

GRIVALIA HOSPITALITY A.E

**ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΕΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

31 Δεκεμβρίου 2023

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2023

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΕΛΙΔΑ

Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή	1 – 4
Ετήσια έκθεση διαχείρισης διοικητικού συμβουλίου	5 – 10
Κατάσταση αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη και Ατομική)	11
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος (Ενοποιημένη και Ατομική)	12
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη και Ατομική)	13
Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	14 – 17
Κατάσταση ταμειακών ροών (Ενοποιημένη και Ατομική)	18
Σημειώσεις στις ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις	19 – 52



ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «GRIVALIA HOSPITALITY A.E.»

Έκθεση ελέγχου επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας GRIVALIA HOSPITALITY A.E. (Εταιρεία ή/και Όμιλος), οι οποίες αποτελούνται από την ατομική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023, τις ατομικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την ατομική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023, την ατομική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ατομικές και ενοποιημένες ταμειακές τους ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, T: +30 210 6874400, www.pwc.gr

Αθήνα: Λεωφ. Κηφισίας 260 & Λεωφ. Κηφισίας 270, 152 32 Χαλάνδρι | T: +30 210 6874400
Θεσσαλονίκη: Αγίας Αναστασίας & Λαέρτου 16, 55535 Πυλαία | T: +30 2310 488880
Ιωάννινα: Πλατεία Πάργης 2 (ή Πυρσινέλλα 23), 1ος όροφος, 45332
Πάτρα: 28ης Οκτωβρίου 2Α & Όθωνος Αμαλίας, 26223

Η γνώμη μας επί των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχό μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023 αντιστοιχούν στις ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία και τον Όμιλο και το περιβάλλον τους, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τις δραστηριότητες τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τις δραστηριότητες τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.



- Συγκεντρώνουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των ατομικών και των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».



ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 260
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 09 Σεπτεμβρίου 2024

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ιωάννα Χαραλαμπίκη
ΑΜ ΣΟΕΛ 44094

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «GRIVALIA HOSPITALITY AE»

επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2023

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με διακριτικό τίτλο «GRIVALIA HOSPITALITY» (εφεξής «Εταιρεία») αφορά στη χρήση 2023 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 150-154 του Ν. 4548/2018.

I. Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Εντός του 2023 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 2023:

- VAGELIZO HOLDINGS LTD : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «Αστέρια» με έδρα την Κύπρο. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2023 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 203.091.481 € για την χρηματοδότηση του έργου το οποίο αφορά την ανάπτυξη ξενοδοχειακού συγκροτήματος, τουριστικών καταλυμάτων και εστιατορίων. Το έργο ολοκληρώθηκε τον Νοέμβριο του 2023. Η λειτουργία του ξενοδοχείου και των τουριστικών καταλυμάτων έχει ανατεθεί στον διεθνή οίκο «One & Only». Το έργο έχει χρηματοδοτηθεί τόσο με ίδια κεφάλαια όσο και με τραπεζικό δανεισμό.
- AZOE HOLDINGS LTD : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «Amanzoe» με έδρα την Κύπρο. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2023 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 70.563.896 € για την χρηματοδότηση του έργου. Ο όμιλος εταιρειών της AZOE HOLDINGS LTD δραστηριοποιείται σε Ελλάδα και Κύπρο με σκοπό την κατασκευή και την πώληση τουριστικών καταλυμάτων μέσω της σύναψης συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης και την εκμετάλλευση επενδυτικών ακινήτων. Ο όμιλος της AZOE HOLDINGS LTD μέσω της ελληνικής θυγατρικής της με την επωνυμία «AZOE RESORT SA» έχει αναθέσει την λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος στον διεθνή οίκο «Amanresorts».
- GRIVALIA HOSPITALITY ONE LTD : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «Meli» με έδρα την Κύπρο. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2023 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 11.343.184 € για την αγορά ξενοδοχειακού συγκροτήματος μέσω της ελληνικής θυγατρικής της «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΑΛΑΤΙ». Η ελληνική εταιρεία μισθώνει το κτίριο στον οίκο «GRECOTEL».
- GRIVALIA HOSPITALITY TWO LTD : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «ΠΙΠΕΡΙ» με έδρα την Κύπρο. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2023 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 17.000.000 € για την ανάπτυξη και κατασκευή ξενοδοχειακού συγκροτήματος και εστιατορίου στην Πάρο. Το έργο ολοκληρώθηκε τον Ιούλιο του 2023 και πλέον για το μεν ξενοδοχείο η λειτουργία του έχει ανατεθεί στην εταιρεία «TANICO» και το για το εστιατόριο η λειτουργία του έχει ανατεθεί στο διεθνή οίκο εκμετάλλευσης εστιατορίων «MATSUHISA». Το έργο μέσω της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας έχει χρηματοδοτηθεί τόσο με ίδια κεφάλαια όσο και με τραπεζικό δανεισμό.
- GRIVALIA HOSPITALITY THREE LTD : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «ΠΕΤΑΛΙΟΙ» με έδρα την Κύπρο. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2023 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 38.798.000 € για την ανάπτυξη και την κατασκευή του ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Μέχρι και την ημερομηνία αναφοράς η εταιρεία έχει προχωρήσει στην αγορά οικοπέδων επί των οποίων θα αναγερθεί ξενοδοχειακό συγκρότημα. Εντός του 2023 η ο όμιλος των εταιρειών της «GRIVALIA HOSPITALITY THREE LTD» προχώρησε στην υπογραφή της σύμβασης για την λειτουργία του ξενοδοχείου από τον διεθνή οίκο «SIX SENSES».
- GRIVALIA HOSPITALITY FOUR LTD : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «BOYLA» με έδρα την Κύπρο. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2023 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 45.000.000 € για την ανάπτυξη Private Club (το οποίο περιλαμβάνει γήπεδα τένις, SPA, γυμναστήριο και εστιατόριο). Με την ολοκλήρωση του έργου η λειτουργία του θα ανατεθεί στην εταιρεία «DOMES». Το έργο μέσω της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας θα χρηματοδοτηθεί τόσο με ίδια κεφάλαια όσο και με τραπεζικό δανεισμό.
- FRONTISA MANAGEMENT LTD : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «BLUE» με έδρα την Κύπρο. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2023 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 9.434.702 €. Η FRONTISA MANAGEMENT LTD 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.

- WELLCY VENTURES LTD : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «Mykonos Beachfront» με έδρα την Κύπρο. Η Εταιρεία μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2023 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 9.800.000 € για την ανάπτυξη και την κατασκευή εστιατορίου και τουριστικών καταλυμάτων.

- PEARL ISLAND HOLDINGS LTD : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «Pearl Island» με έδρα την Κύπρο. Η Εταιρεία μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2023 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 36.571.283 €. Σκοπός του ομίλου «Pearl Island Holdings LTD» είναι η ανάπτυξη και η κατασκευή ξενοδοχειακού συγκροτήματος.

- GH Services : Πρόκειται για την μητρική εταιρεία του project «GH Services» με έδρα την Ελλάδα. Η Εταιρεία μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2023 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 3.000.000 €. Σκοπός του ομίλου η παροχή υπηρεσιών μίσθωσης πλοίων αναψυχής.

- GH Property : Πρόκειται για θυγατρική εταιρεία της Εταιρείας με έδρα την Ελλάδα. Η Εταιρεία μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2023 έχει επενδύσει κεφάλαια ύψους 25.000 €. Σκοπός της συγκεκριμένης εταιρείας είναι η άσκηση ξενοδοχειακής και τουριστικής δραστηριότητας

Την 31 Δεκεμβρίου 2023 η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων υπό διαχείριση του Ομίλου ανέρχεται 159.921.409 € (2022 : 176.743.861 €) ενώ η εύλογη των ενσώματων παγίων ανέρχεται σε 637.197.650 € (2022 : 457.844.611 €).

II. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ 2023 ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Το 2023 αποτέλεσε χρονιά ορόσημο για τον τουριστικό κλάδο στη χώρα μας. Είναι χαρακτηριστικό ότι για τη χρήση που έκλεισε, τα έσοδα από την τουριστική δραστηριότητα ανήλθαν σε περίπου 28,5 δις Ευρώ, ποσό που αντιστοιχεί στο 13% του Α.Ε.Π. Το ποσοστό αυτό είναι το υψηλότερο που έχει καταγραφεί ιστορικά για τον κλάδο ως σήμερα. Ο τουρισμός εξακολουθεί να συνιστά ζωτικό πυλώνα της ελληνικής οικονομίας και η χώρα εργάζεται στρατηγικά για την ενίσχυση της βιωσιμότητας και της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού της προϊόντος στην παγκόσμια τουριστική αγορά. Το 2024 προβλέπεται ότι θα υπάρξει περαιτέρω αύξηση, με την Ελλάδα να αποτελεί έναν από τους πιο περιζήτητους προορισμούς για ταξιδιώτες παγκοσμίως.

