

ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ**

Πίνακας περιεχομένων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ	3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	4
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	5
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	6
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ.....	7
2. ΣΥΝΟΨΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ	7
3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	19
4. ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	22
5. ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΘΕΝΤΩΝ.....	22
6. ΈΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	22
7. ΈΞΟΔΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ	22
8. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ (ΕΞΟΔΑ)/ΕΣΟΔΑ.....	23
9. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	23
10. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	24
11. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	25
12. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	25
13. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	25
14. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	26
15. ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ.....	26
16. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ.....	27
17. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	27
18. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	28
19. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	29
20. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ.....	29
ΈΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	30

ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	31/12/2025 € '000	31/12/2024 € '000
Κύκλος εργασιών	4	2.764	1.242
Κόστος πωληθέντων	5	(1.857)	(1.387)
Μεικτά κέρδη / (ζημιές)		907	(144)
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	10	(5.364)	(2.365)
Έξοδα διοίκησης	6	(114)	(263)
Έξοδα διάθεσης	7	(1.709)	(196)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμεταλλεύσεως		(29)	(3)
Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)		(6.309)	(2.971)
Χρηματοοικονομικά (έξοδα)/έσοδα	8	(1.270)	(1.030)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		(7.579)	(4.001)
Φόρος εισοδήματος	9	1.200	397
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης		(6.379)	(3.604)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:			
Αποθεματικό επανεκτίμησης που προκύπτει από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (καθαρό από φόρους)		2.190	-
Σύνολο Συνολικών Εσόδων		(4.188)	(3.604)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 7 μέχρι 29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31/12/2025 € '000	31/12/2024 € '000
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	18.709	22.678
Ενσώματα πάγια στοιχεία	11	45.258	44.083
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		104	130
		64.072	66.892
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	12	841	3.375
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	1.087	2.092
		1.928	5.468
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		65.999	72.359
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Καταβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο	14	22.253	20.758
Κέρδη / (ζημιές) εις νέον		8.124	14.502
Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων σε εύλογη αξία		2.190	-
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		32.567	35.260
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Ομολογιακά δάνεια	15	21.001	23.288
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	16	4.308	4.415
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	9	4.697	5.279
		30.005	32.981
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Ομολογιακά δάνεια	15	1.160	1.044
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	1.960	2.799
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	16	306	275
		3.426	4.117
Σύνολο Υποχρεώσεων		33.431	37.098
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		65.999	72.359

Οι σημειώσεις στις σελίδες 7 μέχρι 29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Καταβλημένο Μετοχικό κεφάλαιο	Κέρδη εις νέον	Αποθεματικό αποτίμησης εύλογης αξίας ακινήτων	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης 01 Ιανουαρίου 2024	20.309	18.106	-	38.415
Καθαρό κέρδος χρήσης	-	(3.604)	-	(3.604)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(13)	-	-	(13)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	462	-	-	462
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	20.758	14.502	-	35.260
Υπόλοιπο έναρξης 01 Ιανουαρίου 2025	20.758	14.502	-	35.260
Καθαρή ζημιά χρήσης	-	(6.379)	-	(6.379)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.500	-	-	1.500
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(5)	-	-	(5)
Αποθεματικό αποτίμησης εύλογης αξίας ακινήτων	-	-	2.190	2.190
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	22.253	8.123	2.190	32.567

Οι σημειώσεις στις σελίδες 7 μέχρι 29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025
(Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες €, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	31/12/2025 € '000	31/12/2024 € '000
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης προ φόρων		(7.579)	(4.001)
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	8	1.270	1.030
(Κέρδη) / Ζημίες από αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα			
σε εύλογη αξία	10	5.364	2.365
Αποσβέσεις	7	1.659	155
		713	(452)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
(Αύξηση)/ Μείωση απαιτήσεων		2.176	1.919
(Μείωση)/ Αύξηση υποχρεώσεων		(914)	267
Τόκοι καταβληθέντες		(875)	(1.073)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		1.101	661
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά επενδυτικών ακινήτων		(1.432)	-
Αγορές λοιπών παγίων		-	(20.078)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(1.432)	(20.078)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14	1.500	-
Επιστροφή ποσού προορισμένου για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		-	(4.600)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	14	(5)	(13)
Εισπράξεις δανείων	15	-	36.193
Αποπληρωμές δανείων	15	(2.170)	(25.817)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(675)	5.762
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		(1.006)	(13.654)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		2.092	15.746
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		1.086	2.092

Οι σημειώσεις στις σελίδες 7 μέχρι 29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις ετήσιες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της «ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» («η Εταιρεία») για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.

Η Εταιρεία συστάθηκε στην Ελλάδα στις 26 Απριλίου 2018. Το εγγεγραμμένο γραφείο της είναι στην Λ. Καραμανλή 4, Τ.Κ. 166 71, Βούλα. Στις 30 Δεκεμβρίου 2024 και κατόπιν απόφασης του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας, ολοκληρώθηκε η συγχώνευση μέσω απορρόφησης της εταιρείας με επωνυμία «Grivalia Hospitality Holdings Four Ltd» και έδρα την Κύπρο (μητρική της Εταιρείας μέχρι και τις 30 Δεκεμβρίου 2024) από την εταιρεία «Grivalia Hospitality SA». Οπότε, από τις 31.12.2024 η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της εταιρείας «Grivalia Hospitality ΑΕ» με έδρα την Ελλάδα και αριθμό ΓΕΜΗ: 146114801000.

Η Εταιρεία έχει ως κύριο σκοπό την εν γένει άσκηση ξενοδοχειακής και τουριστικής δραστηριότητας και γενικότερα κάθε είδους δραστηριότητα σε σχέση με τουριστικά ακίνητα όπως την απόκτηση ακινήτων, την ανέγερση κτισμάτων και την εκμίσθωση, διοίκηση και εκμετάλλευση αυτών. Ειδικότερα, η Εταιρεία έχει μισθώσει οικοπέδο επί του οποίου έχει κατασκευάσει πολυτελή μονάδα camping και private club με χώρους εστίασης και SPA. Επιπλέον, η Εταιρεία εκμισθώνει μέρος των παγίων που έχει κατασκευάσει επί του μισθωμένου οικοπέδου σε τρίτους.

Η Εταιρεία κατά την χρήση που έληξε στις 31.12.2025 απασχολούσε κατά μέσο όρο 15 άτομα προσωπικό (2024: 10 άτομα κατά μέσο όρο) και κατά την 31.12.2025 απασχολούσε 15 άτομα προσωπικό (31/12/2024: 15)

Η Εταιρεία δεν συνέταξε Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Γενική Συνέλευση λόγω νομίμου απαλλαγής (παράγραφος 4, άρθρο 150 του νόμου 4548/2018) ως πολύ μικρή οντότητα.

Το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέγει η Γενική Συνέλευση και το οποίο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 απαρτίζεται από τους κατωτέρω:

1. Κρίστιαν Τόμας Πρόεδρος ΔΣ
2. Αντώνιος Χατζηκώστας Αντιπρόεδρος
3. Βασίλης Αληγάωργας Μέλος
4. Θεόδωρος Δερζιώτης Μέλος

Η Θητεία τους λήγει στις 19 Μαΐου 2028

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

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

2. Σύνοψη ουσιαδών λογιστικών πολιτικών

2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1.1 Πλαίσιο κατάρτισης

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ) και παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές και ισχύουν την 1 Ιανουαρίου 2025.

Η Διοίκηση της Εταιρείας συνέταξε τις Οικονομικές Καταστάσεις με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, έχοντας λάβει υπόψη τους οικονομικούς παράγοντες και τον βαθμό που αυτοί επηρεάζουν τη λειτουργία της Εταιρείας, καθώς σύμφωνα με τις υπάρχουσες προβλέψεις και τους διαθέσιμους χρηματοοικονομικούς πόρους η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση ή την ανάγκη να ρευστοποιήσει σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας. Οι προβλέψεις της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη τις πιθανές μεταβολές στην εμπορική της απόδοση δημιουργούν την εύλογη προσδοκία στη Διοίκηση ότι η Εταιρεία διαθέτει επαρκείς πόρους για να συνεχίσει απρόσκοπτα την επιχειρηματική της δραστηριότητα στο εγγύς μέλλον. Παρά το γεγονός πως η εταιρεία στην χρήση αναφοράς των οικονομικών καταστάσεων και στην προηγούμενη είχε αρνητικά λειτουργικά αποτελέσματα η διοίκηση δεν θεωρεί πως το γεγονός αυτό μπορεί να θέσει σε ουσιαστική αμφιβολία την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της καθώς οι ζημιές αυτές προέρχονται κυρίως από τις αρνητικές αποτιμήσεις των παγίων της, οι οποίες δεν αποτελούν ταμειακή κίνηση. Σημειώνεται επίσης πως οι ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες παραμένουν θετικές παρουσιάζοντας αυξανόμενη τάση. Επιπλέον η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει την οικονομική της στήριξη από την μητρική της εταιρεία και μοναδικό της μέτοχο, η οποία έχει δεσμευθεί πως θα παράσχει κάθε απαιτούμενη χρηματοοικονομική στήριξη με σκοπό την εξασφάλιση της ομαλής συνέχειας των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας για τουλάχιστον τους επόμενους 12 μήνες.

