

**ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΑΣ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως  
από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου μέχρι 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025**

**σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)  
όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	
Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως 01.01 – 31.12.2025.....	4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	10
I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	13
II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ.....	14
III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	15
IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	16
ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	17
1. Γενικές πληροφορίες.....	17
2. Σύνοψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών.....	17
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	17
2.2 Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.....	18
2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	18
2.4 Μισθώσεις.....	19
2.5 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων.....	19
2.6 Εμπορικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.....	20
2.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα– Δεσμευμένες Καταθέσεις.....	20
2.8 Δανειακές υποχρεώσεις.....	20
2.9 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις.....	20
2.10 Αναγνώριση εσόδων.....	20
2.11 Κόστος δανεισμού.....	21
2.12 Μετοχικό κεφάλαιο.....	21
2.13 Φόρος.....	21
2.14 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	22
2.15 Κρατικές επιχορηγήσεις.....	22
2.16 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεργητικών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.).....	22
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις της Διοίκησης.....	24
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.....	24
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.....	25
4. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων.....	25
5. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	28
5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	28
5.2 Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	29
5.3 Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες.....	29
5.4 Εμπορικές απαιτήσεις.....	29
5.5 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.....	30
5.6 Δεσμευμένες καταθέσεις.....	30
5.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	30
5.8. Μετοχικό Κεφάλαιο.....	30
5.9. Αποθεματικά.....	30
5.10. Αποτελέσματα εις νέον.....	31
5.11 Δανειακές υποχρεώσεις.....	31
5.12 Λοιπές μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	32
5.13 Προμηθευτές.....	32
5.14 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις / Φόρος.....	32
5.15 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	33
5.16 Έσοδα λειτουργίας ξενοδοχειακού συγκροτήματος.....	33
5.17 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων.....	33
5.18 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα.....	34
5.19 Λοιπά λειτουργικά έξοδα.....	34

5.20 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα.....	34
5.21 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	35
5.22. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις .....	35
5.23 Αναταξινομήσεις.....	36
5.24 Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα.....	36

--

**Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως 01.01 – 31.12.2025**  
**Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας «ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΑΣ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**

**Κύριοι Μέτοχοι,**

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση, σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό της εταιρείας «ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΑΣ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, που καλύπτουν το χρονικό διάστημα από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2025 έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 και συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και να σας εκθέσουμε τα ακόλουθα, σχετικά με τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσεως, την οικονομική θέση και την προβλεπόμενη από το Διοικητικό Συμβούλιο πορεία της στην αμέσως επόμενη χρήση.

Η Εταιρεία, συστάθηκε την 9<sup>η</sup> Μαΐου 1986 και είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ με αριθμό 121677320000 έχει έδρα στον Δήμο Ρόδου, Τ.Κ. 85100. Η δραστηριότητα της Εταιρείας είναι η ανάπτυξη και η εκμετάλλευση ακινήτων στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Η Εταιρεία, κατά την 31.12.2025, αποτελεί θυγατρική κατά 100% της «ΣΑΝΓΟΥΙΝΓΚ ΧΟΤΕΛΣ ΕΛΛΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», εφεξής «ΣΑΝΓΟΥΙΝΓΚ ΧΟΤΕΛΣ» ή «SUNWING A.E» «Μητρική Εταιρεία» και αποτελεί έμμεση θυγατρική κατά 100% της «PREMIA A.E.E.A.Π.», εφεξής «Premia Properties» ή «απώτατη Μητρική Εταιρεία».

Η παρούσα έκθεση συμπεριλαμβάνει τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης αυτής που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Διοίκηση της Εταιρείας**

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου είναι η εξής:

Μαρκάζος Κωνσταντίνος του Αλέξιου - Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος

Μαρία Αναστασίου του Παναγιώτη – Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Άννα Παρίση του Μιχαήλ – Μέλος

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου είναι τριετής, παρατεινόμενη αυτόματα μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση.

**Εξέλιξη των εργασιών**

**Χαρτοφυλάκιο ακινήτων**

Η αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας την 31.12.2025 διαμορφώθηκε σε € 31,47 εκ. έναντι € 31,33 εκ. και προσδιορίσθηκε βάσει της αποτίμησης που πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της Εταιρείας (ΓΕΟΑΧΙΣ ΓΑΙΟΑΞΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ & ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ).

