Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.08.11 14:38:01 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

Ελληνική Δημοκρατία

Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,11/08/2026
Αριθ. Πρωτ.:4174696

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **007152501000**.

Την **11/08/2026** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6140108 οι εγκεκριμένες από την 05/08/2026 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2025 έως 31/12/2025.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6140109 η από 05/08/2026 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2026 έως 31/12/2026:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Ανώνυμη Εταιρεία»**, Α.Φ.Μ. 801079752-Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ, Αρ. ΓΕΜΗ 148599601000, και (Δ/νση : - ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ .

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ
01.01.2025 – 31.12.2025

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 31 Δεκεμβρίου 2025
Ποσά σε Ευρώ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ **ΣΕΛΙΔΑ**

Έκθεση Διαχείρισης	**3 – 10**
Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	**12**
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων	**13**
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	**14**
Κατάσταση ταμιακών ροών	**15**
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	**16 – 53**

Έκθεση διαχείρισης

Το Διοικητικό Συμβούλιο υποβάλλει την έκθεσή του μαζί με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, της διαχειριστικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2025.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης, όπως και εκείνες της προηγούμενης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), έτσι όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2019.

Στη συνέχεια σας υποβάλλουμε για έγκριση την Έκθεση διαχειρίσεως για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2025 έως 31 Δεκεμβρίου 2025, όπου παρουσιάζονται αναλυτικά οι δραστηριότητες και οι επιδόσεις της Εταιρείας καθώς και εκτίμηση της μελλοντικής της εξέλιξης.

Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και της Θέσης της.

Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς, πώλησης οικοπέδων και εν γένει ακινήτων στην Ελλάδα, στην ανέγερση κατοικιών και τουριστικών μονάδων για λογαριασμό τρίτων ή για λογαριασμό της Εταιρείας, προς εκμετάλλευση ή προς πώληση, καθώς και την άσκηση κάθε είδους Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Επιχειρήσεων.

Η Εταιρεία είναι ιδιοκτήτρια δώδεκα (12) γηπέδων στη θέση «Άγιος Παντελεήμονας» Κρανιδίου του Δήμου Ερμιονίδας, συνολικής επιφάνειας 467 στρεμμάτων περίπου. Επί των 80 στρεμμάτων, που αποτελεί μέρος της προαναφερόμενης ιδιόκτητης έκτασης έχει σχεδιαστεί, αδειοδοτηθεί και λειτουργεί ανάπτυξη τουριστικής εγκατάστασης. Επίσης η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ένα γήπεδο στη θέση «Κορακιά» Κρανιδίου του Δήμου Ερμιονίδας, επιφάνειας 131 στρεμμάτων περίπου, επί του οποίου έχει κατασκευάσει τουριστική εγκατάσταση, το οποίο περιήλθε στην κυριότητά της μετά την απορρόφηση της «Ειδικού Σκοπού Δέκα Οκτώ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων», η οποία εγκρίθηκε από το Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) τον Ιούνιο του 2020 .

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει στην κατοχή της επιφάνεια 280 στρεμμάτων περίπου την οποία μισθώνει με χρηματοδοτική μίσθωση από τη συνδεμένη εταιρεία με το διακριτικό τίτλο «AZOE LAND ONE ΑΕ» , επί της οποίας έχει κατασκευάσει και διαθέσει με μακροχρόνια μίσθωση δεκατρία (13) επιπλωμένα τουριστικά καταλύματα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1652/1986.

Η Εταιρεία έχει επιπλέον στην κυριότητα της (μέσω της συγχώνευσης της εταιρείας «AZOE FREEHOLD VILLAS SA») 9 γήπεδα στην εκτός σχεδίου περιοχή, στην θέση «Άγιος Παντελεήμονας» Κρανιδίου του Δήμου Ερμιονίδας, συνολικής επιφάνειας 44,2 στρεμμάτων. Επίσης, έχει στην κυριότητα γήπεδα συνολικής επιφάνειας 49 στρεμμάτων μέσω της συγχώνευσης της εταιρείας «AZOE LAND THREE SA»).

Ειδικότερα, η Εταιρεία στην ιδιόκτητη έκταση των 80 στρεμμάτων και στη μισθωμένη των 280 στρεμμάτων, έχει εκπονήσει όλες τις απαραίτητες μελέτες και έχει λάβει τις παρακάτω άδειες:

1. ΑΕΠΟ (32588/1732/27-06-2013 και τις τροποποιήσεις 102149/2458/13.11.2014 και 47288/1490/17.09.2015, με διάρκεια ισχύος έως 27.06.2023) για την ανάπτυξη ξενοδοχειακού συγκροτήματος πέντε (5) αστέρων, συμπεριλαμβανομένων είκοσι πέντε (25) τουριστικών επιπλωμένων καταλυμάτων δυναμικότητας τετρακοσίων πενήντα (450) κλινών.
2. Οικοδομικές άδειες 140/2008 και 178/2010 για την ανέγερση του κεντρικού τμήματος του ξενοδοχείου με 38 δωμάτια, εστιατόρια, μπαρ, χώρο πολλαπλών χρήσεων, SPA, κ.λπ., καθώς επίσης την ανέγερση δέκα έξι (16) τουριστικών επιπλωμένων καταλυμάτων αντίστοιχα.
3. Τις άδειες δόμησης 26/2013 και 01/2015 για την ανέγερση πέντε (5) τουριστικών επιπλωμένων καταλυμάτων.

Το ξενοδοχείο «AMANZOE», δυναμικότητας εκατόν ογδόντα δυο (182) κλινών, έχει λάβει όλες τις απαραίτητες άδειες (Ειδικό Σήμα Λειτουργίας, άδειες λειτουργίας ΚΥΕ, άδειες λειτουργίας κολυμβητικών δεξαμενών, μουσικής, κλπ.) και λειτουργεί νόμιμα από το 2012. Επιπλέον, βάσει της νέας νομοθεσίας, έχουν γίνει όλες οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις για τη λειτουργία του καταλύματος (1012663.002/29-11-2017 με τελευταία μεταβολή 1012663.005/09-07-2021), ενώ έχει εκδοθεί από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος το απαιτούμενο πιστοποιητικό κατάταξης (ΑΔΑ: 64Ξ9469ΗΤΖ-Β0Ν) του καταλύματος στην κατηγορία των πέντε (5) αστέρων. Ομοίως, το ξενοδοχειακό συγκρότημα «AMANZOE BEACH CLUB, το οποίο ανήκε στην απορροφώμενη εταιρεία και πλέον στην Εταιρεία, έχει λάβει όλες τις απαραίτητες άδειες (Ειδικό Σήμα Λειτουργίας, άδεια λειτουργίας ΚΥΕ, άδειες λειτουργίας κολυμβητικών δεξαμενών, μουσικής, κλπ.) και λειτουργεί νόμιμα από το 2015. Το ξενοδοχείο λειτουργεί με δυναμικότητα εννέα (9) κλινών σύμφωνα με το υπ' αριθμό πρωτ. ΠΕΛ/0405/30.3.2016 Ειδικό Σήμα Λειτουργίας, ενώ σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Ν.4276/2014 έχει ολοκληρώσει τη διαδικασία κατάταξης και διαθέτει πιστοποιητικό κατάταξης (ΑΔΑ: ΩΕΔΝ469ΗΤΖ-4Κ5) στην κατηγορία των τεσσάρων (4) αστέρων από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος.

Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Το σύνολο των επιπλωμένων τουριστικών καταλυμάτων που σχεδιάζει να αναπτύξει η Εταιρεία ανέρχεται σε είκοσι πέντε (25) εκ των οποίων τα είκοσι ένα (21) έχουν ήδη υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.1652/1986. Ο βασικός της στόχος παραμένει η ολοκλήρωση και ανάπτυξη του συνόλου των προαναφερόμενων τουριστικών καταλυμάτων και να τα διαθέσει με Συμβάσεις Χρονομεριστικής Μίσθωσης.

Ανάλυση Επιδόσεων και Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας

Ακολουθεί συνοπτική αποτύπωση των αποτελεσμάτων της χρήσης και της οικονομικής θέσης καθώς και ανάλυση των σημαντικών αποκλίσεων:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

	Σημ.	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024	Μεταβολή 2025-2024	% Μεταβολή 2025-2024
Πωλήσεις	7	43.575.787	33.731.898	9.843.889	29,18%
Κόστος πωληθέντων	8	(37.843.103)	(28.036.186)	9.806.917	34,98%
Μικτά κέρδη / (ζημίες)		**5.732.685**	**5.695.712**	**36.973**	**0,65%**
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	10	495.312	1.311.230	(815.918)	-62,23%
Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων	13	(416.091)	670.562	(254.471)	-37,95%
Έξοδα διοίκησης	11	(4.207.092)	(2.191.282)	2.015.810	91,99%
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	12	(411.064)	(405.297)	5.767	1,42%
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**1.193.751**	**5.080.925**	**(3.887.174)**	**-76,51%**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	13	118.065	17.895	100.170	559,77%
Χρηματοοικονομικά έξοδα	13	(2.859.827)	(3.695.360)	(835.533)	-22,61%
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου προ φόρων		**(1.548.011)**	**1.403.460**	**144.551**	**10,30%**
Φόρος Εισοδήματος	14	(1.925.281)	(505.840)	1.419.441	280,61%
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου μετά φόρων		**(3.473.292)**	**897.620**	**2.575.672**	**286,94%**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)					
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	9	(2.713.542)	6.353.165	(3.639.623)	-57,29%
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		**(6.186.834)**	**7.250.785**	**(1.063.951)**	**-14,67%**

Οι πωλήσεις της Εταιρείας στη χρήση 2025 ανήλθαν σε 43.575.787 Ευρώ έναντι Ευρώ 33.731.898 στη χρήση 2024, με το κόστος πωληθέντων να ανέρχεται σε 37.843.103 Ευρώ έναντι Ευρώ 28.036.186 για τη χρήση 2024. Η αύξηση των πωλήσεων οφείλεται στην αύξηση των πωλήσεων από την ενοικίαση των βιλών καθώς επίσης και στο γεγονός ότι στην τρέχουσα πραγματοποιήθηκε μία πώληση / παράδοση τουριστικού καταλύματος ποσού 4.830.000 Ευρώ (2024 : 0 Ευρώ). Το % ποσοστό μικτού κέρδους μειώθηκε από 17% σε 13% λόγω της αύξησης των branding fees κατά 1 εκατ. € περίπου σε σχέση με την προηγούμενη χρήση καθώς και στην πώληση / παράδοση του τουριστικού καταλύματος 24 με τίμημα 4.8 εκατ. € και κόστος πωλήσεων 4.6 εκατ. € περίπου.

Οι ζημιές από επιμέτρηση ακινήτων στην εύλογη αξία διαμορφώθηκαν σε Ευρώ (416.091) για τη χρήση 2025 έναντι κερδών που ανήλθαν σε Ευρώ 670.562 για την χρήση 2024.

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης μειώθηκαν σημαντικά και ανήλθαν σε Ευρώ 495.312 στην χρήση 2025 έναντι Ευρώ 1.311.230 για την χρήση 2024. Η μείωση οφείλεται στο γεγονός ότι στην προηγούμενη χρήση, η Εταιρεία εισέπραξε ασφαλιστική αποζημίωση ποσού 515.449 Ευρώ.

Τα έξοδα διοίκησης αυξήθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ (4.207.092) στη χρήση 2025 έναντι Ευρώ (2.191.282) στη χρήση 2024. Η αύξηση οφείλεται στο γεγονός ότι στην τρέχουσα χρήση περιλαμβάνονται έξοδα για την λήψη συμβουλευτικών υπηρεσιών από την μητρική εταιρεία Grivalia Hospitality SA και από την εταιρεία Grivalia Development (θυγατρική εταιρεία της Grivalia Hospitality SA). Το ποσό αυτών των συμβουλευτικών υπηρεσιών ανέρχεται σε 2.338.317 Ευρώ (2024 : 0).

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης αυξήθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ (411.064) στη χρήση 2025 έναντι Ευρώ (405.279) στη χρήση 2024.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα μειώθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ (2.859.827) στη χρήση 2025, ενώ κατά την χρήση 2024 ανέρχονται σε Ευρώ (3.695.360). Η μείωση οφείλεται κυρίως στην μείωση του επιτοκίου που πραγματοποιήθηκε στα τέλη της χρήσης 2024.

Τα λοιπά συνολικά εισοδήματα μειώθηκαν σε Ευρώ (2.713.542) τη χρήση του 2025 έναντι Ευρώ 6.353.165 στην προηγούμενη.

Συνεπεία των παραπάνω, τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους ανήλθαν σε ζημιές (6.186.834) Ευρώ, έναντι Ευρώ 7.250.785 για το 2024.