2.1.2 Βάση κατάρτισης

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα και τα ενσώματα πάγια στοιχεία που αποτιμώνται σε εύλογη αξία.

2.1.3 Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Οι οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, το οποίο είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Όλα τα ποσά που αναφέρονται παρακάτω είναι σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επί μέρους σημειώσεις. Σημειώνεται ότι τυχόν διαφοροποιήσεις σε ποσά οφείλονται καθαρά σε στρογγυλοποιήσεις.

2.1.4 Εκτιμήσεις και παραδοχές

Η κατάρτιση 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 αρχών. 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 εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του υπό αναφορά έτους. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές με αυτές υποθέσεις επανεξετάζονται σε συνεχή βάση. Οι αναθεωρήσεις στις λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο που πραγματοποιήθηκαν και στις μελλοντικές λογιστικές περιόδους που επηρεάζουν.

Ιδιαίτερη πληροφόρηση σχετικά με τις περιοχές στις οποίες υπάρχει αβεβαιότητα εκτιμήσεων και κρίσιμες αποφάσεις όσον αφορά στην εφαρμογή λογιστικών πολιτικών, με σημαντική επίδραση στα ποσά που καταχωρούνται στις Οικονομικές Καταστάσεις περιγράφονται στις ακόλουθες σημειώσεις:

- Επενδύσεις σε ακίνητα και Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Ιδιαίτερη πληροφόρηση σχετικά με την αβεβαιότητα από υποθέσεις και εκτιμήσεις που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν σημαντικές προσαρμογές στις ευλογές αξίες των ακινήτων περιλαμβάνεται στις παρακάτω σημειώσεις:

- Σημείωση 9,10 – εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα (συνολικά είτε περιλαμβάνονται στα επενδυτικά ακίνητα είτε στα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία). Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης. Η Εταιρεία ασκεί κρίση για την επιλογή διαφόρων μεθόδων αποτίμησης και κάνει υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά αναφοράς. Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών βασιζόμενη στις εκτιμήσεις ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

Οι κυριότεροι παράμετροι που επηρεάζουν την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας είναι αυτές που σχετίζονται με προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια.

2.2 Νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (“ΔΠΧΑ”) και Διερμηνείες.

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

Από την 1 Ιανουαρίου 2025, η Εταιρεία υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα ΔΠΧΑ όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (“ΕΕ”) που σχετίζονται με τις εργασίες της. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Τα ακόλουθα Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (“ΣΔΛΠ”) αλλά δεν τέθηκαν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2025. Αυτά που σχετίζονται με τις εργασίες της Εταιρείας παρουσιάζονται πιο κάτω. Η Εταιρεία δεν προτίθεται να υιοθετήσει τα πιο κάτω Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες πριν την ημερομηνία ισχύος τους.

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

Τον Απρίλιο του 2024, το Διεθνές Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων (IASB) προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 18 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων».

Το νέο λογιστικό πρότυπο εισάγει τις ακόλουθες βασικές νέες απαιτήσεις:

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

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

Το Πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το Πρότυπο αυτό δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται κατά την «ημερομηνία διακανονισμού» και εισάγουν ως επιλογή λογιστικής πολιτικής την παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που διακανονίζονται με τη χρήση ηλεκτρονικού συστήματος πληρωμών πριν από την ημερομηνία διακανονισμού. Επιπλέον διευκρινίσεις περιλαμβάνουν την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που συνδέονται με ESG χαρακτηριστικά μέσω πρόσθετων οδηγιών σχετικά με την αξιολόγηση των ενδεχόμενων χαρακτηριστικών. Περαιτέρω, έχουν προστεθεί διευκρινίσεις αναφορικά με δάνεια χωρίς δικαίωμα αναγωγής (non recourse loans) και με μέσα που συνδέονται συμβατικά (contractually linked instruments), όσον αφορά τα βασικά χαρακτηριστικά των εν λόγω συμβατικά συνδεδεμένων μέσων και τον τρόπο με τον οποίο διαφοροποιούνται από χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού με χαρακτηριστικά χωρίς δικαίωμα αναγωγής. Επιπλέον, έχουν ενσωματωθεί παράγοντες που πρέπει να λαμβάνει υπόψη μια εταιρεία κατά την αξιολόγηση των ταμειακών ροών που υποστηρίζουν ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού με χαρακτηριστικά χωρίς δικαίωμα αναγωγής (η δοκιμή "look through").

Οι τροποποιήσεις απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις για επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία με κέρδη ή ζημιές που παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα (FVOCI).

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

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

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

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 9 αποσαφηνίζουν:

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

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

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένετε να επιφέρουν σημαντικές αλλαγές στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται από την Εταιρεία για μακροπρόθεσμες αποδόσεις ενοικίων ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο, και τα οποία δεν ιδιοχρησιμοποιούνται, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα μπορούν να περιλαμβάνουν ακίνητα ιδιόκτητα καθώς και ακίνητα με δικαίωμα επιφάνειας όπως οικόπεδα, κτίρια που κατέχονται με μίσθωση. Συμπεριλαμβάνουν επίσης ακίνητα που κατασκευάζονται ή

αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παράγωγης ενός ακινήτου επένδυσης, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το ακίνητο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του. Στην προκειμένη περίπτωση, το επενδυτικό ακίνητο είναι περιουσιακό στοιχείο μισθωμένο που πληροί τον ορισμό της επένδυσης σε ακίνητα και επιμετράται αρχικά στο ποσό της υποχρέωσης μίσθωσης προσαρμοσμένο για τυχόν πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν κατά ή πριν από την ημερομηνία έναρξης (μείον τυχόν ληφθέντα κίνητρα μίσθωσης).

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

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

Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης θεωρείται ως το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου, για λογιστικούς σκοπούς.

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 αντισταθμίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, ως διαθέσιμο προς πώληση εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία μεταφοράς.

2.4. Ενσώματα Πάγια στοιχεία

Ενσώματα πάγια στοιχεία είναι αυτά τα οποία κατέχονται προς χρήση στην παροχή αγαθών και υπηρεσιών και αναμένεται να χρησιμοποιηθούν για περισσότερες από μία λογιστικές περιόδους.

Τα ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του

κόστους δανεισμού.

Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παράγωγης ενός ακινήτου επένδυσης, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ρών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Αν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου αυξάνεται ως αποτέλεσμα μιας αναπροσαρμογής, η αύξηση θα πιστώνεται κατευθείαν στην καθαρή θέση ως πλεόνασμα αναπροσαρμογής. Όμως, μια αύξηση λόγω αναπροσαρμογής θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, κατά την έκταση που αναστρέφει μία προηγούμενη υποτίμηση του ίδιου περιουσιακού στοιχείου, η οποία είχε προηγουμένως αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα. Αν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου μειώνεται ως αποτέλεσμα μιας αναπροσαρμογής, η μείωση πρέπει να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Όμως, η μείωση θα χρεώνεται απευθείας στην καθαρή θέση στο πλεόνασμα αναπροσαρμογής, κατά την έκταση που υπάρχει πιστωτικό υπόλοιπο στο πλεόνασμα αναπροσαρμογής, αναφορικά με το περιουσιακό στοιχείο αυτό.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινόμηθεί 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, εφόσον δεν αποτελούν μέρος της εύλογης αξίας των ακινήτων. 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:

- Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα : 40 έτη
- Λοιπός εξοπλισμός : 6-7 έτη

2.5. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα πάγια αφορούν λογισμικά προγράμματα και κυρίως άδειες λογισμικού που χρησιμοποιούνται για την λειτουργία της Εταιρείας. Δαπάνες που βελτιώνουν ή επεκτείνουν τη λειτουργία των λογισμικών προγραμμάτων πέρα από τις αρχικές προδιαγραφές τους κεφαλαιοποιούνται και προστίθενται στην αρχική αξία κτήσης τους. Τα λογισμικά προγράμματα αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον αποσβέσεις και τυχόν ζημία απομείωσης. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων χρεώνονται στα αποτελέσματα στην περίοδο που προκύπτουν. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο ανάλογα με την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία κυμαίνεται έως 3 έτη.