Μέσα σε αυτό το ιδιαίτερα ανταγωνιστικό τοπίο, η Εταιρεία παραμένει προσηλωμένη στον τομέα της επώνυμης, υπερπολυτελούς φιλοξενίας, ο οποίος προσφέρει σημαντικές δυνατότητες ανάπτυξης στην ελληνική επικράτεια. Η Εταιρεία αριθμεί 6 πολυτελή ξενοδοχειακά έργα σε λειτουργία, συνολικής δυναμικότητας περίπου 500 κλειδιών, με παρουσία σε Αθήνα, Πόρτο Χέλι, Πάρο, Θεσσαλονίκη και Κρήτη.

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

Τέλος, 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 που ξεπερνάει το 1 δις Ευρώ.

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

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

Παρά το συνεχώς μεταβαλλόμενο περιβάλλον διεθνώς και τις ολόένα 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 κατοικιών 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 40 στελέχη σε κεντρικό επίπεδο και επιπλέον απασχολεί πάνω από 1.000 εργαζόμενους στα ξενοδοχεία της. Ο στόχος που θέτει κάθε φορά είναι, οι δραστηριότητες και τα έργα της να έχουν θετικό και αναπτυξιακό πρόσημο, ώστε να συμβάλει περαιτέρω στον τουριστικό μετασχηματισμό της χώρας και στην εδραίωση της Ελλάδας ως ένας από τους κορυφαίους προορισμούς υπερπολυτελούς τουρισμού, χαράσσοντας νέες προοπτικές δυναμικής παρουσίας στον παγκόσμιο χάρτη.

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

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

Η ελληνική αγορά ακινήτων συνέχισε και το 2023 να προσελκύει επενδυτική ζήτηση, ιδιαίτερα για τα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, με αποτέλεσμα οι τιμές να κινηθούν περαιτέρω ανοδικά. Οι αβεβαιότητες που προέκυψαν κατά την τελευταία διετία από την εντεινόμενη γεωπολιτική αστάθεια δεν ανέκοψαν την ανοδική τάση των τιμών των ακινήτων και δεν φαίνεται προς το παρόν να επηρεάζουν σημαντικά την οικοδομική και επενδυτική δραστηριότητα.

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

IV. Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανήλθε σε €44.052.168 έναντι €31.601.180 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, παρουσιάζοντας αύξηση €39,4%. Η αύξηση του κύκλου εργασιών οφείλεται κυρίως από την αύξηση των εσόδων του ξενοδοχείου της AZOE RESORT SA.

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανέρχεται σε ζημιά. Η ζημιά στην τρέχουσα χρήση προέρχεται κυρίως από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων των εταιρειών του ομίλου «PEARL ISLAND HOLDINGS LTD», και την αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου των εταιρειών του ομίλου «WELLCY VENTURES» (project : Mykonos Beachfront).

Κόστος πωλήσεων: Το κόστος πωλήσεων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανήλθε σε € 39.562.824 έναντι €23.852.567 στην χρήση 2022 παρουσιάζοντας αύξηση 66%. Η αύξηση προέρχεται από την αύξηση των αμοιβών των εξόδων του προσωπικού, αμοιβών και παροχών τρίτων λόγω της έναρξης λειτουργίας των ξενοδοχείων «Avant Mar» και «One&Only».

Έξοδα διοίκησης & διάθεσης: Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανήλθαν σε € 37.912.850 έναντι € 13.732.720 για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 παρουσιάζοντας

αύξηση 176%. Η αύξηση οφείλεται στην γενικότερη αύξηση των αμοιβών σε τρίτους για την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών καθώς και στην αναγνώριση της αξίας των μετοχών μέσω του προγράμματος της δωρεάν διάθεσης μετοχών στο προσωπικό.

Λειτουργικά κέρδη/ζημιές προ φόρων και τόκων: Τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ο Όμιλος εμφάνισε λειτουργικές ζημιές προ φόρων και τόκων ύψους €47.490.856 έναντι ζημιών προ φόρων και τόκων ύψους €28.442.908 την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2023 ανήλθαν σε €9.322.913 έναντι ποσού €5.052.188 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση 78,1%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην γενική αύξηση των επιτοκίων και των τόκων που επιβαρύνουν τον Όμιλο από τις δανειακές συμβάσεις καθώς και λόγω αύξησης του συνολικού δανισμού. Στα χρηματοοικονομικά έξοδα περιλαμβάνεται το χρηματοοικονομικό κόστος που αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία αναφοράς λόγω εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 κατά την σύναψη των συμβάσεων αυτών.

V. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

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

5.1 Κίνδυνος τιμών

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

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

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

5.3 Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

5.4 Κίνδυνος ρευστότητας

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

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της 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 ποσά του πίνακα εμφανίζουν τις μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

31 Δεκεμβρίου 2023	Όμιλος			
	Έως 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	> 5 έτη
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10.631	-	-	178.444
Εγγυήσεις	295	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	64.182	-	29.330	-
	75.108	-	29.330	178.444

31 Δεκεμβρίου 2022	Όμιλος			
	Έως 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	> 5 έτη
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	4.867	-	-	115.568
Εγγυήσεις	295	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	68.417	14.584	-	-
	73.579	14.584	-	115.568

Εταιρεία

31 Δεκεμβρίου 2023	Εταιρεία			
	Έως 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	936	-	29.219	-
	936	-	29.219	-

31 Δεκεμβρίου 2022	Εταιρεία			
	Έως 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	1.523	-	11.610	-
	1.523	-	11.610	-

5.5 Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

5.6 Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

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

5.7 Εκτίμηση εύλογων αξιών

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

- **Επίπεδο 1** - Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.
- **Επίπεδο 2** - Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.
- **Επίπεδο 3** - Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

VI. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνηθείς εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές 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 2023.



Γεώργιος Χρυσικός

Δ/νων Σύμβουλος

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΗ)

	Σημ.	Όμιλος 2023	2022*	Εταιρεία 2023	2022
Έσοδα	7	44.052	31.277	-	-
Κόστος πωληθέντων	8	(39.563)	(23.853)	-	-
Μικτά κέρδη / (ζημιές)		4.489	7.424	-	-
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων		(3.926)	(18.343)	-	-
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως		3.472	861	571	78
Έξοδα διοίκησης & διάθεσης	9	(37.913)	(13.409)	(23.674)	(5.312)
Αποσβέσεις		(7.016)	(4.020)	(29)	(29)
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως		(6.596)	(957)	(2.566)	(197)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)		(47.491)	(28.443)	(25.698)	(5.460)
Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	10	(9.323)	(5.052)	(975)	(15)
Αρνητική υπεραξία από εξαγορά θυγατρικής	11	-	160	-	-
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης		(1.105)	(262)	(1.105)	(262)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		(57.919)	(33.597)	(27.779)	(5.736)
Φόροι	12	513	(5.604)	132	(118)
Κέρδη / (ζημιές) μετά φόρων		(57.406)	(39.202)	(27.647)	(5.855)

*Τα κονδύλια της χρήσης έχουν αναμορφωθεί για λόγους συγκρισιμότητας.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 μέχρι 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΗ)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Καθαρές ζημιές χρήσης	(57.406)	(39.202)	(27.647)	(5.855)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:				
Ποσά που ενδέχεται να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα μετά από φόρους	(3.103)	4.586	-	-
Μερίδιο λοιπών συνολικών εσόδων σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης		1.220	-	-
Ποσά που δε θα αναταξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	51.557	36.987	505	1.120
Μεταβολή εύλογης αξίας ενσώματων παγίων				
Αναλογιστικά κέρδη/ (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	24	-	3
Σύνολο λοιπών συνολικών (ζημιών) μετά φόρων	51.949	42.817	505	1.123
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	(8.952)	3.615	(27.142)	(4.732)
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης κατανέμονται σε:				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	(6.397)	10.334	-	-
-Δικαιώματα μειοψηφίας	(2.555)	(6.719)	-	-
Συνολικά έσοδα μετά από φόρους χρήσης	(8.952)	3.615	-	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 μέχρι 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΤΟΜΙΚΗ)

	Σημ	Όμιλος 2023	2022	Εταιρεία 2023	2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	14	159.921	176.744	-	-
Ενσώματα πάγια στοιχεία	13	637.198	457.844	49	11
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		370	76	-	-
Συμμετοχή σε θυγατρικές	15	-	-	442.961	288.006
Συμμετοχή σε κοινοπραξίες	16	9.124	9.051	9.124	9.051
Δικαίωμα χρήσης - ΔΠΧΑ 16		6.848	7.188	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		233	184	63	66
		813.694	651.086	452.197	297.133
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Αποθέματα	17	20.628	18.244	-	-
Βραχυπρόθεσμα δάνεια σε θυγατρικές	19	-	-	-	1.174
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	18	45.963	46.668	701	569
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20	105.187	45.052	9.977	20.201
		171.779	109.964	10.678	21.945
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		985.473	761.050	462.875	319.078
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια Κεφάλαια					
Μετοχικό Κεφάλαιο	21	398.628	289.246	398.628	289.246
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο		79.094	36.154	79.094	36.154
Συναλλαγματικές διαφορές		2.021	3.884	-	-
Λοιπά αποθεματικά		2.703	(11.586)	(8.929)	(11.607)
Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων σε εύλογη αξία		176.890	125.753	1.725	1.220
Κέρδη εις νέον		(109.390)	(31.819)	(38.386)	(9.973)
Ίδια Κεφάλαια ιδιοκτητών μητρικής		549.946	411.632	432.133	305.040
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		18.892	25.892	-	-
Σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων		568.838	437.524	432.133	305.040
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	22	178.444	115.568	-	-
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση		85.974	72.722	330	462
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις - ΔΠΧΑ 16	23	43.219	43.417	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	24	29.330	14.584	29.154	11.610
		337.396	246.291	29.484	12.072
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	24	64.182	68.417	1.001	1.523
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις - ΔΠΧΑ 16	23	1.476	711	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	25	3.083	2.944	257	443
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		295	295	-	-
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	22	10.631	4.867	-	-
		79.668	77.234	1.258	1.966
Σύνολο Υποχρεώσεων		416.635	323.526	30.742	14.038
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		985.473	761.050	462.875	319.078

