. Το αντίστοιχο δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Επενδυτικά ακίνητα» και αποτιμάται σε εύλογη αξία.

- ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ** : Περιλαμβάνει υποχρέωση ποσού €3.2εκ. και προέρχεται από την σύμβαση υπό-μίσθωσης έκτασης γης μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας και του «Δήμου Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης». Με βάση την σύμβαση μίσθωσης, η οποία έχει διάρκεια (και εφόσον πληρούνται τα κριτήρια ανανέωσης της σύμβασης) μέχρι

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

τον Απρίλιο του 2052 - , η θυγατρική εταιρεία έχει το δικαίωμα χρήσης γης στην περιοχή της Βούλας. Σε αυτή την έκταση έχει ήδη πραγματοποιηθεί η κατασκευή και λειτουργία πολυτελών σκηνών, tennis club , member's club και εστιατορίου. Η θυγατρική εταιρεία καταβάλει στον εκμισθωτή το ποσό των €0.3εκ. ετησίως περίπου (πλέον την σχετική αναπροσαρμογή βάσει του Δ.Τ.Κ. Ο «Δήμος Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης» έχει αποκτήσει το δικαίωμα χρήσης με βάση την σύμβαση μίσθωσης που έχει υπογραφεί με την Ε.Τ.Α.Δ. Το αντίστοιχο δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Επενδυτικά ακίνητα» και αποτιμάται σε εύλογη αξία.

• **GH HOTEL AE** : Περιλαμβάνει υποχρέωση ποσού €5.5εκ. και προέρχεται από την σύμβαση μίσθωσης γης στην περιοχή των Πεταλιών Ευβοίας. Έχει συναφθεί με φυσικό πρόσωπο και έχει διάρκεια μέχρι τον Μάιο του 2072. Η θυγατρική εταιρεία καταβάλλει το ποσό των €0.2εκ. ετησίως. Το προεξοφλητικό επιτόκιο της μίσθωσης ανέρχεται σε 3%. Το αντίστοιχο δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Δικαίωμα χρήσης - ΔΠΧΑ 16».

23. Λοιπές υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
Προμηθευτές	13.143	13.806	302	395
Λοιπές υποχρεώσεις	18.340	14.892	70	36
Βραχυπρόθεσμα αναβαλλόμενα πμήματα	1.853	13.817	-	-
Προκαταβολές για την κατασκευή βιλών	12.534	10.905	-	-
Κρατήσεις καλής εκτέλεσης	3.513	4.750	-	-
Προκαταβολές πελατών	4.574	3.104	-	-
Υποχρεώσεις προγραμμάτος διάθεσης μετοχών διοικητικού προσωπικού	13.454	-	13.454	-
Δεδουλευμένες υποχρεώσεις ανταμοιβής διοικητικού προσωπικού	3.180	-	2.950	-
Δεδουλευμένες υποχρεώσεις	4.198	2.021	-	423
Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικά ταμεία	1.315	885	82	83
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	76.103	64.417	16.858	937

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
Υποχρεώσεις σε μετόχους μειοψηφίας	11.610	11.610	11.610	11.610
Υποχρεώσεις προγράμματος ανταμοιβής διοικητικού προσωπικού	-	15.464	-	15.464
Δεδουλευμένες υποχρεώσεις ανταμοιβής διοικητικού προσωπικού	-	2.080		2.080
Υποχρέωση από παροχή εταιρικών εγγυήσεων σε θυγατρικές			3.404	4.212
Λοιπές υποχρεώσεις	136	175		65
Μακροπρόθεσμα αναβαλλόμενα τιμήματα	500	2.974	500	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12.246	29.330	15.514	33.367

Βραχυπρόθεσμα αναβαλλόμενα τιμήματα : Περιλαμβάνονται υποχρεώσεις που προκύπτουν από τα συμφωνητικά αγοραπωλησίας μετοχών που έχουν υπογραφεί κατά την εξαγορά εταιρειών είτε άμεσα από την GRIVALIA HOSPITALITY ΑΕ είτε έμμεσα μέσω των θυγατρικών της εταιρειών. Οι σημαντικότερες υποχρεώσεις του ομίλου αναλύονται ως εξής :

- GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS FOUR LTD:** Η εταιρεία μέχρι και τις 27 Δεκεμβρίου είναι μητρική εταιρεία της «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ». Με βάση το συμφωνητικό που έχει υπογραφεί στις 15 Ιουλίου 2022 μεταξύ της «ΑΡΙΣΤΕΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ» (πωλητής), η GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS FOUR LTD (αγοράστρια) θα πρέπει να καταβάλλει ως αναβαλλόμενα τιμήματα το ποσό των €12.375εκ. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2023 καταβλήθηκαν σε δύο δόσεις των €3.094εκ. (το συνολικό ποσό ανέρχεται σε €6.188εκ). Στις 01 Απριλίου 2024, αποπληρώθηκε η τελευταία δόση ποσού €6.188εκ. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023, η υποχρέωση προς την «ΑΡΙΣΤΕΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ» ανέρχεται σε €5.949εκ. και προκύπτει από την προεξόφληση της συνολικής αξίας του αναβαλλόμενου τιμήματος κατά την αρχική αναγνώριση της υποχρέωσης (15 Ιουλίου 2022). Το τεκμαρτό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε ανέρχεται σε 3% και συμπίπτει με το μέσο επιτόκιο δανεισμού των εταιρειών του ομίλου κατά την διάρκεια της χρήσης 2022. Η εταιρεία «GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS FOUR LTD» κατόπιν απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου στις 27 Δεκεμβρίου 2024 συγχωνεύθηκε μέσω απορρόφησης από την Εταιρεία.
- VAGELIZO HOLDINGS LTD:** Η εταιρεία μέχρι και τις 27 Δεκεμβρίου 2024 είναι μητρική εταιρεία της «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ». Με βάση το συμφωνητικό αγοραπωλησίας μετοχών που υπεγράφη στις 31 Ιουλίου 2020 μεταξύ της GRIVALIA HOSPITALITY SA (αγοραστής) και των εταιρειών «ΝΗΣΑΙΑ ΑΣΤΕΡΑΣ Ι ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», «ΝΗΣΑΙΑ ΑΣΤΕΡΑΣ ΙΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», «ΝΗΣΑΙΑ ΑΣΤΕΡΑΣ ΙΙΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (πωλητές) προκύπτει ότι η αγοράστρια εταιρεία θα πρέπει να καταβάλλει το ποσό των €4.000 εκ. στους πωλητές αφού εκπληρωθούν συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Η αγοράστρια εταιρεία κατέβαλε στους πωλητές το ποσό των €3.500εκ. στις 14 Φεβρουαρίου 2024. Η εταιρεία «VAGELIZO HOLDINGS LTD» κατόπιν απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου στις 27 Δεκεμβρίου 2024 συγχωνεύθηκε μέσω απορρόφησης από την Εταιρεία.
- GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS ONE LTD:** Η εταιρεία μέχρι είναι μητρική εταιρεία της «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΑΛΑΤΙ ΑΕ». Με βάση το συμφωνητικό που υπεγράφη στις 08 Μαΐου 2018 μεταξύ της GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS ONE LTD και πωλητές - φυσικά πρόσωπα, η αγοράστρια θα πρέπει να καταβάλλει το ποσό των €2.000εκ. εφόσον εκπληρωθούν συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Τον Δεκέμβριο του 2024, η εταιρεία προχώρησε σε διακανονισμό. Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

με βάση τον οποίο τελικά κατέβαλε το ποσό των €1.000εκ. και το υπολειπόμενο ποσό μεταφέρθηκε στα λοιπά έσοδα προς όφελος των αποτελεσμάτων. Η εταιρεία «GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS ONE LTD» στις 27 Δεκεμβρίου 2024, συγχωνεύθηκε από την Εταιρεία μέσω απορρόφησης.

- **GH HOTEL AE:** Η εταιρεία είναι θυγατρική εταιρεία της «GRIVALIA HOSPITALITY SA» κατόπιν και της συγχώνευσης της κυπριακής εταιρείας «GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS FOUR LTD» από την Εταιρεία στις 27 Δεκεμβρίου 2024. Με βάση το συμφωνητικό αγοραπωλησίας των εδαφικών εκτάσεων στην περιοχή των Πεταλιών, η εταιρεία οφείλει να καταβάλλει το ποσό των €1.853εκ. εφόσον η επένδυση χαρακτηριστεί ως στρατηγική.