2.6 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις

Αρχική αναγνώριση και επιμέτρηση

Η αρχική αναγνώριση των εμπορικών απαιτήσεων λαμβάνει χώρα κατά τη χρονική στιγμή που δημιουργούνται. Όλα τα

υπόλοιπα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού αναγνωρίζονται αρχικά όταν η Εταιρεία γίνεται μέρος των συμβατικών προβλέψεων του σχετικού χρηματοοικονομικού μέσου.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (εκτός εάν πρόκειται για εμπορικές απαιτήσεις χωρίς σημαντικό χρηματοδοτικό μέρος οι οποίες αρχικά επιμετρώνται στην αξία της συναλλαγής) αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία αυξημένη, για στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, με τα άμεσα κόστη συναλλαγής που σχετίζονται με την απόκτησή τους.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους μείον το κόστος συναλλαγών.

Απεικόνιση και μετέπειτα επιμέτρηση

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Για σκοπούς μεταγενέστερης επιμέτρησης, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται στις κάτωθι κατηγορίες:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των συνολικών εισοδημάτων
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

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

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία δεν επαναταξινομούνται μετέπειτα της αρχικής τους αναγνώρισης, εκτός εάν η Εταιρεία αλλάξει το επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης αυτών των στοιχείων, οπότε όλα τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επαναταξινομούνται την πρώτη μέρα της πρώτης περιόδου αναφοράς που ακολουθεί την αλλαγή του επιχειρηματικού μοντέλου.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος είναι τα χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία αποκτώνται στα πλαίσια ενός επιχειρηματικού μοντέλου, που σκοπό έχει τη διατήρησή τους ώστε να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές ροές, ενώ ταυτόχρονα πληρούν το SPPI κριτήριο. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία αυτής της κατηγορίας αποτιμώνται μεταγενέστερα βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (EIR) και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία προκύπτει όταν το περιουσιακό στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, τροποποιείται ή απομειώνεται, αναγνωρίζεται αμέσως στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως επιμετρούμενες στο αποσβεσμένο κόστος. Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από τα παράγωγα που κρατούνται για λόγους αντιστάθμισης) μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι δαπάνες από τόκους και τα κέρδη και οι ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος όπως επίσης και οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία από τυχόν διαγραφή τους.

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων:

Η Εταιρεία αναγνωρίζει προβλέψεις απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλα τα ανωτέρω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκτός αυτών που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές απαιτήσεις η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach) που προβλέπεται από το ΔΠΧΑ 9. Βάσει της προσέγγισης αυτής, η Εταιρεία αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές από την αρχική αναγνώριση και καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων (expected lifetime losses).

Οι ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα και αντικατοπτρίζονται σε λογαριασμό πρόβλεψης. Όταν η Εταιρεία θεωρεί ότι δεν υπάρχουν ρεαλιστικές προοπτικές ανάκτησης του περιουσιακού στοιχείου, τα σχετικά ποσά διαγράφονται. Εάν το ποσό της ζημίας απομείωσης μειωθεί μεταγενέστερα και η μείωση σχετίζεται αντικειμενικά με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης τότε η ζημία απομείωσης που είχε αναγνωριστεί προηγουμένως αντιστρέφεται μέσω των αποτελεσμάτων.

2.7 Μισθώσεις

Η Εταιρεία εκτιμά κατά πόσο μία σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση, κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι ο εκμισθωτής κατηγοριοποιούνται ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές συμβάσεις. Όταν βάσει του μισθωτηρίου συμβολαίου μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου, το συμβόλαιο κατατάσσεται ως χρηματοδοτική μίσθωση. Όλες οι άλλες μισθώσεις κατατάσσονται ως λειτουργικές.

Οι συμβάσεις που έχει συνάψει η Εταιρεία ως εκμισθωτής έχουν κατηγοριοποιηθεί ως λειτουργικές μισθώσεις.

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Δικαιώματα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου:

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωριστεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων. Εκτός των περιπτώσεων όπου η Εταιρεία είναι σχετικά βέβαιη ότι το μισθωμένο πάγιο θα περιέλθει στην κατοχή της στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, είτε κάθε ένα ξεχωριστά είτε ως μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών.

Σημειώνεται ότι στην περίπτωση που το περιουσιακό στοιχείο της μίσθωσης πληροί τον ορισμό της επένδυσης σε ακίνητα, τότε αυτό λογιστικοποιείται με βάση τις λογιστικές πολιτικές των επενδύσεων σε ακίνητα. Σε αυτή την περίπτωση εμπίπτει το μισθωμένο οικόπεδο της Εταιρείας στον δήμο Βούλας.

Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Τα μισθώματα τα οποία περιλαμβάνονται στον προσδιορισμό και επιμέτρηση των υποχρεώσεων μισθώσεων περιλαμβάνουν:

- Σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένων και των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων), μειωμένα κατά τυχόν απαιτήσεις σχετιζόμενες με κίνητρα μίσθωσης.
- Κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από κάποιο δείκτη ή επιτόκιο, αρχικά επιμετρημένα χρησιμοποιώντας το δείκτη ή το επιτόκιο που ίσχυε κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης.
- Πληρωμές υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να γίνουν.
- Την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι η Εταιρεία θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα, και
- πληρωμές κυρώσεων τερματισμού της μίσθωσης, εάν θεωρείται σχετικά βέβαιο ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει το δικαίωμα για τερματισμό της μίσθωσης.

Για την παρούσα αξία των παραπάνω πληρωμών η Εταιρεία χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης της μίσθωσης, οι υποχρεώσεις από μισθώσεις προσαυξάνονται με τους τόκους επί της υποχρέωσης και μειώνονται με την καταβολή των μισθωμάτων. Η Εταιρεία επαναμετρά την υποχρέωση από μισθώσεις εάν υπάρξει τροποποίηση σύμβασης ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου. Οι επαναμετρήσεις αυτές καταχωρούνται σε μια γραμμή στη σημείωση των δικαιωμάτων χρήσης παγίων ως μετατροπές.

Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

Η Εταιρεία εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (δηλαδή μισθώσεις διάρκειας μικρότερης ή ίσης των 12 μηνών, από την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης μίσθωσης, όπου δεν υπάρχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου). Επίσης εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας μικρότερης των €5 χιλιάδων). Πληρωμές μισθωμάτων για βραχυχρόνιες και χαμηλής αξίας μισθώσεις αναγνωρίζονται

ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

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 κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων στο λογαριασμό "Λοιπά έξοδα".

2.8 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

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

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

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

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που καταχωρούνται στο αποσβεσμένο κόστος, αποτιμώνται μεταγενέστερα βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (EIR) και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους. Τα κέρδη και οι ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν το περιουσιακό στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, τροποποιείται ή απομειώνεται. Για επενδύσεις οι οποίες διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, η εύλογη αξία υπολογίζεται με βάση τις τιμές προσφοράς της αγοράς. Για επενδύσεις για τις οποίες δεν υπάρχει ενεργός αγορά, η εύλογη αξία προσδιορίζεται μέσω τεχνικών αποτίμησης, εκτός εάν το εύρος των ορθολογικών εκτιμήσεων της εύλογης αξίας είναι σημαντικά μεγάλο και οι πιθανότητες των διάφορων εκτιμήσεων δεν μπορούν εύλογα να αξιολογηθούν, οπότε δεν επιτρέπεται η αποτίμηση αυτών των επενδύσεων στην εύλογη αξία.

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

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

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

οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανεξάρτητα από το πότε προέκυψε η αθέτηση.

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

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

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

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

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

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

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

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

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

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

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

2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, καθώς και άλλες βραχυπρόθεσμες επενδύσεις οι οποίες είναι ρευστοποιήσιμες εντός περιόδου που δεν υπερβαίνει τους τρεις μήνες.

2.10 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα έξοδα για την έκδοση κοινών μετοχών αναγνωρίζονται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος.

2.11 Δανεισμός

Τα δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, με τα τυχόν άμεσα έξοδα που προκύπτουν από την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα, αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (αφαιρουμένων των σχετικών εξόδων) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το οριστικό δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Αμοιβές που πληρώνονται για τη δημιουργία διευκολύνσεων δανεισμού αναγνωρίζονται ως κόστη συναλλαγής του δανείου στην έκταση όπου είναι πιθανόν ότι μέρος ή ολόκληρη η διευκόλυνση θα χρησιμοποιηθεί. Στην περίπτωση αυτή, η αμοιβή αναβάλλεται μέχρι την ανάληψη του δανείου. Στην περίπτωση που δεν υπάρχουν στοιχεία ότι είναι πιθανό ένα μέρος ή ολόκληρη η διευκόλυνση θα χρησιμοποιηθεί, η αμοιβή κεφαλαιοποιείται ως προπληρωμή (για υπηρεσίες ρευστότητας) και αποσβένεται κατά τη διάρκεια της περιόδου της διευκόλυνσης με την οποία σχετίζεται.