	Σημ.	2025	2024
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ιδιοχρησιμοποιούμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις	**15**	208.283.209	214.149.412
Επενδύσεις σε ακίνητα	**16**	11.780.916	12.123.364
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	**27**	150.000	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές απαιτήσεις	**26**	3.250.000	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		105.057	82.848
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**223.569.182**	**226.355.624**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	**17**	21.300.969	16.879.820
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**18**	6.879.719	6.310.080
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	**19**	16.680.945	12.478.761
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**44.861.632**	**35.668.661**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**268.430.814**	**262.024.285**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	**20**	37.519.030	33.519.030
Αποθεματικό αναλογιστικών διαφορών		10.002	7.439
Τακτικό αποθεματικό		123.179	123.179
Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων	**15**	119.155.829	118.945.601
Αποτελέσματα εις νέον		(301.018)	6.104.043
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**156.507.022**	**158.699.292**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**21**	45.974.064	47.573.154
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	**22**	1.803.775	1.865.067
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**23**	37.885.529	37.990.388
Κρατικές επιχορηγήσεις	**25**	4.869.264	5.065.342
Μακροπρόθεσμες προκαταβολές	**24**	11.109.815	-
Προβλέψεις		26.643	19.514
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**101.669.090**	**92.513.465**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**21**	1.734.982	1.759.993
Βραχυπρόθεσμες προκαταβολές	**24**	5.241.808	6.119.205
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**25**	3.277.913	2.932.329
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**10.254.703**	**10.811.527**
Σύνολο υποχρεώσεων		**111.923.793**	**103.324.992**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**268.430.815**	**262.024.284**

Τα αποθέματα της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 21.300.969 στη χρήση του 2025 έναντι Ευρώ 16.879.820 στην προηγούμενη χρήση. Η αύξηση οφείλεται στο γεγονός ότι στην τρέχουσα χρήση περιλαμβάνονται κατασκευαστικές εργασίες για δύο υπό παράδοση τουριστικών καταλυμάτων ποσού 8.391.160 Ευρώ έναντι 4.501.572 Ευρώ στην προηγούμενη χρήση.

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 6.879.719 το 2025 έναντι Ευρώ 6.310.080 το 2024.

Τα ταμειακά διαθέσιμα ανήλθαν σε Ευρώ 16.680.945 για τη χρήση 2025 έναντι Ευρώ 12.478.761 για τη χρήση 2024.

Οι προβλέψεις ανήλθαν σε Ευρώ 26.643 στη χρήση του 2025 έναντι ποσού Ευρώ 19.514 κατά την προηγούμενη χρήση.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 3.277.913 το 2025 έναντι Ευρώ 2.932.329 για τη χρήση 2024.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς κυρίως από μεταβολές σε τιμές της αγοράς. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων της, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

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

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

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

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

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών και λοιπών κινδύνων γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

Εργασιακά ζητήματα

Κατά τη διάρκεια της χρήσης η Εταιρεία απασχόλησε κατά μέσο όρο 285 (2024 : 263) υπαλλήλους. Δεν υπάρχουν σημαντικά εργασιακά θέματα. Η Εταιρεία σέβεται πλήρως όλα τα εργασιακά δικαιώματα των υπαλλήλων της.

Χρηματοοικονομικές δείκτες

Στη συνέχεια, παραθέτουμε πίνακα σύγκρισης της χρήσης 2025 με την προηγούμενη χρήση 2024, όπου εμφανίζεται η στατική και δυναμική εικόνα της Εταιρείας μας, όπως αυτή προκύπτει από τους βασικούς δείκτες οικονομικής διάρθρωσης και απόδοσης - αποδοτικότητας:

	31/12/2025	**31/12/2024**
Αριθμοδείκτης κεφαλαίου κίνησης	4,37	3,30
Άμεσης Ρευστότητάς	163%	115%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια	7%	7%
Κυκλοφορούν ενεργητικό προς σύνολο ενεργητικού	17%	14%
Κύκλος εργασίων προς σύνολο ενεργητικού	16%	13%
Ίδια κεφάλαια/ Σύνολο υποχρεώσεων	1,40	1,54
Ίδια κεφάλαια/ Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	70%	70%
Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις / Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις και σύνολο ιδίων κεφαλαίων	24%	24%

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Για το 2026 προβλέπεται η συνέχιση των εργασιών της Εταιρείας για την υλοποίηση και ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου της. Η Διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρεία δεν πρόκειται να αντιμετωπίσει κάποιους άλλους ιδιαίτερους κινδύνους, πέρα από αυτούς που αντιμετωπίζει ο τουριστικός κλάδος στα πλαίσια της παρούσας οικονομικής συγκυρίας.

Ύπαρξη υποκαταστημάτων

Η Εταιρεία τηρεί ένα υποκατάστημα, στην περιοχή Άγιος Παντελεήμονας Κρανιδίου, στο οποίο λειτουργούν το ξενοδοχείο «Amanzoe» και ένα στα Αμπέλια Κορακιάς στο οποίο λειτουργεί το συγκρότημα «Amanzoe Beach Club».

Χρηματοπιστωτικά μέσα & διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία δεν κάνει χρήση σύνθετων χρηματοπιστωτικών μέσων ή παραγώγων προϊόντων.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.

Η διαχείριση των οποιονδήποτε κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τους συνεργάτες του. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις στα μέλη του για τη γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επένδυσης των διαθεσίμων, καθώς και ο συναλλαγματικός κίνδυνος.

Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς προερχόμενο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος είναι περιορισμένος για την Εταιρεία λόγω των περιορισμένων συναλλαγών σε ξένο νόμισμα και συναρτάται κυρίως με τυχόν λήψη υπηρεσιών ή προμήθεια παγίων.

Κίνδυνος τιμών

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

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως και δεν εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο διακύμανσης επιτοκίων καθώς δεν έχει προθεσμιακές καταθέσεις.

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. Η Εταιρεία παρακολουθεί την διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα περιορισμού του χρηματοοικονομικού κόστους μέσω της ορθολογικής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως προκαταβολές σε προμηθευτές για την κατασκευή τουριστικών καταλυμάτων για τις οποίες υφίστανται κρατήσεις καλής εκτέλεσης είτε υπάρχουν εγγυητικές επιστολές. Οι απαιτήσεις από πελάτες περιλαμβάνουν απαιτήσεις από τους μισθωτές των τουριστικών καταλυμάτων οι οποίες εξυπηρετούνται. Το σύνολο των χρηματοοικονομικών μέσων του Ενεργητικού δεν είναι ληξιπρόθεσμο.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας τηρούνται σε τραπεζικούς λογαριασμούς στην Ελλάδα. Λόγω του ότι τα τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα είναι προστατευμένα από το ευρωπαϊκό σύστημα, δεν υφίσταται σημαντικός κίνδυνος.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ως κίνδυνος ρευστότητας ορίζεται το ενδεχόμενο αδυναμίας της Εταιρείας να αποπληρώσει πλήρως ή εγκαίρως τις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις της.

Ο κίνδυνος ρευστότητας δεν είναι σημαντικός για την Εταιρεία. Η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνιο δανεισμό (εκδίδοντας ομολογιακά δάνεια) για τη χρηματοδότηση των επενδύσεών της και διατηρεί επαρκή διαθέσιμα ενώ η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης γίνεται από την μητρική Εταιρεία, όταν απαιτείται.

Επιστημονική έρευνα και ανάπτυξη

Η Εταιρεία δεν διεξήγαγε οποιεσδήποτε δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης κατά τη διάρκεια του έτους.

Ίδιες μετοχές

Στην παρούσα χρήση δεν υπήρξε απόκτηση ιδίων μετοχών όπως προβλέπεται από το άρθρο 50 παρ. 2 του Ν. 4548/2018.

27 Ιουλίου 2026

Πρόεδρος ΔΣ

Γεώργιος Χρυσικός

Αντιπρόεδρος ΔΣ

Κρίστιαν Τόμας

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 31 Δεκεμβρίου 2025
Ποσά σε Ευρώ

Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

	Σημ.	2025	2024
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ιδιοχρησιμοποιούμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις	**15**	208.283.209	214.149.412
Επενδύσεις σε ακίνητα	**16**	11.780.916	12.123.364
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	**27**	150.000	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές απαιτήσεις	**26**	3.250.000	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		105.057	82.848
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**223.569.182**	**226.355.624**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	**17**	21.300.969	16.879.820
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**18**	6.879.719	6.310.080
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	**19**	16.680.945	12.478.761
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**44.861.632**	**35.668.661**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**268.430.814**	**262.024.285**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	**20**	37.519.030	33.519.030
Αποθεματικό αναλογιστικών διαφορών		10.002	7.439
Τακτικό αποθεματικό		123.179	123.179
Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων	**15**	119.155.829	118.945.601
Αποτελέσματα εις νέον		(301.018)	6.104.043
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**156.507.022**	**158.699.292**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**21**	45.974.064	47.573.154
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	**22**	1.803.775	1.865.067
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**23**	37.885.529	37.990.388
Κρατικές επιχορηγήσεις	**25**	4.869.264	5.065.342
Μακροπρόθεσμες προκαταβολές	**24**	11.109.815	-
Προβλέψεις		26.643	19.514
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**101.669.090**	**92.513.465**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**21**	1.734.982	1.759.993
Βραχυπρόθεσμες προκαταβολές	**24**	5.241.808	6.119.205
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**25**	3.277.913	2.932.329
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**10.254.703**	**10.811.527**
Σύνολο υποχρεώσεων		**111.923.793**	**103.324.992**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**268.430.815**	**262.024.284**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 53 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση λοιπών συνολικών εισοδημάτων

	Σημ.	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
Πωλήσεις	7	43.575.787	33.731.898
Κόστος πωληθέντων	8	(37.843.103)	(28.036.186)
Μικτά κέρδη / (ζημίες)		**5.732.685**	**5.695.712**
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	10	495.312	1.311.230
Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτων	13	(416.091)	670.562
Έξοδα διοίκησης	11	(4.207.092)	(2.191.282)
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	12	(411.064)	(405.297)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**1.193.751**	**5.080.925**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	13	118.065	17.895
Χρηματοοικονομικά έξοδα	13	(2.859.827)	(3.695.360)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου προ φόρων		**(1.548.011)**	**1.403.460**
Φόρος Εισοδήματος	14	(1.925.281)	(505.840)
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου μετά φόρων		**(3.473.292)**	**897.620**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (μη ανακυκλούμενα)			
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	9	(2.713.542)	6.353.165
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		**(6.186.834)**	**7.250.785**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 53 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

(ποσά σε Ευρώ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2024	**34.965.730**	-	**112.592.436**	-	**7.439**	**4.091.437**	**151.657.042**
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων σε εύλογη αξία	-	-	6.353.165		-	-	6.353.165
Επίδραση από απορρόφηση των εταιρειών AZOE LAND THREE SA & AZOE FREEHOLD VILLAS SA	3.553.300					1.277.096	4.830.395
Τακτικό αποθεματικό				123.179		(123.179)	-
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων	-	-			-	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα	**3.553.300**	-	**6.353.165**	**123.179**	-	**1.153.916**	**11.183.560**
Καθαρές (ζημίες) χρήσης	-	-	-		-	897.620	897.620
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	**3.553.300**	-	**6.353.165**	**123.179**	-	**2.051.536**	**12.081.180**
Συμψηφισμός ζημιών με μείωση μετοχικού κεφαλαίου						-	-
Έξοδα αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου						(38.930)	(38.930)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(5.000.000)						(5.000.000)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου					-		-
Μεταβολή περιόδου	**(1.446.700)**	-	**6.353.165**	**123.179**	-	**2.012.606**	**7.042.250**
Υπόλοιπά κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024	**33.519.030**	-	**118.945.601**	**123.179**	**7.439**	**6.104.043**	**158.699.292**
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2025	**33.519.030**	-	**118.945.601**	**123.179**	**7.439**	**6.104.043**	**158.699.292**
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων σε εύλογη αξία	-	-	(3.478.900)			-	(3.478.900)
Αποθεματικό αναλογιστικής μελέτης					2.563		2.563
Τακτικό αποθεματικό						-	-
Μεταφορά μεταξύ κονδυλίων της καθαρής θέσης			2.923.770			(2.923.770)	-
Φόροι εισοδήματος λοιπών συνολικών εσόδων	-	-	765.358		-		765.358
Λοιπά συνολικά έσοδα	-	-	**210.228**	-	**2.563**	**(2.923.770)**	**(2.710.979)**
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-		-	(3.473.292)	(3.473.292)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	-	-	**210.228**	-	**2.563**	**(6.397.062)**	**(6.184.271)**
Συμψηφισμός ζημιών με μείωση μετοχικού κεφαλαίου						-	-
Έξοδα αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου						(8.000)	(8.000)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου							-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	4.000.000				-		4.000.000
Μεταβολή περιόδου	**4.000.000**	-	**210.228**	-	**2.563**	**(6.405.062)**	**(2.192.271)**
Υπόλοιπά κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025	**37.519.030**	-	**119.155.829**	**123.179**	**10.002**	**(301.018)**	**156.507.021**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 53 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 31 Δεκεμβρίου 2025
Ποσά σε Ευρώ