Προκαταβολές για την κατασκευή των βιλών : Η υποχρέωση προκύπτει από τις εταιρείες AZOE HOLDINGS LTD και AZOE RESORT SA (project Amanzoe). Κατά υπογραφή των συμφωνητικών πώλησης μέσω των εταιρειών AZOE HOLDINGS LTD και AZOE RESORT SA, οι υποψήφιοι αγοραστής των βιλών (τουριστικών καταλυμάτων) μέσω τμηματικών καταβολών (και ανάλογα με το στάδιο ολοκλήρωσης της κατασκευής) χρηματοδοτούν την κατασκευή των βιλών. Η εταιρεία AZOE RESORT SA λειτουργώντας ως κατασκευαστής αναλαμβάνει την ανέγερση των τουριστικών καταλυμάτων και κατά την ολοκλήρωση και παράδοση των βιλών οι προκαταβολές αυτές μεταφέρονται στα αποτελέσματα ως «Έσοδα από την πώληση των ακινήτων» με βάση το ΔΠΧΑ 15 αφού κατά την παράδοση των τουριστικών καταλυμάτων μεταφέρονται οι κίνδυνοι και τα οφέλη του ακινήτου στον αγοραστή. Η πώληση πραγματοποιείται με την σύναψη χρονομεριστικής μίσθωσης μεταξύ της AZOE RESORT SA και του αγοραστή. Η χρονομεριστική μίσθωση έχει διάρκεια 60 έτη με δικαίωμα ανανέωσης της σύμβασης για επιπλέον 60 έτη με ένα χαμηλό τίμημα κατά την λήξη της μίσθωσης.

Κρατήσεις καλής εκτέλεσης : Περιλαμβάνει υποχρεώσεις προς κατασκευαστές οι οποίες είτε θα αποπληρωθούν σε περίπτωση που δεν προκύψουν κατασκευαστικές αστοχίες ένα έτος μετά την παράδοση. Σε περίπτωση που προκύψουν κατασκευαστικές αστοχίες οι εγγυήσεις αυτές θα παρακρατηθούν.

Προκαταβολές πελατών : Περιλαμβάνονται χρήματα που έχουν καταβληθεί από πελάτες των ξενοδοχείων. Με την διαμονή των πελατών θα μεταφερθούν στα αποτελέσματα της χρήσης ως «Έσοδα από την διαμονή των πελατών».

Λοιπές υποχρεώσεις : Το μεγαλύτερο μέρος των υποχρεώσεων (€16.559εκ) αφορά υποχρεώσεις προς τους μετόχους μειοψηφίας των εταιρειών του υπό-ομίλου Pearl Island.

Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις : Η Εταιρεία βάσει των δανειακών συμβάσεων που έχουν υπογραφεί μεταξύ των θυγατρικών της εταιρειών και τραπεζικών ιδρυμάτων παρέχει εταιρικές εγγυήσεις ως εξασφάλιση. Οπότε, με βάση τις απαιτήσεις του «ΔΠΧΑ 9» η Εταιρεία έχει υπολογίσει ότι υφίσταται μία υποχρέωση συνολικής αξίας €3.4 εκατ για την χρήση 2024 έναντι €4.2 εκατ. € στην προηγούμενη χρήση.

Δεδουλευμένες υποχρεώσεις ανταμοιβής διοικητικού προσωπικού : Το ποσό αυτό περιλαμβάνει bonus σε μέλη του διοικητικού προσωπικού για την παρελθοντική τους απόδοση για τα έτη 2022, 2023 και 2024 και έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 η συνολική υποχρέωση ανέρχεται στο ποσό των €3.1εκ. Στην χρήση 2025, αποπληρώθηκε το ποσό των €1.9εκατ.

Υποχρεώσεις σε μετόχους μειοψηφίας: Βάση της συμφωνίας των Μετόχων που υπογράφηκε στις 24 Μαρτίου του 2022, μεταξύ των Eurobank AE, Debt Investment Opportunities III Designated Activity Company, Debt Investment Opportunities IV Designated Activity Company, Grivalia Management S.A. and Grivalia Hospitality SA, θα γίνει ειδική διανομή στη Eurobank AE πληρωτέα από την Grivalia Hospitality AE σε μορφή μερίσματος ή επιστροφής κεφαλαίου συνολικού ποσού €11,6εκ. Το ποσό αυτό θα καταβληθεί όταν μία εκ των παρακάτω προϋποθέσεων εκπληρωθεί:

α) μετά την ολοκλήρωση αρχικής δημόσιας προσφοράς της Grivalia Hospitality

β) η έκδοση νέων μετοχών προς νέο μέτοχο ή η μεταφορά μετοχών

γ) με την πώληση όλων των μετοχών που κατέχει η Eurobank AE στη Grivalia Hospitality

δ) με την πληρωμή μερίσματος ή άλλης διανομής προς τους Μετόχους της Εταιρείας

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

ε) κατά την 5η επέτειο της ολοκλήρωσης της πώλησης των μετοχών η οποία ήταν 24 Μαρτίου 2022.

Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών διοικητικού προσωπικού: Κατά το Α' Τρίμηνο 2023, η Εταιρεία προχώρησε στην έγκριση ενός νέου Προγράμματος Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών προς στελέχη της Grivalia Hospitality SA και Grivalia Management Company SA, ύψους €20.012.381. Συγκεκριμένα, στις 28 Φεβρουαρίου 2023, το Διοικητικό Συμβούλιο επιβεβαίωσε ότι οι όροι που έθετε το πρόγραμμα έχουν ήδη εκπληρωθεί (οι οποίοι αφορούσαν παρελθοντικά μεγέθη) και την ίδια ημερομηνία η Έκτακτη Γενική Συνέλευση ενέκρινε την έκδοση 12.507.738 νέων κοινών μετοχών (χχ% του μετοχικού κεφαλαίου) με δικαίωμα ψήφου ονομαστικής αξίας 1 ευρώ, μέσω κεφαλαιοποίησης αποθεματικού υπέρ το άρτιο. Το πρόγραμμα είναι εν ισχύ από 6 Μαρτίου 2023 ημερομηνία ανακοίνωσής του στους δικαιούχους και η μεταφορά των μετοχών σε αυτούς πραγματοποιήθηκε στις 9 Μαρτίου 2023 χωρίς αντάλλαγμα σε μετρητά. Οι ημερομηνίες εξάσκησης από τους δικαιούχους είναι οι 30 Νοεμβρίου 2023, 30 Νοεμβρίου 2024 και 30 Νοεμβρίου 2025, χωρίς να υπάρχουν επιπλέον κριτήρια, όπου ο κάθε δικαιούχος έχει το δικαίωμα να αιτηθεί την επαναγορά των μετοχών αυτών από την Εταιρεία στο €1,6 ανά μετοχή. Το ποσό της υποχρέωσης και αντίστοιχα του εξόδου που λογιστικοποιήθηκε αρχικά ήταν €17εκ το οποίο είναι η εύλογη αξία της υποχρέωσης αυτής κατά την έναρξη του προγράμματος με το μέσο επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου.

Στις 30 Νοεμβρίου 2023, έγινε εξάσκηση του δικαιώματος από ένα μέρος των δικαιούχων και η Εταιρεία επαναγόρασε 1.673.697 μετοχές συνολικού τιμήματος €2.677.915, τα οποία κατέβαλε η Εταιρεία στους δικαιούχους με μετρητά, και κατέταξε τις μετοχές αυτές σαν Ίδιες Μετοχές (βλέπε Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων). Η εύλογη αξία της υποχρέωσης υπολογίζεται κάθε περίοδο εξάσκησης και κάθε τέλος χρήσης, με αντίστοιχη κίνηση των αποτελεσμάτων. Η σχετική υποχρέωση με 31.12.2023 είχε ανέλθει στα €15,5εκ όπως παρουσιάζεται στον ανωτέρω πίνακα.

Στις 05 Φεβρουαρίου 2024, έγινε εξάσκηση του δικαιώματος από ένα μέρος των δικαιούχων και η Εταιρεία επαναγόρασε 750.464 μετοχές συνολικού τιμήματος €1,2 εκατ. Στις 03 Δεκεμβρίου 2024, έγινε ξανά εξάσκηση του δικαιώματος από ένα μέρος των δικαιούχων και η Εταιρεία επαναγόρασε 1.198.428 μετοχές συνολικού τιμήματος €1,9 εκατ. Η σχετική υποχρέωση με 31.12.2024 ισοδυναμεί με €13.4 εκ.

	Ποσό	Μετοχές σε κυκλοφορία (αρ)	Ίδιες Μετοχές (αρ)	Ίδιες Μετοχές (€)
Αρχική αναγνώριση 6 Μαρτίου 2023	17.008	12.508	0	0
Προσαρμογή αξίας	299	0	0	0
Χρηματοοικονομικό κόστος	834	0	0	0
Εξάσκηση Νοέμβριος 2023	(2.678)	(1.674)	1.674	2.678
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	15.464	10.834	1.674	2.678
Εξάσκηση Φεβρουάριο 2024	(1.201)	(750)	750	1.201
Εξάσκηση Νοέμβριος 2024	(1.917)	(1.198)	1.198	1.917
Χρηματοοικονομικό κόστος	875	0	0	0
Προσαρμογή αξίας	234	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	13.454	8.885	3.623	5.796

Εντός της χρήσης 2024, το διοικητικό συμβούλιο και η Γενική Συνέλευση αποφάσισε ένα δεύτερο πρόγραμμα διάθεσης μετοχών στο προσωπικό της εταιρείας που θα είναι σε ισχύ έως το 2027, το οποίο θα λειτουργήσει με βάση

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

κάποιους συγκεκριμένους όρους ενώ απαιτεί Απόφαση Διοικητικού Συμβουλίου για αποσαφήνιση των όρων και των δικαιούχων καθώς και η σχετική επικοινωνία με τους δικαιούχους η οποία είναι ακόμη σε εκκρεμότητα .