2.12 Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος χρήσης αποτελείται από τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια αντίστοιχα. Ο τρέχων φόρος υπολογίζεται βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας που έχει θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς των οικονομικών Καταστάσεων και αφορά τον αναμενόμενο πληρωτέο φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος χρήσης, καθώς και οποιαδήποτε αναπροσαρμογή στο φόρο εισοδήματος προηγούμενων χρήσεων. Η Διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία και σχηματίζει κατάλληλες προβλέψεις όταν αυτό κρίνεται απαραίτητο, σε σχέση με τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στο ποσό που αναμένεται να ανακτηθεί ή να πληρωθεί στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται (α) εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία, (β) για επενδύσεις σε θυγατρικές στο βαθμό που οι προσωρινές διαφορές δεν θα αντλιογισθούν, (γ) στην αρχική αναγνώριση της υπεραξίας.

Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές οι οποίοι αναμένονται να ισχύσουν την περίοδο κατά την οποία θα ρευστοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο ή διακανονιστεί η υποχρέωση. Ο προσδιορισμός των μελλοντικών φορολογικών συντελεστών βασίζεται σε νόμους που έχουν θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς των Οικονομικών καταστάσεων.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νόμιμο εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφίζονται οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές

απαιτήσεις και υποχρεώσεις σχετίζονται με φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή.

2.13 Έσοδα

Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται ως εξής:

Έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα

Τα έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα μισθώσεων ακινήτων. Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους μισθωτές της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα μεταβλητά μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα στη χρήση την οποία αφορούν.

Έσοδα από την τουριστική λειτουργία

Έσοδο ορίζεται το ποσό το οποίο μία οικονομική οντότητα αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που μεταβίβασε σε έναν πελάτη, εκτός από τα ποσά που εισπράττονται για λογαριασμό τρίτων (φόρος προστιθέμενης αξίας, λοιποί φόροι επί των πωλήσεων).

Τα έσοδα από πελάτες αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος των αγαθών ή των υπηρεσιών που παρέχονται έχουν μεταφερθεί στον πελάτη. Η μεταφορά του ελέγχου στον πελάτη γίνεται κατά το χρόνο παράδοσης των αγαθών ή παροχής των υπηρεσιών αντίστοιχα. Ο έλεγχος μεταβιβάζεται κατά τη διάρκεια μιας περιόδου ή σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Το ύψος του εσόδου που αναγνωρίζεται, είναι το ποσό που η Εταιρεία αναμένει πως θα λάβει ως αντάλλαγμα για την παροχή αυτών των αγαθών ή υπηρεσιών.

Τα έσοδα από την πώληση αγαθών αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος του αγαθού μεταφέρεται στον πελάτη, συνήθως με την παράδοσή του. Εάν μία σύμβαση περιλαμβάνει περισσότερες από μια συμβατικές υποχρεώσεις η συνολική αξία της σύμβασης επιμερίζεται στις επιμέρους υποχρεώσεις με βάση τις επιμέρους αξίες πώλησης. Το ποσό του εσόδου που αναγνωρίζεται είναι το ποσό που έχει επιμεριστεί στην αντίστοιχη συμβατική υποχρέωση που εκπληρώθηκε, με βάση το αντίτιμο που αναμένει να λάβει σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται στη λογιστική περίοδο κατά την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες, καθώς ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο των παρασχεθεισών υπηρεσιών σε σχέση με το στάδιο ολοκλήρωσης της παροχής της υπηρεσίας. Η Εταιρεία περιλαμβάνει στην τιμή συναλλαγής ένα ποσό που αφορά μεταβλητό αντάλλαγμα ως αποτέλεσμα επιστροφών/εκπτώσεων μόνο στο βαθμό στο οποίο υπάρχει αυξημένη πιθανότητα να μην προκύψει σημαντική αναστροφή στο ποσό του συσσωρευμένου εσόδου που έχει αναγνωρισθεί όταν εξαλειφθεί στη συνέχεια η αβεβαιότητα που σχετίζεται με το μεταβλητό αντάλλαγμα. Οι εκτιμήσεις για το ύψος των εκπτώσεων που θα δοθούν βασίζονται στη σωρευμένη προηγούμενη εμπειρία της Εταιρείας με παρόμοια συμβόλαια και στις προβλεπόμενες πωλήσεις προς τους πελάτες.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα έσοδα όταν τα μέρη έχουν εγκρίνει τη σύμβαση (γραφτώς, προφορικά ή σύμφωνα με άλλες συνήθεις επιχειρηματικές πρακτικές) και έχουν δεσμευτεί να εκτελέσουν τις αντίστοιχες υποχρεώσεις τους, η οικονομική οντότητα μπορεί να προσδιορίσει τα δικαιώματα κάθε μέρους αναφορικά με τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που πρόκειται να μεταβιβαστούν, η οικονομική οντότητα μπορεί να προσδιορίσει τους όρους πληρωμής για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που πρόκειται να μεταβιβαστούν, η σύμβαση έχει εμπορική υπόσταση (ήτοι ο κίνδυνος, ο χρόνος ή το ποσό των μελλοντικών ταμειακών ροών της οικονομικής οντότητας αναμένεται να μεταβληθούν ως αποτέλεσμα της σύμβασης) και είναι πιθανό η οικονομική οντότητα να εισπράξει το αντάλλαγμα που δικαιούται έναντι των αγαθών και υπηρεσιών που θα μεταβιβαστούν στον πελάτη και όταν συγκεκριμένα κριτήρια πληρούνται για κάθε μία από τις συμβάσεις της Εταιρείας με πελάτες.

Η Εταιρεία βασίζει τις εκτιμήσεις της σε ιστορικά αποτελέσματα λαμβάνοντας υπόψη το είδος του πελάτη, το είδος της συναλλαγής και τις ιδιαιτερότητες της κάθε συμφωνίας. Προκειμένου να εκτιμήσει πόσο πιθανό είναι να εισπραχθεί ένα ποσό ανταλλάγματος, η οικονομική οντότητα εξετάζει μόνο την ικανότητα και την πρόθεση του πελάτη να καταβάλει το ποσό του ανταλλάγματος όταν αυτό καταστεί απαιτητό.

Οι εκτιμήσεις των εσόδων, του κόστους ή της προόδου προς την πλήρη εκπλήρωση της υποχρέωσης εκτέλεσης αναθεωρούνται σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών. Οποιοσδήποτε αυξήσεις ή μειώσεις που μπορεί να προκύψουν

στις εκτιμήσεις απεικονίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων κατά την περίοδο στην οποία οι περιστάσεις που οδήγησαν στην αναθεώρηση γίνονται γνωστές στη Διεύθυνση.

2.14 Διάθεση κερδών και διανομή μερισμάτων

Η διάθεση των κερδών χρήσεως καθώς και η αναγνώριση της υποχρέωσης διανομής μερίσματος αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις εφόσον ληφθεί η τελική έγκριση από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει τη γενική ευθύνη για την καθιέρωση και την εποπτεία του πλαισίου για τη διαχείριση του κινδύνου της Εταιρείας. Η διαχείριση του χρηματοοικονομικού κινδύνου έχει ως στόχο τον περιορισμό των προαναφερθέντων κινδύνων από τη συνεχή λειτουργία και τη χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων, όπως ο κίνδυνος αγοράς και ο πιστωτικός κίνδυνος. Η Διοίκηση επίσης εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλες οι απαραίτητες ενέργειες και τα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

(α) Κίνδυνος αγοράς

Κίνδυνος αγοράς είναι ο κίνδυνος από τις μεταβολές στις τιμές αγοράς, όπως οι τιμές συναλλάγματος, τα επιτόκια και οι διακυμάνσεις τιμών να έχουν επιπτώσεις στην κερδοφορία της Εταιρείας ή την αξία των χρηματοοικονομικών της μέσων. Ο στόχος της διαχείρισης του κινδύνου αγοράς είναι να ρυθμίσει και να ελέγξει την έκθεση στον κίνδυνο αγοράς στα πλαίσια αποδεκτών παραμέτρων, βελτιστοποιώντας την απόδοση με την οποία η Εταιρεία διενεργεί αυτές τις συναλλαγές εντός των τιθέμενων κατευθυντηρίων από το πλαίσιο διαχείρισης κινδύνου.

Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων στην εγχώρια αγορά. Ειδικότερα, εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε στην αξία των ακινήτων και των μισθωμάτων που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις.

Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύναται να επιφέρουν εμπορική υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του και να έχουν αντίστοιχα αντίκτυπο στην δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, και στην καθαρή θέση.

Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου αναφέρεται στον υφιστάμενο ή μελλοντικό κίνδυνο για τα κέρδη και το κεφάλαιο της Εταιρείας, ο οποίος προκύπτει από δυσμενείς διακυμάνσεις των επιτοκίων που επηρεάζουν τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού της Εταιρείας.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας διασυνδέονται με επιτόκιο Euribor και ο κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων προκύπτει κυρίως μέσω του δανεισμού με κυμαινόμενο επιτόκιο. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά παράγωγα. Αυξητική τάση στα επιτόκια θα έχει αρνητική επίπτωση στα αποτελέσματα καθώς η Εταιρεία θα επιβαρύνεται με επιπλέον κόστος δανεισμού.

Η Όμιλος στον οποίο ανήκει η Εταιρεία εξετάζει την έκθεσή του στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα περιορισμού του χρηματοοικονομικού κόστους μέσω διάφορων εναλλακτικών όπως για παράδειγμα την αναχρηματοδότηση δανείων. Η Εταιρεία αξιολογεί την επίπτωση δυσμενής ή ευνοϊκής μεταβολής των επιτοκίων προκειμένου να ποσοτικοποιήσει τις πιθανές επιπτώσεις από την κίνηση αυτή. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η μεταβολή +/- 0,5% των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) των δανείων, θα είχε επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος +/- κατά Ευρώ 111 χιλιάδες (2024:121 χιλιάδες).

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος οικονομικών απωλειών για την Εταιρεία, εάν ένας πελάτης ή ένα αντισυμβαλλόμενο μέρος, σε συναλλαγή με χρηματοοικονομικό μέσο, αποτύχει να εκπληρώσει τις συμβατικές υποχρεώσεις του. Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει κυρίως από απαιτήσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα. Ο πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρείας θεωρείται χαμηλός λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων του ομίλου. Συγκεκριμένα, οι βασικές πηγές εισπράξεων του ομίλου είναι οι εξής :

- Εισπράξεις από διανυκτερεύσεις πελατών : Ο κίνδυνος είναι ιδιαίτερα χαμηλός καθώς οι πελάτες των τουριστικών καταλυμάτων προκαταβάλλουν μέρος της διαμονής τους και εξοφλούν το υπόλοιπο τους με το check – out από τα τουριστικά καταλύματα.
- Εισπράξεις από μισθώματα : Η εταιρεία εισπράττει μισθώματα σε ετήσια βάση για τα οποία υφίσταται εγγυητική επιστολή η οποία ανανεώνεται σε ετήσια βάση.
- Εισπράξεις από πελάτες εστιατορίων και μπαρ, SPA, boutiques : Δεν υφίσταται πιστωτικός κίνδυνος καθώς πρόκειται για πωλήσεις λιανικής όπου η είσπραξη των χρηματικών διαθεσίμων γίνεται άμεσα και με την ολοκλήρωση της παρεχόμενης υπηρεσίας.

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

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

Το μεγαλύτερο μέρος των ταμιακών διαθεσίμων περιλαμβάνει καταθέσεις όψεως στα δύο μεγάλα εγχώρια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα (ΕΤΕ και Eurobank).

Ειδικότερα, διεθνής οίκος πιστοληπτικής αξιολόγησης προχώρησε στις 1 Απριλίου 2025 στην αναβάθμιση των μακροπρόθεσμων αξιολογήσεων αθέτησης εκδότη (IDR) της Eurobank και της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος στη βαθμίδα «BBB-» με σταθερή προοπτική (Stable), από «BB+» με θετική προοπτική (Positive).

Μέγιστη έκθεση	12/31/2025	12/31/2024
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	841	3.375
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.087	2.092
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	1.928	5.468

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος ότι η Εταιρεία θα αντιμετωπίσει δυσκολίες στην εκπλήρωση των υποχρεώσεων που συνδέονται με τις Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της, οι οποίες διακανονίζονται με την παράδοση μετρητών ή άλλου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τον κίνδυνο έλλειψης κεφαλαίων χρησιμοποιώντας τις πρακτικές προγραμματισμού ρευστότητας με για να εξασφαλίσει τη δυνατότητα κάλυψης των υποχρεώσεων της. Παρακάτω παρατίθενται οι συμβατικές (μη προεξοφλημένες) λήξεις των υποχρεώσεων.

31 Δεκεμβρίου 2025

	Μέχρι ένα έτος €'000	1 έως 2 έτη €'000	2 έως 5 έτη €'000	Πέραν των 5 ετών €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	295	590	885	6.695	8.465
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.960	-	-	-	1.960
Δανειακές υποχρεώσεις	1.160	2.320	3.482	15.199	22.161
	3.416	2.910	4.365	21.894	32.585

31 Δεκεμβρίου 2024

	Μέχρι ένα έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Πέραν των 5 ετών	Σύνολο
--	---------------------------	------------------------	------------------------	---------------------------------	---------------

	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	265	590	885	6.990	8.730
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.799	-	-	-	2.799
Δανειακές υποχρεώσεις	1.044	2.320	3.480	17.488	24.332
	3.725	2.911	4.366	24.479	35.862

3.2 Προσδιορισμός εύλογων αξιών

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων:

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές καθορίζονται χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών. Η Εταιρεία 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 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

- Επίπεδο 1 - Δημοσιευόμενες τιμές αγοράς (χωρίς τροποποίηση ή αναπροσαρμογή) για χρηματοοικονομικά στοιχεία που διαπραγματεύονται σε ενεργές χρηματαγορές.
- Επίπεδο 2 - Παρατηρήσιμα δεδομένα για το αποτιμώμενο στοιχείο ενεργητικού και υποχρεώσεων πέραν των τιμών του επιπέδου 1 όπως τιμές διαπραγμάτευσης για παρόμοια προϊόντα, τιμές διαπραγμάτευσης σε μη ενεργές αγορές ή λοιπά στοιχεία που είτε είναι παρατηρήσιμα ή μπορούν να υποστηριχθούν από παρατηρήσιμα στοιχεία (για παράδειγμα τιμές που προκύπτουν από παρατηρήσιμα δεδομένα) για σχεδόν τη συνολική διάρκεια του χρηματοοικονομικού μέσου.
- Επίπεδο 3 - Στοιχεία για το αποτιμώμενο στοιχείο ενεργητικού και υποχρεώσεων που δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα αγοράς (μη παρατηρήσιμα δεδομένα). Αν για τον υπολογισμό εύλογης αξίας χρησιμοποιούνται παρατηρήσιμα δεδομένα τα οποία απαιτούν σημαντικές προσαρμογές οι οποίες βασίζονται σε μη παρατηρήσιμα δεδομένα τότε ο υπολογισμός ανήκει στο επίπεδο 3. Κατά τη διάρκεια της χρήσεως δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας.

Το στοιχείο της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης που επιμετράται και παρουσιάζεται στην εύλογη αξία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 8) και έχει κατηγοριοποιηθεί στο Επίπεδο 3 της εύλογης αξίας με βάση τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στην τεχνική αξιολόγηση.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων δεν διαφέρει από την εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η ανάλυση τους παρατίθεται παρακάτω :

	Λογιστική αξία	Εύλογη αξία
Ενεργητικό		
Σε αναπόσβεστο κόστος		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	841	841
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.087	1.087
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	1.928	1.928
Παθητικό		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.960	1.960
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	1.960	1.960

4. Κύκλος εργασιών

	31/12/2025	31/12/2024
	€ '000	€ '000
Έσοδα παροχής υπηρεσιών	1.067	768
Έσοδα ενοικίων	1.398	474
Έσοδα από χρεώσεις κοινόχρηστων δαπανών σε τρίτους	300	-
	2.764	1.242

Τα έσοδα από παροχής υπηρεσιών περιλαμβάνουν έσοδα από συνδρομές μελών του tennis club και του membership ενώ τα έσοδα από ενοίκια περιλαμβάνουν μισθώματα που εισπράττει η εταιρεία για την παραχώρηση των ακινήτων της σε τρίτα μέρη προκειμένου με την σειρά τους να λειτουργήσουν τις σκηνές, το εστιατόριο, SPA και γυμναστήριο. Τα μισθώματα περιλαμβάνουν σταθερό τίμημα και μεταβλητό τίμημα το οποίο και υπολογίζεται ως ποσοστό του κύκλου εργασιών. Οι μισθώσεις αυτές έχουν χαρακτηριστεί ως λειτουργικές.

Οι χρεώσεις κοινόχρηστων δαπανών σε τρίτους αφορούν τη μερική τιμολόγηση του συνόλου του κόστους λογαριασμών κοινής ωφέλειας προς της εταιρείες που λειτουργούν τις εγκαταστάσεις της Εταιρείας.