**Χρηματοοικονομική διάρθρωση**

Ο συνολικός δανεισμός της Εταιρείας ανήλθε σε € 18,90 εκ., έναντι € 19,71 εκ. κατά την προηγούμενη χρήση.

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων της Εταιρείας ανήλθε σε € 224 χιλ., έναντι € 847 χιλ. κατά την προηγούμενη χρήση.

Ο καθαρός δανεισμός της Εταιρείας (σύνολο δανειακών υποχρεώσεων μείον ταμειακά διαθέσιμα συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) την 31.12.2025 διαμορφώθηκε σε € 18,5 εκ. έναντι € 18,9 εκ. κατά την προηγούμενη υποδωδεκάμηνη χρήση.

**Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων**

Τα συνολικά έσοδα από μισθώματα κατά τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 2,29 εκ., έναντι € 285 χιλ. κατά την προηγούμενη υποδωδεκάμηνη χρήση. Η αύξηση προκύπτει λόγω του διαφορετικού διαστήματος το οποίο καλύπτει η συγκριτική υποδωδεκάμηνη χρήση.

### **Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία**

Κατά την τρέχουσα χρήση, τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε € 30 χιλ., έναντι € 285 χιλ. ζημιών κατά την προηγούμενη χρήση, η οποία σχετίζεται με την αναταξινόμηση των κινήτρων μίσθωσης.

### **Λειτουργικά αποτελέσματα**

Η Εταιρεία για τη χρήση 2025 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ύψους € 2,28 εκ., έναντι € 89 χιλ. ζημιών την 31.12.2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 2,27 εκ. και λειτουργικά αποτελέσματα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων, μη συμπεριλαμβανομένων των αποτελεσμάτων από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία (Adjusted EBITDA), ύψους 2,25 εκ. έναντι € 295 χιλ. την 31.12.2024 παρουσιάζοντας αύξηση € 1,96 εκ. Η εν λόγω αύξηση σχετίζεται με την σημαντικά μικρότερη περίοδο την οποία καλύπτει η προηγούμενη υποδωδεκάμηνη χρήση.

### **Φόρος**

Η Εταιρεία μετά τη μεταβολή της μετοχικής της σύνθεσης την 19<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024 και εφεξής, καθώς η μητρική εταιρεία εφεξής είναι η «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», φορολογείται υπό το καθεστώς φορολόγησης των ΑΕΕΑΠ με φόρο επί των επενδύσεων, των χρηματικών διαθεσίμων και των προκαταβολών.

Επισημαίνεται ότι από την ημερομηνία μετατροπής της μητρικής εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»), ήτοι από την έγκριση της αδείας λειτουργίας από το Γενικό Εμπορικό Μητρώο, την 24<sup>η</sup> Μαΐου 2022, η απώτατη μητρική εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες της, φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 58 του Ν 5193/2025, όπως ισχύει.

Ο φόρος επί των επενδύσεων και των χρηματικών διαθεσίμων της Εταιρείας την 31.12.2025 ανήλθε σε € 111 χιλ., έναντι € 2,5 χιλ. για την περίοδο από την 19.12.2024 έως την 31.12.2024 και για την περίοδο από την 01.10.2024 έως την 19.12.2024, ο φόρος εισοδήματος με βάση τις γενικές διατάξεις ανήλθε σε και € 49 χιλ.

### **Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας κατά την τρέχουσα χρήση ανήλθαν σε € 783 χιλ., έναντι € 210 χιλ. την 31.12.2024. Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας κατά την τρέχουσα χρήση ανήλθαν σε € 808 χιλ., έναντι € 233 χιλ. την 31.12.2024. Η αύξηση των χρηματοοικονομικών εσόδων και εξόδων της Εταιρείας, σχετίζεται με την διαφορετική περίοδο την οποία καλύπτουν η τρέχουσα και η συγκριτική υποδωδεκάμηνη χρήση.

### **Αποτελέσματα μετά από φόρους**

Τα κέρδη μετά από φόρους την 31.12.2025, διαμορφώθηκαν σε € 2,20 εκ. έναντι ζημιών ποσού € 117 χιλ. κατά την προηγούμενη χρήση. Η μεταβολή που παρουσιάζεται προκύπτει λόγω της αλλαγής της διάρκειας της προηγούμενης υποδωδεκάμηνης χρήσης.