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 μέχρι 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Τόξα κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της εταιρίας

Σημ.	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 υπηρέσια μετά από φόρους	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2022	225.000	-	1.132	90.620	-	-	(2.340)	35.557	349.969
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	-	-	(29.549)	(9.971)	(39.520)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	2.751	-	-	-	-	1.834	4.586
Αναλογιστικό κέρδος αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρέσια μετά από φόρους	-	-	-	-	24	-	-	-	24
Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία	-	-	-	35.322	-	-	-	1.418	36.739
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	2.751	35.322	24	0	(29.549)	(6.719)	1.828
Συναλλαγές με μετόχους:									
Διόρθωση αποθεματικών προηγούμενων χρήσεων	-	-	-	(189)	-	-	71	-	(118)
Μελλοντικές υποχρεώσεις που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	-	-	(11.610)	-	-	(11.610)
Απόκτηση μετοχών για τις οποίες ο όμιλος έχει τον έλεγχο	-	-	-	-	-	-	-	(2.946)	(2.946)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	64.246	36.154	-	-	-	-	-	-	100.400
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	289.246	36.154	3.883	125.753	24	(11.610)	(31.818)	25.893	437.524

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 μέχρι 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Τόια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της εταιρίας

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό ό υπέρ το άρτιο	Συναλλαγμα τικές διαφορές	Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία μετά από φόρους	Αναλογιστικό κέρδος υποχρέωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	Λοιπά αποθεμα τικά	Κέρδη εις νέον	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2023	289.246	36.154	3.883	125.753	24	(11.610)	(31.818)	25.893	437.524
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	-	-	(56.092)	(1.314)	(57.406)
Συναλλαγματικές διαφορές Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία	-	-	(1.862)	-	-	-	-	(1.241)	(3.103)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	(1.862)	51.200	-	-	-	-	51.200
Συναλλαγές με μετόχους:									
Αγορά ιδίων μετοχών	-	(2.678)	-	-	-	2.678	-	-	-
Μεταφορά λοιπών αποθεματικών στα κέρδη εις νέον	-	-	-	(63)	-	11.617	(11.225)	-	322
Απόκτηση μετοχών για τις οποίες ο όμιλος έχει τον έλεγχο	-	-	-	-	-	-	(10.255)	(4.445)	(14.700)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	109.383	45.617	-	-	-	-	-	-	155.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	398.628	79.094	2.021	176.890	24	(2.685)	(109.390)	18.892	568.838

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 μέχρι 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση ακινήτων σε εύλογη αξία μετά από φόρους	Αναλογιστικό κέρδος υποχρέωσης προσώπικου λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2022	225.000	-	-	-	-	(4.213)	220.787
Καθαρά κέρδη χρήσης Μεταφορές μέσω των αποτελεσμάτων στα αποτελέσματα εις νέον	-	-	-	-	-	(5.855)	(5.855)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης Συναλλαγές με μετόχους:	-	-	-	-	-	95	95
Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες Μελλοντικές υποχρεώσεις που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	1.220	-	-	-	1.220
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	64.246	36.154	-	-	(11.610)	-	100.400
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	289.246	36.154	1.220	-	(11.610)	(9.973)	305.037

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 μέχρι 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

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	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2023	289.246	36.154	1.220	-	(11.610)	(9.973)	305.037
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	-	(27.647)	(27.647)
Μεταφορές μέσω των αποτελεσμάτων στα αποτελέσματα εις νέον	-	-	-	-	11.610	(11.720)	(110)
Αναλογιστικό κέρδος υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	3	-	-	3
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	3	-	(27.757)	(27.754)
Συναλλαγές με μετόχους:							
13	-	(2.678)	-	-	2.678	-	-
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	-	-	-	-	-
Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αποτίμηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες	-	-	505	-	-	-	505
Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου	-	-	-	-	-	(656)	(656)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	109.383	45.617	-	-	-	-	155.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	398.628	79.094	1.725	3	(2.678)	(49.996)	432.133

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 μέχρι 52 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

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 2023. Οι επωνυμίες των θυγατρικών εταιριών παρουσιάζονται στη σημείωση 15.

Χώρα σύστασης

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

Κύριες δραστηριότητες

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

Λειτουργικό περιβάλλον του Ομίλου

Ο Όμιλος μέσω των θυγατρικών της δραστηριοποιείται σε Ελλάδα, Κύπρο και Παναμά. Η βασική δραστηριότητα του ομίλου μέσω των ελληνικών θυγατρικών είναι η ανάπτυξη και η κατασκευή ξενοδοχειακών συγκροτημάτων και τουριστικών καταλυμάτων , η λειτουργία των οποίων είτε έχει ανατεθεί είτε θα ανατεθεί σε διεθνείς ή εγχώριους ξενοδοχειακούς λειτουργούς. Στην Κύπρο ο Όμιλος δραστηριοποιείται μέσω των εταιρειών holding που έχει ιδρύσει οι οποίες και λειτουργούν ως μητρικές εταιρείες των ελληνικών εταιρειών. Στο Παναμά ο Όμιλος μέσω των θυγατρικών εταιρειών έχει στην κυριότητα επενδυτικά ακίνητα.

2. Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

Η οικονομική δραστηριότητα κινήθηκε ανοδικά το 2023, αλλά με επιβραδυνόμενο ρυθμό σε σχέση με το 2022. Βασικές συνιστώσες της ανάπτυξης ήταν η ιδιωτική κατανάλωση, ο ακαθάριστος σχηματισμός πάγιου κεφαλαίου και οι εξαγωγές. Αντίθετα, η αύξηση των εισαγωγών, που σε μεγάλο βαθμό αποδίδεται στην άνοδο της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων, συνέβαλε αρνητικά στη μεταβολή του ΑΕΠ.

Η ελληνική αγορά ακινήτων συνέχισε και το 2023 να προσελκύει επενδυτική ζήτηση, ιδιαίτερα για τα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, με αποτέλεσμα οι τιμές να κινηθούν περαιτέρω ανοδικά. Οι αβεβαιότητες που προέκυψαν κατά την τελευταία διετία από την εντεινόμενη γεωπολιτική αστάθεια δεν ανέκοψαν την ανοδική τάση των τιμών των ακινήτων και δεν φαίνεται προς το παρόν να επηρεάζουν σημαντικά την οικοδομική και επενδυτική δραστηριότητα.

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

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

3. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών

Κατά το τρέχον έτος, ο Όμιλος υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες του και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2023. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις λογιστικές πολιτικές του Όμιλου.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση**ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης.

ΔΠΧΑ 17 (Τροποποίηση) «Αρχική Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση είναι μια επιλογή μετάβασης που σχετίζεται με τη συγκριτική πληροφόρηση σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να βοηθήσει τις οντότητες να αποφύγουν προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβολαίων, και ως εκ τούτου να βελτιώσει τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.

ΔΛΠ 12 «Φόρος εισοδήματος» (Τροποποιήσεις): Διεθνής φορολογική μεταρρύθμιση – Πρότυποι κανόνες του δεύτερου πυλώνα (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση από τη λογιστικοποίηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από τη διεθνή φορολογική μεταρρύθμιση του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ). Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης.

Η προσωρινή εξαίρεση ισχύει άμεσα και αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ οι στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, θα ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

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

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

- **Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»**

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

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

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επαναμίσθωση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Τροποποιήσεις) - Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται με άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχονται. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 18 εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2024. Καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιρειών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο:

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρείας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρείας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρεία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρεία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ

4. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές

Οι βασικές 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 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 ακολούθων 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 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 επιμετρούνται στην εύλογη τους αξία, ή κατά περίπτωση, με βάση τις απαιτήσεις άλλων ΔΠΧΑ.

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

Η εκ νέου λογιστικοποίηση των μεταβολών στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των προσαρμογών κατά την περίοδο επιμέτρησης εξαρτάται από το πώς κατατάσσεται το ενδεχόμενο ανταλλάγμα. Ενδεχόμενο αντάλλαγμα που κατατάσσεται ως καθαρή θέση δεν 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 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 εταιρειών του Ομίλου απαλείφθηκαν πλήρως κατά την ετοιμασία των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη που απορρέουν από συναλλαγές με τις συγγενείς εταιρείες απαλείφονται έναντι της επένδυσης κατά την αναλογία του συμφέροντος της Εταιρείας στην εκδότρια εταιρεία. Μη πραγματοποιηθείσες ζημιές απαλείφονται με τον ίδιο τρόπο όπως τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη, αλλά μέχρι το βαθμό που δεν υπάρχει απόδειξη για απομείωση.