5. Κόστος πωληθέντων

	31/12/2025	31/12/2024
	€ '000	€ '000
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	353	224
Εργοδοτικές εισφορές	76	51
Παροχές στο προσωπικό	6	2
Υπηρεσίες συνδεδεμένων εταιρειών	484	5
Αμοιβές διαχειριστών	100	67
Αμοιβές τρίτων	206	208
Λογαριασμοί κοινής ωφέλειας	287	524
Διάφορα έξοδα	203	259
Ασφάλιστρα	56	37
Χαρτόσημο	11	11
Φόροι - τέλη	75	-
	1.857	1.387

Οι αμοιβές τρίτων αφορούν σε αμοιβές που σχετίζονται με την παροχή υπηρεσιών λογιστών, δικηγόρων και ελεγκτών. Οι Υπηρεσίες συνδεδεμένων εταιρειών αφορούν σε υπηρεσίες που έχει παράσχει η μητρική εταιρεία Grivalia Hospitality προς την Εταιρεία αναφορικά με υποστήριξη οικονομικών λειτουργιών.

6. Έξοδα διοίκησης

	31/12/2025	31/12/2024
	€ '000	€ '000
Φόροι - τέλη	19	235
Διάφορα έξοδα	95	27
	114	263

7. Έξοδα διάθεσης

	31/12/2025	31/12/2024
	€ '000	€ '000
Διάφορα έξοδα	50	41
Αποσβέσεις	1.659	155
	1.709	196

8. Χρηματοοικονομικά (έξοδα)/έσοδα

	31/12/2025 € '000	31/12/2024 € '000
Έξοδα		
Τόκοι δανείων	1.010	829
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	27	46
Χρηματοοικονομικό κόστος μισθώσεων	234	236
	1.272	1.112
Έσοδα		
Πιστωτικοί τόκοι τραπεζικών καταθέσεων εσωτερικού	(2)	(82)
	(2)	(82)
Σύνολο	1.270	1.030

Η εταιρεία μισθώνει οικόπεδο στην περιοχή «Βούλα» Αττικής στο οποίο έχει κατασκευαστεί πολυτελής μονάδα camping και private club με χώρους εστίασης και SPA.

Οι τόκοι δανείων περιλαμβάνει το χρηματοοικονομικό κόστος το οποίο απορρέει από την δανειακή σύμβαση που έχει υπογραφεί μεταξύ της Εταιρείας και της ΕΤΕ. Στην χρήση 2023, το χρηματοοικονομικό κόστος έχει κεφαλαιοποιηθεί βάσει του ΔΛΠ 23 καθώς το δάνειο έχει χρηματοδοτήσει την κατασκευή του ακινήτου.

9. Φόρος εισοδήματος

Η ανάλυση του φόρου με τον οποίο έχουν επιβαρυνθεί τα αποτελέσματα χρήσης είναι η ακόλουθη:

	31/12/2025 € '000	31/12/2024 € '000
Φόρος εισοδήματος	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	1.200	397
Σύνολο	1.200	397

	Επενδύσεις σε ακίνητα € '000	Ενσώματα πάγια στοιχεία	Μισθώσεις	Απαίτηση έναντι φορολογικών ζημιών	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	5.676	-	-	-	5.676
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(1.427)	-	1.030	-	(397)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	4.249	-	1.030	-	5.279
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	4.249	-	1.030	-	5.279
(Χρέωση)/πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	618	-	-	618
(Χρέωση)/πίστωση στα αποτελέσματα	(888)	-	(15)	(297)	(1.200)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	3.361	618	1.015	(297)	4.697

Ο αναβαλλόμενος φόρος στην τρέχουσα χρήση προέρχεται κυρίως από την αποτίμηση του ακινήτου σε εύλογη αξία. Ο αναβαλλόμενος φόρος έχει υπολογισθεί με βάση τον φορολογικό συντελεστή για τις ανώνυμες εταιρείες στην Ελλάδα το 2025 ήτοι 22% (2024: 22%).

Χρεωστικά και πιστωτικά υπόλοιπα αναβαλλόμενης φορολογίας συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά ισχυρό δικαίωμα συμψηφισμού και οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αφορούν σε φόρους εισοδήματος εισπραττόμενους από την ίδια φορολογική αρχή.

Αναβαλλόμενες Φορολογικές απαιτήσεις

Η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 είχε σωρευμένες φορολογικές ζημιές ποσού € 3.935.505. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ποσού € 513.258 η οποία προέρχεται εξ' ολοκλήρου από αυτές τις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές. Παρόλο που η αναβαλλόμενη φορολογικές απαιτήσεις που θα μπορούσε να αναγνωρίσει η Εταιρεία δεδομένου των σωρευμένων φορολογικών ζημιών της είναι σημαντικά μεγαλύτερες, η διοίκηση εκτιμά βάσει και των εγκεκριμένων επιχειρηματικών σχεδίων και των προβλέψεων κερδοφορίας ότι δεν αναμένεται η δημιουργία επαρκών μελλοντικών φορολογητέων κερδών για την αξιοποίησή του συνόλου των φορολογικών ζημιών. Συνεπώς προχωρά σε μια πιο συντηρητική αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων οι οποίες αναμένονται να αξιοποιηθούν στο έπακρο.

Η συμφωνία του φορολογικού συντελεστή με τον πραγματικό συντελεστή εισοδήματος παρατίθεται στη συνέχεια:

	31/12/2025	31/12/2024
	€ '000	€ '000
Λογιστικά κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	(7.579)	(4.001)
Φόρος υπολογιζόμενος βάσει του θεσπισμένου φορολογικού συντελεστή 22%	1.667	880
Μη σχηματισμός φορολογικής απαίτησης για μελλοντικό συμψηφισμό ζημιών	-	(470)
Σχηματισμός φορολογικής απαίτησης σε μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές από προηγούμενες χρήσεις.	(452)	-
Μη εκπιπτόμενες δαπάνες	(15)	(13)
Φόρος	<u>1.200</u>	<u>397</u>
Πραγματικός φορολογικός συντελεστής	-16%	-10%

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από το έτος ίδρυσης της ήτοι 2019 μέχρι σήμερα. Για τις χρήσεις 2020 έως και 2024, η Εταιρεία είχε υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και έλαβε πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη. Η Εταιρεία θα λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για την χρήση 2025 από τους τακτικούς ελεγκτές της, το οποίο κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων δεν έχει εκδοθεί. Η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις από την ολοκλήρωση του ελέγχου αυτού που να επηρεάζουν ουσιωδώς τις οικονομικές καταστάσεις.

10. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31/12/2025	31/12/2024
	€ '000	€ '000
Υπόλοιπο έναρξης:	22.678	48.050
Προσθήκες	1.432	21.231
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια στοιχεία	-	(44.083)
Πωλήσεις παγίων	(37)	-
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(5.364)	(2.519)
	<u>18.710</u>	<u>22.678</u>

Οι προσθήκες για το 2024 αφορούν το κατασκευαστικό κόστος των τουριστικών εγκαταστάσεων που ολοκληρώθηκαν στη ίδια χρήση. Οι προσθήκες για το 2025 αφορούν κυρίως κατασκευαστικά κόστη υποδομών ποσού ευρώ 860 χιλιάδων που πληρούν τα κριτήρια για κεφαλαιοποίηση καθώς και διάφορα κόστη εξοπλισμού ποσού ευρώ 265 χιλιάδων και λοιπά έξοδα συντήρησης

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα καθορίζεται από εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές ακινήτων, οι οποίοι κατέχουν τα κατάλληλα αναγνωρισμένα επαγγελματικά προσόντα και πρόσφατη εμπειρία ως προς την τοποθεσία και κατηγορία του ακινήτου που αξιολογείται, κάθε 12 μήνες.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, αλλά και στις 31 Δεκεμβρίου 2024 τα ακίνητα της Εταιρείας αποτιμήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας Savills Hellas. Από την εν λόγω αποτίμηση προέκυψε ζημιά συνολικού ποσού

5.364 χιλιάδων ευρώ (2024: ζημιά €2.519 χιλ.) το οποίο καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

Η μεταφορά από τα επενδυτικά ακίνητα στα ενσώματα πάγια κατά τη περσινή χρήση αφορά ανά - ταξινόμηση λόγω αλλαγής της χρήσης ακινήτου της Εταιρείας. Συγκεκριμένα, στα επενδυτικά ακίνητα η εύλογη αξία του ακινήτου αντανάκλα την αξία του ακινήτου μέσω του οποίου εισπράττονται τα έσοδα από ενοίκια. Αντίστοιχα, στα ενσώματα πάγια η εύλογη αξία του ακινήτου αντανάκλα την αξία του ακινήτου μέσω του οποίου εισπράττονται συνδρομές από πελάτες και την χρήση των γηπέδων τένις. Η εύλογη αξία των του συνόλου των ακινήτων έχει εκτιμηθεί με την μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών με τη χρήση επιτοκίου προεξόφλησης 10.25% (2024: 10.25%).

Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας έχει κατηγοριοποιηθεί στο Επίπεδο 3 της εύλογης αξίας με βάση τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στην τεχνική αξιολόγηση (βλέπε σημείωση 3.2).

11. Ενσώματα πάγια στοιχεία

	31/12/2025	31/12/2024
	€ '000	€ '000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	44.083	-
Μεταφορά από επενδύσεις σε ακίνητα	-	44.083
Αποσβέσεις	(1.633)	-
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	2.808	-
	45.258	44.083

Αφορά το τμήμα ακινήτων της Εταιρείας με ιδία διαχείριση που περιλαμβάνει τα γήπεδα τένις και ένα κτήριο για τα μέλη του tennis club. Για τη μεθοδολογία και τις υποθέσεις εκτίμησης εύλογης αξίας βλ. σημείωση 10 «Επενδύσεις σε ακίνητα». Η εταιρεία δεν υπολόγισε αποσβέσεις εντός της περσινής περιόδου για λόγους μη σημαντικότητας λόγω ότι η μεταφορά έγινε εντός της περιόδου και μεταφέρθηκε απευθείας η εύλογη αξία της 31 Δεκεμβρίου 2025.

12. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Το σημαντικότερο μέρος των λοιπών απαιτήσεων αφορά δεσμευμένες καταθέσεις που δόθηκαν ως εγγυήσεις από την Εταιρεία για μίσθωση του οικοπέδου με το δήμο Βούλας.

	31/12/2025	31/12/2024
	€ '000	€ '000
Παραγγελίες υπό παραλαβή	-	263
Εγγυήσεις έναντι μισθώσεων	277	277
Μη δεδουλευμένα έξοδα	145	157
Απαιτήσεις από ΦΠΑ	85	1.817
Λοιπές απαιτήσεις	334	861
	841	3.375

Η μείωση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων οφείλεται στην μείωση των προκαταβολών σε προμηθευτές και μειώσεις απαιτήσεων ΦΠΑ (κατασκευαστικής περιόδου) λόγω ολοκλήρωσης του project κατά την διάρκεια της χρήσης 2024.

Οι λοιπές απαιτήσεις την προηγούμενη χρήση αφορούν κυρίως σε δεδουλευμένα έσοδα χρήσης ενώ το υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2025 αφορά κυρίως εμπορικές απαιτήσεις μισθωμάτων από τον διαχειριστή των εγκαταστάσεων.

13. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	31/12/2025	31/12/2024
	€ '000	€ '000
Ταμείο	2	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	1.085	2.091
	1.087	2.092

14. Μετοχικό κεφάλαιο

	2025 Αριθμός μετοχών	2025 €'000	2024 Αριθμός μετοχών	2024 €'000
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και πληρώθηκε εξ' ολοκλήρου				
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	2.084.318	20.758	2.038.118	20.309
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	150.000	1.500	46.200	462
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(5)		(13)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	2.234.318	22.253	2.084.318	20.758

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που πραγματοποιήθηκε στις 20 Φεβρουαρίου 2024 αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά ΕΥΡΩ 462.000 με μετρητά. Έτσι, στις 30 Ιουνίου 2024 το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των ΕΥΡΩ 20.843.180.

Με την από 17 Απριλίου 2025 έγγραφη απόφαση της Μοναδικής Μετόχου της Εταιρείας αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά το ποσό ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (1.500.000,00€), διαιρούμενο σε εκατό πενήντα χιλιάδες (150.000) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (10,00€) εκάστη.

Συνεπώς το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται σε είκοσι δύο εκατομμύρια τριακόσιες σαράντα τρεις χιλιάδες εκατόν ογδόντα ευρώ (22.343.180,00€), διαιρούμενο σε δύο εκατομμύρια διακόσιες τριάντα τέσσερις χιλιάδες τριακόσιες δέκα οκτώ (2.234.318) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (10,00€) εκάστη.

15. Δανεισμός

	31/12/2025 € '000	31/12/2024 € '000
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου	24.332	13.956
Εισπράξεις ομολογιακών δανείων		36.193
Αποπληρωμές	(2.170)	(25.817)
	22.161	24.332
Εκ των οποίων βραχυπρόθεσμος		
Ομολογιακά δάνεια	1.160	1.044
	1.160	1.044

Ο δανεισμός της εταιρείας αφορά στην έκδοση κοινού εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου που πραγματοποιήθηκε στο έτος 2023 με ανώτατο ύψους ΕΥΡΩ 24.929.000, με σκοπό την κάλυψη του κόστους κατασκευής του επενδυτικού ακινήτου. Το εν λόγω δάνειο ανά- χρηματοδοτήθηκε (refinancing) το 2024 με τροποποίηση της ανωτέρω σύμβασης με αύξηση του ανώτατου ύψους σε ΕΥΡΩ 27.232.204 κρατώντας τους λοιπούς όρους ίδιους με την προηγούμενη σύμβαση. Η ημερομηνία λήξης του δανείου ορίστηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2034 και το επιτόκιο κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι ίσο με 2% πλέον Euribor 3m.

Σύμφωνα με τις ασκήσεις που έχει πραγματοποιήσει η Εταιρεία, οι παραπάνω τροποποιήσεις αφενός στο ποσό του ομολογιακού δανείου βάσει της πρώτης τροποποίησης και αφετέρου στο επιτόκιο βάσει της δεύτερης τροποποίησης, αποτελούν τροποποιήσεις του υπάρχοντος δανείου και όχι νέα δάνεια καθώς η ποσοστιαία μεταβολή στη καθαρή παρούσα αξία των ταμειακών ροών που απορρέουν από αυτά δεν υπερβαίνει το 10% και συνεπώς σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 αποτελούν τροποποιήσεις υπάρχοντος δανείου. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2025, οι δεδουλευμένοι τόκοι ανέρχονται στο ποσό 1.010 εκατ. € ενώ πραγματοποιήθηκαν πληρωμές κεφαλαίου συνολικού ποσού 2.170 εκατ. Ευρώ. Συνεπώς, το υπόλοιπο του κεφαλαίου κατά την ημερομηνία αναφοράς ανέρχεται στο ποσό των 22.162 εκατ. Ευρώ.

Για τη χρήση που έληξε στις 31/12/2025 και τη χρήση που έληξε στις 31/12/2024 η Εταιρεία δεν κατάφερε να συμμορφωθεί με το σύνολο των δεικτών που έχουν οριστεί από τη τράπεζα. Παρόλα αυτά η Εταιρεία βάσει σύμβασης έχει τη δυνατότητα να κάνει χρήση θεραπείας για δυο διαδοχικές χρήσεις συνεπώς δεν τίθεται θέμα ταξινόμησης του

συνόλου των απαιτήσεων ως βραχυπρόθεσμες.

Η αποπληρωμή του παραπάνω δανείου ξεκίνησε με την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών έργων. Η εν λόγω δανειακή σύμβαση προβλέπει την κάλυψη κάποιων συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένων προβλέψεων για Χρηματοοικονομικών δεικτών, με ορισμένους εκ των οποίων η Εταιρεία δε συμμορφώνονταν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025. Ωστόσο, ήδη από τα τέλη Δεκεμβρίου 2025 η μητρική εταιρεία Grivalia Hospitality είχε προβεί στη σύναψη Συμφωνητικού Βασικών Όρων με την εκδότρια του υφιστάμενου ομολογιακού δανείου για την ανάληψη δανεισμού συνολικού ύψους Ευρώ 220 εκατ. με σκοπό την αναχρηματοδότηση της Εταιρείας μέσω ενδοομιλικού δανεισμού. Στις εξασφαλίσεις του δανείου περιλαμβάνονται εταιρικές εγγυήσεις της μητρικής εταιρείας «GRIVALIA HOSPITALITY SA» και αναλογούν στη συνολική οφειλή του δανείου και για όλη την χρονική διάρκεια του δανείου.

Για την αναδιάρθρωση του δανείου αυτού βλ. και σημείωση 21 «Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς».

16. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις αφορούν κυρίως το μισθωμένο οικόπεδο στη Βούλα Αττικής.

	31/12/2025 € '000	31/12/2024 € '000
Αναλύονται σε:		
Μη βραχυπρόθεσμες	4.308	4.415
Βραχυπρόθεσμες	306	275
	4.614	4.690

Το επιτόκιο προεξόφλησης που έχει χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των μελλοντικών πληρωμών σύμφωνα με την σύμβαση μίσθωσης είναι 5%.

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις μη προεξοφλημένες ταμειακές υποχρεώσεις που απορρέουν από τις συμβάσεις μισθώσεων.