Κατάσταση ταμιακών ροών

Έμμεση μέθοδος		2025	2024
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	**Σημ.**		€
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		**(1.548.011)**	**1.403.460**
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	**8**	2.859.536	3.977.180
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	**10**	(196.078)	(253.267)
(Ζημιές)/Κέρδη από αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	**16**	416.091	(670.562)
Πιστωτικούς τόκους			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα δουλευμένα	**13**	2.005.059	2.958.202
		3.536.597	**7.415.013**
Μεταβολές στο κεφάλαιο κινήσεως:			
(Αύξηση)/μείωση στα αποθέματα		(4.421.149)	(4.856.340)
(Αύξηση)/μείωση στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		(451.574)	(1.353.350)
Αύξηση/(μείωση) στους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		12.798.950	2.214.965
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	**13**	(1.910.789)	(3.763.654)
Πληρωθέντες φόροι		(603.602)	(660.000)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**8.948.434**	**(1.003.366)**
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Αγορές ενσώματων ακινητοποιήσεων	**15**	(3.787.315)	(5.653.883)
Είσπραξη τόκων		118.065	
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(3.669.250)**	**(5.653.883)**
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Είσπραξη από έκδοση μετοχών			
Αποπληρωμές δανείων	**21**	(1.677.000)	(49.553.570)
Εισπράξεις από νέα δάνεια			50.175.786
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	**20**	4.000.000	(5.000.000)
Δάνειο σε μητρική εταιρεία	**26.3**	(3.250.000)	
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου σε θυγατρικές	**27**	(150.000)	
Εισπράξεις/(πληρωμές) από χρηματοδοτικές μισθώσεις			(79.198)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(1.077.000)**	**(4.456.982)**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		**4.202.183**	**(11.114.231)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		12.478.761	23.592.992
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης		**16.680.944**	**12.478.761**
		16.680.944	**12.478.761**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 53 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις οικονομικών καταστάσεων για την χρήση 01.01.2025 – 31.12.2025

1. Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία AZOE RESORT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων (η "Εταιρεία") συστάθηκε στην Ελλάδα στις 18/09/2019. Το εγγεγραμμένο γραφείο της είναι στην Λεωφόρο Κηφισίας 117 και Αγίου Κωνσταντίνου 59-61 στο Μαρούσι, Ελλάδα (Γ.Ε.ΜΗ.: 007152501000).

Ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η «Azoe Holdings Ltd.» με έδρα στην Ελλάδα, η οποία ανήκει κατά 100% στην εταιρεία «Grivalia Hospitality AE» . Η έδρα της μητρικής εταιρείας μεταφέρθηκε στην Ελλάδα μέσω διασυνοριακής μετατροπής η οποία ολοκληρώθηκε στις 23 Οκτωβρίου 2025. Η «AZOE Holdings Ltd» απέκτησε το 100% των μετοχών της Εταιρείας μέσω της συγχώνευσης και απορρόφησης της εταιρείας «AZOE Resort LTD». Η συγχώνευση αυτή ολοκληρώθηκε στις 9 Ιουλίου 2024 σύμφωνα με σχετικό διάταγμα το οποίο εκδόθηκε από τις δικαστικές αρχές της Λευκωσίας (έδρα της μητρικής εταιρείας) στις 12 Ιουλίου 2024.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι τα εξής :

- Γεώργιος Χρυσικός – Πρόεδρος ΔΣ
- Κρίστιαν Τόμας – Μέλος ΔΣ
- Αντώνιος Χατζηκώστας – Μέλος ΔΣ
- Βασίλειος Αληγέωργας - Μέλος ΔΣ

Η θητεία τους είναι πενταετούς διάρκειας ξεκινώντας στις 16 Νοεμβρίου 2024 με λήξη στις 16 Νοεμβρίου 2029.

Κύριες δραστηριότητες

Η Εταιρεία AZOE RESORT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων (η "Εταιρεία"), είναι μία εταιρεία με κύρια δραστηριότητα την αγορά, ανάπτυξη και λειτουργία ξενοδοχειακών επιχειρήσεων σε συνεργασία με διεθνείς οίκους παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών και δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα. Η Εταιρεία έχει στην κατοχή της και εκμεταλλεύεται το τουριστικό συγκρότημα AMANZOE στο Κρανίδι Αργολίδας. Συγκεκριμένα και με βάση το καταστατικό της Εταιρείας, οι βασικές δραστηριότητες της είναι οι παρακάτω :

- Η κτήση, η αγορά και πώληση οικοπέδων και εν γένει ακινήτων στην Ελλάδα.
- Η ανέγερση κατοικιών και τουριστικών μονάδων για λογαριασμό τρίτων ή για λογαριασμό της εταιρείας προς εκμετάλλευση ή προς πώληση.
- Η άσκηση κάθε είδους Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Επιχειρήσεων, στην οποία περιλαμβάνεται η εκμετάλλευση, διαχείριση και η διεύθυνση ξενοδοχείων και τουριστικών εγκαταστάσεων, ειδικών τουριστικών υποδομών, μονάδων εστίασης, καφετεριών, bar, disco, νυχτερινών κέντρων εν γένει, η απόκτηση και πώληση, η ανέγερση, μίσθωση και γενικά εκμετάλλευση ξενοδοχείων και κάθε συναφή δραστηριότητα (ενδεικτικά λειτουργία εμπορικών καταστημάτων εντός ξενοδοχειακών και τουριστικών εγκαταστάσεων).

- Η μελέτη, κατασκευή, εξοπλισμός και εκμετάλλευση κολυμβητηρίων, στεγασμένων αθλητικών κέντρων, αθλητικών γηπέδων, τουριστικών λιμένων, ιππικών κέντρων και συναφών εγκαταστάσεων.
- Η μελέτη, κατασκευή και εκμετάλλευση γηπέδων γκολφ, τέννις και άλλων αθλητικών εγκαταστάσεων. Η μελέτη, διάστρωση, φύτευση και συντήρηση των ως άνω γηπέδων.
- Η εκμετάλλευση και διαχείριση γηπέδου γκολφ, αθλητικού κέντρου, κέντρων περιποίησης σώματος.
- Η ανάληψη εργολαβικώς ή καθ' οιονδήποτε άλλο τρόπο της χρηματοδότησης, κατασκευής, λειτουργίας και εκμεταλλεύσεως παντός είδους έργων κατασκευαζόμενων, είτε από την ίδια την εταιρεία, είτε από τρίτους καθ' οιονδήποτε άλλο επιχειρηματικό σύστημα.
- Η χρονομεριστική πώληση και εκμίσθωση ακινήτων.
- Η μίσθωση κινητών και ακινήτων με leasing.

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, τα έσοδα της Εταιρίας προέρχονται κυρίως από την εκμετάλλευση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος «Amanzoe» τα οποία και επηρεάζονται σε μικρότερο βαθμό από την γενική αύξηση των τιμών αφού απευθύνεται σε πελάτες με ιδιαίτερα υψηλά εισοδήματα (οι υπηρεσίες που παρέχονται χαρακτηρίζονται ως ανελαστικές).

Η Εταιρεία παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς.

Περαιτέρω, οι αγορές επηρεάζονται σημαντικά από αύξηση του κόστους των πρώτων υλών, η οποία δημιουργεί αλυσιδωτές προκλήσεις σε όλους τους κλάδους της οικονομίας, συμπεριλαμβανομένου και του κατασκευαστικού. Σημειώνεται ότι η Εταιρία και αναφορικά με τον κλάδο της ανάπτυξης των τουριστικών καταλυμάτων πριν την εκκίνηση των κατασκευαστικών εργασιών έχει συμφωνήσει το συμφωνηθέν τίμημα πώλησης συμβασιοποιώντας και το μεγαλύτερο μέρος του κόστους ανέγερσης του εκάστοτε τουριστικού καταλύματος. Το γεγονός αυτό παρέχει στην Εταιρία τη δυνατότητα να μετακυλήσει στους αντισυμβαλλόμενους μέρος ή ολόκληρο από το αυξημένο κόστος πρώτων υλών και ενέργειας που παρατηρείται προσφάτως στην αγορά, διατηρώντας παρόλα αυτά τις τιμές πώλησης σε ανταγωνιστικά επίπεδα βάσει των ευρύτερων συνθηκών αγοράς. Περαιτέρω επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με τις διεθνείς πρακτικές κατάρτισης μελλοντικών εκτιμήσεων προϋπολογισμού για τέτοιου μεγέθους και πολυπλοκότητας έργα, η Εταιρία έχει συμπεριλάβει περιθώρια για αστάθμητους κινδύνους (contingencies) στις εκτιμήσεις κόστους για όλα τα ακίνητα υπό κατασκευή. Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τις γεωπολιτικές εξελίξεις αλλά και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της.

2. Βάση προετοιμασίας των οικονομικών καταστάσεων

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

Η μητρική εταιρεία της «AZOE RESORT SA» απαλλάσσεται από την ενοποίηση ως ενδιάμεση μητρική μίας άλλης οντότητας η οποία καταρτίζει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία της γης και των κτιρίων.

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της λειτουργίας της επιχείρησης η οποία κρίθηκε κατάλληλη από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, χωρίς την ύπαρξη ουσιωδών αβεβαιοτήτων που να θέτουν σε κίνδυνο την ομαλή λειτουργία της.

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διεύθυνση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας. Επίσης, απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εσόδων και εξόδων κατά τη διάρκεια του υπό αναφορά έτους. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διεύθυνσης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

3. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών

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

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

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

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

<u>ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις» (σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027)</u>

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 ταξινομούν 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 Ιανουάριου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το Πρότυπο αυτό δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

- ΔΠΧΑ 1 Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς- Λογιστική αντιστάθμισης κατά την πρώτη εφαρμογή
- ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις:
  - Κέρδος ή ζημιά κατά την αποαναγώριση
  - Γνωστοποιήσεις διαφορών μεταξύ εύλογης αξίας και τιμής συναλλαγής
  - Γνωστοποιήσεις πιστωτικού κινδύνου
- ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα,
  - 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.

4. Ουσιώδεις λογιστικές αρχές

Οι ουσιώδεις λογιστικές αρχές που εφαρμόσθηκαν κατά την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων

Αναγνώριση εσόδων

Έσοδα

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

Παροχές στο προσωπικό

(α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

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

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών η Εταιρεία πληρώνει εισφορές σε ασφαλιστικά ταμεία του δημοσίου σε υποχρεωτική βάση. Η Εταιρεία δεν έχουν άλλη υποχρέωση εφόσον έχουν πληρώσει τις εισφορές του. Οι εισφορές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού όποτε προκύπτει οφειλή. Εισφορές που προπληρώνονται αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού σε περίπτωση που υπάρχει δυνατότητα επιστροφής των χρημάτων ή συμψηφισμός με μελλοντικές οφειλές.

Προγράμματα καθορισμένων παροχών

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

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

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

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

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

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

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

(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

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

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

Λοιπά έσοδα/ έξοδα

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

Κόστος δανεισμού

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

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

Συναλλαγές και υπόλοιπα σε ξένο νόμισμα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγματικές διαφορές (κέρδη/ζημιές) που προκύπτουν κατά το διακανονισμό των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Τα χρηματικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων που είναι σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση την τιμή συναλλάγματος που ισχύει κατά την ημερομηνία αναφοράς και οι συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από εκείνες που προκύπτουν από τη μετατροπή υποχρεώσεων σε ξένο νόμισμα που αντισταθμίζουν την καθαρή επένδυση σε θυγατρικές εξωτερικού ή τις ταμειακές ροές σε ξένο νόμισμα, οι οποίες μεταφέρονται στα ίδια κεφάλαια. Τα μη χρηματικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ίσχυε κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης, εκτός από τα μη χρηματικά στοιχεία σε ξένο νόμισμα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία και τα οποία μετατρέπονται με βάση

την τιμή συναλλάγματος που ίσχυε κατά την ημερομηνία που προσδιορίστηκε η εύλογη αξία. Στην περίπτωση αυτή οι συναλλαγματικές διαφορές αποτελούν μέρος του κέρδους ή της ζημιάς από τη μεταβολή της εύλογης αξίας και αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων ή απευθείας σε αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια, βάσει της κατηγοριοποίησης του μη χρηματικού στοιχείου

Φορολογία (τρέχουσα και αναβαλλόμενη)

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

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

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

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

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

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Εάν το κέρδος από

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

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

Γη: Δεν λογίζεται απόσβεση

Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα: 40 έτη

Λοιπός εξοπλισμός : 4 -9 έτη

Μεταγενεστερα της αρχικής αναγνώρησης τα ενσώματα περισουσιακά στειχεία που αφορούν σε τουριστικά ακίνητα (μαζί με τον εξοπλισμό τους) επιμετρούνται σε εύλογες αξίες. Η αποτίμηση σε ευλογες αξίες των ακινήτων πραγματοποιείται από διεθνείς οίκους ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.