Απόκτηση εταιριών που είναι κάτω από κοινό έλεγχο

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

Έσοδα**Αναγνώριση εσόδων**

Τα έσοδα του Ομίλου αφορούν την παροχή υπηρεσιών ξενοδοχείου, παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργου, τη διάθεση ακινήτων με χρονομεριστική μίσθωση και μίσθωση ακινήτων.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους μισθωτές του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

• Παροχή υπηρεσιών*Παροχή υπηρεσιών - με την πάροδο του χρόνου*

Οι πωλήσεις από την παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται σε βάθος χρόνου ενόσω ο Όμιλος εκπληρώνει τις υποχρεώσεις εκτέλεσης μεταβιβάζοντας τον έλεγχο της υποσχόμενης υπηρεσίας στον πελάτη στη λογιστική περίοδο στην οποία παρέχονται οι υπηρεσίες.

Για συμβάσεις σταθερής τιμής, το έσοδο αναγνωρίζεται με βάση την πραγματική υπηρεσία που έχει παραχωρηθεί κατά το τέλος της περιόδου αναφοράς ως ποσοστό των συνολικών υπηρεσιών που πρέπει να παραχωρηθούν επειδή ο πελάτης λαμβάνει και χρησιμοποιεί τα οφέλη των υπηρεσιών ταυτόχρονα.

Αυτό καθορίζεται με τη μέθοδο εισροών η οποία παρέχει μια πιστή απεικόνιση της μεταβίβασης του ελέγχου των υπηρεσιών στον πελάτη.

Παροχή υπηρεσιών - σε κάποιο χρονικό σημείο

Ο έλεγχος των υπηρεσιών μεταβιβάζεται στον πελάτη τη χρονική στιγμή που οι υπηρεσίες λαμβάνονται από τον πελάτη, καθώς αυτή τη χρονική στιγμή ο πελάτης επωφελείται από τη συγκεκριμένη υπηρεσία.

• Εκτέλεση εργασιών

Οι εργασίες που εκτελούνται αναγνωρίζονται στη λογιστική περίοδο που εκτελούνται με αναφορά στη συμπλήρωση της συγκεκριμένης συναλλαγής υπολογισμένη με βάση τις εργασίες που εκτελέστηκαν ως αναλογία των συνολικών εργασιών που θα εκτελεστούν.

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 συμφητισμός με μελλοντικές οφειλές.

Προγράμματα καθορισμένων παροχών

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

Τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι προγράμματα 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 μονάδος (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής 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 αντανακλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

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

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

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

(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

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

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

Λοιπά έσοδα/ έξοδα

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

Κόστος δανεισμού

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

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

Μετατροπή ξένου νομίσματος**(α) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης**

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται στο νόμισμα λειτουργίας με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν την ημερομηνία της συναλλαγής. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή με τη συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει στο τέλος του έτους χρηματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που είναι σε ξένα νομίσματα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

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.

Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους όταν υπάρχει η βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους σχετικούς όρους.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν δαπάνες, καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν καταχωρείται και η επιχορηγούμενη δαπάνη έτσι ώστε να υπάρχει αντιστοίχιση του εσόδου με τη δαπάνη.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που προορίζονται για αγορά παγίου εξοπλισμού, καταχωρούνται στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και πιστώνονται, στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων, με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης σύμφωνα με τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των αντίστοιχων επιχορηγούμενων παγίων.

Χαριστικό δάνειο που χορηγείται από το κράτος αντιμετωπίζεται ως κρατική επιχορήγηση, εφόσον υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ότι η οικονομική οντότητα θα εκπληρώσει τους όρους της μη αποπληρωμής του. Χαριστικά δάνεια είναι δάνεια για τα οποία ο δανειστής παραιτείται από την εξόφλησή τους, εφόσον τηρηθούν ορισμένες προκαθορισμένες προϋποθέσεις. Το όφελος κρατικού δανείου με επιτόκιο χαμηλότερο από εκείνο της αγοράς, θεωρείται κρατική επιχορήγηση. Το δάνειο θα αναγνωρίζεται και θα επιμετράται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9: Χρηματοοικονομικά Μέσα : Αναγνώριση και Επιμέτρηση. Το όφελος του χαμηλότερου επιτοκίου από εκείνου της αγοράς, θα επιμετράται ως η διαφορά μεταξύ της αρχικής λογιστικής αξίας του δανείου προσδιοριζόμενου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 και του ληφθέντος προϊόντος. Το όφελος λογιστικοποιείται σύμφωνα με το ΔΛΠ 20: Λογιστική των κρατικών επιχορηγήσεων και γνωστοποίηση της κρατικής υποστήριξης. Η διαφορά μεταξύ του ονομαστικού ποσού του δανείου και του αποτελέσματος της προεξόφλησης είναι το μέρος της επιστρεπτέας προκαταβολής που αρχικά λογίζεται ως κρατική επιχορήγηση και καταχωρείται ως αναβαλλόμενο έσοδο (έσοδο επομένων χρήσεων). Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς καταχωρείται, για την υποχρέωση τόκος έξοδο, ενώ η απόσβεση του αναβαλλόμενου εσόδου καταχωρείται στα έσοδα.

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

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισπρεύσουν 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.

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. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός επιμετρούνται στο κόστος κτήσης μείον σωρευμένες αποσβέσεις. Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση στο τέλος κάθε χρήσης.

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

Η αποτίμηση των ακινήτων πραγματοποιείται από διεθνείς οίκους εκτιμητών. Τα τοπικά γραφεία της Αθήνας που διεξήγαγαν την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχουν την απαιτούμενη για αποτιμήσεις ακινήτων εμπειρία που έχει αποκτηθεί από αντίστοιχες εκτιμήσεις ακινήτων για λογαριασμό άλλων Ελληνικών εταιρειών.

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.

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

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

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

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.

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.

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. Ο Όμιλος επιμετρά μετέπειτα αυτά τα δικαιώματα χρήσης χρησιμοποιώντας τις ίδιες αποτιμητικές μεθόδους εύλογης αξίας όπως στα επενδυτικά ακίνητα και στα ενσώματα πάγια.

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 μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αποτελούνται από μετρητά στην τράπεζα. Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος επειδή: (i) κατέχονται για είσπραξη συμβατικών ταμιακών ροών και οι ταμειακές αυτές ροές αντιπροσωπεύουν ΑΠΚΤ (Αποκλειστικές Πληρωμές Κεφαλαίου και Τόκων), και (ii) δεν ταξινομούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

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 εισπραξιών (μετά την αφαίρεση των εξόδων) και της αξίας αποπληρωμής, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανείου με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Αποθέματα από ανάπτυξη ακινήτων

Το κόστος των αποθεμάτων από ανάπτυξη ακινήτων και των αποθεμάτων από ακίνητα προς πώληση αποτελείται από το κόστος αγοράς της γης και το κόστος ανέγερσης κτιρίων. Το κόστος ανέγερσης κτιρίων περιλαμβάνει υλικά, άμεσα εργατικά, αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων και άλλες έμμεσες δαπάνες ανέγερσης κτιρίων.

Οικόπεδα, για τα οποία λαμβάνονται άδειες οικοδομής και αποφασίζεται η εκκίνηση κατασκευής, με σκοπό την μελλοντική πώληση, ταξινομούνται ως αποθέματα, στην τρέχουσα 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 αντίτιμο ως έσοδο στον κύκλο εργασιών.

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.

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

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. Η αύξηση του χρηματοοικονομικού κόστους οφείλεται στην αύξηση του Euribor που πραγματοποιήθηκε στην χρήση 2023.

5.3 Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

5.4 Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

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

31 Δεκεμβρίου 2023	Όμιλος			
	Έως 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	> 5 έτη
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10.631	-	-	178.444
Εγγυήσεις	295	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	64.182	-	29.330	-
	75.108	-	29.330	178.444

31 Δεκεμβρίου 2022	Όμιλος			
	Έως 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	> 5 έτη
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	4.867	-	-	115.568
Εγγυήσεις	295	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	68.417	14.584	-	-
	73.579	14.584	-	115.568

31 Δεκεμβρίου 2023	Εταιρεία			
	Έως 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	936	-	29.219	-
	936	-	29.219	-
31 Δεκεμβρίου 2022	Έως 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	1.523	-	11.610	-
	1.523	-	11.610	-

5.5 Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

5.6 Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

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

Εκτίμηση εύλογων αξιών

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

Μετρήσεις εύλογης αξίας που αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

- Επίπεδο 1 Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

- Επίπεδο 2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.
- Επίπεδο 3 Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές

Οι λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις 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.

Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

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

- **Υπολογισμός της πρόβλεψης ζημιάς**

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

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

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

- **Προβλέψεις για απαξιωμένα αποθέματα**

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

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

Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Ομίλου

- **Εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα**

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Ο Όμιλος ασκεί κρίση για την επιλογή διαφόρων μεθόδων αποτίμησης και κάνει υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα έχει υπολογιστεί με βάση την εύλογη αξία των συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται.

- **Απομείωση μη-χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

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

- **Ωφέλιμη ζωή των αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων**

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

7. Έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	794	774	-	-
Έσοδα από διανυκτερεύσεις και διαχείριση βιλών	27.947	16.484	-	-
Έσοδα από πωλήσεις ακινήτων	-	2.200	-	-
Παροχή υπηρεσιών εστίασης	10.446	7.938	-	-
Λοιπά έσοδα	4.865	4.205	-	-
Έσοδα	44.052	31.601	-	-

- Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα: Αφορά την εταιρεία «Ξενοδοχειακές και Τουριστικές Επιχειρήσεις Ελληνικό Παλάτι Μ.Α.Ε.» . Η εταιρεία έχει στην κυριότητα της ξενοδοχειακό συγκρότημα («Meli Palace» στην Κρήτη) το οποίο και μισθώνει σε τρίτο.

- Έσοδα από διανυκτερεύσεις: Περιλαμβάνει τα έσοδα από την διαμονή των πελατών στα ξενοδοχειακά συγκροτήματα της AZOE RESORT Μ.Α.Ε. και ΡΙΡΕΡΙ HOTEL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Μ.Α.Ε. («Avant Mar» στην Πάρο). Επίσης, περιλαμβάνονται τα έσοδα από την συμμετοχή των βιλών της AZOE RESORT Μ.Α.Ε. στο πρόγραμμα μισθώσεων του ξενοδοχείου.

- Παροχή υπηρεσιών εστίασης: Περιλαμβάνει τα έσοδα από την εκμετάλλευση των εστιατορίων των εταιρειών AZOE RESORT Μ.Α.Ε. και ARK FINE DINING Μ.Ι.Κ.Ε..

- Λοιπά έσοδα: Περιλαμβάνει έσοδα από πωλήσεις υπηρεσιών SPA, πωλήσεις προϊόντων Boutique και προμήθειες από την μεταφορά πελατών των ξενοδοχείων.

- Έσοδα από πωλήσεις ακινήτων: Στην χρήση 2022 περιλαμβάνει την πώληση βίλας του ομίλου AZOE HOLDINGS σε Ελλάδα και Κύπρο. Το έσοδο έχει αναγνωριστεί κατά την παράδοση της βίλας στον ιδιοκτήτη της. Η πώληση της βίλας γίνεται μέσω χρονομεριστικής μίσθωσης η οποία συνάπτεται μεταξύ της AZOE RESORT και του ιδιοκτήτη. Στην χρήση 2023 δεν πραγματοποιήθηκε πώληση βίλας.

8. Κόστος Πωλήσεων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	18.334	9.922	-	-
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	8.446	4.201	-	-
Παροχές τρίτων	5.116	2.073	-	-

Φόροι τέλη	187	6	-	-
Διάφορα έξοδα	3.867	1.589	-	-
Κόστος αποθεμάτων (εμπορεύματα, πρώτες ύλες, αναλώσιμα)	3.612	2.633	-	-
Κόστος αποθεμάτων (κατασκευής ακινήτων)	-	3.428	-	-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	39.563	23.853	-	-

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού έχουν αυξηθεί σε επίπεδο Ομίλου, λόγω της έναρξης λειτουργίας 2 επιπλέον ξενοδοχειακών συγκροτημάτων εντός του 2023 («Avant Mar» στην Πάρο και «One&Only» στην Γλυφάδα)

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

Τα διάφορα έξοδα αφορούν σε έξοδα υποστηρικτικά της λειτουργίας των ξενοδοχειακών μονάδων, όπως έξοδα προβολής και διαφήμισης, έξοδα μεταφοράς πελατών και διάφορα έξοδα αναλωσίμων. Η αύξηση τους οφείλεται στην αυξημένη τουριστική κίνηση εντός του 2023 καθώς και στην έναρξη λειτουργίας δύο επιπλέον ξενοδοχειακών μονάδων. Στην χρήση 2022, το κόστος αποθεμάτων από την κατασκευή των ακινήτων σχετίζεται με αντίστοιχη πώληση που πραγματοποιήθηκε από την εταιρεία AZOE RESORT SA. Κατά την διάρκεια χρήσης 2023, δεν πραγματοποιήθηκε πώληση ακινήτου (βλ. και σημείωση 7) και ως εκ τούτου δεν αναγνωρίστηκε ως έξοδο το κόστος κατασκευής του ακινήτου.

9. Έξοδα διοίκησης & διάθεσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	23.040	1.795	21.315	1.545
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	6.024	5.465	1.396	1.999
Παροχές τρίτων	2.901	2.112	365	195
Φόροι τέλη	1.877	1.304	167	366
Διάφορα έξοδα	4.071	3.057	431	1.207
Αμοιβές διοίκησης και διάθεσης	37.913	13.733	23.674	5.312

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

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

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

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

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

10. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Τόκοι λοιπών τραπεζικών δανείων	4.607	1.799	134	-
Χρηματοοικονομικό κόστος προεξόφλησης μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	522	92	-	-
Τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	2.266	2.095	-	-
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	1.087	997	7	15
Λοιπά χρηματοοικονομικά κόστη	841	69	834	-
	9.323	5.052	975	15

Η αύξηση των τόκων των τραπεζικών δανείων οφείλεται στο γεγονός ότι κατά την διάρκεια της χρήσης 2022 το κόστος δανεισμού για τα υπό κατασκευή έργα στην Πάρο και στα Αστέρια έχει κεφαλαιοποιηθεί με βάση το ΔΛΠ 23 προσαυξάνοντας το κόστος κατασκευής των ακινήτων. Στην χρήση 2023, κεφαλαιοποιήθηκε το κόστος δανεισμού για το υπό κατασκευή έργο στην Βούλα. Το κόστος δανεισμού για το έργο στην Πάρο μεταφέρθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης με την ολοκλήρωση του έργου (Ιούνιος 2023) ενώ το κόστος δανεισμού για το έργο στα Αστέρια μεταφέρθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης με τη ολοκλήρωση του έργου (Νοέμβριος 2023). Για την χρήση 2022 το συνολικό κόστος δανεισμού που κεφαλαιοποιήθηκε ανέρχεται €1.9εκ. ενώ για την χρήση 2023 το αντίστοιχο κόστος δανεισμού που κεφαλαιοποιήθηκε ανέρχεται στο ποσό των €4.7εκ. Τα εν λόγω κόστη δανεισμού περιλαμβάνονται στην αξία των λογιστική αξία των κτιρίων (βλ. σημείωση 13).

12. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Τρέχων φόρος εισοδήματος	987	116	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος έσοδο / (έξοδο)	(1.500)	5.487	(132)	118
Φόροι	(513)	5.604	(132)	118

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	72.722	53.577	462	-
Αναβαλλόμενος φόρος από εξαγορές εταιρειών	-	6.788	-	-
Χρέωση/(πίστωση) στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	14.752	6.870	-	344
Χρέωση/(πίστωση) στα αποτελέσματα χρήσης	(1.500)	5.487	(132)	118
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	85.974	72.722	330	462

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 2023 ήτοι 22% (2022: 22%)

13. 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 01.01.2022	289.885	28.990	588	717	320.181	-	-	-
Προσθήκες περιόδου	51.367	-	-	1.158	52.525	66	73	139
Πωλήσεις / Διαγραφές	-	-	(302)	-	(302)	-	-	-
Αύξηση δικαιώματος χρήσης	-	7.971	-	-	7.971	-	-	-
Μεταφορά σε αποθέματα	37.591	-	-	-	37.591	-	-	-
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	43.514	-	-	-	43.514	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου	(2.334)	(598)	(77)	(627)	(3.636)	(57)	(71)	(128)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	420.023	36.363	209	1.248	457.844	9	2	11
Αναπόσβεστη αξία 01.01.2023	420.023	36.363	209	1.248	457.844	9	2	11
Προσθήκες περιόδου	68.924	3.262	4.500	20.594	97.280	13	54	67
Μεταφορά από αποθέματα	380	-	-	-	380	-	-	-
Μεταφορά από επενδύσεις σε ακινήτα	25.990	-	-	-	25.990	-	-	-
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	60.464	4.933	-	-	65.398	-	-	-
Απομείωση ενσωμάτων παγίων	(3.563)	-	-	-	(3.563)	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου	(4.476)	(752)	(233)	(667)	(6.131)	(2)	(27)	(29)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023	567.743	43.806	4.473	21.175	637.198	20	29	49
Καθαρή λογιστική αξία								
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2023	567.743	43.806	4.473	21.175	637.198	20	29	49
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	420.023	36.363	209	1.248	457.844	9	2	11

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 31/12/2023, 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 κόστη δανεισμού για τα υπό κατασκευή έργα στην Πάρο, στα Αστέρια και στην Βούλα έχουν κεφαλαιοποιηθεί με βάση το ΔΛΠ 23 προσαυξάνοντας το κόστος κατασκευής των ακινήτων. Το κόστος δανεισμού για το έργο στην Πάρο μεταφέρθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης με την ολοκλήρωση του έργου (Ιούνιος 2023) ενώ το κόστος δανεισμού για το έργο στα Αστέρια μεταφέρθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης με τη ολοκλήρωση του έργου (Νοέμβριος 2023). Για την χρήση 2022 το συνολικό κόστος δανεισμού που κεφαλαιοποιήθηκε ανέρχεται €1.9εκ. ενώ για την χρήση 2023 το αντίστοιχο κόστος που κεφαλαιοποιήθηκε ανέρχεται σε €4.7εκ. Οπότε, συνολικά στα κτίρια περιλαμβάνεται κόστος δανεισμού συνολικής αξίας €6.7εκ.