31 Δεκεμβρίου 2025

	Μέχρι ένα έτος €'000	1 έως 2 έτη €'000	2 έως 5 έτη €'000	Πέραν των 5 ετών €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	295	590	885	6.695	8.465
	295	590	885	6.695	8.465

31 Δεκεμβρίου 2024

	Μέχρι ένα έτος €'000	1 έως 2 έτη €'000	2 έως 5 έτη €'000	Πέραν των 5 ετών €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	265	590	885	6.990	8.730
	1.044	2.320	3.480	16.360	23.204

17. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31/12/2025 € '000	31/12/2024 € '000
Προμηθευτές	713	1.125
Κρατήσεις καλής εκτέλεσης προμηθευτών	60	1.089
Προεισπραχθέντα έσοδα	710	200
Φόροι - τέλη	13	11
Υποχρεώσεις για ΦΠΑ	195	-
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	244	373
Προκαταβολές πελατών	26	1
	1.960	2.798

18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από τη Grivalia Hospitality A.E. που εδρεύει στην Ελλάδα, με ποσοστό συμμετοχής 100%. Συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας θεωρούνται όλες οι θυγατρικές και οι συγγενείς εταιρείες της μητρικής εταιρείας Grivalia Hospitality σε Ελλάδα και εξωτερικό, ο όμιλος Fairfax, καθώς και τα μέλη των Διοικητικών Συμβουλίων των εταιρειών αυτών καθώς και τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και τα συγγενικά τους πρόσωπα. Στη χρήση που έληξε η Εταιρεία δεν είχε καμία συναλλαγή με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ούτε με τα στενά συγγενικά μέρη αυτών. Οι ενδοομιλικές συναλλαγές της Εταιρείας έχουν πραγματοποιηθεί με τους συνήθεις όρους αγοράς. Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συνδεδεμένα μέρη:

Ποσά πληρωτέα σε συνδεδεμένα μέρη (ποσά σε ευρώ)

		31/12/2025	31/12/2024
Όνομα	Φύση συναλλαγών		
Grivalia Hospitality S.A.	Συμβουλευτικές υπηρεσίες	600.000	-
		600.000	-

Ποσά εισπρακτέα από συνδεδεμένα μέρη (ποσά σε ευρώ)

		31/12/2025	31/12/2024
Όνομα	Φύση συναλλαγών		
Ναυικά Μ.Α.Ε	Παροχή υπηρεσιών	124	-
		124	-

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (ποσά σε ευρώ)

		31/12/2025	31/12/2024
Όνομα	Φύση συναλλαγών		
Eurolife	Απαιτήσεις αποζημίωσης	34.495	-
ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Α.Ε.	Παροχή υπηρεσιών	16.330	-
		50.826	-

Τραπεζικά διαθέσιμα σε συνδεδεμένα μέρη

		31/12/2025	31/12/2024
Όνομα	Φύση συναλλαγών		
ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Α.Ε.	Τραπεζικές καταθέσεις	1.295	595
ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Α.Ε.	Τραπεζικές καταθέσεις σε ξένο νόμισμα (Δολάριο ΗΠΑ)	-	446
		1.295	1.041

Το πληρωτέο ποσό κατά τη λήξη της τρέχουσας χρήσης προς την μητρική εταιρεία αφορά τιμολόγηση της μητρικής εταιρείας για υπηρεσίες που παρείχε στην Εταιρεία κατά την αντίστοιχη χρήση. Οι αμοιβές αυτές ποσού 484 χιλ. Ευρώ περιλαμβάνονται στο κόστος πωλήσεων (βλ. σημείωση 5).

Κατά τη 31/12/2025 η εταιρεία είχε δυο εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης στη Τράπεζα EUROBANK Α.Ε. ποσού Ευρώ διακοσίων εξήντα πέντε χιλιάδων (€265.000) και Ευρώ δυο χιλιάδων πεντακοσίων (€2.500) προς τον δήμο Βάρης Βούλας Βουλιαγμένης λήξης 31/03/2036 ως αποτέλεσμα συμβάσεων μίσθωσης με τον δήμο. Για αυτές τις εγγυητικές η Εταιρεία έχει ως ενέχυρο, δεσμευμένα μετρητά στη τράπεζα EUROBANK Α.Ε. ισόποσου ποσού πλέον 5% επι του συνόλου των εγγυήσεων.

Για τις σχετικές εγγυήσεις που παρέχει η μητρική εταιρεία «Grivalia Hospitality SA» στα πλαίσια δανεισμού της Εταιρείας με την Εθνική Τράπεζα βλ. και σημείωση 15 «Δανεισμός» καθώς και στη σημείωση 20 «Γεγονότα μετά τη περίοδο αναφοράς»

19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία εκτιμά ότι το αποτέλεσμα πιθανού μελλοντικού φορολογικού ελέγχου των ανέλεγκτων χρήσεων δε θα έχει σημαντική επίδραση επί των Οικονομικών Καταστάσεων. Η Εταιρεία δεν έχει λάβει καμία εντολή ελέγχου από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 και 2025. Η Εταιρεία έχει λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από ελεγκτικές εταιρείες για τις χρήσεις 2022, 2023 και 2024. Η Εταιρεία σκοπεύει να λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από την ελεγκτική εταιρεία «KPMG ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και για την χρήση 2025 ο οποίος είναι εν εξελίξει. Η Εταιρεία δεν αναμένει να προκύψει κάποια σημαντική ενδεχόμενη υποχρέωση από τον έλεγχο αυτό ούτε από τις ανοιχτές χρήσεις από ενδεχόμενο έλεγχο από φορολογικές αρχές.

Δικαστικές διεκδικήσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές τρίτων κατά της Εταιρείας οι οποίες να επηρεάζουν ουσιωδώς τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Δεσμεύσεις και Εγγυήσεις

Η Εταιρεία έχει εγγυήσεις έναντι των ομολογιούχων του δανείου της όπως αυτές αναφέρονται στις σημειώσεις 14 και 18 των συγκεκριμένων οικονομικών καταστάσεων.

20. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Η Εταιρεία την 7^η Μαΐου 2026 προέβη στην έκδοση νέου ομολογιακού δανείου το οποίο καλύφθηκε πλήρως από την μητρική της εταιρεία, «Grivalia Hospitality». Το ποσό του νέου δανείου ήταν ίσο με την υποχρέωση που είχε εκείνη τη στιγμή η Εταιρεία έναντι της Εθνικής Τράπεζας.

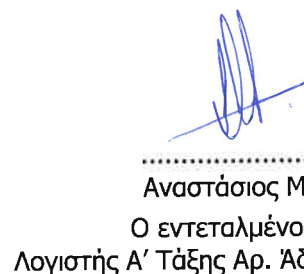
Οι όροι που υπεγράφησαν στην νέα σύμβαση ομολογιακού δανείου ανάμεσα στην Εταιρεία και την μητρική της ήταν όμοιοι με τους όρους με τους οποίους η μητρική εταιρεία έχει δανειστεί νωρίτερα στην χρήση του 2026, πλέον ένα περιθώριο εκατό μονάδων βάσης, ήτοι ένα τις εκατό (1%). Συνεπώς το επιτόκιο διαμορφώνεται σε 5% σταθερό για τα πρώτα πέντε έτη και εν συνεχεία αν αποφασιστεί η επέκταση του θα διαμορφωθεί σε κυμαινόμενο επιτόκιο ίσο με Euribor 6M πλέον περιθωρίου εκατό ογδόντα μονάδων βάσης, ήτοι 1,8%.

Πέραν των προαναφερθέντων δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά τη περίοδο αναφοράς των παρούσων οικονομικών καταστάσεων τα οποία να έχουν σχέση με την κατανόηση των καταστάσεων και τη λήψη αποφάσεων από τους χρήστες τους.

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 30^η Ιουλίου 2026 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:


Κρίστιαν Τόμας
Πρόεδρος


Αντώνιος Χατζικρίστος
Αντιπρόεδρος Δ.Σ.


Αναστάσιος Μαλισόβας
Ο εντεταλμένος λογιστής
Λογιστής Α' Τάξης Αρ. Άδειας: 0113303



KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Λεωφόρος Συγγρού 44
117 42 Αθήνα, Ελλάδα
Τηλέφωνο +30 210 6062100
Φαξ: +30 210 6062111
Email: info@kpmg.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από τον Ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2025, τις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της ΒΟΥΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της 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.

Βάση Γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις άλλες δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλες Πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην «Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων», αλλά δεν περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν αυτές είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο, ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΔΠΧΑ), όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σε αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στο σύνολό 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, όπως αυτά 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 Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Στα πλαίσια του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά 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 χρηματοοικονομικές 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 τη 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.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών 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 αν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Αν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ή, αν 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 να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στο Διοικητικό Συμβούλιο, 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

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία δεν συνέταξε Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου λόγω νομίμου απαλλαγής.

Αθήνα, 31 Ιουλίου 2026

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 186



Φίλιππος Κάσος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 26311