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

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι:

- Η Μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος

- Η Μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς

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

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αποσβένονται είτε κατά τη διάρκεια της μίσθωσης είτε κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου, όποιο από τα δύο είναι συντομότερο. Εάν μία μίσθωση μεταβιβάζει την κυριότητα ενός υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου ή το κόστος του δικαιώματος χρήσης περιλαμβάνει την άσκηση δικαιώματος αγοράς, τότε το δικαίωμα χρήσης αποσβένεται βάσει της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση ξεκινά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης.

Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Ένα στοιχείο επενδύσεων σε ακίνητα αποαναγνωρίζεται κατά τη πώληση ή όταν αποσύρεται μόνιμα από τη χρήση και δεν αναμένεται να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη συνεχή χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει κατά τη διαγραφή του ακινήτου (υπολογίζεται

ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου) περιλαμβάνεται στα αποτελέσματα την περίοδο κατά την οποία το ακίνητο διαγράφεται.

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

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

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

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

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

Μισθώσεις

Η Εταιρεία εκτιμά κατά πόσο μία σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση, κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης. Η Εταιρεία αναγνωρίζει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου και της αντίστοιχης υποχρέωσης για όλες τις μισθώσεις στις οποίες ενεργεί ως μισθωτής, εκτός των βραχυχρόνιων μισθώσεων (μισθώσεις με διάρκεια κάτω των 12 μηνών) και των μισθώσεων σε υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο χαμηλής αξίας (όπως προσωπικοί υπολογιστές, μικροέπιπλα, συσκευές τηλεφώνου). Για αυτές τις μισθώσεις, η Εταιρεία αναγνωρίζει τις πληρωμές ως λειτουργικά έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης εκτός εάν άλλη συστηματική βάση αποτυπώνει καλύτερα την κατανομή του οφέλους που αποκομίζει ο μισθωτής.

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

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

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

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

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

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

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις παρουσιάζονται σε χωριστή γραμμή στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις επιμετρούνται μεταγενέστερα αυξάνοντας τη λογιστική αξία τους από τους τόκους επί της υποχρέωσης (χρησιμοποιώντας το πραγματικό επιτόκιο) και μειώνοντας τη λογιστική αξία τους με την καταβολή των μισθωμάτων.

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

- Η περίοδος της μίσθωσης έχει τροποποιηθεί ή ένα σημαντικό γεγονός ή μία αλλαγή στις συνθήκες είχε ως αποτέλεσμα μία αλλαγή στην εκτίμηση για την άσκηση του δικαιώματος αγοράς, στην οποία περίπτωση η υποχρέωση που απορρέει από τη μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τις αναθεωρημένες υποχρεώσεις χρησιμοποιώντας ένα αναθεωρημένο επιτόκιο.
- Τα μισθώματα τροποποιούνται λόγω αλλαγών στο δείκτη ή στο επιτόκιο ή μία αλλαγή στην αναμενόμενη πληρωμή της εγγυημένης υπολειμματικής αξίας, στην οποία περίπτωση η υποχρέωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα χρησιμοποιώντας ένα μη αναθεωρημένο επιτόκιο (εκτός εάν η αλλαγή στα μισθώματα είναι λόγω της αλλαγής στο κυμαινόμενο επιτόκιο, στην οποία περίπτωση χρησιμοποιείται ένα αναθεωρημένο επιτόκιο).
- Το μισθωτήριο συμβόλαιο τροποποιείται και η τροποποίηση δεν λογιστικοποιείται ως ξεχωριστή μίσθωση, στην οποία περίπτωση η υποχρέωση επανεπιμετράται βάση της περιόδου μίσθωσης της τροποποιημένης μίσθωσης, προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα χρησιμοποιώντας το αναθεωρημένο επιτόκιο κατά την ημερομηνία ισχύος της τροποποίησης.

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

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

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

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

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

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

Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

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

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Με εξαίρεση τις απαιτήσεις από πελάτες, η Εταιρεία αρχικά αποτιμά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του συν το κόστος συναλλαγής, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού

περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι απαιτήσεις από πελάτες αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής όπως ορίζεται από το ΔΠΧΑ 15.

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

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

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

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που καταχωρούνται στο αποσβεσμένο κόστος, όπως και οι Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις, αποτιμώνται μεταγενέστερα βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (EIR) και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους μέσω των προβλέψεων για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Τα κέρδη και οι ζημίες 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 προσδοκά να εισπράξει, προεξοφλημένες με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

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

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

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

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

- τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει,

- η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αλλά έχει αναλάβει ταυτόχρονα την υποχρέωση να τα καταβάλλει σε τρίτους πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση, υπό τη μορφή μίας σύμβασης μεταβίβασης, ή

- η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα εισροής ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ενώ παράλληλα, είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από αυτό είτε (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου.

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

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

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

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

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

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

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

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

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

Δάνεια

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

Χρηματοοικονομικές Εγγυήσεις

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

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

Μεταγενέστερα, οι χρηματοοικονομικές εγγυήσεις επιμετρώνται στο υψηλότερο ποσό μεταξύ:

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

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

Εγγυήσεις σε Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

- Όταν η μητρική εταιρεία αναγνωρίζει υποχρέωση για σύμβαση εγγύησης που έχει παράσχει εκ μέρους θυγατρικής χωρίς ασφάλιστρο, η αντίστοιχη χρέωση καταχωρείται ως πρόσθετη επένδυση στη θυγατρική.

- Όταν θυγατρική εκδίδει εγγύηση εκ μέρους της μητρικής ή άλλης θυγατρικής χωρίς ασφάλιστρο, η αντίστοιχη χρέωση αναγνωρίζεται ως τεκμαιρόμενη διανομή.

Αποθέματα

Απόθεμα από ανάπτυξη ακινήτων – ακίνητα προς πώληση

Το κόστος των αποθεμάτων από ανάπτυξη ακινήτων προς πώληση αποτελείται από την λογιστική αξία των οικοπέδων και το κόστος ανέγερσης κτιρίων. Η λογιστική αξία της γης ισοδυναμεί είτε με το κόστος αγοράς της γης είτε με την εύλογη αξία της γης κατά την ημερομηνία κατάταξης των οικοπέδων, από τα επενδυτικά ακίνητα στα ακίνητα προς πώληση.

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

Οικόπεδα και ακίνητα υπό κατασκευή για τα οποία υφίσταται πολεοδομική άδεια, έχουν εκκινήσει οι εργασίες κατασκευής, δεν υφίσταται συμφωνητικό πώλησης και υπάρχει η πρόθεση της διοίκηση της εταιρείας να χρησιμοποιηθούν μέσω της ξενοδοχειακής λειτουργίας αναλαμβάνοντας τους κινδύνους και τα οφέλη από την χρήση τους ταξινομούνται ως ενσώματα πάγια και αποτιμώνται σε εύλογες αξίες. Για τον υπολογισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας κάθε ακίνητου, όπως περιγράφεται ανωτέρω, η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά τόσο τις αξίες πώλησης όσο και το κόστος ολοκλήρωσης ως μια περιοχή με αυξημένη αβεβαιότητα εκτίμησης, καθώς τέτοιου είδους εκτιμήσεις λαμβάνουν υπόψη τις συνθήκες της αγοράς που επηρεάζουν κάθε ακίνητο καθώς και τη στρατηγική πώλησης του. Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εκτιμάται κατά πόσο μια πρόβλεψη απομείωσης πρέπει να σχηματιστεί εφόσον οι συνθήκες είναι τέτοιες ώστε το κόστος υπερβαίνει την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του ακινήτου. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης που προκύπτουν.

Λοιπά Αποθέματα

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

Μετοχικό κεφάλαιο

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

Προβλέψεις

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

Οι προβλέψεις υπολογίζονται ως η παρούσα αξία των εξόδων που αναμένεται να απαιτηθούν για την εξόφληση της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας ένα ποσοστό πριν τη φορολογία, το οποίο αποδίδει

τρέχουσες αξιολογήσεις αγοράς της αξίας του χρήματος διαχρονικά και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Η αύξηση στην πρόβλεψη λόγω της παρέλευσης χρόνου αναγνωρίζεται ως χρεωστικός τόκος.

Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα συνδεδεμένα μέρη της εταιρείας περιλαμβάνουν:

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

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

(γ) τις συγγενείς εταιρείες και κοινοπραξίες της Εταιρείας

(δ) τις συνδεδεμένες εταιρείες.

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

Κρατικές επιχορηγήσεις

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

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

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

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

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου
Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής αγοράς, κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο διαχείρισης κεφαλαίου και άλλους κινδύνους που προκύπτουν Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία περιλαμβάνονται στα κονδύλια, "Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις", "Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα" και "Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις". Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

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

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

5.2 Κίνδυνος αγοράς

Η εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων της καθώς των επενδυτικών ακίνητων, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

Τα κυριότερα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας έχουν ως εξής:

		Ενεργητικό
	2025	2024
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**6.879.719**	6.310.079
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	**16.680.945**	12.478.761
	23.560.664	18.788.840

		Παθητικό
	2025	2024
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	**1.803.775**	1.865.067
Δανειακές υποχρεώσεις	**47.709.046**	49.333.147
Μακροπρόθεσμες προκαταβολές	**11.109.815**	
Βραχυπρόθεσμες προκαταβολές	**5.241.808**	6.119.2025
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**3.277.913**	2.932.328
	69.142.357	60.249.748

5.3 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας και τις απαιτήσεις από πελάτες οι οποίοι δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι

συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ότι οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα. Εάν για τους πελάτες υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε χρησιμοποιείται η εν λόγω αξιολόγηση. Αν δεν υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε πραγματοποιείται έλεγχος της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, την προηγούμενη εμπειρία καθώς και άλλους παράγοντες. Να σημειωθεί ότι η Εταιρεία τοποθετεί τα χρηματικά της διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες οι οποίες με βάση τις τελευταίες αξιολογήσεις από τον οίκο Fitch έχουν αναβαθμιστεί σε «BBB» με σταθερές προοπτικές.

Επιπλέον, οι προκαταβολές σε προμηθευτές που σχετίζονται με την κατασκευή των ακινήτων καλύπτονται με εγγυητικές επιστολές ή και με κρατήσεις εκτέλεσης.

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

5.4 Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν την αναμενόμενη χρονολογική λήξη των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας. Οι πίνακες έχουν ετοιμαστεί με βάση τις συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων (εκτός των δαειακών υποχρεώσεων) και βάσει της νωρίτερης ημερομηνίας κατά την οποία η Εταιρεία μπορεί να υποχρεωθεί να πληρώσει.

31 Δεκεμβρίου 2025 (σε €)	Λογιστική αξία	Συμβατικές ταμειακές ροές	Έως ένα έτος	1-2 έτη	3-5 έτη	Πέραν των 5 ετών
	€	€	€	€	€	€
Δανειακές υποχρεώσεις	47.709.046	47.709.046	1.677.000	1.677.000	5.031.000	39.324.046
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.803.775	3.885.252	77.652	77.652	232.956	3.496.992
Μακροπρόθεσμες προκαταβολές	11.109.815	11.109.815		11.109.815		
Βραχυπρόθεσμες προκαταβολές	5.241.808	5.241.808	5.241.808			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.277.913	3.277.913	3.277.913			
	69.142.357	**71.223.834**	**10.274.373**	**12.864.467**	**5.263.956**	**42.731.038**

31 Δεκεμβρίου 2024 (σε €)	Λογιστική αξία	Συμβατικές ταμειακές ροές	Έως ένα έτος	1-2 έτη	3-5 έτη	Πέραν των 5 ετών
	€	€	€	€	€	€
Δανειακές υποχρεώσεις	49.333.147	49.333.147	1.677.000	1.677.000	5.031.000	40.948.147
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.865.067	4.256.273	81.647	81.647	244.943	3.848.036
Βραχυπρόθεσμες προκαταβολές	6.119.205	6.119.205	6.119.205			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.932.329	2.932.329	2.932.329			
	60.249.749	**62.640.955**	**10.810.183**	**1.758.647**	**5.275.943**	**47.796.183**

Ο δανεισμός της Εταιρείας στις 7 Μαΐου 2026 έχει εξοφληθεί στο πλαίσιο μίας αναδιάρθρωσης του συνολικού δανεισμού του Ομίλου Grivalia (βλ. τόσο σημείωση 21 «Δανειακές υποχρεώσεις» όσο και σημείωση 28 «Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς»).

