

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΕΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
31 Δεκεμβρίου 2025

(Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς)

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ 117 ΚΑΙ ΑΓ.ΚΩΝΣΤΑΝΤ 59-61, ΜΑΡΟΥΣΙ
ΑΦΜ: 997009080 - Γ.Ε.ΜΗ.: 164744601000

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 31 Δεκεμβρίου 2025

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΕΛΙΔΑ

Ετήσια έκθεση διαχείρισης διοικητικού συμβουλίου	3 – 14
Κατάσταση αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη και Ατομική)	15
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος (Ενοποιημένη και Ατομική)	16-17
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη και Ατομική)	18
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (Ενοποιημένη και Ατομική)	19– 22
Κατάσταση ταμειακών ροών (Ενοποιημένη και Ατομική)	23
Σημειώσεις στις ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις	24 –84

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «GRIVALIA HOSPITALITY ΑΕ» επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2025

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με διακριτικό τίτλο «GRIVALIA HOSPITALITY» (εφεξής «Εταιρεία») αφορά στη χρήση 2025 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 150-154 του Ν. 4548/2018.

Ι. Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Εντός του 2025 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 2025:

- **ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ** : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «Αστέρια» με έδρα την Ελλάδα. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2025 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 224.691 εκατ. € 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 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «Amanzoe» με έδρα την Ελλάδα κατόπιν και της μετεγκατάστασης που πραγματοποιήθηκε από την Κύπρο κατά την διάρκεια της χρήσης 2025. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2025 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 70.563 εκατ. € 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 καθώς 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 εκατ. € 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 14.700 εκατ. €.

- **ΠΙΠΕΡΙ ΑΕ** : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «ΠΙΠΕΡΙ» με έδρα την Ελλάδα. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2025 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 17.500 εκατ. € 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 εκατ. €.

- **GH HOTEL ΑΕ** : Πρόκειται για την εταιρεία του project «ΠΕΤΑΛΙΟΙ» με έδρα την Ελλάδα. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2025 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 40.798 εκατ. € 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, ο όμιλος των εταιρειών της μέσω της πρώην μητρικής εταιρείας «GRIVALIA HOSPITALITY THREE LTD» με έδρα την Κύπρο, 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. Επιπλέον, στο πλαίσιο της περαιτέρω ωρίμανσης του project η Εταιρεία μέσω της θυγατρικής της εταιρείας «GH Hotel» προχώρησε στην αγορά της εταιρείας «IZOLA DEL MARE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ» με συνολικό τίμημα 12.180 εκατ. € (3.180 εκατ. € με την υπογραφή του συμφωνητικού εξαγοράς και το υπολειπόμενο ποσό 8.400 εκατ. € με την μορφή αναβαλλόμενου τιμήματος).

- **ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ** : Πρόκειται για την εταιρεία του project «ΒΟΥΛΑ» με έδρα την Ελλάδα. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2025 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 46.500 εκατ. € για την ανάπτυξη Private Club (το οποίο περιλαμβάνει γήπεδα τένις, SPA, γυμναστήριο και εστιατόριο). Με την ολοκλήρωση του έργου τον Ιούνιο του 2024 η

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

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 εκατ. €.

- FRONTISA HELLAS SA : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «BLUE» με έδρα την Ελλάδα. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2025 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 11.246 εκατ. €. Η FRONTISA HELLAS SA έχει στην κατοχή της γη (στην περιοχή «Καλό Λιβάδι» Μυκόνου) μέσω της σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης 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 2025 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 7.500 εκατ. € 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 είχε επενδύσει κεφάλαια ύψους 37.671 εκατ. €. Σκοπός του ομίλου «Pearl Island Holdings LTD» είναι η ανάπτυξη και η κατασκευή ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Στις 23 Δεκεμβρίου 2025 η Εταιρεία μεταβίβασε τις μετοχές των θυγατρικών της εταιρειών με συνολικό τίμημα 36.000 εκατ. Ευρώ.

- GH Services : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «GH Services» με έδρα την Ελλάδα. Η Εταιρεία μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2025 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 4.320 εκατ. €. Σκοπός του ομίλου η παροχή υπηρεσιών μίσθωσης πλοίων αναψυχής.

- Grivalia Development : Πρόκειται για θυγατρική εταιρεία της Εταιρείας με έδρα την Ελλάδα. Η Εταιρεία μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2025 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 250 χιλ. €. Σκοπός της συγκεκριμένης εταιρείας είναι η ανάπτυξη, κατασκευή και η παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργου.

Την 31 Δεκεμβρίου 2025 η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων υπό διαχείριση του Ομίλου ανέρχεται 53.532 εκατ. € (2024 : 118.904 εκατ. €) ενώ η εύλογη των ενσώματων παγίων ανέρχεται σε 755.960 € (2024 : 703.567 εκατ. €).

II. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ 2025 ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Ο ελληνικός τουρισμός ξεκίνησε τη σεζόν του 2026 από μία θέση ισχύος. Το 2025 έκλεισε με νέα ιστορικά υψηλά τόσο σε επίπεδο αφίξεων όσο και σε επίπεδο εσόδων, επιβεβαιώνοντας ότι η Ελλάδα παραμένει ένας από τους πιο ισχυρούς «παίκτες» της Μεσογείου.

Οι ταξιδιωτικές εισπράξεις ξεπέρασαν τα 23,5 δισ. ευρώ, οι αφίξεις κινήθηκαν σε επίπεδα-ρεκόρ και η Αθήνα κατάφερε να καθιερωθεί πλέον ως city break προορισμός σχεδόν όλο τον χρόνο. Η κρουαζιέρα συνέχισε την ανοδική της πορεία, οι αμερικανικές αφίξεις διατηρήθηκαν σε υψηλά επίπεδα και μεγάλοι προορισμοί όπως η Κρήτη, τα Δωδεκάνησα και το Νότιο Αιγαίο κατέγραψαν ακόμη μία ιδιαίτερα ισχυρή χρονιά. Και όλα δείχνουν ότι και το 2026 μπορεί να κινηθεί σε ανάλογη τροχιά. Οι προ-κρατήσεις από βασικές ευρωπαϊκές αγορές εμφανίζονται αυξημένες, ενώ ο κλάδος εκτιμά ότι -εκτός μεγάλου απροόπτου- η χώρα θα κινηθεί ξανά κοντά σε ιστορικά υψηλά επίπεδα.

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 5 πολυτελή ξενοδοχειακά συγκροτήματα σε λειτουργία, συνολικής δυναμικότητας περίπου 500 κλειδιών, με παρουσία σε Αθήνα, Πόρτο Χέλι, Πάρο και Θεσσαλονίκη

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, 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 809 εκ. €.

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.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

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 καΐκι, στο οποίο έχουν γίνει παρεμβάσεις και πλέον αναστηλώνεται προκειμένου να ανακτήσει τον παραδοσιακό του χαρακτήρα και να παρέχει στους πελάτες του μια 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.

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 αειφόρες 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 καταικιών για την αξιοπρεπή 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 30 στελέχη σε κεντρικό επίπεδο και επιπλέον απασχολεί πάνω από 600 εργαζόμενους στα ξενοδοχεία της κατά την διάρκεια της λειτουργίας τους. 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

Η ενεργειακή κρίση που πυροδότησε η γεωπολιτική ένταση στη Μέση Ανατολή συνεχίζει να τροφοδοτεί τις πληθωριστικές πιέσεις διεθνώς, με την Ελλάδα να καταγράφει αισθητά υψηλότερο πληθωρισμό από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης.

Η έκθεση επισημαίνει ότι η άνοδος των τιμών της ενέργειας παραμένει ο βασικός παράγοντας που ωθεί τον πληθωρισμό υψηλότερα. Η εξέλιξη αυτή αποδίδεται τόσο στην άνοδο των διεθνών τιμών πετρελαίου και φυσικού αερίου όσο και στη διαχρονικά μεγαλύτερη ευαισθησία της ελληνικής αγοράς στις ενεργειακές μεταβολές. Πέραν της ενέργειας, η Τράπεζα της Ελλάδος επισημαίνει ότι παραμένουν ισχυρές οι πιέσεις στις υπηρεσίες. Ο πληθωρισμός υπηρεσιών στην Ελλάδα ανήλθε στο 5,7% τον Μάιο, σημαντικά υψηλότερα από το 3,5% της Ευρωζώνης, αντανakλώντας την αυξημένη τουριστική ζήτηση, τις ανοδικές μισθολογικές πιέσεις και την αύξηση των ενοικίων.

Παρά το δυσμενές περιβάλλον, οι αγορές εμφανίζονται πλέον πιο αισιόδοξες για την πορεία του πληθωρισμού. Η ανακοίνωση μνημονίου κατανόησης μεταξύ ΗΠΑ και Ιράν και οι προσδοκίες για σταθεροποίηση της κατάστασης στον Περσικό Κόλπο οδήγησαν σε αποκλιμάκωση των τιμών του πετρελαίου και σε υποχώρηση των αγοραίων προσδοκιών για τον μελλοντικό πληθωρισμό τόσο στην Ευρωζώνη όσο και στις Ηνωμένες Πολιτείες. Ωστόσο, οι προσδοκίες εξακολουθούν να παραμένουν υψηλότερες από τα προπολεμικά επίπεδα.

IV. Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 ανήλθε σε 110.801 εκατ. € έναντι 85.193 εκατ. € για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, παρουσιάζοντας αύξηση 30%. Η αύξηση του κύκλου εργασιών οφείλεται κυρίως λόγω της βελτίωσης των εσόδων του ξενοδοχειακού συγκροτήματος One & Only σε σχέση με την χρήση 2024.

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 η μεταβολή στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανέρχεται σε ζημιά 6.735 εκατ. €. Η ζημιά στην τρέχουσα χρήση προέρχεται κυρίως από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

των εταιρειών του «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ» (project : Voula) και «AZOE RESORT SA» (project : Amanzoe).

Κόστος πωλήσεων: Το κόστος πωλήσεων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 ανήλθε σε 108.297 εκατ. € έναντι 99.768 εκατ. € στην χρήση 2024 παρουσιάζοντας αύξηση 8.5%. Η αύξηση συσχετίζεται με την βελτίωση των εσόδων του ξενοδοχείου One&Only.

Έξοδα διοίκησης & διάθεσης: Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 ανήλθαν σε 16.438 εκατ. € έναντι 16.227 εκατ. € για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 παρουσιάζοντας

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

αύξηση κατά 1.3%.

Λειτουργικά κέρδη/ζημιές προ φόρων και τόκων: Τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 ο Όμιλος εμφάνισε λειτουργικές ζημιές προ φόρων και τόκων ύψους 3.944 εκατ. € έναντι ζημιών προ φόρων και τόκων ύψους 38.474 εκατ. € την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε 14.504 εκατ. € έναντι ποσού 17.117 εκατ. € της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μείωση κατά 14%. Η μείωση οφείλεται στην γενικότερη μείωση των ονομαστικών επιτοκίων των δανειακών συμβάσεων που συμφωνήθηκε μεταξύ των θυγατρικών εταιρειών και των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων στα τέλη του 2024 και την αποπληρωμή των κεφαλαίων των δανείων.

Αναπροσαρμοσμένο EBITDA : Ο εν λόγω δείκτης ορίζεται ως το EBITDA εξαιρουμένων των κερδών / (ζημιών) από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία, των κερδών / (ζημιών) από πωλήσεις θυγατρικών ή ακινήτων ή και οποιονδήποτε μη επαναλαμβανόμενων εσόδων ή και εξόδων. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας χρησιμοποιεί το προσαρμοσμένο EBITDA ως δείκτη της ικανότητας της δημιουργίας ταμιακών ροών του Ομίλου και της Εταιρείας και του προσδιορισμού τη επίδοσης της κερδοφορίας του Ομίλου και της Εταιρείας τόσο για σκοπούς σχεδιασμού όσο και για την αξιολόγηση παρελθούσης απόδοσης. Ο δείκτης αυτός για τις χρήσεις 2025 και 2024 παρουσιάζεται παρακάτω :

	2025	2024
Προσαρμοσμένο ενοποιημένο EBITDA		
Κέρδη προ φόρων και τόκων	(3.944)	(38.474)
Πλέον αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης	18.304	16.645
Πλέον / (μείον) μεταβολής εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων	6.735	11.004
Μείον : αναστροφή προηγούμενης ζημιάς ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	(3.847)	-
Πλέον (κέρδη) / ζημιές από πωλήσεις θυγατρικών	(12.544)	-
Προσαρμοσμένο Ενοποιημένο EBITDA (πριν την επίδραση από το ΔΠΧΑ 16)	4.704	(10.825)
Μείον : Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	(1.816)	(1.549)
Μείον : Χρηματοοικονομικό κόστος μισθώσεων	(2.368)	(2.422)
Επίδραση από ΔΠΧΑ 16	(4.185)	(3.971)
Προσαρμοσμένο ενοποιημένο EBITDA συμπεριλαμβανόμενου της επίδρασης από το ΔΠΧΑ 16	520	(14.797)

Τα κέρδη από τις πωλήσεις θυγατρικών αναλύονται στην σημείωση 18 των οικονομικών καταστάσεων. Το ποσό των 12.5 εκατ. € περιλαμβάνεται στα «Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης» στην «Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων».

Τα κέρδη / (ζημιές) από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία αναλύονται στην σημείωση 13 των οικονομικών καταστάσεων.

Οι λειτουργικές μισθώσεις για τις οποίες ο Όμιλος έχει υιοθετήσει το ΔΠΧΑ 16 παρουσιάζονται στην σημείωση 23 των οικονομικών καταστάσεων. Οι πληρωμές σταθερών μισθωμάτων (για τις μισθώσεις των οποίων έχει εφαρμογή το ΔΠΧΑ 16) ανέρχονται στο ποσό των 2.4 εκατ. € για την χρήση 2025 (βλ. σημείωση 18) ενώ για την χρήση 2024 το αντίστοιχο ποσό ανέρχεται σε 2εκατ. € περίπου.

Η ανάλυση του χρηματοοικονομικού κόστους σε επίπεδο ομίλου παρατίθεται στην σημείωση 10 των οικονομικών καταστάσεων.