### **Σημαντικά γεγονότα χρήσης**

Την 23.12.2024, η Εταιρεία υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα ομολογιακό δάνειο ύψους € 16,7 εκ. διάρκειας 12 ετών με σκοπό α) την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού και β) την χρηματοδότηση της επιτρεπόμενης διανομής δανείου. Εντός της χρήσης 2024, εκταμιεύθηκε ποσό € 6,05 εκ. και εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό € 10,65 εκ. με το οποίο έγινε η αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού.

### **Προοπτικές - Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες**

#### **Προοπτικές**

Μετά την μεταβίβαση της δραστηριότητας της Εταιρείας, την εξαγορά της από την Premia Properties η οποία είναι εισηγμένη στο Χ.Α. και η οποία έχει στην κατοχή της ένα μεγάλο χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων και την μακροχρόνια μίσθωση του ακινήτου για τη λειτουργία του ως ξενοδοχειακή μονάδα, η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει επαρκή ρευστότητα για την εύρυθμη λειτουργία της στο εγγύς μέλλον. Κύριος στόχος της Εταιρείας αποτελεί η διασφάλιση της απόδοσης των επενδύσεων της μέσω της διατήρησης της μισθωτικής της σύμβασης.

#### **Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται από την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει τις εκτιμήσεις για τα ακριβή μεγέθη της αγοράς και την μελλοντική τους εξέλιξη. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται ο κίνδυνος αγοράς (μεταβολές στις τιμές και στα επιτόκια της αγοράς), ο κίνδυνος ρευστότητας, ο κίνδυνος ταμειακών ροών και ο πιστωτικός κίνδυνος. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της.

**α) Κίνδυνος αγοράς που συνδέεται με τις τιμές του επενδυτικού ακινήτου και μισθωμάτων**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών λόγω ενδεχόμενης μεταβολής της αξίας του ακινήτου και μείωσης των μισθωμάτων. Τυχόν αρνητική μεταβολή στην εύλογη αξία του ακινήτου του χαρτοφυλακίου της ή/και στα μισθώματα, θα έχει αρνητική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της.

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση, η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του. Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης-κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων της Εταιρείας και κατ' επέκταση τις επιδόσεις της και την χρηματοοικονομική της θέση.

Η Εταιρεία ενδέχεται να εκτεθεί μελλοντικά σε πιθανές διεκδικήσεις σχετικά με ελαττώματα στην ανάπτυξη, κατασκευή και ανακαίνιση του ακινήτου, οι οποίες δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική της θέση.

Ο ενδεδειγμένος έλεγχος που διεξάγει η Εταιρεία κατά την απόκτηση νέων ακινήτων δεν αποκλείεται να μην μπορέσει να εντοπίσει όλους τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις σε σχέση με μία επένδυση με δυσμενείς συνέπειες στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική της θέση.

Για την έγκαιρη αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου, η Εταιρεία φροντίζει να επιλέγει ακίνητα τα οποία τυγχάνουν εξαιρετικής γεωγραφικής θέσης και προβολής και σε περιοχές οι οποίες είναι αρκετά εμπορικές ώστε να μειώσει την έκθεσή της σε αυτόν τον κίνδυνο.

Επίσης, η Εταιρεία διέπεται από θεσμικό πλαίσιο, όπως ορίζεται από το Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, το οποίο συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή / και έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου, όπου ορίζει ότι, τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου αποτιμώνται περιοδικά, καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή.

Σχετικά με τον κίνδυνο που προέρχεται από τη μείωση των μισθωμάτων, και προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος αρνητικής μεταβολής αυτών από σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού στο μέλλον, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. πλέον περιθωρίου και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

**β) Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων**

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια θα προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια που κατά κανόνα συνάπτονται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor.

Η Εταιρεία αξιολογεί την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και εξετάζει τις δυνατότητες διαχείρισης του μέσω ενδεικτικά, της βελτίωσης των όρων ή/και της αναχρηματοδότησης των υφιστάμενων δανείων.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα, η μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Εάν το επιτόκιο δανεισμού, το οποίο αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού της Εταιρείας και το οποίο κατά την 31.12.2025 ήταν 3,33%, αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας θα ήταν αρνητική κατά € 13 χιλ., ενώ εάν μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης, δεν θα υπάρχει επίδραση.

**γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στην ενδεχόμενη αδυναμία της Εταιρείας να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις της λόγω έλλειψης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων. Τα διαθέσιμα ταμειακά υπόλοιπα προσφέρουν στην Εταιρεία ισχυρή ρευστότητα. Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετής οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Η Εταιρεία εκτιμά τις χρηματοδοτικές της ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στην εγχώρια χρηματοοικονομική αγορά και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στην εν λόγω αγορά.

Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τον μισθωτή, της

διατήρησης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων και της συνετής διαχείρισης τους. Παράλληλα, επιδιώκει την ενεργητική διαχείριση του δανεισμού της αξιοποιώντας τα διαθέσιμα χρηματοδοτικά εργαλεία.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα, μέσω του δείκτη γενικής ρευστότητας (current ratio). Ο δείκτης γενικής ρευστότητας είναι ο λόγος των βραχυπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων (κυκλοφορούν ενεργητικό) προς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων όπως παρουσιάζεται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

<b>Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	495.152	900.603
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	777.935	4.023.568
<b>Άμεση ή Γενική Ρευστότητα (α / β)</b>	<b>0,64</b>	<b>0,22</b>

Παρατίθενται κατωτέρω οι συμβατικές λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων:

<b>Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων 31/12/2025</b>	<b>Κάτω των 12 μηνών</b>	<b>Από 2 έως 5 έτη</b>	<b>Άνω των 5 ετών</b>	<b>Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών</b>	<b>Λογιστική αξία</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (εκτός προβλέψεων)	112.164	-	383.333	495.497	495.497
Δανεισμός	672.785	2.986.496	15.303.704	18.962.985	18.899.777
<b>Σύνολο</b>	<b>784.949</b>	<b>2.986.496</b>	<b>15.687.037</b>	<b>19.458.482</b>	<b>19.395.273</b>

<b>Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων 31/12/2024</b>	<b>Κάτω των 12 μηνών</b>	<b>Από 2 έως 5 έτη</b>	<b>Άνω των 5 ετών</b>	<b>Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών</b>	<b>Λογιστική αξία</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (εκτός προβλέψεων)	141.041	-	383.333	524.374	524.374
Δανεισμός	3.882.527	5.268.000	10.606.800	19.757.327	19.709.289
<b>Σύνολο</b>	<b>4.023.568</b>	<b>5.268.000</b>	<b>10.990.133</b>	<b>20.281.701</b>	<b>20.233.663</b>

Οι στόχοι της Εταιρείας είναι να διασφαλίσει την ικανότητα της να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα, ώστε να παρέχει κέρδη στον μέτοχο και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους καθώς και να διατηρήσει την καταλληλότερη κεφαλαιουχική δομή για να μειώσει το κόστος του κεφαλαίου. Προς τούτο, στόχος της Εταιρείας είναι η συνέχιση της εύρυθμης λειτουργίας της μέσω της εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της και της αποτελεσματικής διαχείρισης των πιστώσεων σε συνδεδεμένες εταιρείες.

Η Εταιρεία έχει λάβει επιστολή στήριξης από την απώτατη μητρική εταιρεία Premia Properties, η οποία θα παράσχει όποτε κριθεί απαραίτητο, επαρκή κεφάλαια για την κάλυψη των υποχρεώσεων της Εταιρείας για τους επόμενους 12 μήνες από την έγκριση των παρουσών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

#### **δ) Πιστωτικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο αναφορικά με τις εμπορικές απαιτήσεις από τον μισθωτή. Δύο σημαντικές εκφάνσεις του πιστωτικού κινδύνου είναι ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου και ο κίνδυνος συγκέντρωσης.

- **Κίνδυνος Συγκέντρωσης:** Ο κίνδυνος συγκέντρωσης αφορά στην υψηλή εξάρτηση από συγκεκριμένους πελάτες-μισθωτές που μπορεί να δημιουργήσει είτε σοβαρό πρόβλημα βιωσιμότητας της Εταιρείας σε περίπτωση αφερεγγυότητάς τους, είτε απαίτηση προνομιακής μεταχείρισης από την πλευρά των μισθωτών.

Το σύνολο των εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα προέρχεται από έναν μισθωτή που ανήκει στον κλάδο εκμετάλλευσης ξενοδοχειακών μονάδων. Επομένως, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συγκεκριμένων μισθώσεων από πλευράς του μισθωτή, με όρους δυσμενέστερους για την Εταιρεία, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας.