Εντός του 2024 καθώς και έως την υπογραφή των παρουσών οικονομικών καταστάσεων το 2025, δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις επιμέτρησης και εκκίνησης του συγκεκριμένου προγράμματος.

24. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
Φόρος τόκων	733	37	9	0
Φόρος εισοδήματος	771	882	0	0
ΦΜΥ	849	649	128	152
Φόρος ακίνητης περιουσίας	932	938	0	0
Λοιποί φόροι	380	578	27	104
Σύνολο	3.666	3.083	164	257

25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία μέχρι τις 5 Ιουλίου 2022, ελεγχόταν από κοινού από την Eurobank A.E. (25%), την Eurolife ERB Insurance Group (25%) και την M&G Investment Management Limited (50%). Από τις 5 Ιουλίου 2022, η Εταιρεία ελέγχεται από την Fairfax Financial Holdings Limited ("Fairfax"), μέσω διαφόρων θυγατρικών της. Κατά συνέπεια οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αφορούν της εταιρείες του ομίλου της Εταιρείας, τις εταιρείες του Ομίλου Fairfax και Eurobank καθώς και τα μέλη ΔΣ και των συγγενικών τους προσώπων.

Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη πραγματοποιούνται στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητας υπό συνθήκες πλήρους ανταγωνισμού. Επίσης, τα ενδοεταιρικά δάνεια εισπρακτέα από την Vagelizo Holdings Ltd και οι διεταιρικές προπληρωμές με τη Frontisa Management Ltd αναφέρονται στις σημειώσεις 14 και 15 αντίστοιχα.

25.1 Έσοδα ενοικίων

Όμιλος

Εταιρεία

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

	2024	2023	2024	2023
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΑΛΑΤΙ	-	-	3	3
AVRANA	-	-	3	3
GH HOTEL	-	-	3	9
GH GROUND SERVICES	-	-	-	6
ΟΛ.ΝΑ. ΑΕΤΕ	-	-	3	3
GH SERVICES	-	-	3	-
ZOE YACHTS ΝΕΠΑ	-	-	6	3
AZOE LAND TWO SA	-	-	1	1
AZOE LAND THREE SA	-	-	1	1
AZOE LAND ONE SA	-	-	1	1
AZOE FREEHOLD VILLAS	-	-	1	1
AZOE RESORT SA	-	-	1	1
GH PROPERTY	-	-	1	1
ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ	-	-	3	3
Σύνολο	-	-	3	-

25.2 Αμοιβές και διάφορα έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
Ασφάλιστρα προσωπικού - Eurolife			302	171
Ενοίκια - Eurobank			66	
Αμοιβές και έξοδα - Grivalia Management Company			122	113
Σύνολο	0	0	368	284

25.3 Πιστωτικοί Τόκοι

Όμιλος

Εταιρεία

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

	2024	2023	2024	2023
Τόκοι καταθέσεων Eurobank	403	244	65	-
Τόκοι δανείων με GHH2 LTD	-	69	-	-
Σύνολο	403	313	65	

25.4 Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
Λοιπά έσοδα - Eurobank	-	-	11	-
Αμοιβή αποσπασμένου προσωπικού	-	-	18	-
Σύνολο	-	-	29	

25.5 Χρεωστικοί Τόκοι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
Τόκοι ομολογιακού δανείου – AVRANA	-	-	17	-
Τόκοι ομολογιακού δανείου - AZOE HOLDINGS LTD	-	-	24	-
Τόκοι ομολογιακού δανείου - GH HOTEL	-	-	26	-
Τόκοι δανείου NAYΣΙΚΑ - EUROBANK	7.672	1.072	-	-
Τόκοι μίσθωσης NAYΣΙΚΑ – EUROBANK	3	4	-	-
Σύνολο	7.675	1.075	67	-

Το δάνειο μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας και της Eurobank αναλύεται στην σημείωση 21. Στην χρήση 2023 το ποσό των τόκων €1.072 αφορά δεδουλευμένους τόκους από την έναρξη της λειτουργίας του ξενοδοχειακού συγκροτήματος (11 Νοέμβριου 2023) μέχρι και τις 31 Δεκεμβρίου 2023 καθώς μέχρι και την ημερομηνία ολοκλήρωσης του project οι τόκοι έχουν κεφαλαιοποιηθεί βάσει του ΔΛΠ 23.