Οι αποσβέσεις των δικαιωμάτων χρήσης παρατίθεται στην σημείωση 12 των οικονομικών καταστάσεων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

V. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής αγοράς, κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, συναλλαγματικό κίνδυνο και κίνδυνο διαχείρισης κεφαλαίου. 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 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 καθέναν 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 μείωση του χρηματοοικονομικού κόστους οφείλεται στην γενικότερη μείωση των ονομαστικών επιτοκίων των δανειακών συμβάσεων που έχουν υπογραφεί μεταξύ των θυγατρικών εταιρειών και των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και την αποπληρωμή των κεφαλαίων των δανείων.

5.3 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου σε καταθέσεις όψεως και προθεσμίας οι οποίες όμως είναι σε μεγάλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Οι απαιτήσεις περιλαμβάνουν προκαταβολές σε προμηθευτές για την εκτέλεση κατασκευαστικών εργασιών. Για τις προκαταβολές αυτές υπάρχουν είτε κρατήσεις καλής εκτέλεσης είτε εγγυητικές επιστολές. Οπότε, ο κίνδυνος αθέτησης θεωρείται χαμηλός. Ο Όμιλος λόγω και της φύσης των δραστηριοτήτων (ξενοδοχεία και εστίαση) έχει χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο καθώς οι πελάτες προκαταβάλουν μέρος των μελλοντικών διανυκτερεύσεων είτε πληρώνει με το check – out. Υπάρχουν εμπορικές απαιτήσεις που απορρέουν από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης τα οποία όμως είναι με μεγάλους ξενοδοχειακούς ομίλους υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο ισούται με τη λογιστική αξία των ανωτέρω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

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.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρίας, 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.

Παρακάτω παρουσιάζεται το μεσοσταθμικό επιτόκιο του συνολικού τραπεζικού δανεισμού σε ενοποιημένο και ατομικό επίπεδο.

	Όμιλος		Εταιρεία			
	2025	2024	2025	2024		
Τραπεζικά δάνεια	4,00%	5,00%	4,00%	-		
31 Δεκεμβρίου 2025 (σε €)	Λογιστική αξία	Συμβατικές ταμειακές ροές	Έως ένα έτος	1-2 έτη	3-5 έτη	Πέραν των 5 ετών
	€	€	€	€	€	€
Δανειακές υποχρεώσεις (κεφάλαιο)	223.731	223.731	17.791	13.231	136.694	56.015
Δανειακές υποχρεώσεις - Προπληρωμένα έξοδα δανείου	(731)					
Τόκοι πληρωτέοι	143	43.331	8.380	8.261	22.268	4.421
Σύνολο	223.143	267.062	26.172	21.493	158.962	60.436
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	56.693	9.809	9.471	25.727	11.955
Σύνολο	226.206	283.938	19.728	22.057	76.336	165.817

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται η ληκτότητα των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σε επίπεδο ομίλου

31 Δεκεμβρίου 2025				
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
Δάνεια	19.052	11.356	136.694	56.015
Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	2.389	2.681	7.997	31.342
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	37.790	15.922	25.206	
	59.231	29.959	169.898	87.357

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

31 Δεκεμβρίου 2024

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
Δάνεια	10.127	11.607	50.609	153.862
Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	1.861	2.681	7.997	33.730
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	76.103		12.246	
	88.091	14.288	70.852	187.591

Εταιρεία

31 Δεκεμβρίου 2025

	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
Δάνεια	5.500	2.750	3.250	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	5.229	-	21.749	
	10.729	2.750	24.999	3.404

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
Δάνεια			12.000	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	16.859	-	12.110	
	16.859	-	24.110	3.404

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

5.5 Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως σε ένα οικονομικό περιβάλλον (στην Ελλάδα) και συνεπώς όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας διεξάγονται σε Ευρώ. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προσαγορεύει 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. Η Εταιρεία στις 23 Δεκεμβρίου 2025 προχώρησε στην μεταβίβαση των μετοχών των θυγατρικών της εταιρειών στον Παναμά με συνολικό τίμημα 36.000.000 € κατά συνέπεια μείωσε την έκθεση του σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

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 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.

Ο δείκτης μόχλευσης υπολογίζεται από το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (σύνολο τραπεζικού δανεισμού μείον το σύνολο των χρηματικών διαθεσίμων κατά την ημερομηνία αναφοράς) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι το σύνολο του τραπεζικού δανεισμού πλέον το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων).

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Δάνεια	223.117	226.206	11.500	12.000
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα	(65.230)	(34.161)	(3.286)	(9.208)
Καθαρός δανεισμός	157.887	192.045	8.214	2.792
Σύνολο Καθαρής Θέσης	500.857	495.954	423.127	406.567
Σύνολο Κεφαλαίων	658.744	687.999	431.340	409.360
Δείκτης Μόχλευσης	24%	28%	2%	1%

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.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

- **Επίπεδο 3** - Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές ή εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

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 2025.

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 €8.075 εκατ.

IX. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ο Όμιλος απασχολεί 275 άτομα κατά την ημερομηνία αναφοράς και 242 άτομα κατά την προηγούμενη χρήση. Η Εταιρεία εκτιμά τους υπαλλήλους της και δεσμεύεται να προασπίζει τα εργασιακά δικαιώματα και να προωθεί ένα ασφαλές, χωρίς αποκλεισμούς, ηθικό περιβάλλον εργασίας αναγνωρίζοντας τους ως έναν από τους κύριους πυλώνες της σταθερότητας της και της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών υψηλού επιπέδου.

Χ. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Στις 13 Φεβρουαρίου 2026, η Εταιρεία προχώρησε στην αποπληρωμή δανείου ποσού 5.500.000 € το οποίο είχε εκταμιευθεί στις 18 Δεκεμβρίου 2025 από την τράπεζα Alpha Bank.
2. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της μητρικής εταιρείας Grivalia Hospitality SA, αποφασίστηκε η έκδοση εμπραγμάτως ασφαλισμένου κοινοπρακτικού ομολογιακού δανείου συνολικής ονομαστικής αξίας έως του ποσού Ευρώ 260.000.000. Εκδότης του εν λόγω δανείου, είναι η μητρική εταιρεία Grivalia Hospitality SA και ομολογιούχοι / δανειστές οι τράπεζες «Eurobank» και «ΕΤΕ» με ποσοστό 60% και 40% αντίστοιχα. Το προϊόν της Σειράς Α του ομολογιακού δανείου θα χρησιμοποιηθεί από την εκδότρια για την εξόφληση των παρακάτω δανειακών υποχρεώσεων :
 - I. Ποσό 47.735.286 € θα χρησιμοποιηθεί από την εκδότρια για την χορήγηση στην Εταιρεία «ΑΖΟΕ RESORT SA» ισόποσου ενδοομιλικού δανείου μειωμένης εξασφάλισης το οποίο η «ΑΖΟΕ RESORT SA» θα χρησιμοποιήσει για την πλήρη και ολοσχερή εξόφληση του δανείου που έχει χορηγηθεί από την «ΕΤΕ» προς την «ΑΖΟΕ RESORT SA» (βλ. Σημείωση 22).
 - II. Ποσό 11.040.236 € θα χρησιμοποιηθεί από την εκδότρια για την χορήγηση στην εταιρεία «ΠΙΠΕΡΙ ΑΕ» ισόποσου ενδοομιλικού δανείου μειωμένης εξασφάλισης το οποίο η εν λόγω εταιρεία θα χρησιμοποιήσει για την πλήρη και ολοσχερή εξόφληση του δανείου που έχει χορηγηθεί από την «Alpha Bank» προς την «Piperi AE».
 - III. Ποσό 137.182.500 € θα χρησιμοποιηθεί από την εκδότρια για την χορήγηση στην εταιρεία «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ» ισόποσου ενδοομιλικού δανείου μειωμένης εξασφάλισης το οποίο η εν λόγω εταιρεία θα χρησιμοποιήσει για την πλήρη και ολοσχερή εξόφληση του δανείου που έχει χορηγηθεί από την «Eurobank» προς την «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ».
 - IV. Ποσό 21.987.683 € θα χρησιμοποιηθεί από την εκδότρια για την χορήγηση στην εταιρεία «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ» ισόποσου ενδοομιλικού δανείου μειωμένης εξασφάλισης το οποίο η εν λόγω εταιρεία θα χρησιμοποιήσει για την πλήρη και ολοσχερή εξόφληση του δανείου που έχει χορηγηθεί από την «ΕΤΕ» προς την «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ».

Το ομολογιακό δάνειο εκταμιεύθηκε στις 7 Μαΐου 2026.

Το προϊόν της Σειράς Β (προαιρετική χρήση) θα χρησιμοποιηθεί από την εκδότρια για την χορήγηση στην Εταιρεία δάνειο μειωμένης εξασφάλισης έως το ποσό των 40.000.000 € με σκοπό την κάλυψη κατασκευαστικών εργασιών των ξενοδοχείων του ομίλου Grivalia Hospitality.

Η διάρκεια του ομολογιακού δανείου είναι 5 έτη με δικαίωμα παράτασης για ένα συν ένα έτη (1+1) επιπλέον.

Το επιτόκιο του δανείου για την Σειρά Α του ομολογιακού δανείου είναι σταθερό για 5 έτη και ίσο με 4% ενώ για την Σειρά Β είναι κυμαινόμενο με περιθώριο 1.80% πλέον Euribor 6m. Μετά την πάροδο της πενταετίας, το επιτόκιο τόσο της Σειράς Α όσο και της Σειράς Β είναι ίσο με 1.80% πλέον Euribor 6m.

Οι προ-αναφερόμενες εταιρείες «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ», «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ» και «ΠΙΠΕΡΙ ΑΕ» είναι θυγατρικές εταιρείας της «GRIVALIA HOSPITALITY» με ποσοστό 100% και συνδεδεμένες εταιρείες της «ΑΖΟΕ RESORT SA» αφού έχουν κοινή μητρική εταιρεία.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

Αθήνα, 4 Σεπτεμβρίου 2026

Πρόεδρος και Δ/νων Σύμβουλος

Γεώργιος Χρυσικός



Σπυρίδων Αθανίτης

Μέλος ΔΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΗ)

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		2025	2024	2025	2024
Ποσά σε Ευρώ '000					
Έσοδα	7	110.801	85.193	1.532	0
Κόστος πωληθέντων	8	(108.297)	(99.768)	0	0
Μικτά κέρδη / (ζημιές)		2.504	(14.575)	1.532	0
Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων	13	(6.735)	(11.004)	0	0
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	19	18.550	3.989	2.991	587
Έξοδα διοίκησης & διάθεσης	9	(16.438)	(16.227)	(6.699)	(6.713)
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	19	(1.825)	(656)	(862)	(19.972)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)		(3.944)	(38.474)	(3.037)	(26.145)
Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	10	(14.504)	(17.117)	(887)	(932)
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	15	(517)	467	(517)	467
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		(18.966)	(55.124)	(4.441)	(26.609)
Φόροι	11	2.052	715	(10)	10
Κέρδη / (ζημιές) μετά φόρων		(16.913)	(54.408)	(4.451)	(26.599)
Κέρδη / (ζημιές) από διακοπείσες δραστηριότητες	18	-	(989)	-	-
Κέρδη / (ζημιές) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		(16.913)	(53.419)	(4.451)	(26.599)

Έχει πραγματοποιηθεί μεταφορά εξόδου αποσβέσεων ύψους 17.938 Ευρώ (16.354 Ευρώ στην χρήση 2024) σε Κόστος πωληθέντων και ποσού 366 χιλ. Ευρώ σε έξοδα διοίκησης έναντι 290 χιλ. Ευρώ στην προηγούμενη χρήση σε επίπεδο ομίλου. Ενώ σε επίπεδο εταιρεία έχει πραγματοποιηθεί μεταφορά εξόδου αποσβέσεων ύψους 68χιλ. Ευρώ (46χιλ. Ευρώ στην χρήση 2024) σε έξοδα διοίκησης.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΗ)

	Σημ	Όμιλος		Εταιρεία	
		2025	2024	2025	2024
Ποσά σε Ευρώ '000					
Καθαρές ζημιές χρήσης		(16.913)	(54.408)	(4.451)	(26.599)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Ποσά που ενδέχεται να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων					
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα μετά από φόρους	21	(2.794)	(1.288)	-	-
Μερίδιο λοιπών συνολικών εσόδων σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	15	619	21	619	21
Ποσά που δε θα αναταξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων					
Μεταβολή εύλογης αξίας ενσώματων παγίων	12	23.999	(20.977)	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων μετά φόρων		21.824	(22.244)	619	21
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		4.911	(76.652)	(3.832)	(26.578)

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

Καθαρές ζημιές χρήσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
Κατανεμημένες σε :				
Ιδιοκτήτες μητρικής	(16.075)	(49.372)	(4.451)	(26.599)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	(839)	(5.037)		

Λοιπά συνολικά έσοδα

Συναλλαγματικές διαφορές από τη μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του εξωτερικού.