- **Κίνδυνος Αντισυμβαλλομένου:** Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος σε μία συναλλαγή να αθετήσει τη συμβατική του υποχρέωση πριν την οριστική τακτοποίηση των χρηματοροών που προκύπτουν από τη συναλλαγή. Στην προκειμένη περίπτωση, η Εταιρεία υπόκειται στον κίνδυνο της συνεργασίας με τυχόν αφερεγγυούς μισθωτές, με συνέπεια τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιης είσπραξης απαιτήσεων.

Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του εν λόγω κινδύνου, η Εταιρεία αξιολογεί την πιστοληπτική ικανότητα των αντισυμβαλλομένων της και επιδιώκει τη λήψη επαρκών εγγυήσεων.

#### **ε) Κεφαλαιουχικός κίνδυνος**

Ο σκοπός της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει την ικανότητά της να παραμένει σε συνεχιζόμενη δραστηριότητα, με σκοπό να παράγει κέρδη για τον μέτοχο της και οφέλη για τα υπόλοιπα

ενδιαφερόμενα μέρη και να διατηρήσει τη βέλτιστη κεφαλαιακή δομή ώστε να μειώσει το κόστος του κεφαλαίου.

Ο κίνδυνος από υψηλή δανειακή επιβάρυνση μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων (κεφαλαίου και τόκων), μη συμμόρφωση με τους όρους των δανείων και ενδεχομένη αδυναμία σύναψης νέων δανειακών συμβάσεων.

Σύμφωνα με τους όρους των δανειακών συμβάσεων της Εταιρείας, η Εταιρεία θα πρέπει να συμμορφώνεται, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρεία συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαια της με βάση τον συντελεστή μόχλευσης, ο οποίος υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων, ως ακολούθως:

<b>Συντελεστής Μόχλευσης</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Συνολικός Δανεισμός (σημείωση 5.11)	18.899.777	19.709.289
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων και των Δεσμευμένων Καταθέσεων) (σημειώσεις 5.6 και 5.7)	433.633	846.997
<b>Καθαρός Δανεισμός (α)</b>	<b>18.466.144</b>	<b>18.862.292</b>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	36.458.223	34.259.939
<b>Συνολικά κεφάλαια (β)</b>	<b>54.924.367</b>	<b>53.122.230</b>
<b>Συντελεστής Μόχλευσης (α / β)</b>	<b>33,62%</b>	<b>35,51%</b>

### **Βασικοί Δείκτες Μέτρησης Αποδοτικότητας και Αποτελεσματικότητας**

Η Εταιρεία παρουσιάζει τον κάτωθι δείκτη, καθώς θεωρεί ότι αποτελεί χρήσιμη πληροφόρηση για τη λειτουργική και οικονομική της απόδοση. Τα μεγέθη αυτά χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση της Εταιρείας για να παρακολουθεί τη λειτουργική απόδοση και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της. Η Διοίκηση της Εταιρείας μετρά και παρακολουθεί την απόδοση της σε τακτά χρονικά διαστήματα βάσει του παρακάτω δείκτη, ο οποίος δεν ορίζεται ή δεν προσδιορίζεται στα ΔΠΧΑ, ο οποίος πάντως χρησιμοποιείται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

### **Στοιχεία Μετοχής και Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)**

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία («NAV»), ορίζεται το σύνολο της καθαρής θέσης. Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός του NAV και του NAV ανά μετοχή:

<b>Αξία ανά μετοχή</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Εσωτερική Λογιστική Αξία (α)	36.458.223	34.259.939
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (β)	3.325.658	3.325.658
<b>Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή) (α) / (β)</b>	<b>10,96</b>	<b>10,30</b>

### **Περιβαλλοντικά ζητήματα**

Οι δραστηριότητες και το ακίνητο της Εταιρείας, καθώς και τυχόν ακίνητα που μπορεί να αποκτήσει στο μέλλον, υπόκεινται σε διάφορους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σχετικών κανόνων και κανονισμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης που σχετίζονται με την περιβαλλοντική προστασία και την ανθρώπινη υγεία και ασφάλεια.

Αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί εν γένει διέπουν την ποιότητα του αέρα και του ύδατος, τα επίπεδα ηχορύπανσης, τις έμμεσες περιβαλλοντικές επιπτώσεις όπως τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, την προστασία των αρχαιολογικών χώρων και ευρημάτων, την αυξημένη δραστηριότητα των μηχανοκίνητων οχημάτων, τη διάθεση υγρών αποβλήτων, τις εκπομπές αερίων, την απόρριψη αποβλήτων (συμπεριλαμβανομένων στερεών και επικίνδυνων αποβλήτων) και τη λήψη τυχόν διορθωτικών μέτρων που απαιτούνται.