5.5 Διαχείριση κεφαλαίου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση ώστε να επιτυγχάνει μείωση του ενδεχόμενου κόστους κεφαλαίου.

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

Ο καθαρός δανεισμός της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2025 και 2024 αντίστοιχα αναλύονται στον παρακάτω πίνακα :

Καθαρός Δανεισμός	**2025**	**2024**
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	1.734.982	1.759.993
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	45.974.064	47.573.154
Σύνολο δανείων	**47.709.046**	**49.433.147**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	(16.680.945)	(12.478.761)
Καθαρός δανεισμός	**31.028.102**	**36.854.386**
Σύνολο καθαρής θέσης εταιρείας	156.507.022	158.699.292
Σύνολο κεφαλαίων	187.535.123	195.553.678
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	16%	19%

Η Εταιρεία δεν έχει στο ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία, εκτός από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τα μακροπρόθεσμα δάνεια. Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών. Τα επιτόκια των εντόκων

χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

Κίνδυνος ταμιακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων.

Η Εταιρεία δεν έχει στο ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία, εκτός από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών. Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τα μακροπρόθεσμα δάνεια. Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών. Τα επιτόκια των εντόκων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

	2025	**2024**
Ομολογιακό τραπεζικό δάνειο Euribor 6m πλέον του περιθωρίου και της εισφοράς του ν. 128/75	1.50%	1.50%

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. Από τις 4/12/2024 και μέχρι την ημερομηνία λήξης της δανειακής σύμβασης (19/12/2031) το επιτόκιο ανέρχεται σε 1.50% πλέον Euribor 6m.

Μετρήσεις εύλογης αξίας που αναγνωρίζονται στον Ισολογισμό

- Επίπεδο 1 τιμές χρηματιστηρίου (χωρίς διόρθωση) σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.

- Επίπεδο 2 πληροφορίες πέραν των τιμών χρηματιστηρίου που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 και που αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις, είτε άμεσα (δηλαδή τιμές) είτε έμμεσα (δηλαδή που πηγάζουν από τις τιμές).

- Επίπεδο 3 πληροφορίες για το περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση που δεν βασίζονται σε δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς.

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.

6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές

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

Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

- **Υπολογισμός της πρόβλεψης αναμενώμενης πιστωτικής ζημιάς**

Κατά την επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών η Εταιρεία λαμβάνει υπόψιν του λογική και βάσιμη πληροφόρηση που αφορά το μέλλον, η οποία βασίζεται σε παραδοχές για τη μελλοντική κίνηση

διαφόρων οικονομικών παραγόντων και την αλληλοεπίδραση αυτών.

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

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

- **Προβλέψεις για απαξιωμένα αποθέματα**

Η Εταιρεία εξετάζει κατά πόσο υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την αξία των αποθεμάτων (ακίνητα) στην περίπτωση πώλησης. Η πρόβλεψη για τα αποθέματα βασίζεται στην προσυμφωνημένη τιμή πώλησης αυτών, βάσει της οποίας γίνεται πρόβλεψη.

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

- **Φορολογία**

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Για συγκεκριμένες συναλλαγές και υπολογισμούς, ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας είναι αβέβαιος κατά τη συνήθη πορεία της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για προβλεπόμενα φορολογικά ζητήματα με βάση υπολογισμούς για το κατά πόσο θα προκύψει επιπρόσθετη φορολογία. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των ζητημάτων διαφέρει από το ποσό που έχει αρχικά αναγνωριστεί, οι διαφορές επηρεάζουν την πρόβλεψη για εταιρικό φόρο και αναβαλλόμενη

Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας

- **Εύλογη αξία ακινήτων**

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα (γη και κτήρια ιδοχρησιμοποιούμενα και επενδυτικά) προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Οι εκτιμήσεις των ακινήτων της Εταιρείας βασίζονται σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω της ξενοδοχειακής φύσης αυτών. Ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του 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 έσοδα του ξενοδοχείου καθώς και κατάλληλα

προεξοφλητικά επιτόκια.

7. Κύκλος εργασιών

Το έσοδο της Εταιρείας προέρχεται κυρίως από τη διαμονή των επισκεπτών του Ξενοδοχείου "Amanzoe" σε πολυτελή δωμάτια (pavilions) και πολυτελή τουριστικά καταλύματα (βίλες), καθώς και από την παροχή υπηρεσιών εστίασης, λοιπών υπηρεσιών αναψυχής και από τη διαχείριση των βιλών του συγκροτήματος εκ μέρους των μισθωτών των βιλών αυτών. Στην χρήση 2025 πραγματοποιήθηκε πώληση τουριστικού καταλύματος ποσού €4.830.000 (2024: €0). Το αντίστοιχο κόστος πωληθέντων (Σημ. 8) ανέρχεται σε 4.608.964 €).

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας για τα έτη 2025 και 2024, αναλύεται ως εξής:

	2025	**2024**
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	15.809.375	16.113.565
Παροχή υπηρεσιών εστίασης	5.013.770	4.335.013
Πώληση βιλλών	4.830.000	-
Λοιπά έσοδα ξενοδοχείου	3.956.610	4.071.871
Έσοδα από διαχείριση βιλλών	13.966.032	9.211.448
	43.575.787	33.731.897

8. Κόστος πωληθέντων

	2025	**2024**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	9.959.854	8.570.810
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	6.408.053	5.191.971
Παροχές τρίτων	4.202.109	2.492.669
Διάφορα έξοδα	7.759.935	6.060.672
Κόστος αποθεμάτων (αναλώσιμα, εμπορεύματα)	1.966.123	1.739.197
Κόστος αποθεμάτων (κατασκευής ακινήτων)	4.608.964	-
Προβλέψεις εκμετάλλευσης	12.528	3.687
Αποσβέσεις	2.859.536	3.977.180
Σύνολο	**37.843.103**	28.036.186

Παρακάτω παρατίθεται μία ανάλυση των αμοιβών και εξόδων προσωπικού για τις χρήσεις 2025 και 2024.

Αμοιβές προσωπικού	**2025**	**2024**
Μικτοί μισθοί	8.021.432	6.900.099
Εργοδοτικές εισφορές	1.604.702	1.483.246
Παρεπόμενες παροχές	296.448	184.198
Αποζημιώσεις	37.232	3.267
Σύνολο	**9.959.854**	**8.570.810**

Στο κόστος αποθεμάτων των τουριστικών καταλυμάτων υπό κατασκευή, περιλαμβάνεται το κόστος των κατασκευαστικών εργασιών του εκάστοτε τουριστικού καταλύματος πλέον την λογιστική αξία της γης επί

της οποίας ανεγέρθηκε το τουριστικό κατάλυμα. Η λογιστική αξία της γης είναι ίση με την εύλογη αξία της γης κατά την ημερομηνία ταξινόμησης της, από τα επενδυτικά ακίνητα στα αποθέματα. Κατά την ημερομηνία ταξινόμησης και μεταγενέστερα τα αποθέματα αυτά (τουριστικά καταλύματα υπό κατασκευή) αναγνωρίζονται με βάση το ΔΛΠ 2. Κατά την παράδοση του εκάστοτε τουριστικού καταλύματος το κόστος αυτό μεταφέρεται στα αποτελέσματα της χρήσης, ήτοι με την μεταβίβαση των κινδύνων και των οφελών στον πελάτη. Ομοίως και το έσοδο από την παράδοση του τουριστικού καταλύματος στον πελάτη μεταφέρεται στα αποτελέσματα με την παράδοση του ακινήτου στον πελάτη. Το αντίστοιχο έσοδο από την παράδοση του τουριστικού καταλύματος (βλ. σημείωση 7) ανέρχεται στο ποσό των 4.830.000 €.

9. Λοιπά συνολικά εισοδήματα

	2025	2024
Αποθεματικό επιμέτρησης ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην εύλογη αξία	(3.478.900)	8.145.083
Αναλογούν φόρος εισοδήματος	765.358	(1.791.918)
	(2.713.542)	6.353.165

10. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

	2025	2024
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	196.078	253.267
Λοιπά έσοδα	299.234	1.057.963
	495.312	1.311.230

11. Έξοδα διάθεσης και διοίκησης

	2025	**2024**
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.679.744	266.795
Παροχές τρίτων	1.382.746	1.787.538
Φόροι τέλη	107.542	109.139
Διάφορα έξοδα	37.060	27.810
Σύνολο	**4.207.092**	2.191.282

Τα έξοδα διοίκησης αυξήθηκαν και ανήλθαν σε Ευρώ (4.207.092) στη χρήση 2025 έναντι Ευρώ (2.191.282) στη χρήση 2024. Η αύξηση οφείλεται στο γεγονός ότι στην τρέχουσα χρήση περιλαμβάνονται έξοδα για την λήψη συμβουλευτικών υπηρεσιών από την μητρική εταιρεία Grivalia Hospitality SA και από την εταιρεία Grivalia Development (θυγατρική εταιρεία της Grivalia Hospitality SA). Το ποσό αυτών των συμβουλευτικών υπηρεσιών ανέρχεται σε 2.338.317 Ευρώ (2024 : 0).

12. Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

	2025	**2024**
Συναλλαγματικές διαφορές	2.531	1.633
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	19.979	10.153
Λοιπά έξοδα	388.554	393.511
Σύνολο	**411.064**	405.297

13. Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

	2025	2024
Τόκοι ομολογιακών δανείων	93.719	19.714
Τόκοι λοιπών τραπεζικών δανείων	1.911.340	2.816.613
Προμήθειες πιστωτικών καρτών	797.928	737.157
Χρηματοοικονομικό κόστος αναλογιστικής μελέτης	658	
Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων	17.906	68.431
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	38.277	53.444
Πιστωτικοί τόκοι	(118.065)	(17.895)
	2.741.762	3.677.465

14. Φόροι

	2025	2024
	€	€
Εταιρικός φόρος τρέχον έτος	**(300.000)**	(358.316)
Διαφορές φόρου προηγούμενων χρήσεων	**(964.782)**	
Αναβαλλόμενος φόρος (έσοδο)/έξοδο	**(660.499)**	(147.524)
Χρέωση/(πίστωση) έτους	**1.925.281**	(505.840)

Ο φορολογικός συντελεστής για τις ανώνυμες εταιρείες στην Ελλάδα για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025, όπως και την προηγούμενη χρήση, είναι 22%.

Η Εταιρεία έχει περαιώσει σύμφωνα με το Ν. 3888/2010 μέχρι και τη χρήση 2009. Για τις χρήσεις 2010 έως και 2015 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά, ωστόσο λαμβάνοντας υπόψη την σχετική νομοθεσία για την πενταετή παραγραφή, η Εταιρεία θεωρεί τις χρήσεις ως και 2019 ως οριστικά παραγραμμένες. Για τις χρήσεις 2014 έως και 2024, η Εταιρεία είχε υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των 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 με θέμα έμφασης το οποίο αφορά την έκπτωση δαπανών ανέγερσης, βελτιώσεων, προσθηκών και επισκευών, συντηρήσεων σε κτίσματα που βρίσκονται σε έδαφος κυριότητας τρίτων με δαπάνες της Εταιρείας. Η Εταιρεία θα λάβει πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για την χρήση 2025 από την Εταιρεία KPMG Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, το οποίο δεν έχει έως σήμερα εκδοθεί. Ωστόσο εκτιμάται από την Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας και για το λόγο αυτό δεν έχουν διενεργηθεί σχετικές προβλέψεις.

Η εταιρεία έχει ελεγχθεί για τη χρήση 2019 από τις Φορολογικές Αρχές (2ο ΕΛ.ΚΕ.), η οποία παραγράφηκε την 31/12/2025 και αυτή τη στιγμή βρίσκεται εκ νέου σε έλεγχο για τις χρήσεις 2020/2021 (ΚΕ.ΜΕ.Φ.), οι οποίες θα παραγραφούν 31/12/2026 και 31/12/2027 αντίστοιχα. Η αύξηση του φόρου εισοδήματος στην χρήση 2025 (964.782 €) έναντι (358.316 €) στην χρήση 2024 οφείλεται σε επιπλέον φόρο που καταλογίστηκε κατά τον φορολογικό έλεγχο της χρήσης 2024 ο οποίος δεν είχε ολοκληρωθεί κατά την δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων για την χρήση 2024.