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.

14. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	176.744	127.698	-	-
Προσθήκες	15.087	22.446	-	-
Απόκτηση ακινήτου μέσω εξαγοράς εταιρειών	-	44.783	-	-
Αρνητική υπεραξία από εξαγορά θυγατρικής	-	160	-	-
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(25.990)	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές από την μετατροπή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε €	(1.994)	-	-	-
Κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(3.926)	(18.343)	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	159.921	176.744	-	-

Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζονται στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της αναφοράς. Τα επενδυτικά ακίνητα περιλαμβάνουν ακίνητα υπό κατασκευή για τα οποία δεν έχει υπογραφεί σύμβαση με hotel operator μέχρι και την ημερομηνία αναφοράς, ακίνητα τα οποία μισθώνονται σε τρίτο με λειτουργική μίσθωση ή γη για τις οποίες δεν έχει εκδοθεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς πολεοδομική άδεια.

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιήθηκε την 31/12/2023, 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.

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιήθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

Ακίνητα τα οποία θα χρησιμοποιηθούν για την κατασκευή ακινήτων και την πώληση τους 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.

15. Συμμετοχή σε θυγατρικές εταιρείες

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	-	-	288.006	190.116
Προσθήκες	-	-	156.921	99.119
Πωλήσεις	-	-	-	(1.229)
Απομείωση συμμετοχής	-	-	(1.967)	-
Κέρδη από αντιστροφή απομείωσης	-	-	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	-	-	442.961	288.006

Λεπτομέρειες των θυγατρικών είναι ως ακολούθως:

Όνομα	Χώρα συστάσεως	2023	2022	2023	2022
		Συμμετοχή %	Συμμετοχή %	€	€
Pearl Island Holdings Ltd	Κύπρος	100	100	36.571	35.575
Vagelizo Holdings Ltd	Κύπρος	100	100	203.091	134.822
Grivalia Hospitality Holdings One Ltd	Κύπρος	100	100	11.343	11.343
Grivalia Hospitality Holdings Two Ltd	Κύπρος	100	100	15.870	9.589
Grivalia Hospitality Holdings Three Ltd	Κύπρος	100	100	38.798	18.800
Grivalia Hospitality Holdings Four Ltd	Κύπρος	100	100	44.163	19.774
Azoe Holdings Ltd	Κύπρος	100	95	70.564	42.864
Wellcy Ventures Ltd	Κύπρος	100	80	9.800	6.950
Frontisa Management Ltd	Κύπρος	100	-	9.435	8.289
GH Services	Greece	100	-	3.300	-
GH Property	Greece	100	-	25	-
				442.961	288.006

Στις 15 Μαρτίου η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά του 5.1% των μετοχών της AZOE HOLDINGS LTD με συνολικό τίμημα €14.700εκατ. Το αποτέλεσμα από την αγορά των μετοχών από τους μετόχους μειοψηφίας (κάτοχος του 5.1% των μετοχών ήταν η εταιρεία Dolphin Capital Partners) μεταφέρθηκε απευθείας στα αποτελέσματα εις νέον.

Οι υπόλοιπες κινήσεις αφορούν είτε αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκαν από την Εταιρεία στις θυγατρικές της εταιρείες είτε τιμήματα που καταβλήθηκαν στους πωλητές όπως προκύπτουν από τις Συμβάσεις Αγοραπωλησίας των Μετοχών των εκάστοτε εταιρειών (βλ. και σημείωση 24, «Λοιπές υποχρεώσεις»).

Οι αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου στις ελληνικές θυγατρικές εταιρείες πραγματοποιήθηκαν για την χρηματοδότηση των υπό κατασκευή ξενοδοχείων καθώς και την κάλυψη των λειτουργικών εξόδων τους αφού το μεγαλύτερο μέρος των έργων είτε ολοκληρώθηκαν κατά την διάρκεια της χρήσης 2023 (One&Only και Avant Mar) είτε είναι στην φάση της αρχικής ανάπτυξης (Μυκοπος , Petalioi) είτε αναμένεται να ολοκληρωθούν στην επόμενη χρήση (Βούλα).

16. Συμμετοχή σε κοινοπραξίες

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	9.051	7.423	9.051	7.423
Αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου	683	325	683	325
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	(1.105)	(262)	(1.105)	(262)
Μερίδιο αποθεματικού αναπροσαρμογής που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	496	1.565	496	1.565
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	9.124	9.051	9.124	9.051

Λεπτομέρειες των κοινοπραξιών είναι ως ακολούθως:

Όνομα	Χώρα συστάσεως	Συμμετοχή %	2023	2022
Olympos Naoussa Holdings Ltd	Κύπρος	65	9.124	9.051
			9.051	9.051

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

17. Αποθέματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Ακίνητα για εμπορία	19.353	17.895	-	-
Λοιπά εμπορεύματα	1.276	349	-	-
	20.628	18.244	-	-

Η εταιρεία δεν κατέχει στην κυριότητα της αποθέματα. Ο όμιλος δεν έχει στην κυριότητα του αποθέματα σε ενέχυρο. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2023 δεν έχει προκύψει ζημιά απομείωσης από την αποτίμηση των αποθεμάτων με βάση το ΔΛΠ 2.

18. Λοιπές απαιτήσεις

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Λοιπές απαιτήσεις	1.163	11.400	13	96
Προκαταβολές σε προμηθευτές	7.061	6.362	-	158
Προκαταβολές σε προμηθευτές για την αγορά οικοπέδων	2.688	2.688	-	-
Προκαταβολές σε προμηθευτές για την αγορά ακινήτων μέσω χρονομεριστικής μίσθωσης	16.250	16.250	-	-
Προκαταβολές σε προμηθευτές για την αγορά μεταφορικών μέσων	1.214	223	-	-
Εμπορικές απαιτήσεις	2.952	925	-	-
Απαιτήσεις από ασφαλιστικές εταιρείες	1.026	1.026	-	-
Προπληρωμένα έξοδα	1.372	554	309	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.042	2.789	-	-
Απαιτήσεις από ΦΠΑ	8.851	2.818	260	-
Απαιτήσεις από ελληνικό δημόσιο	344	1.633	120	315
	45.963	46.668	701	569

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

Οι προκαταβολές σε προμηθευτές για την αγορά ακινήτων μέσω χρονομεριστικής μίσθωσης ποσού €16.250εκ. αφορούν στη θυγατρική εταιρεία ΝΑΥΣΙΚΑ Villas MAE και την μίσθωση 6 βιλών για την ένταξή τους στο ξενοδοχειακό συγκρότημα της Ναυσικά MAE.

19. Δάνεια εισπρακτέα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Δάνεια εισπρακτέα	-	-	-	1.174
	-	-	-	1.174
Μείον κυκλοφορούν μέρος	-	-	-	(1.174)
Μη κυκλοφορούν μέρος	-	-	-	-

20. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Ταμείο	283	25	-	-
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	104.904	45.027	9.977	20.201
	105.187	45.052	9.977	20.201

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με μετρητά και αντίστοιχα μετρητών γνωστοποιείται στη σημείωση 5 των οικονομικών καταστάσεων.

21. Μετοχικό κεφάλαιο

	Όμιλος			
	2023		2022	
	Αριθμός μετοχών	€	Αριθμός μετοχών	€
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και πληρώθηκε εξ' ολοκλήρου				
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	289.246	289.246	225.000	225.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	109.383	109.383	64.246	64.246
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	398.628	398.628	289.246	289.246

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.

22. Δανεισμός

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	178.844	115.568	-	-
Μακροπρόθεσμα δάνεια	177.819	115.568	-	-
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	10.631	4.867	-	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	-	-	-	-
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	10.631	4.867	-	-
Σύνολο δανείων	189.075	120.435	-	-

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια είναι πληρωτέα ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	56.996	34.599	-	-
Πέραν των πέντε ετών	132.078	80.969	-	-
	177.819	115.568	-	-

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Τραπεζικά δάνεια	6,00%	3,57%	-	-

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, 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).
- ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ** : Στις 21/07/2023 συνάφθηκε σύμβαση δανείου μεταξύ της «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ» και της ΕΤΕ συνολικής αξίας €24.929εκ. 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 €13.956εκ. Το επιτόκιο που συμφωνήθηκε είναι ίσο με 2.65% πλέον του 6m Euribor. Κατά την ημερομηνία αναφοράς, το υπόλοιπο του κεφαλαίου πλέον οι δεδουλευμένοι τόκοι οι οποίοι είναι πληρωτέοι στην επόμενη χρήση ανέρχεται στο ποσό των €14.021εκ. Στις εξασφαλίσεις του δανείου, περιλαμβάνονται εταιρικές εγγυήσεις της GRIVALIA HOSPITALITY SA.