25.6 Δάνεια με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
Ομολογιακό δάνειο – AVRANA	-	-	2.000	-
Ομολογιακό δάνειο - GH HOTEL	-	-	3.000	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Ομολογιακό δάνειο - AZOE HOLDINGS LTD	-	-	7.000	-
EUROBANK Ομολογιακό δάνειο	141.775	112.000	-	-
Σύνολο	141.775	112.000	12.000	-

Τα ομολογιακά δάνεια της Εταιρείας με 31 Δεκεμβρίου 2024 αναλύονται ως εξής :

- **AVRANA** : Εκδόθηκε στις 9 Οκτωβρίου 2024 με ονομαστική αξία €2.000, επιτόκιο 4% ετησίως και ημερομηνία λήξης τις 31 Δεκεμβρίου 2027. Το δάνειο εκδόθηκε από την Εταιρεία προκειμένου να καλυφθούν τρέχουσες λειτουργικές υποχρεώσεις της μητρικής εταιρείας. Το επιτόκιο τηρεί την αρχή των ίσων αποστάσεων. Οι δεδουλευμένοι τόκοι ανέρχονται στο ποσό των 17χιλ. € (βλ. σημείωση 26.5). Το δάνειο αποπληρώθηκε με ισόποση μείωση μετοχικού κεφαλαίου της «AVRANA» τον Μάιο του 2025.
- **GH HOTEL** : Εκδόθηκε στις 9 Οκτώβριου 2024 με ονομαστική αξία €3.000, επιτόκιο 4% ετησίως και ημερομηνία λήξης της 31 Δεκεμβρίου 2027. Το δάνειο εκδόθηκε από την Εταιρεία προκειμένου να καλυφθούν τρέχουσες λειτουργικές υποχρεώσεις της μητρικής εταιρείας. Το επιτόκιο τηρεί την αρχή των ίσων αποστάσεων. Οι δεδουλευμένοι τόκοι ανέρχονται στο ποσό των 25χιλ. € (βλ. σημείωση 26.5). Το δάνειο εξοφλήθηκε από την Εταιρεία τον Απρίλιο του 2025.
- **AZOE HOLDINGS LTD** : Εκδόθηκε στις 9 Οκτώβριου 2024 με ονομαστική αξία €7.000, επιτόκιο 4% ετησίως και ημερομηνία λήξης της 31 Δεκεμβρίου 2027. Το δάνειο εκδόθηκε από την Εταιρεία προκειμένου να καλυφθούν τρέχουσες λειτουργικές υποχρεώσεις της μητρικής εταιρείας. Το επιτόκιο τηρεί την αρχή των ίσων αποστάσεων. Οι δεδουλευμένοι τόκοι ανέρχονται στο ποσό των 24χιλ. € (βλ. σημείωση 26.5). Τον Απρίλιο του 2025 αποπληρώθηκαν από την Εταιρεία ομολογίες συνολικής αξίας €4.000.

Και τα τρία ομολογιακά δάνεια που έχουν εκδοθεί από την Grivalia Hospitality (εκδότης) με ομολογιούχους τις ανωτέρω θυγατρικές εταιρείες είναι μη εμπραγμάτως εξασφαλισμένα.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
EUROBANK				
Τραπεζικά υπόλοιπα	15.645	73.381	7.671	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	4.755	3.042	-	-
Σύνολο	20.400	76.423	-	-

25.8 Εμπορικές και άλλες απατήσεις με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
EUROLIFE	-	872	-	-
Σύνολο	-	872	-	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Το υπόλοιπο των €872χιλ. αφορά απαίτηση για ασφαλιστική αποζημίωση (λόγω φυσικής καταστροφής) της θυγατρικής εταιρείας «AZOE RESORT SA» από την Eurolife (μητρική εταιρεία της Grivalia Hospitality SA). Η ασφαλιστική αποζημίωση εισπράχθηκε κατά την διάρκεια της χρήσης 2024.

25.9 Μισθώσεις από συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
EUROBANK				
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	1.083	1.277	-	-
Υποχρεώσεις	(1.097)	(1.295)	-	-
Σύνολο	(14)	(18)	-	-

Για την ανάλυση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του ΔΠΧΑ που προκύπτει από την σύμβαση μίσθωσης με την Eurobank βλ. σημείωση 22.