Οι ιδιοκτήτες ακινήτων συνήθως ευθύνονται για την παράβαση των νόμων και κανονισμών αυτών, αν και η ευθύνη που προκύπτει από ορισμένες δραστηριότητες (π.χ. εκείνων που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο εμπορικής επιχείρησης) δύναται να βαρύνει τους χρήστες (μισθωτές) των ακινήτων.

Οι δραστηριότητες και το ακίνητο της Εταιρείας συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη προς τους εφαρμοστέους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς και ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικοί περιορισμοί, οι οποίοι δύνανται να επηρεάσουν σημαντικά τη χρήση του ακινήτου αυτού. Δεν έχουν κοινοποιηθεί στην Εταιρεία από δημόσια αρχή και η Εταιρεία δεν γνωρίζει, τυχόν περιπτώσεις ουσιώδους μη συμμόρφωσης, ευθύνης ή αξίωσης σχετικής με τυχόν περιβαλλοντικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με το ακίνητο το οποίο κατέχει στο χαρτοφυλάκιο της.

Ωστόσο, είναι πιθανό οι περιβαλλοντικές μελέτες που διαθέτει να μην αποκαλύπτουν όλες τις πιθανές περιβαλλοντικές ευθύνες. Είναι επίσης πιθανόν μεταγενέστερες έρευνες να εντοπίσουν δυσμενείς περιβαλλοντικές συνθήκες που έχουν προκύψει μετά την εκπόνηση των περιβαλλοντικών μελετών της ή ότι υφίστανται ουσιώδεις περιβαλλοντικές ευθύνες που σήμερα η Εταιρεία δε γνωρίζει. Η Εταιρεία δεν έχει καταγράψει στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις ουσιώδη υποχρέωση σε σχέση με περιβαλλοντικά ζητήματα.

Κατά τη διαδικασία απόκτησης ακινήτων, η Εταιρεία πραγματοποιεί ενδεδειγμένες νομικούς και τεχνικούς ελέγχους αυτών, στους οποίους περιλαμβάνονται και στοιχεία που άπτονται χωροταξικών και περιβαλλοντικών θεμάτων (πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης ακινήτου, βεβαιώσεις μη ύπαρξης αυθαιρεσιών κ.ά.).

#### **Εργασιακά ζητήματα**

Η Εταιρεία κατά την τρέχουσα χρήση όσο και κατά την λήξη της προηγούμενης υποδωδεκάμηνης χρήσης δεν απασχόλησε προσωπικό.

#### **Ίδιες μετοχές**

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές, ούτε έχει ληφθεί οποιαδήποτε απόφαση από αρμόδιο όργανο σχετικά με την απόκτηση ιδίων μετοχών εκ μέρους τους τόσο για τη χρήση 2025 όσο και για την συγκριτική υποδωδεκάμηνη χρήση.

#### **Υποκαταστήματα**

Η Εταιρεία δεν διέθετε υποκαταστήματα τόσο για τη χρήση 2025 όσο και για την συγκριτική υποδωδεκάμηνη χρήση.

#### **Έρευνα και ανάπτυξη**

Η Εταιρεία δεν πραγματοποιεί δραστηριότητες σχετικές με τον τομέα ερευνών και ανάπτυξης τόσο για την χρήση 2025 όσο και για την συγκριτική υποδωδεκάμηνη χρήση.

#### **Μερισματική πολιτική**

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 151 του Ν. 4548/2018, με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία μπορεί να μειωθεί το ως άνω ποσοστό του προς διανομή μερίσματος 35%, όχι όμως κάτω του 10%. Επιπλέον, η μη διανομή του ελάχιστου μερίσματος επιτρέπεται μόνο με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία 80% του εκπροσωπούμενου στη συνέλευση κεφαλαίου.

#### **Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 5.21 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων τόσο την χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 όσο και για την υποδωδεκάμηνη χρήση 2024.

#### **Αμοιβές Διευθυντικών στελεχών**

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31.12.2025 η εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό ενώ κατά την 31.12.2024 καταβλήθηκαν σε διευθυντικά στελέχη μικτές αποδοχές συνολικού ύψους € 14.047.