Ο φόρος επί των κερδών της Εταιρείας πριν τη φορολογία διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα

προέκυπτε χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας ως εξής:

Συμφωνία φόρου

	2025	**2024**
Κέρδη προ φόρων	(1.548.011)	1.403.460
Συντελεστής φόρου εισοδήματος	22%	22%
Αναμενόμενος φόρος	**340.562**	**(308.761)**
Επίδραση από έξοδα που δεν αναγνωρίζονται φορολογικά	1.584.719	(197.079)
Σύνολο	**1.925.281**	**(505.840)**

15. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΠΑΓΙΩΝ	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια και τεχνικά έργα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Έργα υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2024	**110.954.145**	**110.455.304**	**399.090**	**5.818.950**	**1.468.519**	**229.096.008**
Προσθήκες περιόδου				1.279.198	8.857.816	**10.137.014**
Αναπροσαρμογή αξίας	9.412.407	(1.267.324)				**8.145.083**
Μειώσεις περιόδου				(173.283)		**(173.283)**
Μεταφορές περιόδου			26.023		(6.161)	**19.862**
Μεταφορά σε αποθέματα					(3.943.839)	**(3.943.839)**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2024	**120.366.552**	**109.187.980**	**425.113**	**6.924.865**	**6.376.335**	**243.280.845**
Αποσβέσεις την 01.01.2024	-	**19.663.950**	**367.675**	**5.122.628**	-	**25.154.253**
Προσθήκες περιόδου		3.551.844	32.875	392.461		**3.977.180**
Αναπροσαρμογή αξίας						-
Συναλλαγματικές διαφορές						-
Μειώσεις περιόδου						-
Μεταφορές περιόδου						-
Μεταφορά σε αποθέματα						-
Αποσβέσεις την 31.12.2024	-	**23.215.794**	**400.550**	**5.515.089**	-	**29.131.433**
Υπόλοιπο την 31.12.2024	**120.366.552**	**85.972.186**	**24.563**	**1.409.775**	**6.376.335**	**214.149.412**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 01.01.2025	**120.366.552**	**109.187.980**	**425.113**	**6.924.865**	**6.376.335**	**243.280.845**
Προσθήκες περιόδου			19.942	910.602	3.726.901	**4.657.445**
Αναπροσαρμογή αξίας	(4.812.693)	1.333.793				**(3.478.900)**
Μειώσεις περιόδου			(19.553)		(645.161)	**(664.714)**
Μεταφορές περιόδου		1.075.115			(1.075.115)	-
Μεταφορά σε αποθέματα	(1.170.650)				(2.332.861)	**(3.503.511)**
Αξία κτήσης / αναπροσαρμογής την 31.12.2025	**114.383.209**	**111.596.889**	**425.502**	**7.835.467**	**6.050.099**	**240.291.165**
Αποσβέσεις την 01.01.2025	-	**23.215.794**	**400.550**	**5.515.089**	-	**29.131.433**
Προσθήκες περιόδου		2.308.713	5.921	521.189		**2.835.822**
Αναπροσαρμογή αξίας						-
Συναλλαγματικές διαφορές						-
Μειώσεις περιόδου						-
Μεταφορές περιόδου						-
Μεταφορά σε αποθέματα						-
Αποσβέσεις την 31.12.2025	-	**25.524.507**	**406.470**	**6.036.278**	-	**31.967.255**
Υπόλοιπο την 31.12.2025	**114.383.209**	**86.072.382**	**19.032**	**1.799.189**	**6.050.099**	**208.323.910**

Τα έργα υπό εξέλιξη αφορούν κυρίως κατασκευαστικές εργασίες υποδομών του συγκροτήματος.

Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων είναι η μέθοδος εισοδήματος. Οι αναμενόμενες ταμειακές ροές προ εξοφλούνται με τη χρήση κατάλληλου επιτοκίου 9,56%

(2024: 9.38%). Η εκτίμηση της αξίας των γεωτεμαχίων έγινε με τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας.

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων πραγματοποιήθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας American Appraisal.

Η εκτιμώμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής των ενσώματων ακινητοποιήσεων παρατίθεται στη σημείωση 4.2. Τα ακίνητα της Εταιρείας είναι ασφαλισμένα.

Με βάση την δανειακή σύμβαση που έχει υπογραφεί με την «ΕΤΕ» , το ξενοδοχειακό συγκρότημα και το beach club (περιλαμβάνονται στα Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά στοιχεία) έχουν ενεχυριαστεί ως εξασφάλιση για την χορήγηση του δανείου. Επίσης, στα ενέχυρα περιλαμβάνονται και τα ακίνητα της εταιρείας «AZOE FREEHOLD VILLAS SA» η οποία και συγχωνεύθηκε από την Εταιρεία (βλ. σημείωση 27).

Το αποθεματικό αναπροσαρμογής (πριν και μετά την επίδραση του αναβαλλόμενου φόρου) παρακολουθείται ξεχωριστά και ανά κατηγορία και αναλύεται παρακάτω :

Γήπεδα – Οικόπεδα		
Ανάποσβεστο κόστος 31.12	**2025**	**2024**
Αναπροσαρμογές προηγούμενων ετών	70.365.979	60.953.572
Μεταφορά αναπροσαρμογών μεταξύ γης και κτιρίων	27.718.900	
Αναπροσαρμογές στην τρέχουσα χρήση	(4.812.693)	9.412.407
Σύνολο αναπροσαρμογών	**93.272.186**	**70.365.979**

Κτίρια		
Ανάποσβεστο κόστος 31.12	**2025**	**2024**
Αναπροσαρμογές προηγούμενων ετών	85.786.804	87.144.127
Μεταφορά αναπροσαρμογών μεταξύ γης και κτιρίων	(27.718.900)	
Αναπροσαρμογές στην τρέχουσα χρήση	1.333.793	(1.267.364)
Σύνολο αναπροσαρμογών	**59.491.696**	**85.786.804**

Σύνολο αποθεματικού αναπροσαρμογής πριν την επίδραση της αναβαλλόμενης φορολογίας	**152.763.883**	**156.242.783**
Αναβαλλόμενη φορολογία	**(33.608.054)**	**(37.297.182)**
Σύνολο αποθεματικού αναπροσαρμογής μετά την επίδραση της αναβαλλόμενης φορολογίας	**119.155.829**	**118.945.601**

16. Επενδύσεις σε ακίνητα

	2025	2024
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**12.123.364**	7.602.505
Μεταβολή υπολειμματικής αξίας στη μίσθωση	**73.643**	(54.913)
Επενδυτικά ακίνητα που προέρχονται από απορρόφηση	**-**	3.905.210
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους	**(416.091)**	670.562
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**11.780.916**	12.123.364

Στα επενδυτικά ακίνητα ταξινομούνται οικόπεδα τα οποία δεν διαθέτουν πολεοδομική άδεια, δεν υπάρχει συμφωνητικό πώλησης και δεν έχουν εκκινήσει οι κατασκευαστικές εργασίες ώστε να ταξινομηθούν ως

αποθέματα αν αφορά ακίνητα προς πώληση.

Στα επενδυτικά ακίνητα της προηγούμενης χρήσης αξίας 3.905.210 € περιλαμβάνεται η εύλογη αξία των οικοπέδων που προέρχονται από την συγχώνευση μέσω απορρόφησης των εταιρειών «AZOE FREEHOLD VILLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και με την επωνυμία «AZOE LAND THREE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ». Η συγχώνευση ολοκληρώθηκε στις 25 Σεπτεμβρίου 2024. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 τα ακίνητα αποτιμήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας American Appraisal.

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

Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιήθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας American Apraisal.

Στη χρήση 2025 από την αποτίμηση σε εύλογη αξία προέκυψε ζημιά συνολικού ποσού € (416.091) (2024: κέρδος €670.562 το οποίο καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

Ακίνητα τα οποία θα χρησιμοποιηθούν για την κατασκευή ακινήτων και την πώληση τους σε τρίτους μεταφέρονται από την κατηγορία επενδυτικών ακινήτων σε αποθέματα με βάση την τρέχουσα αξία κατά το έτος μεταφοράς, που συμπίπτει με την ημερομηνία απόκτησης της σχετικής άδειας ανέγερσης οικοδομής και εφόσον υπάρχει οριστικό συμφωνητικό πώλησης (σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης) και έχουν εκκινήσει οι εργασίες κατασκευής.

17. Αποθέματα

	2025	2024
Εμπορεύματα - πρώτες ύλες – αναλώσιμα	969.436	807.498
Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση	20.331.532	16.072.323
	21.300.969	16.879.821

Η κίνηση των αποθεμάτων έχει ως εξής:

	2025	2024
Υπόλοιπο έναρξης	16.879.821	12.023.479
Κόστος πωληθέντων ακινήτων	(4.608.904)	-
Αγορές Εμπορεύματα - πρώτες ύλες – αναλώσιμα	2.642.642	1.740.975
Κόστος πωληθέντων αναλωσίμων	(2.162.068)	(1.889.731)
Μεταβολή υπολειμματικής αξίας στη μίσθωση	291.689	(185.690)
Μεταφορά από ενσώματα πάγια	3.309.688	-
Ακίνητα υπό κατασκευή που προέρχονται από απορρόφηση	-	667.662
Λοιπές κινήσεις	21.553	21.553
Πραγματοποιηθείσες εργασίες	4.948.122	4.501.572
Σύνολο	**21.300.969**	16.879.821

Τα ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση αφορούν την αξία οικοπέδων και το κόστος κατασκευής τουριστικών καταλυμάτων υπό ανέγερση για τα οποία η πολεοδομική άδεια είναι ενεργή, οι εργασίες κατασκευής έχουν ξεκινήσει και έχει υπογραφεί οριστικό συμφωνητικό πώλησης με υποψήφιο αγοραστή. Η πώληση γίνεται μέσω σύναψης μακροχρόνιων συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπου η Εταιρεία μεταφέρει τους κινδύνους και τα οφέλη στους μισθωτές για χρονικό διάστημα 60 ετών. Στην λήξη της μίσθωσης, ο μισθωτής (αγοραστής) έχει το δικαίωμα να ανανεώσει την σύμβαση μονομερώς για άλλα 60 έτη με ένα χαμηλό τίμημα.

Στα ακίνητα υπό κατασκευή αξίας 667.662 € περιλαμβάνεται η λογιστική αξία των ακινήτων που

προέρχονται από την συγχώνευση μέσω απορρόφησης της εταιρείας «AZOE FREEHOLD VILLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ». Η συγχώνευση ολοκληρώθηκε στις 25 Σεπτεμβρίου 2024.

Η μεταφορά ποσού 3.309.688 € αφορά ανά- ταξινόμηση ενός τουριστικού καταλύματος (project Amanzoe) για το οποίο κατά την διάρκεια της χρήσης υπεγράφη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης συνολικού τιμήματος 12.170 εκατ. €. Βάσει της λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας για τα «Αποθέματα υπό ανάπτυξη» τα κριτήρια ταξινόμησης ενός τουριστικού καταλύματος στα αποθέματα είναι τα εξής : α) έκδοσης πολεοδομικής άδειας, β) υπογραφή χρονομεριστικής μίσθωσης και γ) εκκίνηση κατασκευαστικών εργασιών. Στην προηγούμενη χρήση είχε ταξινομηθεί στα ενσώματα πάγια καθώς η πρόθεση της διοίκησης και εφόσον δεν υπήρχε οριστική σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης ήταν να χρησιμοποιηθεί στο πρόγραμμα μισθώσεων του ξενοδοχείου Amanzoe.

18. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	2025	2024
	€	€
Πελάτες	3.249.786	2.039.399
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26.3)	75.000	76.200
Απαιτήσεις από Φ.Π.Α	354.317	960.027
Προκαταβολές σε προμηθευτές	1.332.972	1.248.953
Έξοδα επομένων χρήσεων	220.455	144.572
Λοιπές απαιτήσεις	1.647.189	1.840.928
	6.879.719	6.310.079

Οι λοιπές απαιτήσεις (στην χρήση 2025) περιλαμβάνουν κυρίως προκαταβολή φόρου εισοδήματος ποσού € 495.119, δεδουλευμένες και μη τιμολογημένες απαιτήσεις από τους μισθωτές των βιλών ποσού € 424.921. Οι προκαταβολές σε προμηθευτές για αγορές οικοπέδων ποσού €692.547 που προέρχονται από την συγχώνευση μέσω απορρόφησης της εταιρείας «AZOE LAND THREE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ». Η συγχώνευση αυτή πραγματοποιήθηκε στην χρήση 2024.

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο αναφορικά με τις απαιτήσεις από πελάτες της οι οποίοι δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα, γνωστοποιείται στη σημείωση 5.3 των οικονομικών καταστάσεων.

19. Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	2025	2024
Μετρητά στο ταμείο	6.979	22.516
Καταθέσεις προθεσμίας	10.200.000	
Καταθέσεις όψεως	6.473.965	12.456.245
	16.680.945	12.478.761

Οι καταθέσεις προθεσμίας λήγουν στις 07 Ιανουαρίου 2026 και το επιτόκιο ανέρχεται σε 1.60%**.**

20. Μετοχικό κεφάλαιο

	2025	**2025**	2024	2024
	Αριθμός μετοχών	**€**	Αριθμός μετοχών	€
Εγκεκριμένο				

Κεφάλαιο που εκδόθηκε και πληρώθηκε εξ' ολοκλήρου				
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου (ονομαστική αξία €10 ανά μετοχή)	3.351.903	33.519.030	3.496.753	34.965.730
Συμψηφισμός ζημιών με μείωση μετοχικού κεφαλαίου				
Αύξηση/(μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	400.000	4.000.000	(146.670)	(1.446.700)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**3.751.903**	**37.519.030**	3.351.903	33.519.030

Στις 16 Δεκεμβρίου 2022, κατά την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, η Εταιρεία εξέδωσε προς τους μετόχους 60.748 συνήθεις μετοχές του €10 η καθεμιά με αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο των €90 η καθεμιά.

Κατόπιν της από 23/3/2023 έγγραφης απόφασης των μετόχων της Εταιρείας το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των €3.530.770, με κεφαλαιοποίηση των κατωτέρω λεπτομερώς αναφερόμενων χρηματικών απαιτήσεων της μοναδικής μετόχου και μητρικής εταιρείας Azoe Resort Limited κατά της Εταιρείας, ως ακολούθως:

- με κεφαλαιοποίηση χρηματικής απαίτησης ποσού €2.290.438 απορρέουσας από το από 01.07.2014 Πρόγραμμα Κοινού Ομολογιακού Δανείου και την από 01.07.2014 Σύμβαση Κοινού Ομολογιακού Δανείου, για κεφάλαιο δανείου που χορήγησε η μοναδική μέτοχος AZOE Resort Limited στην Εταιρεία καθώς εγγράφηκε για αντίστοιχες ομολογίες

- με κεφαλαιοποίηση χρηματικής απαίτησης ποσού €855.133 που αντιστοιχεί σε τόκους δανείου και συγκεκριμένα σε τόκους από 21.08.2014 μέχρι 28.02.2023 υπολογιζόμενων με επιτόκιο 2,70% και με βάση υπολογισμού έτος 360 ημερών

- με κεφαλαιοποίηση μέρους της χρηματικής απαίτησης ποσού 385.199€ που αντιστοιχεί σε τόκους δανείου, και συγκεκριμένα σε τόκους από 27.09.2013 μέχρι 08.07.2020 υπολογιζόμενων με επιτόκιο 2,70% και με βάση υπολογισμού έτος 360 ημερών, επί κεφαλαίου δανείου εκ του από 21.01.2013 Πρόγραμμα Κοινού Ομολογιακού Δανείου και την από 21.01.2013 Σύμβαση Κοινού Ομολογιακού Δανείου, για κεφάλαιο δανείου που χορήγησε η μοναδική μέτοχος AZOE Resort Limited στην Εταιρεία καθώς εγγράφηκε για αντίστοιχες ομολογίες, με την έκδοση 353.077 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού 10,00€.

Με την από 15/5/2023 έγγραφη απόφαση των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε (i) ο συμψηφισμός του συνόλου της διαφοράς που έχει προκύψει από την έκδοση μετοχών σε τιμή ανώτερη του αρτίου προς απόσβεση ζημιών της Εταιρείας ύψους €57.689.590, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 35 παρ. 3 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, (ii) η ονομαστική μείωση κεφαλαίου κατά το ποσό των €7.046.053, με ακύρωση 704.605 μετοχών, με σκοπό το συμψηφισμό αντίστοιχου ποσού για την απόσβεση ζημιών παλαιότερων χρήσεων.

Με την από 29/5/2023 έγγραφη απόφαση των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των €1.700.000,00 με νέα εισφορά σε χρήμα με την έκδοση 170.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10,00 εκάστης. Ακολούθως το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των €26.965.730, διαιρούμενο σε 2.696.573 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού €10,00.

Με την από 29/12/2023 έγγραφη απόφαση των μετόχων της Εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά το ποσό των €8.000.000, με νέα εισφορά σε χρήμα και την έκδοση 800.000 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €10,00 εκάστης. Ακολούθως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των €34.965.730, διαιρούμενο σε 3.496.573 κοινές ονομαστικές μετοχές,

ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού €10,00.

Με την από 17.09.2024 εγγραφή της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας, με την οποία εγκρίθηκε η συγχώνευση της εταιρείας με απορρόφηση των συνδεδεμένων εταιρειών αυτής – ήτοι της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «AZOE LAND THREE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και διακριτικό τίτλο «AZOE LAND THREE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», και της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «AZOE FREEHOLD VILLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και διακριτικό τίτλο «AZOE FREEHOLD VILLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των τριών εκατομμυρίων πεντακοσίων πενήντα τριών χιλιάδων τριακοσίων ευρώ (3.553.300,00€) το οποίο ισούται με τα μετοχικά κεφάλαια και τα αποθεματικά έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο των δύο απορροφώμενων εταιρειών, δια της εκδόσεως τριακοσίων πενήντα πέντε χιλιάδων τριακοσίων τριάντα (355.330) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (10,00€) έκαστη, οι οποίες θα αναληφθούν από την κοινή μοναδική μέτοχο των συγχωνευόμενων εταιρειών.

Με την από 05.12.2024 έγγραφη απόφαση των μετόχων της εταιρείας αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των πέντε εκατομμυρίων ευρώ (5.000.000,00€) με σκοπό την ισόποση επιστροφή κεφαλαίου στη μοναδική μέτοχο της εταιρείας, με την ακύρωση πεντακοσίων χιλιάδων (500.000) κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού δέκα ευρώ (10,00€). Ακολούθως, το κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των τριάντα τριών εκατομμυρίων πεντακοσίων δέκα εννέα χιλιάδων τριάντα ευρώ (33.519.030,00€), διαιρούμενο σε τρία εκατομμύρια τριακόσιες πενήντα μία χιλιάδες εννιακόσιες τρεις (3.351.903) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού δέκα ευρώ (10,00€).

Με την από 09.04.2025 έγγραφη απόφαση των μετόχων της εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των τεσσάρων εκατομμυρίων ευρώ (4.000.000,00€) με νέα εισφορά σε χρήμα (καταβολή μετρητών), με την έκδοση τετρακοσίων χιλιάδων (400.000) κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστική αξία εκάστης ποσού δέκα ευρώ (10,00€). Ακολούθως, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των τριάντα επτά εκατομμυρίων πεντακοσίων δέκα εννέα χιλιάδων τριάντα ευρώ (37.519.030,00€), διαιρείται σε τρία εκατομμύρια επτακόσια πενήντα μία χιλιάδες εννιακόσιες τρεις (3.751.903) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστική αξία εκάστης ποσού δέκα ευρώ (10,00€).

21. Δανειακές υποχρεώσεις

	2025	2024
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**49.333.147**	49.333.147
Προσθήκες		3.425.000
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(1.677.000)	(2.802.784)
Δουλευμένοι τόκοι και τόκοι υπερημερίας	1.911.332	2.816.613
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου και τόκοι υπερημερίας	(1.910.789)	(3.763.654
Λοιπές κινήσεις	52.536	(178.675)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**47.709.046**	49.333.147

	2025	2024
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		
Ομολογιακά δάνεια τραπεζών	1.734.982	1.759.993
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		
Ομολογιακά δάνεια τραπεζών	45.974.064	47.573.154
Σύνολο	**47.709.046**	49.333.147

Οι δανειακές υποχρεώσεις είναι αποπληρωτέες ως ακολούθως:

	2025	2024

Μεταξύ ενός και δύο ετών	3.354.000	3.354.000
Μεταξύ τριών και πέντε ετών	5.031.000	5.031.000
Πέραν των πέντε ετών	39.324.046	40.948.147
	47.709.046	49.333.147

Ανάλυση δανεισμού 31.12.2025	**Ονομαστική αξία**	**Λήξη**	**Ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου**
Ομολογιακά δάνεια τραπεζών	47.709.046	19.12.2031	47.709.046

Ανάλυση δανεισμού 31.12.2024	**Ονομαστική αξία**	**Λήξη**	**Ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου**
Ομολογιακά δάνεια τραπεζών	49.412.486	19.12.2031	49.412.286

Στις 08/07/2020 εκταμιεύθηκε δάνειο αξίας €55.000.000 από την ΕΤΕ με επιτόκιο ίσο με το άθροισμα του περιθωρίου 2,88% πλέον του 6m Euribor επιτοκίου. Με βάση την δανειακή σύμβαση η χρονική διάρκεια έχει οριστεί σε 9 έτη με ημερομηνία λήξης 08/07/2029. Το ποσό των €55.000.000 χρησιμοποιήθηκε για την αποπληρωμή προηγούμενου δανείου προς την τράπεζα Πειραιώς αξίας €27.800.000, για την αποπληρωμή του δανείου μετόχων (μέτοχος AZOE RESORT LTD) αξίας €21.100.000 και για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών αξίας €6.100.000. Στην χρήση 2023 και κατόπιν διαπραγμάτευσης με την τράπεζα το επιτόκιο μειώθηκε σε 2.10% με ισχύ από 08/07/2023. Στην χρήση 2024 και κατόπιν διαπραγμάτευσης με την τράπεζα το επιτόκιο μειώθηκε περαιτέρω από 2.10% σε 1.80% μέχρι και τις 04/12/2024.
Στις 04/12/2024 η Εταιρεία κατόπιν διαπραγμάτευσης με την ΕΤΕ προχώρησε σε ανά-χρηματοδότηση του ήδη υφισταμένου δανείου (ονομαστικής αξίας €55.000.000). Η ονομαστική αξία του Νέου εμπράγματου εξασφαλισμένου Ομολογιακού δανείου ανέρχεται σε €50.250.786 με ημερομηνία λήξης 19/12/2031. Με την νέα αυτή χρηματοδότηση αποπληρώθηκε το προηγούμενο δάνειο, το οποίο κατά την ημερομηνία ανά-χρηματοδότησης είχε υπόλοιπο €46.750.786 ενώ επιπλέον ποσό €3.500.000 χρησιμοποιήθηκε για την κάλυψη λειτουργικών δαπανών της εταιρείας. Από τις 4/12/2024 και μέχρι την ημερομηνία λήξης της δανειακής σύμβασης (19/12/2031) το επιτόκιο ανέρχεται σε 1.50% πλέον Euribor 6m.

Για τη χρήση που έληξε στις 31/12/2025 η Εταιρεία έχει συμμορφωθεί με τους δείκτες που έχουν οριστεί από τη τράπεζα, (δείκτης κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους και δείκτης χρέους προς κέρδη προ φόρων και αποσβέσεων).

Στην χρήση 2025 πραγματοποιήθηκαν πληρωμές κεφαλαίου ποσού 1.677.000 €. Οπότε, το υπόλοιπο των δανειακών υποχρεώσεων με 31.12.2025 ανέρχεται σε 47.735.486 €. Οι δείκτες των δανείων τηρούνται κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Ο δανεισμός της Εταιρείας στις 7 Μαΐου 2026 έχει εξοφληθεί στο πλαίσιο μίας αναδιάρθρωσης του συνολικού δανεισμού του Ομίλου Grivalia (βλ. και σημείωση 28 «Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς»). Ο εν λόγω δανεισμός που είναι σε ισχύ από 7 Μαΐου 2026 έχει αναγνωρισθεί ως μία νέα χρηματοοικονομική υποχρέωση βάσει του ΔΠΧΑ 9.

22. Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις της Εταιρείας αναλύονται παρακάτω :

	2025	2024
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	**92.588**	92.588
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	**1.711.187**	1.772.479
Σύνολο	**1.803.775**	1.865.067

	2025	2024
Ανάλυση ληκτότητας:		
Μέχρι 1 έτος	**77.652**	78.995
Από 2 έως και 5 έτη	**310.608**	315.980
Μετά από 5 έτη	**3.496.992**	3.861.298
Πληρωμές μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης	**3.885.252**	4.256.273
Μείον: Μελλοντικά χρηματοοικονομικά έξοδα	**(2.081.477)**	(2.391.206)
Παρούσα αξία μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης	**1.803.885**	1.865.067

Η υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση αφορά σε μίσθωση 5.000 τ.μ. έκτασης γης από την εταιρεία «SPV22 Ltd.» για εξήντα ένα (61) χρόνια, με δικαίωμα παράτασης εξήντα (60) ακόμη ετών, στην περίπτωση κατά την οποία παραταθεί η υπ' αριθμόν 51.744/16.04.2014 συμβολαιογραφική πράξη μεταξύ της υπεκμισθώτριας και της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Azoe Land One S.A.».