Μερίδιο λοιπών συνολικών εσόδων από κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης

Αποθεματικό απο Αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογη αξία

	(2.794)	(1.288)	-	-
	619		619	21
Συνολικά λοιπά έσοδα	21.824	(22.244)	619	21

Κατανεμημένα σε :

Ιδιοκτήτες μητρικής	21.824	(23.532)		
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	(839)	1.288		

Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου

	4.911	(76.652)	(3.832)	(26.578)
Κατανεμημένα σε :				
Ιδιοκτήτες μητρικής	5.749	(72.904)		
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	(839)	(3.748)		

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΗ)

Ποσά σε Ευρώ '000

	Σημ	Όμιλος 2025	2024	Εταιρεία 2025	2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	13	53.532	118.904	-	-
Ενσώματα πάγια στοιχεία	12	755.960	703.567	66	56
Αύλα περιουσιακά στοιχεία		572	611	19	10
Συμμετοχή σε θυγατρικές	14	-	-	442.113	430.714
Συμμετοχή σε κοινοπραξίες	15	9.715	9.612	9.715	9.612
Δικαιώματα χρήσης		831	6.401	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		315	248	93	58
		820.926	839.344	452.006	440.450
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Αποθέματα	16	26.946	23.608	-	-
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	17	14.573	26.219	1.260	1.766
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20	65.230	34.161	3.286	9.208
Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση	18	-	16.076	-	-
		106.749	100.064	4.547	10.974
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		927.675	939.408	456.553	451.424
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια Κεφάλαια					
Μετοχικό Κεφάλαιο	21	406.122	398.628	406.122	398.628
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	21	78.193	75.976	78.193	75.976
Συναλλαγματικές διαφορές	21	-	2.795	-	-
Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων σε εύλογη αξία	21	183.468	155.917	2.365	1.747
Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον	21	(168.881)	(152.506)	(72.454)	(75.583)
Ίδια Κεφάλαια ιδιοκτητών μητρικής		498.903	480.810	414.227	406.567
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		1.954	15.144	-	-
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		500.857	495.954	414.227	406.567
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	22	204.065	216.078	6.000	12.000
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση	11	77.225	74.899	321	321
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις - ΔΠΧΑ 16	23	42.021	44.408	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	24	41.129	12.246	25.153	15.514
Σύνολο		364.439	347.631	31.473	27.835
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	24	37.790	76.103	5.229	16.859
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	23	2.389	1.861	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	25	3.149	3.666	124	164
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		-	-	-	-
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	22	19.052	10.127	5.500	-
Υποχρεώσεις από κατεχόμενα προς ΚΠΠΠ		-	4.066	-	-
Σύνολο		62.379	95.823	10.853	17.022
Σύνολο Υποχρεώσεων		426.818	443.454	42.327	44.857
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		927.675	939.408	456.553	451.424

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της εταιρίας

ποσά σε Ευρώ '000

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό ό υπέρ το άρτιο	Συναλλαγμα- τικές 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	Αποτελέσ- ματα εις νέον / Ίδιες μετοχές	Αποτελέσμ- ατα εις νέον	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2024	398.628	79.094	2.021	176.890	24	2.678	(109.390)	18.892	568.838
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	(13)	-	(49.372)	(5.037)	(54.408)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	773	-	-	-	-	1.288	2.061
Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία	-	-	-	(20.955)	-	-	-	-	(20.955)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	2.794	(20.955)	(13)	-	(49.372)	(3.748)	(73.302)
Συναλλαγές με μετόχους:									
Αγορά ιδίων μετοχών	-	(3.118)	-	-	-	3.118	-	-	-
Μεταφορά λοιπών αποθεματικών στα κέρδη εις νέον	-	-	-	(18)	-	-	450	-	432
Απόκτηση μετοχών για τις οποίες ο όμιλος έχει τον έλεγχο	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	398.628	75.976	2.794	155.917	11	5.796	(158.313)	15.144	495.953

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ποσά σε Ευρώ '000	Ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της εταιρίας								
	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	Αποτελέσματα εις νέον / Ίδιες μετοχές	Αποτελέσματα εις νέον	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2025	398.628	75.976	2.794	155.917	11	5.796	(158.313)	15.144	495.953
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	-	-	(16.075)	(839)	(16.913)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	3.637	-	-	-	-	2.425	6.062
Μεταφορές μεταξύ των κονδυλίων της καθαρής θέσης	-	-	-	2.923	-	(486)	2.133	-	304
Πώληση θυγατρικής εταιρείας	-	-	(6.432)	-	(14)	-	-	(14.776)	(21.221)
Αναλογιστικό κέρδος υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία	-	-	-	24.618	-	-	-	-	24.618
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	27.542	(14)	(486)	(18.207)	(13.189)	(7.149)
Συναλλαγές με μετόχους:									
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	7.494	4.496	-	-	-	-	-	-	11.990
Αγορά ιδίων μετοχών	-	(2.279)	-	-	-	2.279	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	406.122	78.193	-	183.459	(3)	7.589	(176.520)	1.954	500.794

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ποσά σε Ευρώ '000	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία μετά από φόρους	Αναλογιστικό κέρδος υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	Αποτελέσματα εις νέον / Ίδιες Μετοχές	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2024		398.628	79.094	1.725	-	2.678	(49.996)	432.130
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	-	-	(26.599)	(26.599)
Μεταφορές μέσω των αποτελεσμάτων στα αποτελέσματα εις νέον		-	-	-	-	-	1.011	1.011
Αναλογιστικό κέρδος υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους		-	-	-	3	-	-	3
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	3	-	(25.588)	(25.585)
Συναλλαγές με μετόχους:								
Αγορά ιδίων μετοχών	23	-	(3.118)	-	-	3.118	-	-
Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες		-	-	21	-	-	-	21
Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου		-	-	-	-	-	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024		398.628	75.976	1.747	3	5.796	(75.584)	406.566

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ποσά σε Ευρώ '000	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία μετά από φόρους	Αναλογιστικό κέρδος υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	Αποτελέσματα εις νέον / Ίδιες μετοχές	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2025		398.628	75.976	1.747	3	5.796	(75.584)	406.566
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης		-	-	-	-	-	(4.451)	(4.451)
Μεταφορές μεταξύ των κονδυλίων της καθαρής θέσης		-	-	-	-	-	(8)	(8)
Αναλογιστικό κέρδος υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	3	-	(4.459)	(4.459)
Συναλλαγές με μετόχους:								
Αγορά ιδίων μετοχών	23	-	(2.279)	-	-	2.279	-	-
Μεταφορές μεταξύ των κονδυλίων της καθαρής θέσης						(486)		(486)
Αύξηση / (μείωση) μετοχικού κεφαλαίου		7.494	4.496					11.990
Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες		-		619		-	-	619
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025		406.122	78.193	2.366	3	7.589	(80.043)	414.230

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Ποσά σε Ευρώ '000

	Σημ.	Όμιλος 2025	2024	Εταιρεία 2025	2024
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ					
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		(18.966)	(55.124)	(4.441)	(26.609)
Αναπροσαρμογές για:					
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	12	18.304	16.645	68	46
Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων	13	6.735	11.004	-	-
Ζημιά απομείωσης πάγιων περιουσιακών στοιχείων	12	(3.847)	284	-	-
Ζημιά απομείωσης επενδύσεων σε θυγατρικές	14	-	-	841	19.158
Χρηματοοικονομικά έξοδα	10	14.504	17.117	887	932
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης		517	(467)	517	(467)
		17.248	(10.542)	(2.128)	(6.940)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:					
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		(3.339)	(2.979)	-	-
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων		23.858	19.918	1.196	1.065
(Μείωση) /αύξηση υποχρεώσεων		(32.436)	(21.047)	(2.031)	(269)
		5.421	(16.648)	(2.962)	(6.145)
Πληρωμή τόκων δανείων	22	(8.830)	(15.548)		
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος/επιστροφή φόρων		(836)	(934)		
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(4.245)	(31.131)	(2.962)	(6.145)
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ					
Πληρωμή για αγορά - κατασκευή ακινήτων	12	(19.692)	(45.174)	-	-
Πληρωμή για αγορά επενδύσεων σε ακίνητα	13	(1.601)	(21.425)	-	-
Εισπράξεις από πώληση θυγατρικών εταιρειών	14	50.700	-	14.700	-
Πληρωμή αναβαλλόμενων τιμημάτων για την απόκτηση θυγατρικών εταιρειών	24	-	(10.750)	-	-
Αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου σε θυγατρικές εταιρείες	14	-	-	(26.384)	(3.506)
Αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου σε κοινοπραξίες	15	-	-	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		29.407	(77.350)	(11.684)	(3.506)
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ					
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	21	7.494	-	7.494	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου υπέρ το άρτιο	21	4.496	-	4.496	-
Πληρωμή προγράμματος δωρεάν διάθεσης μετοχών	24	(2.765)	(3.118)	(2.765)	(3.118)
Είσπραξη δανείων	22	5.500	228.623	5.500	12.000
Αποπληρωμή κεφαλαίου δανείων	22	(8.819)	(188.050)	(6.000)	
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		5.906	37.454	8.726	8.882
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		31.069	(71.026)	(5.921)	(769)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης		34.161	105.817	9.208	9.977
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης		65.230	34.161	3.286	9.208

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 2025. Οι επωνυμίες των θυγατρικών εταιριών παρουσιάζονται στη σημείωση 14. Η Εταιρεία είναι συγγενής εταιρεία της ασφαλιστικής εταιρείας «Eurolife FFH ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ ΖΩΗΣ» με ποσοστό 46.98% και θυγατρική του Ομίλου Fairfax Financial Holding Limited με συνολικό ποσοστό 92.74%. 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 ΔΣ
3. Αλέξανδρος Σαρρηγεωργίου – Μέλος ΔΣ
4. Σπυρίδων Αθανίτης – Μέλος ΔΣ
5. Igance Charles Rotman – 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 4 Σεπτεμβρίου 2026 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 Amanzoe, 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, στους Πεταλιούς όπου αναμένεται η κατασκευή υπερπολυτελούς ξενοδοχειακού συγκροτήματος και τουριστικών καταλυμάτων σε συνεργασία με την 6 Senses 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.

Λειτουργικό περιβάλλον του Ομίλου

Ο Όμιλος μέσω των θυγατρικών της δραστηριοποιείται σε Ελλάδα και Κύπρο. 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 ξενοδοχειακού λειτουργούς.

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

Η ενεργειακή κρίση που πυροδότησε η γεωπολιτική ένταση στη Μέση Ανατολή συνεχίζει να τροφοδοτεί τις πληθωριστικές πιέσεις διεθνώς, με την Ελλάδα να καταγράφει αισθητά υψηλότερο πληθωρισμό από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης.

Η έκθεση επισημαίνει ότι η άνοδος των τιμών της ενέργειας παραμένει ο βασικός παράγοντας που ωθεί τον πληθωρισμό υψηλότερα. Η εξέλιξη αυτή αποδίδεται τόσο στην άνοδο των διεθνών τιμών πετρελαίου και φυσικού αερίου όσο και στη διαχρονικά μεγαλύτερη ευαισθησία της ελληνικής αγοράς στις ενεργειακές μεταβολές.

Πέραν της ενέργειας, η Τράπεζα της Ελλάδος επισημαίνει ότι παραμένουν ισχυρές οι πιέσεις στις υπηρεσίες. Ο πληθωρισμός υπηρεσιών στην Ελλάδα ανήλθε στο 5,7% τον Μάιο, σημαντικά υψηλότερα από το 3,5% της Ευρωζώνης, αντανakλώντας την αυξημένη τουριστική ζήτηση, τις ανοδικές μισθολογικές πιέσεις και την αύξηση των ενοικίων.

Παρά το δυσμενές περιβάλλον, οι αγορές εμφανίζονται πλέον πιο αισιόδοξες για την πορεία του πληθωρισμού. Η ανακοίνωση μνημονίου κατανόησης μεταξύ ΗΠΑ και Ιράν και οι προσδοκίες για σταθεροποίηση της κατάστασης στον Περσικό Κόλπο οδήγησαν σε αποκλιμάκωση των τιμών του πετρελαίου και σε υποχώρηση των αγοραίων προσδοκιών για τον μελλοντικό πληθωρισμό τόσο στην Ευρωζώνη όσο και στις Ηνωμένες Πολιτείες. Ωστόσο, οι προσδοκίες εξακολουθούν να παραμένουν υψηλότερες από τα προπολεμικά επίπεδα.

Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025.

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 Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ) και ισχύουν από 1 Ιανουαρίου 2025. 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 Πάγιων 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 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 λαμβάνοντας υπόψη την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου, την βελτίωση σε σημαντικούς δείκτες αλλά και τις 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 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.

3. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών

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

Από την 1 Ιανουαρίου 2025, 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 σημαντικές επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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 2025. Αυτά που σχετίζονται με τις εργασίες της Εταιρείας παρουσιάζονται πιο κάτω. Η Εταιρεία δεν προτίθεται να υιοθετήσει 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 1 Ιανουαρίου 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».

Το νέο λογιστικό πρότυπο εισάγει τις ακόλουθες βασικές νέες απαιτήσεις:

- Οι οικονομικές οντότητες υποχρεούνται να ταξινομήσουν όλα τα έσοδα και τα έξοδα σε πέντε κατηγορίες στην κατάσταση αποτελεσμάτων, ήτοι: λειτουργικές, επενδυτικές, χρηματοδοτικές, διακοπείσες δραστηριότητες και φόροι εισοδήματος. Οι οικονομικές οντότητες υποχρεούνται επίσης να παρουσιάζουν ένα νέο, ορισμένο υποσύνολο λειτουργικού κέρδους. Τα καθαρά κέρδη της οικονομικής οντότητας δεν θα μεταβληθούν.
- Τα μέτρα απόδοσης, όπως ορίζονται από τη διοίκηση (Management-Defined Performance Measures – MPMS), γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά σε μία ενιαία σημείωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- Παρέχονται συγκεκριμένες οδηγίες σχετικά με τον τρόπο ομαδοποίησης των πληροφοριών στις οικονομικές καταστάσεις.

Επιπλέον, όλες οι οικονομικές οντότητες υποχρεούνται να χρησιμοποιούν το υποσύνολο λειτουργικού κέρδους ως σημείο εκκίνησης για την κατάσταση ταμειακών ροών όταν παρουσιάζουν τις λειτουργικές ταμειακές ροές με την έμμεση μέθοδο.

Το Πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το Πρότυπο αυτό 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 αντιστάθμισης 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:

- τις αποκλίσεις 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 μισθώσεων που έχουν διαγραφεί κατά ή μετά την έναρξη της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία εφαρμόζεται για πρώτη φορά η τροποποίηση.

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή.

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 απαλείφθηκαν 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 προηγουμένως 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 μεταβιβάζεται 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 επιμετράται εκ νέου και ο μεταγενέστερος διακανονισμός λογιστικοποιείται στην καθαρή θέση. Ενδεχόμενο αντάλλαγμα που κατατάσσεται ως περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση επιμετράται 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 προηγουμένως 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 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 και η Εταιρεία 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/ζημία 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. - 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 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 εταιριών του ομίλου αφορούν κυρίως την παροχή υπηρεσιών ξενοδοχείου, παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργου, καθώς και την διάθεση ακινήτων είτε με χρονομεριστική μίσθωση στα πλαίσια του Ν. 1652 /1986 είτε ως συνήθη μεταβίβαση ανάλογα το καθεστώς χρήσης ή κτήσης του οικοπέδου αντίστοιχα. 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 από την μίσθωση ακινήτων καταχωρούνται με βάση την χρονική διάρκεια της μίσθωσης καθώς η υποχρέωση εκτέλεσης εκπληρώνεται διαχρονικά.