24. Λοιπές υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Προμηθευτές	13.806	17.348	395	1.496
Λοιπές υποχρεώσεις	14.892	16.691	58	27
Βραχυπρόθεσμα αναβαλλόμενα τιμήματα	13.817	16.692	-	-
Προκαταβολές για την κατασκευή βιλών	10.905	8.899	-	-
Κρατήσεις καλής εκτέλεσης	4.750	2.057	-	-
Προκαταβολές πελατών	3.104	4.831	-	-
Δεδουλευμένες υποχρεώσεις	2.021	1.411	466	-
Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικά ταμεία	885	488	83	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	64.182	68.417	1.001	1.523

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Υποχρεώσεις σε μετόχους μειοψηφίας	11.610	11.610	11.610	11.610
Υποχρεώσεις προγραμμάτος ανταμοιβής διοικητικού προσωπικού	15.464	-	15.464	-
Δεδουλευμένες υποχρεώσεις ανταμοιβής διοικητικού προσωπικού	2.080	-	2.080	-
Λοιπές υποχρεώσεις	175	-	-	-
Μακροπρόθεσμα αναβαλλόμενα τιμήματα	-	2.974	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	29.330	14.584	29.154	11.610

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 :

- **GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS FOUR LTD :** Η εταιρεία είναι μητρική εταιρεία της «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ». Με βάση το συμφωνητικό που έχει υπογραφεί στις 15 Ιουλίου 2022 μεταξύ της «ΑΡΙΣΤΕΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ» (πωλητής), η GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS FOUR LTD (αγοράστρια) θα πρέπει να καταβάλλει ως αναβαλλόμενα τιμήματα το ποσό των €12.375εκ. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2023 καταβλήθηκαν σε δύο δόσεις των €3.094εκ. το συνολικό ποσό των €6.188εκ. Στις 01 Απριλίου 2024, αποπληρώθηκε η τελευταία δόση ποσού €6.188εκ. (βλ. και σημείωση 27 «Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς»). Κατά την ημερομηνία κλεισίματος η υποχρέωση προς την «ΑΡΙΣΤΕΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ» ανέρχεται σε €5.949εκ. και προκύπτει από την προεξόφληση της συνολικής αξίας του αναβαλλόμενου τιμήματος κατά την αρχική αναγνώριση της υποχρέωσης (15 Ιουλίου 2022). Το τεκμαρτό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε ανέρχεται σε 3% και συμπίπτει με το μέσο επιτόκιο δανεισμού των εταιρειών του ομίλου κατά την διάρκεια της χρήσης 2022.
- **VAGELIZO HOLDINGS LTD :** Η εταιρεία 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 εκ. στους πωλητές αφού εκπληρωθούν συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Η αγοράστρια εταιρεία κατέβαλε στους πωλητές το ποσό των €3.500εκ. στις 14 Φεβρουαρίου 2024 (βλ. και σημείωση 27 «Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού»).

- **GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS ONE LTD** : Η εταιρεία είναι μητρική εταιρεία της «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΑΛΑΤΙ ΑΕ». Με βάση το συμφωνητικό που υπεγράφη στις 08 Μαΐου 2018 μεταξύ της GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS ONE LTD και τους πωλητές (φυσικά πρόσωπα) η αγοράστρια θα πρέπει να καταβάλλει το ποσό των €2.000εκ. εφόσον εκπληρωθούν συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Σε περίπτωση που οι προϋποθέσεις αυτές δεν έχουν εκπληρωθεί μέχρι και την ημερομηνία κλεισίματος της επόμενης χρήσης θα από-αναγνωριστεί η εν λόγω υποχρέωση.
- **GH HOTEL AE**: Η εταιρεία είναι θυγατρική εταιρεία της GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS THREE LTD. Με βάση το συμφωνητικό αγοραπωλησίας των εδαφικών εκτάσεων στην περιοχή των Πεταλιών, η εταιρεία οφείλει να καταβάλλει το ποσό των €1.800εκ. εφόσον η επένδυση χαρακτηριστεί ως στρατηγική.

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

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

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

Λοιπές υποχρεώσεις : Το μεγαλύτερο μέρος των υποχρεώσεων (€13.995εκ) αφορά υποχρεώσεις προς τους μετόχους μειοψηφίας των εταιρειών του υπό-ομίλου Pearl Island.

Δεδουλευμένες υποχρεώσεις ανταμοιβής διοικητικού προσωπικού : Το ποσό αυτό περιλαμβάνει bonus σε μέλη του διοικητικού προσωπικού για την παρελθοντική τους απόδοση για τα έτη 2022 και 2023, και έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το ποσό αυτό θα καταβληθεί εντός του 2025, βάση σχετικής απόφασης Διοικητικού Συμβουλίου.

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 ανταμοιβής 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 με δικαίωμα ψήφου ονομαστικής αξίας 1 ευρώ, μέσω κεφαλαιοποίησης αποθεματικού υπέρ το άρτιο. Το πρόγραμμα είναι εν ισχύ από 6 Μαρτίου 2023 ημερομηνία ανακοίνωσής του στους δικαιούχους και η μεταφορά των μετοχών σε αυτούς πραγματοποιήθηκε στις 9 Μαρτίου 2023 χωρίς αντάλλαγμα σε μετρητά. Οι ημερομηνίες εξάσκησης από τους δικαιούχους είναι οι 30 Νοεμβρίου 2023, 30 Νοεμβρίου 2024 και 30 Νοεμβρίου 2025, χωρίς να υπάρχουν επιπλέον κριτήρια, όπου ο κάθε δικαιούχος έχει το δικαίωμα να αιτηθεί την επαναγορά των μετοχών αυτών από την Εταιρεία στο €1,6 ανά μετοχή. Το ποσό της υποχρέωσης και αντίστοιχα του εξόδου που λογιστικοποιήθηκε αρχικά ήταν €17εκ το οποίο είναι η εύλογη αξία της υποχρέωσης αυτής κατά την έναρξη του προγράμματος με το μέσο επιτόκιο δανεισμού

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

25. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	2.196	2.944	257	443
	2.196	2.944	257	443

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%). Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη πραγματοποιούνται στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητας υπό συνθήκες πλήρους ανταγωνισμού. Επίσης, τα ενδοεταιρικά δάνεια εισπρακτέα από την Vagelizo Holdings Ltd και οι διεταιρικές προπληρωμές με τη Frontisa Management Ltd αναφέρονται στις σημειώσεις 14 και 15 αντίστοιχα. Από τις 5 Ιουλίου 2022, η Εταιρεία ελέγχεται από την Fairfax Financial Holdings Limited ("Fairfax"), μέσω διαφόρων θυγατρικών της.

26.1 Έσοδα ενοικίων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΑΛΑΤΙ	-	-	3	3
AVRANA	-	-	3	1
GH HOTEL	-	-	9	3
GH GROUND SERVICES	-	-	6	-
ΟΛ.ΝΑ. ΑΕΤΕ	-	-	3	-
GH SERVICES	-	-	3	-
ZOE YACHTS ΝΕΠΑ	-	-	1	-
AZOE LAND TWO SA	-	-	1	-
AZOE LAND THREE SA	-	-	1	-
AZOE LAND ONE SA	-	-	1	-
AZOE FREEHOLD VILLAS	-	-	1	2
AZOE RESORT SA	-	-	1	2
GH PROPERTY	-	-	3	-
ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ	-	-	1	3
Σύνολο	-	-	37	14

26.2 Έξοδα ασφαλιστρων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Ασφάλιστρα προσωπικού - Eurolife	171	-	-	94
Σύνολο	171	-	-	94

26.3 Πιστωτικοί Τόκοι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Τόκοι καταθέσεων Eurobank	244	-	-	23.015
Τόκοι δανείων με GHH2 LTD	69	-	-	44.333
Σύνολο	313	-	-	67.348

26.4 Δάνεια με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
EUROBANK Ομολογιακό δάνειο	112.000	60.308	-	-
Δάνεια στο προσωπικό	76	20	76	20
Σύνολο	112.076	60.328	76	20-

26.5 Ταμειακά διαθέσιμα με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
EUROBANK				
Τραπεζικά υπόλοιπα	73.381	30.984	9.977	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.042	2.789	-	-
Σύνολο	76.423	33.773	9.977	-

26.6 Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
EUROLIFE	872	860	-	-
EUROBANK	-	11	-	-
Σύνολο	872	871	-	-

26.7 Μισθώσεις από συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	1.276	1.814	-	-
Υποχρεώσεις	(1.306)	(1.512)	-	-
	(30)	302	-	-

26.8 Υποχρεώσεις (εκτός μισθώσεων) με συνδεδεμένα μέρη

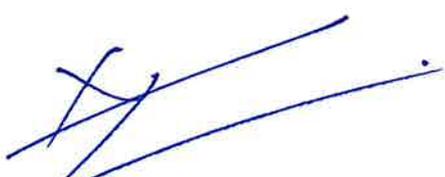
	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
EUROBANK	11.610	11.610	11.610	11.610
Σύνολο	11.610	11.610	11.610	11.610

27. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

1. Στις 05 Φεβρουαρίου 2024, στο πλαίσιο του προγράμματος διάθεσης δωρεάν μετοχών αποπληρώθηκε το ποσό των €1.200.742 σε διοικητικά στελέχη της εταιρείας.
2. Στις 14 Φεβρουαρίου 2024, η εταιρεία μέσω της θυγατρικής εταιρείας VAGELIZO HOLDINGS LTD, προχώρησε στην αποπληρωμή αναβαλλόμενου τιμήματος ποσού €3.500.000 προς τους προηγούμενους μετόχους της εταιρείας VAGELIZO HOLDINGS LTD. Η πληρωμή αυτή προκύπτει από το συμφωνητικό αγοραπωλησίας μετοχών που έχει υπογραφεί στις 31 Ιουλίου 2020 μεταξύ της GRIVALIA HOSPITALITY SA (αγοραστής) και των εταιρειών «ΝΗΣΑΙΑ ΑΣΤΕΡΑΣ Ι ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», «ΝΗΣΑΙΑ ΑΣΤΕΡΑΣ ΙΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», «ΝΗΣΑΙΑ ΑΣΤΕΡΑΣ ΙΙΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (πωλητές).
3. Βάσει του σχεδίου αναδιοργάνωσης και συγχώνευσης του ομίλου Amanzoe που συντάχθηκε στις 28 Μαρτίου 2024, αποφασίστηκε η συγχώνευση μέσω απορρόφησης των εταιρειών AZOE FREEHOLD VILLAS LTD, AZOE LAND TWO LTD, AZOE LAND THREE LTD, AZOE RESORT LTD, AZOE YACHTS LTD. Η απορρόφηση πραγματοποιήθηκε από την εταιρεία AZOE HOLDINGS LTD (μητρική εταιρεία των υπό – συγχώνευση των εταιρειών και θυγατρική εταιρεία της εταιρείας GRIVALIA HOSPITALITY SA) τον Ιούλιο του 2024.
4. Στις 18 Απριλίου 2024, μεταξύ των εταιρειών Pearl Island Holdings LTD και Wentworth Insurance Company LTD (εν δυνάμει πωλητές και μέτοχοι του 65% των μετοχών του Pearl Island Group) και των εταιρειών Sunflower Invest International Co και Don Bernardo Hotel (δυνάμει αγοραστής του 65% των μετοχών) καταρτίστηκε προσύμφωνο από επένδυσης από τον υπό-όμιλο του Pearl Island. Συγκεκριμένα, με βάση το προσύμφωνο αυτό υπάρχει η πρόθεση αγοράς του 65% είτε α) με εφάπαξ τίμημα ποσού \$36.000.000 είτε β) συνδυσαστικά με ένα εφάπαξ τίμημα ποσού \$10.000.000 πλέον επιπρόσθετου τιμήματος ποσού \$40.000.000 πληρωτέου εντός 12 μηνών από την υπογραφή του συμφωνητικού πώλησης. Οι αγοραστής έχουν το δικαίωμα να προχωρήσουν στην εξαγορά του 35% των μετοχών μέχρι 31 Οκτωβρίου 2024. Σε περίπτωση που οι αγοραστής δεν προχωρήσουν στην αγορά του 35% των μετοχών θα καταρτίσουν από κοινού ένα σχέδιο περιστολής των δαπανών λειτουργίας των εταιρειών του ομίλου Pearl Island Group.
5. Το διοικητικό συμβούλιο της GRIVALIA HOSPITALITY SA, στις 26 Απριλίου 2024 αποφάσισε την έναρξη των διαδικασιών συγχώνευσης με απορρόφηση των παρακάτω εταιρειών : GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS ONE LTD, GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS TWO LTD, GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS THREE LTD, GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS FOUR LTD, VAGELIZO HOLDINGS LTD και WELLCY VENTURES LTD. Οι εταιρείες αυτές είναι θυγατρικές εταιρείες της GRIVALIA HOSPITALITY με έδρα την Κύπρο. Στόχος της συγχώνευσης είναι η ορθολογικότερη - από εμπορική και επιχειρηματική σκοπιά – οργάνωση των δραστηριοτήτων της εταιρείας και η εξυπηρέτηση των επιχειρηματικών σχεδίων και των οικονομικών συμφερόντων της εταιρείας. Η συγχώνευση των εταιρειών αυτών αναμένεται να ολοκληρωθεί τον το αργότερο μέχρι τις αρχές του 2025.
6. Στις 26 Απριλίου 2024 ολοκληρώθηκε η διασυννοριακή συγχώνευση μεταξύ της ελληνικής ανώνυμης εταιρείας «FRONTISA HELLAS ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και της κυπριακής εταιρείας «FRONTISA MANAGEMENT LTD»
7. Στις 30 Απριλίου 2024, η εταιρεία μέσω της θυγατρικής εταιρείας GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS FOUR LTD, προχώρησε στην αποπληρωμή αναβαλλόμενου τιμήματος ποσού €6.187.500 προς την εταιρεία «ΑΡΙΣΤΕΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» στο πλαίσιο της αγοραπωλησίας των μετοχών της εταιρείας «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ» από την εταιρεία GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS FOUR LTD. Η εταιρεία ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ είναι θυγατρική εταιρεία της εταιρείας GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS FOUR LTD η οποία εξαγοράστηκε στις 15 Ιουλίου 2022 βάσει του προαναφερόμενου συμφωνητικού μεταβίβασης μετοχών.
8. Στις 26 Μαΐου 2024, η εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή δανειακής σύμβασης με την Alpha Bank αξίας €15.000.000 με επιτόκιο 1.95% πλέον Euribor 6m. Σκοπός του δανείου είναι η κάλυψη έκτακτων υποχρεώσεων των θυγατρικών εταιρειών της GRIVALIA HOSPITALITY. Στις 27 Μαΐου 2024 εκταμιεύθηκε ποσό €3.500.000 € το οποίο αποπληρώθηκε πλήρως τον Ιούλιο του 2024.

9. Στις 15 Ιουνίου 2024, η εταιρεία «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ» θυγατρική εταιρεία της GRIVALIA HOSPITALITY HOLDINGS FOUR LTD ξεκίνησε την λειτουργία της. Η κυρία δραστηριότητα της εταιρείας είναι η ανέγερση πολυτελούς μονάδας camping και private club με χώρους εστίασης και SPA τα οποία θα αποτελούν την κύρια πηγή εσόδων της.
10. Στις 20 Ιουνίου 2024, συνάφθηκε νέα δανειακή σύμβαση ποσού €27.232.204 μεταξύ της εταιρείας «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΕ» και της «ΕΤΕ». Σκοπός της δανειακής σύμβασης είναι η αποπληρωμή του προηγούμενου υπολοίπου δανείου ποσού €21.017.141 που είχε συναφθεί μεταξύ των ιδίων συμβαλλόμενων μερών καθώς και την κάλυψη τρεχουσών υποχρεώσεων που σχετίζονται με την εξ' ολοκλήρου παράδοση του έργου.
11. Στις 21 Ιουνίου 2024, ολοκληρώθηκε η λύση και η εκκαθάριση των εταιρειών Pearl Island Airport S.A, Pearl Island Utility S.A και Don Bernardo Residences S.A. με έδρα τον Παναμά. Οι εταιρείες αυτές είναι θυγατρικές εταιρείες της εταιρείας Pearl Island Holdings LTD με έδρα την Κύπρο η οποία με την σειρά της είναι θυγατρική εταιρεία της εταιρείας GRIVALIA HOSPITALITY SA.
12. Στις 01 Ιουλίου 2024, συνάφθηκε νέα δανειακή σύμβαση ποσού €148.000.000 μεταξύ της εταιρείας «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ» και της τράπεζας «EUROBANK». Σκοπός της δανειακής σύμβασης είναι η αποπληρωμή του προηγούμενου δανείου ποσού €124.500.000 που είχε συναφθεί μεταξύ των ιδίων συμβαλλόμενων μερών καθώς και την κάλυψη τρεχουσών υποχρεώσεων που σχετίζονται με την εξ' ολοκλήρου παράδοση του έργου. Η εταιρεία «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ» είναι θυγατρική εταιρεία της «VAGELIZO HOLDINGS LTD».

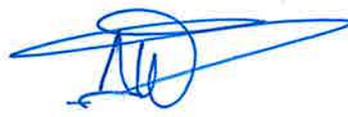
Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις, ατομικές και ενοποιημένες, για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 6 Σεπτεμβρίου 2024, και έχουν υπογραφεί από τους κάτωθι:



Γεώργιος Χρυσικός
Διευθύνων σύμβουλος



Κρίστιαν Τόμας
Οικονομικός διευθυντής



Δημήτριος Πετρόπουλος
Προϊστάμενος Χρηματοοικονομικής
Πληροφόρησης



Γεώργιος Μουνταλάς
Λογιστής Α τάξης
ΑΡ. ΑΔ. ΟΕΕ 0099095