Οι Υποχρεώσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αφορά σε μίσθωση γης από την εταιρεία με το διακριτικό τίτλο «Azoe Land One S.A.» από δυο συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η πρώτη σύμβαση υπογράφηκε στις 2 Ιουνίου 2011 και αφορά τη μίσθωση 270.793 τ.μ. και διάρκεια εξήντα πέντε (65) έτη με μονομερές δικαίωμα του μισθωτή για παράταση τριάντα πέντε (35) ετών. Η δεύτερη σύμβαση υπογράφηκε στις 23 Μαΐου 2017 για τη μίσθωση 4.758,65 τ.μ. διάρκειας ενενήντα εννέα (99) ετών με μονομερές δικαίωμα του μισθωτή για παράταση εξήντα (60) ετών.

23. Αναβαλλόμενη φορολογία

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται πλήρως πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές με τη μέθοδο της υποχρέωσης χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας (Σημ. 14).

Η κίνηση του λογαριασμού αναβαλλόμενης φορολογίας είναι ως εξής:

	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	**Επενδύσεις σε ακίνητα**	**Ακίνητα υπό κατασκευή για πώληση**	**Χρηματοδοτικές μισθώσεις και λοιπές διαφορές**	**Υπόλοιπο**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	33.389.694	1.273.468	(4.173.022)	5.098.824	35.588.964
Χρέωση/(πίστωση) ως ακολούθως:					

Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων (Σημ. 14)		147.524		117.995	265.518
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση από απορρόφη		343.987			343.987
Συνολικά Εισοδήματα	1.791.918				1.791.918
Υπόλοιπο 31 Δεκ 2024	**35.181.612**	**1.764.979**	**(4.173.022)**	**5.216.889**	**37.990.388**
Χρέωση/(πίστωση) ως ακολούθως:					
Κατάσταση αποτελεσμάτων		(75.339)	64.172	671.666	660.499
Μεταφορές μεταξύ κονδυλίων	(5.488.287)	362.972	5.732.867	(607.552)	-
Συνολικά Εισοδήματα	(765.358)				(765.358)
Υπόλοιπο 31 Δεκ 2025	**28.927.967**	**2.052.612**	**1.624.016**	**5.280.933**	**37.885.529**

24. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	2025	2024
Προμηθευτές	**1.140.833**	1.210.9821
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	**95.711**	46.831
Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	**1.503.258**	888.958
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	**459.692**	781.479
Λοιπές υποχρεώσεις	**78.417**	-
	3.277.913	2.932.327

Προκαταβολές πελατών

	2025	2024
Μακροπρόθεσμες προκαταβολές	**11.109.815**	
Βραχυπρόθεσμες προκαταβολές	**5.241.808**	6.119.805
	16.351.623	6.119.805

Το κονδύλι "Προκαταβολές πελατών" αφορά προκαταβολές από επισκέπτες για διαμονή στο ξενοδοχείο, καθώς και προκαταβολές για κατασκευή βιλών. Οι προκαταβολές που αφορούν μελλοντικές κρατήσεις δυνητικών πελατών του ξενοδοχείου αναγνωρίζονται στα έσοδα της εταιρείας με την ολοκλήρωση της υπηρεσίας ενώ οι προκαταβολές για την ανέγερση τουριστικών καταλυμάτων αναγνωρίζονται στα έσοδα της εταιρείας με την παράδοση του ακινήτου στον πελάτη ήτοι την μεταβίβαση των κινδύνων και του οφέλους ακινήτου σε αυτόν. Στις μακροπρόθεσμες προκαταβολές πελατών ποσού € 11.109.815 περιλαμβάνονται προκαταβολές για την ανέγερση δύο τουριστικών καταλυμάτων τα οποία αναμένεται να παραδοθούν στους πελάτες το πρώτο τρίμηνο του 2027.

25. Κρατικές επιχορηγήσεις

	2025	2024
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**5.065.342**	5.318.609
Μεταφορά σε έσοδα χρήσεως	**(196.078)**	(253.267)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**4.869.264**	5.065.342
Μακροπρόθεσμες κρατικές επιχορηγήσεις	**4.869.264**	(5.065.342

Περιλαμβάνει την κρατική ενίσχυση που είχε λάβει η εταιρεία τον Ιούνιο του 2011 με βάση τις διατάξεις του Ν. 3299/2004 ποσού € 7.843.108. Η κρατική επιχορήγηση έχει αναγνωριστεί με βάση το ΔΛΠ 20, και αποσβένεται με βάση την ωφέλιμη διάρκεια ζωής του ακινήτου.

26. Συναλλαγές με συνδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ανήκει στον όμιλο της Grivalia Hospitality SA ελέγχεται άμεσα από την Azoe Holdings Limited, εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχει το 100% των μετοχών της Εταιρείας. Η έδρα της μητρικής εταιρείας μεταφέρθηκε στην Ελλάδα μέσω διασυνοριακής μετατροπής η οποία ολοκληρώθηκε στις 23 Οκτωβρίου 2025. Η «AZOE Holdings Ltd» απέκτησε το 100% των μετοχών της Εταιρείας μέσω της συγχώνευσης και απορρόφησης της εταιρείας «AZOE Resort LTD». Η συγχώνευση αυτή ολοκληρώθηκε στις 9 Ιουλίου 2024 σύμφωνα με σχετικό διάταγμα το οποίο εκδόθηκε από τις δικαστικές αρχές της Λευκωσίας (έδρα της μητρικής εταιρείας) στις 12 Ιουλίου 2024.

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μερη αφορούν τον όμιλο Grivalia Hospitality και τον όμιλο FAIRFAX στον οποίο ανήκει καθως και την τράπεζα EUROBANK, τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου και τα στενά συγγενικά τους πρόσωπα. Όλες οι συναλλαγές είναι σε εμπορικούς συνήθεις όρους.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συνδεδεμένα μέρη:

26.1 Έσοδα με συνδεδεμένα μέρη

	2025	**2024**
Azoe Holdings Ltd - Τόκοι/Δάνειο	42.806	-
Grivalia Hospitality – Τόκοι / Δάνειο	54.000	-
GH SEA SERVICES	108.122	68.232
	204.927	**68.232**

26.2 Έξοδα με συνδεδεμένα μέρη

	2025	**2024**
Azoe Land One SA	17.906	218.431

Grivalia Hospitality S.A (Συμβουλευτικές υπηρεσίες)	645.161	
Grivalia Hospitality S.A (Ενοίκια)	1.200	1.200
	664.267	**219.631**

26.3 Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη

	2025	2024
Azoe Land One SA	75.000	75.200
Grivalia Hospitality S.A	3.250.000	-
	3.325.000	**75.200**

Στις απαιτήσεις από την Grivalia Hospitality (μητρική εταιρεία της AZOE HOLDINGS LTD , η οποία με την σειρά της είναι μητρική εταιρεία της AZOE RESORT SA), περιλαμβάνεται ομολογιακό δάνειο το οποίο έχει χορηγηθεί προς την μητρική εταιρεία με επιτόκιο 4% , ημερομηνία λήξης στις 31 Δεκεμβρίου 2029 και σκοπό την χρηματοδότηση λειτουργικών εξόδων της μητρικής εταιρείας.

26.4 Χρηματοδοτικές μισθώσεις με συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 22)

	2025	2024
	€	€
Azoe Land One SA	1.711.187	1.772.479

26.5 Λήψη συμβουλευτικών υπηρεσιών	**2025**	2024
GH Development SA	1.048.387	645.161

26.6 Πωλήσεις παγίων	**2025**	2024
AZOE RESORT 2 SA	36.000	

26.7 Συναλλαγές με μέλη του διοικητικού συμβουλίου

Δεν υπάρχουν συναλλαγές με μέλη διοικητικού συμβουλίου.

27. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες

Στις 9 Οκτωβρίου 2025 συστάθηκε η εταιρεία με την επωνυμία «AZOE RESORT 2 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο 150.000 €. Μοναδικός μέτοχος της εταιρείας αυτής είναι η Εταιρεία «AZOE RESORT SA». Σκοπός της εταιρείας αυτής είναι η κτήση, η αγορά και πώληση οικοπέδων και εν γένει ακινήτων στην Ελλάδα, η ανέγερση κατοικιών και τουριστικών μονάδων για λογαριασμό τρίτων ή για λογαριασμό της εταιρείας προς εκμετάλλευση ή προς πώληση και η άσκηση κάθε είδους ξενοδοχειακών και τουριστικών επιχειρήσεων, στην οποία περιλαμβάνεται η εκμετάλλευση καθώς και η διαχείριση και διεύθυνση ξενοδοχείων και τουριστικών εγκαταστάσεων.

28. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υφίστανται ανοικτές δικαστικές υποθέσεις κατά την ημερομηνία αναφοράς. Ως εκ τούτου δεν έχουν

αναγνωριστεί ενδεχόμενες υποχρεώσεις οι οποίες να απορρέουν από ανοικτές δικαστικές υποθέσεις

29. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

- Το δάνειο μεταξύ της «AZOE RESORT SA» και της μητρικής εταιρείας «Grivalia Hospitality SA» όπως περιγράφεται στην σημείωση 26.3 αποπληρώθηκε πρόωρα ολοσχερώς στις 12 Φεβρουαρίου 2026.

1. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου - με ημερομηνία 9 Μαρτίου 2026 - της μητρικής εταιρείας Grivalia Hospitality SA, αποφασίστηκε η έκδοση εμπραγμάτως ασφαλισμένου κοινοπρακτικού ομολογιακού δανείου συνολικής ονομαστικής αξίας έως του ποσού Ευρώ 260.000.000. Εκδότης του εν λόγω δανείου, είναι η μητρική εταιρεία Grivalia Hospitality SA και ομολογιούχοι / δανειστές οι τράπεζες «Eurobank» και «ΕΤΕ» με ποσοστό 60% και 40% αντίστοιχα. Το προϊόν της Σειράς Α του ομολογιακού δανείου θα χρησιμοποιηθεί από την εκδότρια για την εξόφληση των παρακάτω δανειακών υποχρεώσεων :

   I. Ποσό 47.735.286 € θα χρησιμοποιηθεί από την εκδότρια για την χορήγηση στην Εταιρεία «AZOE RESORT SA» ισόποσου ενδοομιλικού δανείου μειωμένης εξασφάλισης το οποίο η «AZOE RESORT SA» θα χρησιμοποιήσει για την πλήρη και ολοσχερή εξόφληση του δανείου που έχει χορηγηθεί από την «ΕΤΕ» προς την «AZOE RESORT SA» (βλ. Σημείωση 21).

   II. Ποσό 11.040.236 € θα χρησιμοποιηθεί από την εκδότρια για την χορήγηση στην εταιρεία «ΠΙΠΕΡΙ ΑΕ» ισόποσου ενδοομιλικού δανείου μειωμένης εξασφάλισης το οποίο η εν λόγω εταιρεία θα χρησιμοποιήσει για την πλήρη και ολοσχερή εξόφληση του δανείου που έχει χορηγηθεί από την «Alpha Bank» προς την «Piperi AE».

   III. Ποσό 137.182.500 € θα χρησιμοποιηθεί από την εκδότρια για την χορήγηση στην εταιρεία
   «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ» ισόποσου ενδοομιλικού δανείου μειωμένης εξασφάλισης το οποίο η εν λόγω εταιρεία θα χρησιμοποιήσει για την πλήρη και ολοσχερή εξόφληση του δανείου που έχει χορηγηθεί από την «Eurobank» προς την «ΝΑΥΣΙΚΑ ΑΕ».

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

Το ομολογιακό δάνειο εκταμιεύθηκε στις 7 Μαΐου 2026.

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

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

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

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

AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 27 Ιουλίου 2026 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Αθήνα 27 Ιουλίου 2026

.....	.....	.....
Κρίστιαν Τόμας	Αντώνιος Χατζηκώστας	Ιωάννης Ξενόπουλος Αρ. Αδείας ΟΕΕ 52902 Α' Τάξης RSM Business Advisors ΕΠΕ
Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	Μέλος Δ.Σ.	Προϊστάμενος Λογιστηρίου

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
AZOE RESORT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της AZOE RESORT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από τον Ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2025, τις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Λοιπών 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 AZOE RESORT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων 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.

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές, Ελληνική Ανώνυμη Εταιρεία και μέλος του διεθνούς οργανισμού ανεξάρτητων εταιρειών-μελών της KPMG συνδεδεμένων με την KPMG International Limited, ιδιωτική Αγγλική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με εγγυητικές εισφορές. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η γνώμη μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν καλύπτει την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου επ' αυτής. Η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν, με βάση τον έλεγχό μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτήν είναι ουσιωδώς εσφαλμένες ή ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας. Με βάση αποκλειστικά αυτή την εργασία κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα΄, αβ΄ και β΄ του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:

(α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του Άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.

(β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την AZOE RESORT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 31 Ιουλίου 2026

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 186

Φίλιππος Κάσσος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 26311