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 όταν δηλαδή έχει εκπληρωθεί η υποχρέωση εκτέλεσης (performance obligation) και έχουν μεταβιβαστεί οι κίνδυνοι και τα οφέλη στον πελάτη.

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 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 συμψηφισμός 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 συνταξιοδότησης 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 προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας (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 συνταξιοδοτικής 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 αντανάκλα 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 εύλογη αξία των δικαιωμάτων που χορηγούνται στους δικαιούχους προσδιορίζεται κατά την ημερομηνία χορήγησης (grant date) και αναγνωρίζεται ως έξοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου κατοχύρωσης (vesting period), με αντίστοιχη αύξηση των ιδίων κεφαλαίων. Για την ημερομηνία χορήγησης ο όμιλος ακολουθεί τις βασικές προϋποθέσεις του προτύπου οι οποίες προβλέπουν την κοινή κατανόηση των όρων και αποδοχής από πλευράς δικαιούχων και την λήψη των κατάλληλων εγκρίσεων όπως προβλέπει το εγκεκριμένο πλάνο της διοίκησης. Η ημερομηνία αναγνώρισης του κόστους πραγματοποιείται όταν η Εταιρεία λαμβάνει τις υπηρεσίες που παρέχονται από τους εργαζομένους ή άλλους αντισυμβαλλομένους έναντι της χορήγησης των συμμετοχικών τίτλων. Η δαπάνη αναγνωρίζεται συστηματικά κατά την περίοδο κατά την οποία οι σχετικές υπηρεσίες παρέχονται.

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 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 επιμετρώνται 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

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 αποτιμω χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί ο Όμιλος (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 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 συναλλάγματος για την περίοδο αναφοράς.

Συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τη μετατροπή της καθαρής επένδυσης σε θυγατρικό 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 θυγατρικό εξωτερικού, αναγνωρίζονται στην «Κατάσταση συνολικών εισοδημάτων». Οι συναλλαγματικές διαφορές μεταφέρονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την πώληση της θυγατρικής. Όσον αφορά συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τα νομισματικά στοιχεία που αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης στη θυγατρική, αυτές μεταφέρονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την αποπληρωμή 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 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.

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 παγίων 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 ευλογες 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 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 επιμετρούνται 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 γή 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 και τα δικαιώματα χρήσης γής για τα οποία ο Όμιλος δεν έχει πλήρη κυριότητα αλλά κατέχει γη με δικαίωμα επιφανείας τουλάχιστον για διάρκεια 75 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 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 κατά τυχόν 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.
- 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 καταθέσεις προθεσμίας εντός τριών μηνών, τα οποία αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος.

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην αξία του ανταλλάγματος που είναι άνευ όρων, εκτός εάν περιλαμβάνουν σημαντικό χρηματοοικονομικό στοιχείο, οπότε αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Μετά την αρχική αναγνώριση, επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου, μειωμένες κατά τυχόν ζημιές απομείωσης.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για την αναγνώριση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (Expected Credit Losses – ECL) στις εμπορικές απαιτήσεις. Σύμφωνα με την προσέγγιση αυτή, αναγνωρίζεται πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων (lifetime expected credit losses), από την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισής τους.

Η πρόβλεψη απομείωσης προσδιορίζεται λαμβάνοντας υπόψη ιστορικά στοιχεία εισπραξιμότητας, την παλαιότητα των υπολοίπων, την πιστοληπτική ικανότητα των αντισυμβαλλομένων, καθώς και εύλογες και τεκμηριωμένες πληροφορίες σχετικά με τις τρέχουσες και τις αναμενόμενες μελλοντικές οικονομικές συνθήκες.

Μία εμπορική απαίτηση διαγράφεται όταν δεν υφίσταται εύλογη προσδοκία ανάκτησης του σχετικού ποσού. Τυχόν μεταγενέστερες εισπράξεις απαιτήσεων που είχαν διαγραφεί αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου κατά την οποία εισπράττονται.

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 αποτιμούνται 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 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 αντανakλά 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

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 αποαναγνώριση της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση μίας νέας υποχρέωσης. Η διαφορά στις αντίστοιχες λογιστικές αξίες αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει 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.

Αποθέμα 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 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.

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

Σε αναπόσβεστο κόστος

Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου

Λογιστική αξία**Εύλογη αξία**

315

315

14.573

14.573

65.230

65.230

80.118

80.118

Παθητικό	Λογιστική αξία	Εύλογη αξία
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	44.409	44.409
Δανειακές υποχρεώσεις	223.117	223.117
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	41.129	41.129
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	40.939	40.939
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	349.594	349.594

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 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.

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 2025, η μεταβολή +/- 0,5% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων, θα είχε επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος +/- κατά Ευρώ 1.119 (2024: 1.134). 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

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου σε καταθέσεις όψεως και προθεσμίας οι οποίες όμως είναι σε μεγάλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Οι απαιτήσεις περιλαμβάνουν προκαταβολές σε προμηθευτές για την εκτέλεση κατασκευαστικών εργασιών. Για τις προκαταβολές αυτές υπάρχουν είτε κρατήσεις καλής εκτέλεσης είτε εγγυητικές επιστολές. Οπότε, ο κίνδυνος αθέτησης θεωρείται χαμηλός. Ο Όμιλος λόγω και της φύσης των δραστηριοτήτων (ξενοδοχεία και εστίαση) έχει χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο καθώς οι πελάτες προκαταβάλουν μέρος των μελλοντικών διανυκτερεύσεων είτε πληρώνει με το check – out. Υπάρχουν εμπορικές απαιτήσεις που απορρέουν από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης τα οποία όμως είναι με μεγάλους ξενοδοχειακούς ομίλους υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας. 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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	315	248	93	58
Εμπορικές απαιτήσεις	4.753	4.536	-	-
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	65.230	34.161	3.286	9.208
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	70.298	38.945	3.380	9.265

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 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 ταμιακά 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 προεξοφλημένες ταμιακές ροές των χρηματοοικονομικών

GRIVALIA HOSPITALITY A.E**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ)**

υποχρεώσεων και βάσει της νωρίτερης ημερομηνίας κατά την οποία ο Όμιλος μπορεί να υποχρεωθεί να πληρώσει.

31 Δεκεμβρίου 2025	Όμιλος			
	Έως 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	> 5 έτη
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Δάνεια	19.052	11.356	136.694	56.015
Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	2.389	2.681	7.997	31.342
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	37.783	15.922	25.206	
	59.231	29.959	169.898	87.357
31 Δεκεμβρίου 2024				
	Έως 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	> 5 έτη
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Δάνεια	10.127	11.607	50.609	153.862
Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	1.861	2.681	7.997	33.730
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	76.103	-	12.246	
	88.091	14.288	70.852	187.591

31 Δεκεμβρίου 2025	Εταιρεία			
	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
Δάνεια	5.500	2.750	3.250	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	5.529	-	21.749	
	10.729	2.750	24.999	3.404
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
Δάνεια			12.000	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	16.859	-	12.110	
	16.859	-	24.110	3.404

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 προσαγορεύει συνάλλαγμα και δε συνάπτει συμβόλαιο 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.

Ο δείκτης μόχλευσης υπολογίζεται από το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (σύνολο τραπεζικού δανεισμού μείον το σύνολο των χρηματικών διαθεσίμων κατά την ημερομηνία αναφοράς) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι το σύνολο του τραπεζικού δανεισμού πλέον το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων).

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Δάνεια	223.117	226.206	11.500	12.000
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα	(65.230)	(34.161)	(3.286)	(9.208)
Καθαρός δανεισμός	157.887	192.045	8.214	2.792
Σύνολο Καθαρής Θέσης	500.857	495.954	423.127	406.567
Σύνολο Κεφαλαίων	658.744	687.999	431.340	409.360
Δείκτης Μόχλευσης	24%	28%	2%	1%

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

- 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 ή 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 ή εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

6. Σημαντικές 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.

- **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 ανασθεώρηση 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 οι οποίες μπορεί να βασίζονται και σε εκτιμήσεις για μελλοντικές ροές από την λειτουργία των τουριστικών - ξενοδοχειακών μονάδων εκτός από συγκριτικά στοιχεία. 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 αναφοράς σε συνεργασία με ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές. Σημαντική υπόθεση αφορά το επιτόκιο προεξόφλησης και το κόστος κατασκευής των τουριστικών μονάδων, 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 αντανakλά 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 φυσικής φθοράς, οικονομικής – λειτουργικής απαξίωσης, 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 (ή 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 γης 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 γη 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 καταλυμάτων 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 2025	2024	Εταιρεία 2025	2024
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	1.557	766	-	-
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	55.267	47.376	-	-
Έσοδα από πωλήσεις ακινήτων	4.830	2.800	-	-
Παροχή υπηρεσιών εστίασης	23.214	19.375	-	-
Έσοδα από διαχείριση βιλών	9.183	6.175	-	-
Λοιπά έσοδα	16.751	8.700	1.532	-
Έσοδα	110.801	85.193	1.532	-

• Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα: Προέρχονται από τις θυγατρικές εταιρείες «Ξενοδοχειακές και Τουριστικές Επιχειρήσεις Ελληνικό Παλάτι Μ.Α.Ε.» ποσού 200χιλ. Ευρώ και την εταιρεία «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ» ποσού 1.4εκατ. € περίπου αντίστοιχα. Η Εταιρεία τον Απρίλιο του 2025 προχώρησε στην πώληση των μετοχών της εταιρείας η οποία έχει στην κυριότητα της ξενοδοχειακό συγκρότημα («Meli Palace» στην Κρήτη). Η εταιρεία «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ» κατέχει στην κυριότητα της τουριστικά καταλύματα (σκηνές) και εστιατόριο 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. , NAYSIKA 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 τα οποία στεγάζονται εντός των ξενοδοχείων «One&Only», «Amanzoe», «Avant Mar» και των εταιριών «ARK FINE DINING Μ.Ι.Κ.Ε.» και «New House Project» οι οποίες είναι θυγατρικές εταιρείες της «ΝΑΥΣΙΚΑ» (project «Asteria»).
- Λοιπά έσοδα: Περιλαμβάνει έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών SPA, πωλήσεις προϊόντων Boutique και προμήθειες από την μεταφορά πελατών των ξενοδοχείων. Η αύξηση οφείλεται κυρίως από την βελτίωση των εσόδων του ξενοδοχειακού συγκροτήματος «One&Only». Τα λοιπά έσοδα της Εταιρείας περιλαμβάνουν έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στις θυγατρικές εταιρείες του ομίλου «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ», «AZOE RESORT SA», «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ» και «ΠΙΠΕΡΙ ΑΕ» (βλ. σημείωση 25.4).
- Έσοδα από πωλήσεις ακινήτων: Στην χρήση 2024 μέσω της θυγατρικής εταιρείας «ΝΑΥΣΙΚΑ 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. Στην χρήση 2025 μέσω της θυγατρικής εταιρείας «AZOE RESORT SA» πουλήθηκε τουριστικό κατάλυμα με συνολικό τίμημα 4.83 εκατ. € και αντίστοιχο κόστος πωλήσεων 4.6 εκατ. €. Στο κόστος πωλήσεων περιλαμβάνεται η λογιστική αξία της γης και το κόστος κατασκευής/ανέγερσης του τουριστικού καταλύματος κατά την στιγμή της μεταβίβασης του στον πελάτη/μισθωτή. Η πώληση πραγματοποιήθηκε με την σύναψη χρονομεριστικής μίσθωσης μέσω της οποίας μεταβιβάζονται οι κίνδυνοι και τα οφέλη στον μισθωτή.

8. Κόστος Πωλήσεων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	35.414	35.188	-	-
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	18.755	10.771	-	-
Παροχές τρίτων	11.901	10.481	-	-
Αποσβέσεις	17.938	16.354	-	-
Φόροι τέλη	546	354	-	-
Διάφορα έξοδα	12.046	18.652	-	-
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	7.088	5.667	-	-
Κόστος αποθεμάτων (κατασκευής ακινήτων)	4.609	2.300	-	-
	108.297	99.768	-	-

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού παραμένουν σε παρόμοιο επίπεδο σε επίπεδο Ομίλου σε σχέση με την χρήση 2024.

Οι αμοιβές και τα έξοδα τρίτων αφορούν κυρίως σε αμοιβές τεχνικών γραφείων, συμβούλων, αμοιβές προς τους διαχειριστές των ξενοδοχειακών συγκροτημάτων καθώς και αμοιβές σε ταξιδιωτικά γραφεία παρουσιάζοντας αύξηση κατά 8 εκατ. περίπου. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση των αμοιβών προς τους λειτουργούς των ξενοδοχειακών συγκροτημάτων λόγω της αύξησης των εσόδων και της λειτουργικής κερδοφορίας των ξενοδοχειακών συγκροτημάτων σε σχέση με την χρήση 2024.

Οι παροχές τρίτων περιλαμβάνουν τα ετήσια κόστη επισκευών και συντηρήσεων, ενοικίων (βραχυχρόνιας διάρκειας) και ανεφοδιασμού των ξενοδοχειακών συγκροτημάτων ποσού 5.9 εκατ. €, έξοδα για ηλεκτρική ενέργεια και υδροδότηση συνολικού ποσού 3.8 εκατ. €, ασφάλιστρα ποσού 0.3 εκατ. €, λοιπές παροχές ποσού 0.8 εκατ. € και μεταβλητά ενοίκια ποσού 0.8 εκατ. €.

Στα διάφορα έξοδα περιλαμβάνονται έξοδα προώθησης και marketing ποσού 2.4 εκατ. €, διάφορα αναλώσιμα, εξοπλισμοί, έξοδα καθαρισμού, απολύμανσης και διακόσμησης των ξενοδοχειακών συγκροτημάτων ποσού 3.5 εκατ. €, διάφορα επαναχρεώμενα έξοδα στους ξενοδοχειακούς λειτουργούς ποσού 0.8 εκατ. €, έξοδα μετακίνησης και έξοδα ταξιδιών ποσού 1.7 εκατ. € και λοιπά λειτουργικά έξοδα ποσού 3 εκατ. € περίπου.