25.10 Υποχρεώσεις (εκτός μισθώσεων) με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2024	2023	2024	2023
EUROBANK				
	11.610	11.610	11.610	11.610
Σύνολο	11.610	11.610	11.610	11.610

25.11 Συναλλαγές με μέλη διοίκησης και του διοικητικού συμβουλίου και στενών συγγενικών τους προσώπων

Οι αμοιβές διοικητικού συμβουλίου για την χρήση 2024 ανέρχονται στο ποσό των 250χιλ. €. Επιπλέον οι υποχρεώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 από προγράμματα παροχών σε μέλη ανώτατης διοίκησης και ΔΣ ανέρχεται σε €13.4 εκατ.

Επιπρόσθετα κατά την διάρκεια της χρήσης ολοκληρώθηκε διάθεση τουριστικού καταλύματος μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης σε μέλος ΔΣ συνολικού ύψους € 2.800 εκ.

26. Απορρόφηση θυγατρικών εταιρειών

Η Εταιρεία προχώρησε σε συγχώνευση με απορρόφηση των εξής θυγατρικών εταιρειών με έδρα την Κύπρο :α) Grivalia Hospitality Holdings One LTD, β) Grivalia Hospitality Holdings Two LTD, γ) Grivalia Hospitality Holdings Three LTD, δ) Grivalia Hospitality Holdings Four LTD, ε) Wellcy Ventures LTD και στ) Vagelizo Holdings LTD.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

Για την πραγματοποίηση της προαναφερόμενης συγχώνευσης, και κατόπιν έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο με ημερομηνία 27 Δεκεμβρίου 2024, με την οποία αποφασίστηκε η συγχώνευση μέσω απορρόφησης των εν λόγω εταιρειών από την μητρική εταιρεία Grivalia Hospitality S.A.

Η συγχώνευση με απορρόφηση πραγματοποιήθηκε με λογιστική ενοποίηση των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού των απορροφούμενων εταιρειών. Η επίδραση στην καθαρή θέση της Εταιρείας λόγω της συγχώνευσης μέσω απορρόφησης ανέρχεται σε 1.011 εκατ. € και παρατίθεται στην «Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων».

Τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού των απορροφούμενων εταιρειών που ενοποιήθηκαν και ενσωματώθηκαν στα βιβλία της Εταιρείας στις 27 Δεκεμβρίου 2024 έχουν ως εξής:

Εταιρεία	GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS ONE LTD	GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS TWO LTD	GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS THREE LTD
Συμμετοχή σε θυγατρική εταιρεία	11.140	16.454	38.700
Καταθέσεις όψεως	309	166	43
Καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο	(11.252)	(17.000)	(38.800)
Αδιανέμητα αποτελέσματα	(205)	1.130	1.374

Εταιρεία	GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS FOUR LTD	WELLCY VENTURES LTD	VAGELIZO HOLDINGS LTD
Συμμετοχή σε θυγατρική εταιρεία	43.489	3.130	190.418
Καταθέσεις όψεως	381	110	501
Καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο	(45.000)	(3.251)	(189.952)
Αναβαλλόμενα τιμήματα για την απόκτηση θυγατρικής			(500)
Αδιανέμητα αποτελέσματα	836	3	(537)

27. Ενδεχόμενες απαιτήσεις , ενδεχόμενες υποχρεώσεις, δεσμεύσεις

Δεσμεύσεις και Εγγυήσεις

Στα πλαίσια των συμβάσεων μίσθωσης γης , εταιρείες του ομίλου έχουν εκδοθεί εγγυητικές επιστολές (βλ. και σημείωση 17) για τις οποίες όμως δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιβαρύνσεις.

Η Εταιρεία βάσει των δανειακών συμβάσεων που έχουν υπογραφεί μεταξύ των θυγατρικών της και μεγάλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων έχει χορηγήσει εταιρικές εγγυήσεις ως εξασφάλιση από την μητρική και λοιπές

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)

εταιρείες του ομίλου πέραν των ατομικών εξασφαλίσεων – εγγυήσεων των εκδότριων εταιρειών . Με βάση το «ΔΠΧΑ 9» έχει υπολογίσει ότι υφίσταται μία ενδεχόμενη υποχρέωση ποσού €1.7 εκατ. κατά την ημερομηνία αναφοράς (€1.9 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση).

Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί για τα ανοιχτά φορολογικά έτη 2019 – 2024 από τις αρμόδιες Φορολογικές Αρχές, ούτε έχει εκδοθεί κάποια εντολή ελέγχου ως σήμερα. Στην θυγατρική εταιρεία «AZOE RESORT SA» υπάρχει εν εξελίξει φορολογικός έλεγχος για την χρήση 2019. Στην θυγατρική εταιρεία «ΠΙΠΕΡΙ ΑΕ» υφίσταται εν εξελίξει έλεγχος για τις χρήσεις 2021 και 2022. Στην Εταιρεία Ναυσικά ολοκληρώθηκε έλεγχος των χρήσεων 2019-2020 όπου προέκυψε μερική απομείωση μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών . Στην Εταιρεία και στον Όμιλο δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις διότι η διοίκηση δεν εκτιμά ότι θα προκύψουν σημαντικές επιβαρύνσεις από μελλοντικούς ελέγχους.

Δικαστικές διεκδικήσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαίτησία διαφορές τρίτων κατά της Εταιρείας και του Ομίλου οι οποίες να επηρεάζουν ουσιαδώς τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Αναφορικά με την θυγατρική εταιρεία «GH HOTEL», τον Ιούλιο του 2025 υπήρξε τελεσίδικη απόφαση στην αγωγή έναντι του πωλητή των αγροτεμαχίων στη θέση Βασιλικά της Μεγαλονήσου Πεταλιών. Σαν αποτέλεσμα αποκτήθηκε στο σύνολο του το κληροτεμάχιο με αριθμό 140 καθώς και το σύνολο των μετοχών της εταιρείας «IZOLA Mon IKE» η οποία κατείχε τα κληροτεμάχια με αριθμό 18α, 18β , 145, 144, 148, 149, 143, 155, 152, 115. Με την απόκτηση των παραπάνω, πλέον έχουν περιέλθει στην ιδιοκτησία της Εταιρείας όλα τα ακίνητα τα οποία είχαν συμφωνηθεί εξ αρχής με τον πωλητή.

28. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

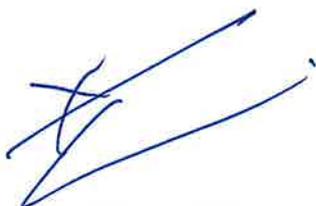
Τα σημαντικότερα μεταγενέστερα γεγονότα έχουν ως εξής :

1. Στις 28 Φεβρουαρίου 2025, η Εταιρεία προχώρησε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ονομαστικής αξίας €7.5εκ με την έκδοση 7.493.870 νέων μετοχών με αξία 1 ευρώ / μετοχή καθώς και σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου υπέρ το άρτιο με συνολική αξία €4.5εκ.
2. Στις 11 Απριλίου 2025, η Εταιρεία προχώρησε στην μεταβίβαση των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΑΛΑΤΙ ΑΕ» (καθολικός διάδοχος της κυπριακής εταιρείας «GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS ONE LTD» η οποία και απορροφήθηκε από την Εταιρεία στις 27 Δεκεμβρίου 2024) με συνολικό τίμημα €14.7εκ.
3. Στις 12 Μαΐου 2025, η θυγατρική εταιρεία «GH HOTEL ΑΕ» προχώρησε στην αποπληρωμή αναβαλλόμενου τιμήματος €0.4εκ. στο πλαίσιο χαρακτηρισμού της επένδυσης ως στρατηγική.
4. Στις 23 Ιουνίου 2025, στο πλαίσιο του προγράμματος διάθεσης δωρεάν μετοχών αποπληρώθηκε το ποσό των €0.96εκ. σε διοικητικά στελέχη της εταιρείας
5. Στις 04 Ιουλίου 2025, η θυγατρική εταιρεία «GH HOTEL ΑΕ» προχώρησε στην εξαγορά της εταιρείας «IZOLA DEL MARE MONΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με συνολικό τίμημα €3.78 εκατ.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις, ατομικές και ενοποιημένες, για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 8 Σεπτεμβρίου 2025, και έχουν υπογραφεί από τους κάτωθι:

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E (Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για την διαχειριστική χρήση 01.01.2024 – 31.12.2024)



.....
Γεώργιος Χρυσικός
Διευθύνων σύμβουλος



.....
Κρίστιαν Τάμας
Οικονομικός διευθυντής



.....
Γεώργιος Μουσταλάς
Λογιστής Α τάξης
ΑΡ. ΑΔ. ΟΕΕ 0099095

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.