Κατά την διάρκεια χρήσης 2025, πραγματοποιήθηκε πώληση ακινήτου (βλ. και σημείωση 7) ποσού 4.83 εκατ. € ενώ στην χρήση 2024 πραγματοποιήθηκε πώληση ακινήτου ποσού 2.8 εκατ. €. Ως εκ τούτου, η αύξηση του κόστους

πωλήσεων είναι σε άμεση συσχέτιση με την αύξηση του εσόδου από την παράδοση του τουριστικού καταλύματος.

9. Έξοδα διοίκησης & διάθεσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	5.990	6.647	4.448	4.115
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	5.384	3.816	951	1.339
Παροχές τρίτων	1.178	768	603	382
Αποσβέσεις	366	290	68	46
Φόροι τέλη	197	1.662	67	495
Διάφορα έξοδα	3.322	3.044	561	382
	16.438	16.227	6.699	6.713

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού: Στο κονδύλι αυτό συμπεριλαμβάνεται το κόστος μισθοδοσίας κατά κύριο λόγο της μητρικής εταιρείας και της θυγατρικής εταιρείας «GRIVALIA DEVELOPMENT».

Αμοιβές και έξοδα τρίτων : Στο κονδύλι αυτό συμπεριλαμβάνονται αμοιβές τρίτων για την παροχή υπηρεσιών συμβουλευτικής και τεχνικής φύσης, αμοιβές σε δικηγόρους, νομικούς συμβούλους και γενικά οι αμοιβές τρίτων.

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ)

10. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
Τόκοι λοιπών τραπεζικών δανείων	9.211	12.105	-	67
Χρηματοοικονομικό κόστος προεξόφλησης μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	-	238	-	-
Τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	2.368	2.422	-	-
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	2.104	1.792	15	19
Λοιπά χρηματοοικονομικά κόστη	821	560	872	846
	14.504	17.117	887	932

Οι τόκοι τραπεζικών δανείων περιλαμβάνουν το κόστος των δανειακών υποχρεώσεων των θυγατρικών εταιρειών «AZOE RESORT SA», «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ», «ΠΙΠΕΡΙ ΑΕ» και «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ» με τις τράπεζες «ΕΤΕ», «EUROBANK», «ALPHA BANK» και «ΕΤΕ» αντίστοιχα. Οι τόκοι των δανείων αυτών έχουν μειωθεί σε σχέση με την χρήση 2024 λόγω της μείωσης των επιτοκίων που επετεύχθη στα τέλη του 2024 (η επίδραση της οποίας αποτυπώθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης 2025) και την αποπληρωμή κεφαλαίου.

11. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
Τρέχων φόρος εισοδήματος	1.276	731	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος έσοδο / (έξοδο)	(3.329)	(1.447)	(10)	10
Φόροι	(2.052)	(715)	(10)	10

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	74.899	85.794	321	330
Αναβαλλόμενος φόρος από κατεχόμενα προς πώληση περιουσιακά στοιχεία	-	(3.713)		
Αναβαλλόμενος φόρος από πωλήσεις θυγατρικών	(1.534)			
Χρέωση/(πίστωση) στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	7.189	(5.917)	10	
Χρέωση/(πίστωση) στα αποτελέσματα χρήσης	(3.329)	(1.447)	(10)	10
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	77.224	74.899	321	321

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 2025 ήτοι 22% (2024: 22%).

Η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση ανά κατηγορία παρατίθεται παρακάτω :

Ανάλυση αναβάλλομενης φορολογικής υπόχρεωσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	71.519	75.493		
Επενδυτικά ακίνητα	6.036	6.336		
Μισθώσεις	(2.171)	(2.950)		
Συμμετοχή σε κοινοπραξία	321	321	321	321
Λοιπά	1.519	(4.301)		
	77.224	74.899	321	321

Στην κατηγορία «Λοιπά» περιλαμβάνεται αναβαλλόμενη φορολογία έναντι φορολογικών ζημιών για τις θυγατρικές εταιρείες «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ» , «ΠΙΠΕΡΙ ΑΕ» και «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ».

Για την θυγατρική εταιρεία «ΠΙΠΕΡΙ ΑΕ» το ποσό που έχει αναγνωρισθεί ανέρχεται σε 330 χιλ. Ευρώ. Για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 οι σωρευμένες φορολογικές ζημιές ανέρχονται στο ποσό των 4 εκατ. Ευρώ περίπου. Παρόλο που οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που θα μπορούσε να αναγνωρίσει η Εταιρεία δεδομένου των σωρευμένων φορολογικών ζημιών της είναι σημαντικά μεγαλύτερες, η διοίκηση εκτιμά βάσει και των εγκεκριμένων επιχειρηματικών σχεδίων και των προβλέψεων κερδοφορίας ότι δεν εκτιμάται η δημιουργία επαρκών μελλοντικών φορολογητέων κερδών για την αξιοποίηση του συνόλου των φορολογικών ζημιών. Συνεπώς προχωρά σε μια πιο συντηρητική αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων οι οποίες αναμένονται να επαναξιολογηθούν στα επόμενα έτη ανάλογα με την πορεία των αποτελεσμάτων με στόχο της διοίκησης να αξιοποιηθούν στο έπακρο.

Για την θυγατρική εταιρεία «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ» και για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 είχε σωρευμένες φορολογικές ζημιές ποσού € 3.935.505. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ποσού 513 χιλ. Ευρώ η οποία προέρχεται εξ' ολοκλήρου από αυτές τις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές. Παρόλο που η αναβαλλόμενη φορολογικές απαιτήσεις που θα μπορούσε να αναγνωρίσει η Εταιρεία δεδομένου των σωρευμένων φορολογικών ζημιών της είναι σημαντικά μεγαλύτερες, η διοίκηση εκτιμά βάσει και των εγκεκριμένων επιχειρηματικών σχεδίων και των προβλέψεων κερδοφορίας ότι δεν εκτιμάται η δημιουργία επαρκών μελλοντικών φορολογητέων κερδών για την αξιοποίησή του συνόλου των φορολογικών ζημιών. Συνεπώς προχωρά σε μια πιο συντηρητική αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων οι οποίες αναμένονται επαναξιολογηθούν στα επόμενα έτη ανάλογα με την πορεία των αποτελεσμάτων με στόχο της διοίκησης να αξιοποιηθούν στο έπακρο.

Για την θυγατρική εταιρεία «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ» και για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, η θυγατρική αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ποσού 1.7 εκατ. Ευρώ η οποία προέρχεται εξ' ολοκλήρου από μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές. Παρόλο που η αναβαλλόμενη φορολογικές απαιτήσεις που θα μπορούσε να αναγνωρίσει η θυγατρική εταιρεία δεδομένου των σωρευμένων φορολογικών ζημιών της είναι σημαντικά μεγαλύτερες, η διοίκηση εκτιμά βάσει και των εγκεκριμένων επιχειρηματικών σχεδίων και των προβλέψεων κερδοφορίας ότι δεν εκτιμάται η δημιουργία επαρκών μελλοντικών φορολογητέων κερδών για την αξιοποίησή του

συνόλου των φορολογικών ζημιών. Συνεπώς προχωρά σε μια πιο συντηρητική αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων οι οποίες αναμένονται επαναξιολογηθούν στα επόμενα έτη ανάλογα με την πορεία των αποτελεσμάτων με στόχο της διοίκησης να αξιοποιηθούν στο έπακρο.

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 01.01.2024	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
Μεταφορά από αποθέματα	-	-	(611)	(173)	(784)	-	-	-
Μεταφορά από επενδύσεις σε ακίνητα	41.221	-	-	-	41.221	-	-	-
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	(10.234)	(8.330)	-	-	18.564	-	-	-
Απομείωση ενσωμάτων 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
Αναπόσβεστη αξία 01.01.2025	615.956	58.934	3.205	25.473	703.567	30	25	55
Προσθήκες περιόδου	26.894	3.468	1.804	3.853	36.019	21	58	79
Αναταξινόμηση από το περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης σε ενσώματα πάγια	18.062	(18.062)	-	-	-	-	-	-
Μεταφορά σε αποθέματα	(3.504)	-	-	-	(3.504)	-	-	-
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	30.768	-	-	-	30.768	-	-	-
Μεταφορά από επενδύσεις σε ακίνητα	2.862	-	-	-	2.862	-	-	-
Αναστροφή απομείωση ενσωμάτων παγίων	3.847	-	-	-	3.847	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου	(13.127)	(788)	(527)	(3.157)	(17.599)	(9)	(60)	(68)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2025	681.759	43.552	4.482	26.168	755.960	42	23	66
Καθαρή λογιστική αξία								
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	681.759	43.552	4.482	26.168	755.960	42	24	66
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	615.956	58.934	3.205	25.473	703.567	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 31/12/2025, 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 (2024 : μεταξύ 9.30% και 11.2%).

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 ενσωμάτων παγίων (ΔΠΧΑ 16 – παράγραφος 35).

Τα διαχρονικά κόσθη δανεισμού για τα έργα στην Πάρο, στα Αστέρια Γλυφάδας και στην Βούλα έχουν κεφαλαιοποιηθεί με βάση το ΔΛΠ 23 προσαυξάνοντας το κόστος κατασκευής των ακινήτων. Το κόστος δανεισμού για το έργο στην Πάρο επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης από την ολοκλήρωση του έργου (Ιούνιος 2023) και μετά, ενώ το κόστος δανεισμού για το έργο στα Αστέρια Γλυφάδας επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης από την ολοκλήρωση του έργου (Νοέμβριος 2023) και μετά. 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 Voula 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 ο όμιλος αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από την λειτουργία τους.

Στα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης με αξία περιλαμβάνονται το δικαίωμα παραχώρησης της γης στο project Αστέρια Γλυφάδας. 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 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 ποσό των 18 εκατ. ευρώ περίπου αφορά ανά-ταξινόμηση των έξι τουριστικών καταλυμάτων μέσω της θυγατρικής εταιρείας «ΝΑΥΣΙΚΑ VILLAS Α.Ε» η οποία συγχωνεύθηκε από την «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ» εντός της χρήσης 2025. 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 αναπόσβεστο υπόλοιπο ποσού 25 εκατ. € του δικαιώματος χρήσης των έξι αυτών τουριστικών καταλυμάτων μεταφέρθηκε στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.

Το δικαίωμα χρήσης (αναπόσβεστη αξία) σε γη η οποία έχει ανεγερθεί ξενοδοχειακό συγκρότημα έχει ταξινομηθεί στα ενσώματα πάγια και αναλύεται για την χρήση 2025 ως εξής :

Δικαίωμα χρήσης (Ενσώματα Πάγια)	2025
ΝΑΥΣΙΚΑ	35.101
ΠΙΠΕΡΙ	2.543
ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ	4.614
FRONTISA	707
AVRANA	586
Σύνολο	43.551

Το αποθεματικό αναπροσαρμογής ανά εταιρεία (πριν την επίδραση της αναβαλλόμενης φορολογίας) αναλύεται παρακάτω :

Αποθεματικό αναπροσαρμογής	31.12.2025	31.12.2024
AZOE RESORT	127.629	127.372
ΠΙΠΕΡΙ	6.956	4.527
ΝΑΥΣΙΚΑ	88.900	65.768
ΒΟΥΛΑ	2.808	0
GH HOTEL	5.890	0
Σύνολο	232.183	197.667

Για την μεταφορά ποσού €41.221 από τα επενδυτικά ακίνητα στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία κατά την χρήση 2024 βλ. σημείωση 13.

Η μεταφορά από τα ενσώματα πάγια στα «Αποθέματα» ποσού 3.5 εκατ. € αφορά μεταφορά της λογιστικής αξίας της γης ποσού 1.2 εκατ. € και κατασκευαστικές εργασίες ποσού 2.3 εκατ. € τουριστικού καταλύματος από τα ενσώματα πάγια στα αποθέματα για το οποίο υπεγράφη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης κατά την διάρκεια της χρήσης.

13. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	118.904	159.921	-	-
Προσθήκες	1.601	21.425	-	-
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(2.862)	(41.221)	-	-
Μεταφορά σε κατεχόμενα της πώληση		(13.889)	-	-
Πωλήσεις	(51.171)			
Συναλλαγματικές διαφορές από την μετατροπή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε €	(6.205)	3.672	-	-
Κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (σημ 13)	(6.735)	(11.004)	-	-
	53.532	118.904	-	-

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 της 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 31/12/2025, από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

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 κατά την χρήση 2024 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. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2025, το ποσό των 2.862 εκατ. € αφορά μεταφορά του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης (το οποίο είχε ταξινομηθεί στην χρήση 2024 εξ ολοκλήρου στα επενδυτικά ακίνητα) στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (βλ. και σημείωση 12). Στην εταιρεία «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ» στην μισθωμένη γη έχουν ανεγερθεί ακίνητα τα οποία – και ανάλογα με την χρήση τους – έχουν ταξινομηθεί είτε ως επενδυτικά ακίνητα είτε ως ενσώματα πάγια. Ως εκ τούτου, αναλογικά το ένα μέρος του δικαιώματος χρήσης έπρεπε να ταξινομηθεί στα ενσώματα πάγια.

Στην χρήση 2025 και στις «Πωλήσεις θυγατρικών» περιλαμβάνονται τα επενδυτικά των θυγατρικών εταιρειών «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΑΛΑΤΙ» και «PEARL ISLAND HOLDINGS LTD» των οποίων οι μετοχές μεταβιβάστηκαν τον Απρίλιο του 2025 και τον Δεκέμβριο του 2025. Το ποσό των 53.538 € ισοδυναμεί με την λογιστική αξία των επενδυτικών ακινήτων κατά την μεταβίβαση των μετοχών.

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 κατείχε (ως τον Δεκέμβριο 2025) το ακίνητο για κεφαλαιακούς σκοπούς (ΔΛΠ 40).

Τέλος, η ζημία από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία ποσού €6.734 προέρχεται κυρίως από το επενδυτικό ακίνητο της θυγατρικής εταιρείας «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ» (ποσό 5.4 εκατ. €) και της θυγατρικής εταιρείας «ΑΖΟΕ RESORT SA» ποσού 1.2 εκατ. €.

14. Συμμετοχή σε θυγατρικές εταιρείες

Η κίνηση των επενδύσεων σε θυγατρικές αναλύεται παρακάτω :

Εταιρεία

	2025	2024
Υπόλοιπο έναρξης	430.714	447.109
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	26.884	3.506
Πώληση θυγατρικής	(11.843)	
Κεφαλαιοποίηση δανείου	(2.300)	
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(500)	
Λοιπές κινήσεις	0	(743)
Απομείωση συμμετοχής	(841)	(19.158)
Υπόλοιπο λήξης	442.113	430.714

Λεπτομέρειες των θυγατρικών είναι ως ακολούθως:

		%		
	Έδρα	Συμμετοχής	31/12/2025	31/12/2024
Pearl Island Holdings Ltd	Κύπρος	100%	34.296	26.073
Nausika SA	Ελλάδα	100%	218.289	205.771
Hellenic Palace SA	Ελλάδα	100%	0	11.343
Piperi SA	Ελλάδα	100%	17.725	15.684
GH Hotel	Ελλάδα	100%	40.798	36.298
Voula Investment S.A	Ελλάδα	100%	37.975	40.014
Frontisa SA	Ελλάδα	100%	10.396	10.946
Azoe Holdings LTD	Ελλάδα	100%	70.564	70.564
Avrana SA	Ελλάδα	100%	7.500	9.800
GH Services	Ελλάδα	100%	4.320	3.970
Grivalia Development	Ελλάδα	100%	250	250
			442.113	430.714

Στο υπόλοιπο του 2025 περιλαμβάνεται το ποσό των 26.840 εκατ. € που αφορά αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκαν από την Εταιρεία στις θυγατρικές της εταιρείες. Επιπλέον ποσό των (14.700) εκατ. ευρώ αφορά το τμήμα της μεταβίβασης των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΑΛΑΤΙ» και το ποσό των 2.857 εκατ. € αφορά το κέρδος (σε επίπεδο ομίλου) από αυτή την μεταβίβαση. Το κέρδος αυτό προκύπτει ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος πώλησης και της λογιστικής αξίας της συμμετοχής κατά την στιγμή της μεταβίβασης. Επίσης περιλαμβάνεται το ποσό των (2.800) εκατ. € αφορά κεφαλαιοποίηση δανείου (ποσού 2.300 εκατ. €) με ισόποση μείωση μετοχικού κεφαλαίου για δάνειο που είχε χορηγηθεί από την θυγατρική εταιρεία «ΑVRANA SA» προς την μητρική εταιρεία ενώ το ποσό των (0.5) εκατ. ευρώ αφορά μείωση μετοχικού κεφαλαίου που είχε πραγματοποιηθεί από την θυγατρική εταιρεία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΑΛΑΤΙ» προς την μητρική εταιρεία. Τέλος πραγματοποιήθηκε αναστροφή προηγούμενης ζημιάς ποσού 6.3 εκατ. € προέρχεται κυρίως από την θυγατρική εταιρεία «PEARL ISLAND HOLDINGS LTD».

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.

Παρακάτω αναλύεται το σωρευμένο ποσό απομείωσης ανά θυγατρική εταιρεία για τις χρήσεις 2024 και 2025 και η σχετική μεταβολή.

	31/12/2025	31/12/2024	Μεταβολή
Piperi	-	(1.520)	1.520
Voula	(9.207)	(5.507)	(3.700)
Pearl Island	(2.411)	(11.000)	8.589
GH Hotel	-	(2.500)	2.500
Nausika	(8.900)		(8.900)
Frontisa	(850)	-	(850)
Σύνολο	(21.368)	(20.527)	(841)

Στην σημείωση 18 παρατίθενται σχετικές αναλύσεις και επεξηγήσεις των πωλήσεων των θυγατρικών «GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS ONE LTD» και των θυγατρικών της εταιρείας «Pear Island Holdings LTD». Οι πωλήσεις αυτές πραγματοποιήθηκαν στις 11 Απριλίου 2025 και 23 Δεκεμβρίου αντίστοιχα.

15. Συμμετοχή σε κοινοπραξίες

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	9.612	9.124	9.612	9.124
Αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου	-	683	-	-
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	(517)	467	(517)	467
Μερίδιο αποθεματικού αναπροσαρμογής που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	619	21	619	21
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	9.715	9.612	9.715	9.612

Λεπτομέρειες των κοινοπραξιών είναι ως ακολούθως:

Όνομα	Χώρα συστάσεως	Συμμετοχή %	2025	2024
Olympros Naoussa A.E	Ελλάδα	65	9.715	9.612

Στις 27 Δεκεμβρίου 2024 αποφασίστηκε η διασυννοριακή 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 «OLYMPROS NAOUSSA HOLDINGS LTD» με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου 4601/2019 για τους διασυννοριακούς 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, προκείμενου 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 2025	2024	Εταιρεία 2025	2024
Ακίνητα για εμπορία	24.515	21.209	-	-
Λοιπά εμπορεύματα	2.432	2.398	-	-
	26.946	23.608	-	-

Η Εταιρεία δεν κατέχει στην κυριότητα της αποθέματα. Ο όμιλος δεν έχει στην κυριότητα του αποθέματα σε ενέχυρο. Κατά την διάρκεια της χρήσης και το 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)

Υπόλοιπο έναρξης

Κόστος πωληθέντων ακινήτων

Αγορές Εμπορεύματα - πρώτες ύλες - αναλώσιμα

Κόστος πωληθέντων αναλωσίμων

Μεταφορά από ενσώματα πάγια

Λοιπές κινήσεις

Πραγματοποιηθείσες εργασίες επί ακινήτων

Σύνολο

2025	2024
23.608	20.627
(4.609)	(2.300)
7.462	6.424
(7.088)	(5.667)
3.504	
22	22
4.049	4.502
26.946	23.608

Για το κόστος πωλήσεων ποσού (4.609) βλ. την σημείωση 8.

Η μεταφορά ποσού 3.309 εκατ. € αφορά ανά- ταξινόμηση ενός τουριστικού καταλύματος (project Amanzoe) για το οποίο κατά την διάρκεια της χρήσης υπεγράφη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης συνολικού τιμήματος 12.170 εκατ. €. Βάσει της λογιστικών πολιτικών του ομίλου για τα «Αποθέματα υπό ανάπτυξη» τα κριτήρια ταξινόμησης ενός τουριστικού καταλύματος στα αποθέματα είναι τα εξής : α) έκδοσης πολεοδομικής άδειας, β) υπογραφή χρονομεριστικής μίσθωσης και γ) εκκίνηση κατασκευαστικών εργασιών. Στην προηγούμενη χρήση είχε ταξινομηθεί στα ενσώματα πάγια καθώς η πρόθεση της διοίκησης και εφόσον δεν υπήρχε οριστική σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης ήταν να χρησιμοποιηθεί στο πρόγραμμα μισθώσεων του ξενοδοχείου Amanzoe.

17. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
Λοιπές απαιτήσεις	1.214	4.001	888	1.295
Προκαταβολές σε προμηθευτές	1.990	2.304	-	-
Προκαταβολές σε προμηθευτές για την αγορά οικοπέδων	693	2.688	-	-
Εμπορικές απαιτήσεις	4.753	4.536	-	-
Προπληρωμένα έξοδα	1.251	1.924	97	146
Δεσμευμένες καταθέσεις	2.520	4.755	-	-
Απαιτήσεις από ΦΠΑ	1.676	5.408	275	325
Απαιτήσεις από ελληνικό δημόσιο	476	604	-	-
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	14.573	26.219	1.260	1.766

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

Η μείωση των προκαταβολών σε προμηθευτές και η μείωση των απαιτήσεων από ΦΠΑ οφείλεται κυρίως στην σταδιακή μείωση του όγκου των κατασκευαστικών εργασιών

Η μείωση των προκαταβολών σε προμηθευτές για την αγορά οικοπέδων κατά 2 εκατ. € περίπου προέρχεται κυρίως από την θυγατρική «GH HOTEL AE» και το project «Petalioi». Συγκεκριμένα στην χρήση 2025 υπεγράφη οριστικό συμφωνητικό αγοράς οικοπέδου για το οποίο υπήρχε σχετικό προσύμφωνο με βάση το οποίο είχε δοθεί προκαταβολή περίπου 2 εκατ. €.

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 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 2026 ενώ η εγγυητική επιστολή της εταιρείας «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ» λήγει τον Ιούνιο του 2026 με ανανέωση σε ετήσια βάση.

Στο κονδύλι «Απαιτήσεις από ΦΠΑ» περιλαμβάνεται πρόβλεψη απομείωσης για μη ανακτήσιμο ΦΠΑ ποσού 1.1 εκατ. € που προέρχεται από τις θυγατρικές «GH Hotel» και «Frontisa».

18. Πωλήσεις συμμετοχών / θυγατρικών

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2025 πραγματοποιήθηκαν οι παρακάτω πωλήσεις θυγατρικών.

- **Πώληση συμμετοχής / θυγατρικής «GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS ONE LTD** : Η εταιρεία αυτή μεταβιβάστηκε στις 11 Απριλίου του 2025 και είναι μητρική εταιρεία της ελληνικής εταιρείας «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΑΛΑΤΙ» η οποία είχε στην κυριότητα της ξενοδοχείο το οποίο και μίσθωνε σε ξενοδοχειακό λειτουργό εισπράττοντας μισθώματα. Το συνολικό τίμημα από την μεταβίβαση του 100% των μετοχών ανέρχεται σε 14.700 εκατ. € συμπεριλαμβανόμενου διαφορά κόστη για την ολοκλήρωση της πώλησης. Η θυγατρική μεταβιβάστηκε στην εταιρεία Γ. και Β. ΧΟΝΔΡΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ. Το κέρδος ποσού 3.1 εκατ. € από την μεταβίβαση της εταιρείας περιλαμβάνεται στα «Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης». Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του ομίλου «GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS ONE LTD» κατά την προηγούμενη χρήση είχαν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα προς πώληση περιουσιακά στοιχεία και ως υποχρεώσεις από περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση αντίστοιχα
- **Πώληση συμμετοχών / θυγατρικών της «Pearl Island Holdings LTD»** : Η εν λόγω εταιρεία είναι θυγατρική της Grivalia Hospitality SA με έδρα την Κύπρο. Η θυγατρική εταιρεία με την σειρά της είχε στην κυριότητα της το 60% των μετοχών των εταιρειών «Don Bernardo Hotel S.A», «Pearl Island S.A» και «Zoniro Panama» με έδρα τον Παναμά. Η «Pearl Island Holdings LTD» στις 23 Δεκεμβρίου 2025 προχώρησε στην μεταβίβαση του 60% των μετοχών των τριών θυγατρικών εταιρειών με συνολικό τίμημα 36.000 εκατ. €. Οι εταιρείες αυτές μεταβιβάστηκαν στις εταιρείες «Odyssey Reinsurance» και «Wentworth Insurance». Η καθενιά εταιρεία (θυγατρικές εταιρείες του ομίλου Fairfax) κατέβαλε στην Pearl Island Holdings LTD το ποσό των 18.000 εκατ. €. Το κέρδος ποσού 9.4 εκατ. € από την μεταβίβαση των τριών θυγατρικών εταιρειών περιλαμβάνεται στα «Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης».

Παρακάτω παρουσιάζονται οι οικονομικές καταστάσεις των υπό-ομίλων / θυγατρικών εταιρειών κατά την ημερομηνία

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ)

πώλησης τους / μεταβίβασης των μετοχών τους :

	Pearl Island	GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS ONE LTD
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Επενδύσεις σε ακίνητα	51.171.369	13.994.000
Δικαίωμα χρήσης - ΔΠΧΑ 16	216.805	
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		3.589
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	1.662.514	442.330
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	211.296	272.137
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	53.261.984	14.712.055
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση	1.534.468	2.819.729
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις - ΔΠΧΑ 16	289.189	
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		295.000
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.115.666	7.094
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	15.358.385	
Σύνολο Υποχρεώσεων	18.297.207	3.121.823
Ενεργητικό	53.261.984	14.712.055
Μείον Υπόχρεώσεις	(18.297.207)	(3.121.823)
Μείον αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών	6.366.040	
Πλέον μη ελέγχουσες συμμετοχές	(14.764.392)	
	28.727.179	11.590.232
Τίμημα	36.000.000	14.700.000
Αποτέλεσμα από την πώληση της θυγατρικής	9.435.075	3.109.768

19. Λοιπά έσοδα / έξοδα εκμετάλλευσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	2025	2024	2025	2024
Κέρδη από πώληση θυγατρικών	13.639		3.154	
Έσοδα από ασφαλιστική αποζημίωση	196	1.249		27
Έσοδα από από-αναγνώριση δικαιώματος χρήσης	649			
Έκτακτα έσοδα	124	1.950	(163)	41
Αναστροφή προηγούμενης ζημιάς απομείωσης ενσώματων παγίων	3.847			
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	95	790		518
Σύνολο	18.549	3.989	2.991	586

GRIVALIA HOSPITALITY A.E**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ)**

- Τα κέρδη από την πώληση των θυγατρικών της «Pearl Island Holdings LTD» και της «GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS ONE LTD» αναλύονται στην σημείωση 18. Στο κονδύλι αυτό περιλαμβάνεται και το κέρδος από την πώληση της θυγατρικής «AZ Villa 24 LTD» (project : Amanzoe) ποσού 1 εκατ. Ευρώ περίπου.
- Τα έσοδα από την από-αναγνώριση δικαιώματος χρήσης προέρχεται από την λύση της μίσθωσης της θυγατρικής εταιρείας «GH Hotel» (βλ. και Σημ. 23 «Υποχρεώσεις από μισθώσεις»).
- Η ανάστροφη προηγούμενης ζημιάς από απομείωση ενσώματων παγίων ποσού 3.8 εκατ. Ευρώ προέρχεται από την θυγατρική εταιρεία «GH Hotel». Λόγω της αύξησης της εύλογης αξίας σε σχέση με την λογιστική αξία κατά την ημερομηνία αναφοράς, με το ποσό αυτό ανακτήθηκε προγενέστερη ζημιά και το υπερβάλλον ποσό μεταφέρθηκε στο αποθεματικό αναπροσαρμογής (βλ. και Σημ. 12 «Ενσώματα Πάγια»).

	Όμιλος		Εταιρεία	
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	2025	2024	2025	2024
Έκτακτα έξοδα	(674)	(656)	(20)	(814)
Πρόβλεψη απομείωσης	(1.151)			
Απομείωση συμμετοχών			(841)	(19.158)
Σύνολο	(1.825)	(656)	(862)	(19.972)

- Το ποσό των (1.151) εκατ. Ευρώ αφορά πρόβλεψη απομείωσης για μη ανακτήσιμο ΦΠΑ από τις θυγατρικές «FRONTISA» και «GH Hotel» (βλ. και Σημ. 17 «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις»).
- Το ποσό των (19.158) εκατ. Ευρώ στην Εταιρεία κατά την προηγούμενη χρήση αφορά «Προβλέψεις για απομείωση συμμετοχών» λόγω της σημαντικής μείωσης της «Λογιστικής αξίας» των θυγατρικών εταιρειών «Pearl Island», «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ», «ΠΙΠΕΡΙ» και «GH Hotel» σε σχέση με το συνολικό ποσό που έχει επενδυθεί από την Εταιρεία στις εν λόγω εταιρείες. Στην τρέχουσα χρήση, επειδή η λογιστική αξία των εταιρειών «Pearl Island», «GH Hotel» και «ΠΙΠΕΡΙ» βελτιώθηκε σημαντικά είχε ως αποτέλεσμα την αναστροφή ζημιάς ποσού 8 εκατ. Ευρώ περίπου. Για περαιτέρω ανάλυση βλ. και Σημ. 14 «Συμμετοχή σε θυγατρικές».

20. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
Ταμείο	92	773		-
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	65.138	33.388	3.286	9.208
	65.230	34.161	3.286	9.208

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.

21. Μετοχικό κεφάλαιο

	Όμιλος			
	2025	2024		
	Αριθμός μετοχών	€	Αριθμός μετοχών	€
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και πληρώθηκε εξ' ολοκλήρου				
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	398.628	398.628	398.628	398.628
	67			

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ)

Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	7.494	7.494		
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	406.122	406.122	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.

Αποθεματικά**Η ανάλυση των αποθεματικών έχει ως εξής:**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
Υπέρ το άρτιο	86.228	81.772	86.228	81.772
Αναπροσαρμογή ενσώματων παγίων	183.468	155.917	2.365	1.747
Ίδιες μετοχές (βλέπε Σημ. 24)	(8.075)	(5.796)	(8.075)	(5.796)
Αναλογιστικά κέρδη - ζημιές	50	11	-	3
Συναλλαγματικές διαφορές	-	2.795	-	-
Αποτελέσματα εις νέον / Ίδιες μετοχές	7.589	5.796	8.075	5.796
Αποτελέσματα εις νέον	(176.520)	(158.313)	(80.043)	(75.583)
Σύνολο	92.7	82.182	8.105	7.939

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ)

22. Δανεισμός

	Όμιλος 2025	2024	Εταιρεία 2025	2024
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	204.065	216.078	-	-
Ενδοομιλικά δάνεια	-	-	6.000	12.000
Μακροπρόθεσμα δάνεια	204.065	216.078	6.000	12.000
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	19.052	10.127	5.500	-
Δάνεια	19.052	10.127	5.500	-
Σύνολο δανείων	223.117	226.206	11.500	12.000

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια είναι πληρωτέα ως ακολούθως:

	Όμιλος 2025	2024	Εταιρεία 2025	2024
Έως ένα έτος	19.052	10.127	-	-
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	148.050	63.194	-	-
Πέραν των πέντε ετών	56.015	152.884	-	-
	223.117	226.206	-	-

Το μέσο επιτόκιο των δανείων έχει ως εξής:

	Όμιλος 2025	2024	Εταιρεία 2025	2024
Τραπεζικά δάνεια	4.00%	5.00%	4%	-
Ενδοομιλικά δάνεια	-	-	5%	5%

31 Δεκεμβρίου 2025 (σε €)	Λογιστική αξία	Συμβατικές ταμειακές ροές	Έως ένα έτος	1-2 έτη	3-5 έτη	Πέραν των 5 ετών
	€	€	€	€	€	€
Δανειακές υποχρεώσεις (κεφάλαιο)	223.731	223.731	17.791	13.231	136.695	56.015
Δανειακές υποχρεώσεις - Προπληρωμένα έξοδα δανείου	(731)					
Τόκοι πληρωτέοι	143	43.331	8.380	8.261	22.268	4.421
Σύνολο	223.143	267.062	26.172	21.493	158.962	60.436

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	226.794	9.918	12.585	50.609	153.862

Δανειακές υποχρεώσεις - Προπληρωμένα έξοδα δανείου	(958)					
Τόκοι πληρωτέοι	189	56.693	9.809	9.471	25.727	11.955
Σύνολο	226.206	283.938	19.728	22.057	76.336	165.817

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 εκταμιεύθηκε 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. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 το υπόλοιπο του δανείου ανέρχεται σε 47.7 εκατ. € καθώς εντός της χρήσης αποπληρώθηκε δύο δόσεις (κεφαλαίου) συνολικής αξίας 1.7 εκατ. € και τόκοι ποσού 1.9 εκατ. €.

- **ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ** : Στις 21/07/2023 συνάφθηκε σύμβαση δανείου μεταξύ της «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ 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 εκταμιευθεί 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 €2.2εκατ. 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.

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. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 το υπόλοιπο του δανείου ανέρχεται στο ποσό €22.1εκ.

- **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. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το υπόλοιπων των δανειακών υποχρεώσεων ανέρχεται στο ποσό των €11.1εκ.
- **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. Κατά την ημερομηνία αναφοράς το κεφάλαιο του δανείου ανέρχεται σε €137εκ.

Η κίνηση των δανείων σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου αναλύεται παρακάτω :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου	226.206	189.075	12.000	12.000
Δεδουλευμένοι τόκοι	9.211	12.105		
Πληρωμές κεφαλαίου	(8.819)	(188.050)	(6.000)	
Εισπράξεις δανείων	5.500	228.623	5.500	
Πληρωμές τόκων	(8.830)	(15.548)		
Λοιπές κινήσεις	(151)	-		
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου	223.117	226.206	11.500	12.000

Για την αναδιάρθρωση των δανεικών υποχρεώσεων του ομίλου που πραγματοποιήθηκε στις 7 Μαΐου 2026 βλ. σημείωση 28 (Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς).

23. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	46.268	44.696	-	-
Χρεωστικοί τόκοι	2.371	2.422	-	-
Προσθήκες λόγω επαναμέτρησης υποχρεώσεων	3.468	1.100		
Αποαναγνώριση μίσθωσης	(5.809)			
Λοιπές κινήσεις	507			
Αποπληρωμή μισθώματος	(2.396)	(1.949)	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	44.409	46.248	-	-

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	2.389	1.861	-	-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	42.021	44.408	-	-
Σύνολο υποχρεώσεων	44.409	46.268	-	-

Τα ελάχιστα μισθώματα και μελλοντικοί τόκοι έχουν ως εξής:

Υποχρεώσεις μίσθωσης - ελάχιστα μισθώματα	31.12.2025	31.12.2024
Μέχρι 1 έτος	2.675	2.675
Από 1 έως 2 έτη	2.681	2.681
Από 2 έως 5 έτη	7.997	7.997
Πάνω από 5 έτη	110.803	112.724
Σύνολο	124.157	126.078
Μείον: Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις μισθώσεων	(79.747)	(79.809)
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων μίσθωσης	44.409	46.268

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 κυμαίνεται από 4% - 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 «ΕΦΓ 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 έκταση 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 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 ΑΕ :** Η από-αναγνώριση λειτουργικής μίσθωσης ποσού περιλαμβάνει κυρίως την 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» κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2025 πραγματοποιήθηκε λύση της σύμβασης μίσθωσης, οπότε η συνολική επίδραση από την από-αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου και της αντίστοιχης υποχρέωσης μεταφέρθηκε στα αποτελέσματα.
- **ΠΙΠΕΡΙ ΑΕ :** Εντός της χρήσης, η θυγατρική αναγνώρισε νέα σύμβαση υπομίσθωσης ενός ακινήτου στην Πάρο επί του οποίου κατασκευάστηκαν επιπλέον δωμάτια τα οποία διατίθενται προς εκμετάλλευση από το ξενοδοχείο Avant Mar με υποχρέωση ύψους ευρώ 2.4 εκατ. Ευρώ. Η ημερομηνία έναρξης της σύμβασης μίσθωσης είναι η 10^η Ιουλίου 2025 με διάρκεια έως την 01.01.204. Για την μίσθωση αυτή αναγνωρίστηκε μία υποχρέωσης μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 αξίας 2.4 εκατ. € περίπου. Η σύμβαση περιλαμβάνει σταθερά και μεταβλητά μισθώματα, καθώς και όρους ετήσιας αναπροσαρμογής.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
Προμηθευτές	5.748	13.143	186	72
Λοιπές υποχρεώσεις	1.382	18.340	3.475	71
Βραχυπρόθεσμα αναβαλλόμενα τιμήματα	9.946	1.853	-	-
Προκαταβολές για την κατασκευή βιλών	3.450	12.534	-	-
Κρατήσεις καλής εκτέλεσης	2.484	3.513	-	-
Υποχρεώσεις προγράμματος ανταμοιβής διοικητικού προσωπικού	-	13.454	-	13.454
Προκαταβολές πελατών	9.235	4.574	-	-
Δεδουλευμένες υποχρεώσεις ανταμοιβής διοικητικού προσωπικού	-	3.180	-	3.180
Δεδουλευμένες υποχρεώσεις	4.659	4.198	1.497	-
Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικά ταμεία	886	1.315	71	82
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	37.790	76.104	5.229	16.859

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 AE είτε έμμεσα μέσω των θυγατρικών της εταιρειών. Οι σημαντικότερες υποχρεώσεις του ομίλου αναλύονται ως εξής :

- **GH HOTEL AE:** Η εταιρεία είναι θυγατρική εταιρεία της «GRIVALIA HOSPITALITY SA» κατόπιν και της συγχώνευσης της κυπριακής εταιρείας «GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS 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 €1.4εκ. εφόσον η επένδυση χαρακτηριστεί ως στρατηγική και το ποσό των €8.400εκ. εφόσον εκδοθεί το προεδρικό διάταγμα.
- **GRIVALIA HOSPITALITY SA :** 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 I ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» , «ΝΗΣΑΙΑ ΑΣΤΕΡΑΣ II ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», «ΝΗΣΑΙΑ ΑΣΤΕΡΑΣ III ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (πωλητές) προκύπτει ότι η αγοράστρια εταιρεία θα πρέπει να καταβάλλει το ποσό των €4.000 εκατ. 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, οπότε και η Εταιρεία έγινε καθολικός διάδοχος της υποχρέωσης αυτής.

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 αγοραστές 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. Οι υποχρεώσεις αυτές έχουν ταξινομηθεί είτε ως βραχυπρόθεσμες είτε ως μακροπρόθεσμες ανάλογα με την ημερομηνία διακανονισμού τους. Συγκεκριμένα, οι μακροπρόθεσμες προκαταβολές σε προμηθευτές για την κατασκευή βιλών ποσού 15.922 εκατ. € αφορά εισπράξεις από υποψήφιους μισθωτές δύο βιλών οι οποίες αναμένεται να παραδοθούν το πρώτο τρίμηνο του 2027. Με την παράδοση τους το ποσό αυτό θα μεταφερθεί στα έσοδα και το κόστος κατασκευής καθώς και η λογιστική αξία της γης των βιλών αυτών στο κόστος πωλήσεων.

Κρατήσεις καλής εκτέλεσης : Περιλαμβάνει υποχρεώσεις προς κατασκευαστές οι οποίες 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 : Η μείωση των λοιπών υποχρεώσεων από €18.340εκ. σε €1.418εκ. στην χρήση 2025 προέρχεται από υποχρεώσεις (€16.559εκ) προς τους μετόχους μειοψηφίας των εταιρειών του υπό-ομίλου Pearl Island. Οι εν λόγω εταιρείες μεταβιβάστηκαν (μέσω της μεταβίβασης των μετόχων τους) σε εταιρείες του ομίλου Fairfax Financial Holdings στις 23 Δεκεμβρίου 2025.

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 2025.

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. Στην χρήση 2025, αποπληρώθηκε το ποσό των €1.9εκατ οπότε στις 31 Δεκεμβρίου το ποσό αυτό ανέρχεται σε €1.25εκατ.

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
- ε) κατά την 5^η 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 εξόσκησης 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.

Στις 23 Ιουνίου 2025, έγινε εξάσκηση του δικαιώματος από ένα μέρος των δικαιούχων και η εταιρεία επαναγόρασε 600.758 μετοχές συνολικού τιμήματος €0.96 εκατ. Στις 22 Δεκεμβρίου 2025, έγινε ξανά εξάσκηση του δικαιώματος και η Εταιρεία επαναγόρασε 823.424 μετοχές με συνολικό τίμημα €1.3εκατ. Στις 10 Σεπτεμβρίου 2025 με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης αποφάσιστηκε η παράταση του προγράμματος διάθεσης μετοχών (sell – back) για τρία έτη (30 Νοεμβρίου 2028).

Η κίνηση του προγράμματος έχει ως εξής :

	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
Εξάσκηση Ιούνιος 2025	(961)	(601)	(601)	961
Εξάσκηση Δεκέμβριος 2025	(1.317)	(823)	823	1.317
Χρηματοοικονομικό κόστος	591			
Προσαρμογή αξίας	27			
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	11.793	7.461	5.047	8.075

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 κάποιους συγκεκριμένους όρους ενώ απαιτεί Απόφαση Διοικητικού Συμβουλίου για αποσαφήνιση των όρων και των δικαιούχων καθώς και η σχετική επικοινωνία με τους δικαιούχους (και αποδοχή) η οποία είναι ακόμη σε εκκρεμότητα. Εντός του 2025 καθώς και έως την υπογραφή των παρούσων οικονομικών καταστάσεων το 2025, δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις επιμέτρησης και εκκίνησης του συγκεκριμένου προγράμματος.

25. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
Φόρος τόκων	590	733	0	9
Φόρος εισοδήματος	1.016	771	0	0
ΦΜΥ	818	849	101	128
Φόρος ακίνητης περιουσίας	384	932	0	0
Λοιποί φόροι	340	380	23	27
Σύνολο	3.149	3.666	124	164

26. 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 με ποσοστό 92,74% την 31 Δεκεμβρίου 2025. Κατά συνέπεια οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αφορούν της θυγατρικές της Εταιρείας, τις εταιρείες του Ομίλου Fairfax και την Eurobank – η οποία είναι μέτοχος με ποσοστό 9,17% - 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.

26.1 Έσοδα ενοικίων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΑΛΑΤΙ			1	3
AVRANA			3	3
GH HOTEL			3	3
ΟΛ.ΝΑ. ΑΞΤΕ			3	3
GH GROUND SERVICES			0	3
GH SERVICES			0	6
AZOE LAND TWO SA			0	1
AZOE LAND THREE SA			0	1
AZOE LAND ONE SA			1	1
AZOE RESORT 2 SA			1	-
AZOE FREEHOLD VILLAS			0	1
AZOE HOLDINGS LTD			1	-
AZOE RESORT SA			1	1
GH DEVELOPMENT			3	3
IZOLA DEL MARE			2	-
FRONTISA			3	3
ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ			0	1
Σύνολο	0	0	20	33

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ)

26.2 Αμοιβές και διάφορα έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
	'000	'000	'000	'000
Ασφάλιστρα προσωπικού - Eurolife			11	302
Ενοίκια - Eurobank			279	66
Αμοιβές και έξοδα - Grivalia Management Company			112	122
Σύνολο	-	-	403	489

26.3 Πιστωτικοί Τόκοι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
Τόκοι καταθέσεων Eurobank	39	403	18	65
Τόκοι ομολογιακού δανείου – AVRANA	37			
Τόκοι ομολογιακού δανείου – AZOE HOLDINGS LTD	212		-	-
Τόκοι ομολογιακού δανείου – GH HOTEL	38			
Σύνολο	326	403	18	65

26.4 Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
Λοιπά έσοδα - Eurobank	11	11	11	11
Συμβουλευτικές υπηρεσίες με AZOE RESORT SA	-		645	
Συμβουλευτικές υπηρεσίες με ΒΟΥΛΑ ΕΠΙΕΝΔΥΤΙΚΗ	-		484	
Συμβουλευτικές υπηρεσίες με ΠΙΠΕΡΙ ΑΕ	-		81	
Συμβουλευτικές υπηρεσίες με ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ	-		323	
Αμοιβή αποσπασμένου προσωπικού	-	18		18
Σύνολο	11	29	1.543	29

26.5 Χρεωστικοί Τόκοι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
Τόκοι ομολογιακού δανείου – AVRANA	-	-	37	17
Τόκοι ομολογιακού δανείου - AZOE HOLDINGS LTD	-	-	212	24
Τόκοι ομολογιακού δανείου - GH HOTEL	-	-	38	26
Τόκοι δανείου ΝΑΥΣΙΚΑ - EUROBANK	5.834	7.672	-	-
Τόκοι μίσθωσης ΝΑΥΣΙΚΑ – EUROBANK	3	3	-	-
Σύνολο	5.837	7.675	287	67

Το δάνειο μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας και της Eurobank αναλύεται στην σημείωση 21.

26.6 Δάνεια με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
Ομολογιακό δάνειο – AVRANA	-	-	-	2.000
Ομολογιακό δάνειο - GH HOTEL	-	-	-	3.000
Ομολογιακό δάνειο – AZOE RESORT SA	-	-	3.250	-
Ομολογιακό δάνειο - AZOE HOLDINGS LTD	-	-	2.750	7.000
EUROBANK Ομολογιακό δάνειο	136.636	141.775	-	-
Σύνολο	136.636	141.775	6.000	12.000

Τα ομολογιακά δάνεια της Εταιρείας με 31 Δεκεμβρίου 2025 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 Οκτωβρίου 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 Οκτωβρίου 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. Οπότε, το υπόλοιπο του δανείου στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται σε €2.750. Στις 12 Φεβρουαρίου 2026 το δάνειο αυτό εξοφλήθηκε ολοσχερώς.
- **AZOE RESORT SA** : Στις απαιτήσεις από την Grivalia Hospitality (μητρική εταιρεία της AZOE HOLDINGS LTD , η οποία με την σειρά της είναι μητρική εταιρεία της AZOE RESORT SA), περιλαμβάνεται ομολογιακό δάνειο ποσού €3.250 το οποίο έχει χορηγηθεί προς την μητρική εταιρεία με επιτόκιο 4% , ημερομηνία λήξης στις 31 Δεκεμβρίου 2029 και σκοπό την χρηματοδότηση λειτουργικών εξόδων της μητρικής εταιρείας. Στις 12 Φεβρουαρίου 2026 το δάνειο αυτό εξοφλήθηκε ολοσχερώς.

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

Για το δάνειο μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας « NAYSIKA AE» και της Eurobank βλ. σημείωση 27 «Γεγονότα

μετά την ημερομηνία μεταφοράς».

26.7 Ταμειακά διαθέσιμα με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
EUROBANK				
Τραπεζικά υπόλοιπα	46.090	15.645	3.286	7.671
Δεσμευμένες καταθέσεις	2.520	4.755	-	-
Σύνολο	48.610	20.400	3.286	7.671

26.8 Μισθώσεις απο συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
EUROBANK				
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	782	1.083	-	-
Υποχρεώσεις	(853)	(1.097)	-	-
Σύνολο	(71)	(14)	-	-

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

26.9 Υποχρεώσεις (εκτός μισθώσεων) με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2025	2024	2025	2024
EUROBANK	11.610	11.610	11.610	11.610
Σύνολο	11.610	11.610	11.610	11.610

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

Οι αμοιβές διοικητικού συμβουλίου για την χρήση 2025 ανέρχονται στο ποσό των 250χιλ. €. Επιπλέον οι υποχρεώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 από προγράμματα παροχών σε μέλη ανώτατης διοίκησης και ΔΣ ανέρχεται σε €11.8 εκατ. Τέλος, δεδουλευμένες υποχρεώσεις ανταμοιβής σε μέλη ανώτατης διοίκησης ανέρχεται σε €1.25 εκατ.

27. Ενδεχόμενες απαιτήσεις , ενδεχόμενες υποχρεώσεις, δεσμεύσεις

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 εταιρείες του ομίλου πέραν των ατομικών εξασφαλίσεων – εγγυήσεων των εκδότριων εταιρειών . Με βάση το «ΔΠΧΑ 9» έχει υπολογίσει ότι υφίσταται μία ενδεχόμενη υποχρέωση ποσού €3.4 εκατ. κατά την ημερομηνία αναφοράς (€3.4 εκατ. κατά την προηγούμενη χρήση).

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί για τα ανοιχτά φορολογικά έτη 2000 – 2025 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 Ναυτικά 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.

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 DEL MARE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ» η οποία κατείχε τα κληροτεμάχια με αριθμό 18^α, 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.

Δεν υπάρχουν σημαντικές νομικές υποθέσεις κατά του Ομίλου.

28. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Τα σημαντικότερα μεταγενέστερα γεγονότα έχουν ως εξής :

- Στις 13 Φεβρουαρίου 2026, η Εταιρεία προχώρησε στην αποπληρωμή δανείου ποσού 5.500.000 € το οποίο είχε εκταμιευθεί στις 18 Δεκεμβρίου 2025 από την τράπεζα Alpha Bank.
- Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της μητρικής εταιρείας Grivalia Hospitality SA, με ημερομηνία 9 Μαρτίου 2026 αποφασίστηκε η έκδοση εμπραγμάτως ασφαλισμένου κοινοπρακτικού ομολογιακού δανείου συνολικής ονομαστικής αξίας έως του ποσού Ευρώ 260.000.000. Εκδότης του εν λόγω δανείου, είναι η μητρική εταιρεία Grivalia Hospitality SA και ομολογιούχοι /δανειστές οι τράπεζες «Eurobank» και «ΕΤΕ» με ποσοστό 60% και 40% αντίστοιχα. Το προϊόν της Σειράς Α του ομολογιακού δανείου θα χρησιμοποιηθεί από την εκδότρια για την εξόφληση των παρακάτω δανειακών υποχρεώσεων :
 - I. Ποσό 47.735.286 € θα χρησιμοποιηθεί από την εκδότρια για την χορήγηση στην Εταιρεία «AZOE RESORT SA» ισόποσου ενδοομιλικού δανείου μειωμένης εξασφάλισης το οποίο η «AZOE RESORT SA» θα χρησιμοποιήσει για την πλήρη και ολοσχερή εξόφληση του δανείου που έχει χορηγηθεί από την «ΕΤΕ» προς την «AZOE RESORT SA» (βλ. Σημείωση 22).
 - II. Ποσό 11.040.236 € θα χρησιμοποιηθεί από την εκδότρια για την χορήγηση στην εταιρεία «ΠΙΠΕΡΙ ΑΕ» ισόποσου ενδοομιλικού δανείου μειωμένης εξασφάλισης το οποίο η εν λόγω εταιρεία θα χρησιμοποιήσει για την πλήρη και ολοσχερή εξόφληση του δανείου που έχει χορηγηθεί από την «Alpha Bank» προς την «Piperi AE» (βλ. Σημείωση 22).
 - III. Ποσό 137.182.500 € θα χρησιμοποιηθεί από την εκδότρια για την χορήγηση στην εταιρεία «NAYΣΙΚΑ ΑΕ» ισόποσου ενδοομιλικού δανείου μειωμένης εξασφάλισης το οποίο η εν λόγω εταιρεία θα χρησιμοποιήσει για την πλήρη και ολοσχερή εξόφληση του δανείου που έχει χορηγηθεί από την «Eurobank» προς την «NAYΣΙΚΑ ΑΕ» (βλ. Σημείωση 22).

- IV. Ποσό 21.987.683 € θα χρησιμοποιηθεί από την εκδότρια για την χορήγηση στην εταιρεία «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ» ισόποσου ενδοομιλικού δανείου μειώμενης εξασφάλισης το οποίο η εν λόγω εταιρεία θα χρησιμοποιήσει για την πλήρη και ολοσχερή εξόφληση του δανείου που έχει χορηγηθεί από την «ΕΤΕ» προς την «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ» (Βλ. Σημείωση 22).

Το ομολογιακό δάνειο εκταμιεύθηκε στις 7 Μαΐου 2026.

Το προϊόν της Σειράς Β (προαιρετική χρήση) θα χρησιμοποιηθεί από την εκδότρια για την χορήγηση στην Εταιρεία δάνειο μειώμενης εξασφάλισης έως το ποσό των 40.000.000 € με σκοπό την κάλυψη κατασκευαστικών εργασιών των ξενοδοχείων του ομίλου Grivalia Hospitality.

Η διάρκεια του ομολογιακού δανείου είναι 5 έτη με δικαίωμα παράτασης για ένα συν ένα έτη (1+1) επιπλέον.

Το επιτόκιο του δανείου για την Σειρά Α του ομολογιακού δανείου είναι σταθερό για 5 έτη και ίσο με 4%, ενώ για την Σειρά Β είναι κυμαινόμενο με περιθώριο 1.80% πλέον Euribor 6m. Μετά την πάροδο της πενταετίας, το επιτόκιο τόσο της Σειράς Α όσο και της Σειράς Β είναι ίσο με 1.80% πλέον Euribor 6m.

Οι προ-αναφερόμενες εταιρείες «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ», «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ» και «ΠΙΠΕΡΙ ΑΕ» είναι θυγατρικές εταιρείας της «GRIVALIA HOSPITALITY» με ποσοστό 100% και συνδεδεμένες εταιρείες της «AZOE RESORT SA» αφού έχουν κοινή μητρική εταιρεία.

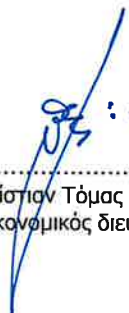
Οι παγκόσμιες πολεμικές συρράξεις που μαινόνται μέχρι και την ημερομηνία έγκρισης των παρούσων οικονομικών καταστάσεων παράγουν πολύπλευρα προβλήματα οι επιπτώσεις των οποίων είναι πολύ δύσκολο ποσοτικοποιηθούν με ακρίβεια καθώς διέπονται από υψηλή αβεβαιότητα. Η συνεχιζόμενη σύγκρουση μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας, καθώς και η ένταση στη Μέση Ανατολή, εξακολουθούν να επηρεάζουν το διεθνές οικονομικό περιβάλλον. Οι εξελίξεις αυτές έχουν συμβάλει σε αυξημένη αβεβαιότητα στις αγορές, διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες και διακυμάνσεις στις τιμές ενέργειας και βασικών αγαθών, εντείνοντας τις πληθωριστικές πιέσεις σε παγκόσμιο επίπεδο. Παράλληλα, οι κεντρικές τράπεζες διατηρούν αυστηρότερη νομισματική πολιτική, γεγονός που επηρεάζει το κόστος χρηματοδότησης και τη συνολική οικονομική δραστηριότητα. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και αξιολογεί τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν έχει άμεση έκθεση ούτε στη Ρωσία, ούτε στην Ουκρανία ούτε στη Μέση Ανατολή συνεπώς δεν αναμένει να έχει σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα επιπτώσεις που να επηρεάζουν τις οικονομικές της καταστάσεις.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις, ατομικές και ενοποιημένες, για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 4 Σεπτεμβρίου 2026 και έχουν υπογραφεί από τους κάτωθι:

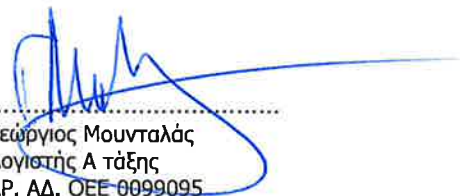
Αθήνα, 4 Σεπτεμβρίου 2026



.....
Γεώργιος Χρυσικός
Διευθύνων σύμβουλος



.....
Χρήστος Τόμας
Οικονομικός διευθυντής



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