#### **Σημαντικά γεγονότα μετά τη λήξη της χρήσης**

Δεν υπάρχουν σημαντικά μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Κύριοι Μέτοχοι, με βάση και όσα προαναφέρθηκαν, σας καλώ να εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, που καλύπτουν τη χρήση από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2025 έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Κωνσταντίνος Μαρκάζος

Απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών του Δ.Σ

Ρόδος, 17 Ιουνίου 2026



ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.  
Χειμάρρας 8B, Μαρούσι  
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000  
ey.com

**Shape the future  
with confidence**

## **Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΑΣ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

### **Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΑΣ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2025, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΑΣ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31<sup>η</sup> 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, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις 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**

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες 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



**Shape the future  
with confidence**

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 της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη 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 η διοίκηση 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 σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, 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.

Ως καθήκον 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 τη διοίκηση.



**Shape the future  
with confidence**

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία 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 στη διοίκηση, 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**

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΑΣ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 17 Ιουνίου 2026

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50131  
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.  
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β, ΜΑΡΟΥΣΙ  
151 25 ΑΘΗΝΑ  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

Ι. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	31/12/2025	31/12/2024
<b>Ενεργητικό</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.1	31.470.000	31.330.000
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.2	2.012	84.857
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	5.3	23.886.333	22.178.142
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού</b>		<b>55.358.344</b>	<b>53.592.999</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Εμπορικές απαιτήσεις	5.4	1.463	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	60.057	53.606
Δεσμευμένες καταθέσεις	5.6	209.470	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.7	224.162	846.997
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού</b>		<b>495.152</b>	<b>900.603</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>55.853.497</b>	<b>54.493.602</b>
<b>Ίδια Κεφάλαια</b>			
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.8	9.744.178	9.744.178
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	5.9	526.577	526.577
Αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων	5.9	17.725.616	17.725.616
Αφορολόγητα αποθεματικά	5.9	3.172.631	3.172.631
Αποτελέσματα εις νέον	5.10	5.289.222	3.090.937
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>36.458.223</b>	<b>34.259.939</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δανειακές υποχρεώσεις	5.11	18.064.644	15.826.762
Επιχορήγηση Δανείου	5.11	169.362	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.12	383.333	383.333
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>18.617.339</b>	<b>16.210.095</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές	5.13	5.424	509
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	5.14	50.855	51.745
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.15	55.885	88.787
Δανειακές Υποχρεώσεις	5.11	640.149	3.882.527
Επιχορήγηση Δανείου	5.11	25.622	-
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>777.935</b>	<b>4.023.568</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<b>19.395.274</b>	<b>20.233.663</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>55.853.497</b>	<b>54.493.602</b>

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

	Σημείωση	01/01 - 31/12/2025	01/10/2024 - 31/12/2024
Έσοδα λειτουργίας ξενοδοχειακού συγκροτήματος	5.16	-	813.055
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	5.17	2.286.530	285.104
Κόστος αποθεμάτων		-	(137.559)
<b>Μικτό Αποτέλεσμα</b>		<b>2.286.530</b>	<b>960.600</b>
Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5.1	30.170	(285.104)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	5.18	(72.000)	-
Παροχές σε εργαζόμενους		-	(361.009)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων		-	(99.435)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	5.19	(56.035)	(419.513)
Κέρδη από διάθεση κυκλοφορούντων και μη κυκλοφορούντων στοιχείων		-	86.000
Λοιπά έσοδα και κέρδη		95.669	29.044
<b>Λειτουργικά Κέρδη / (Ζημιές)</b>		<b>2.284.334</b>	<b>(89.418)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.20	808.191	233.136
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.20	(783.178)	(209.945)
<b>Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων</b>		<b>2.309.346</b>	<b>(66.226)</b>
Φόρος	5.14	(111.062)	(51.060)
<b>Κέρδη / (Ζημιές) χρήσης</b>		<b>2.198.284</b>	<b>(117.286)</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα</b>			
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:			
Υπεραξία ανατίμησης παγίων		-	17.725.616
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα</b>		-	<b>17.725.616</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα</b>		<b>2.198.284</b>	<b>17.608.329</b>

**III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ**

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	Αφορολόγητα αποθεματικά	Αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο την 1<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2024</b>		<b>9.744.178</b>	<b>526.577</b>	<b>3.172.631</b>	-	<b>3.208.224</b>	<b>16.651.609</b>
Κέρδη / (Ζημιές) Χρήσης	5.10	-	-	-	-	(117.286)	(117.286)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	5.9	-	-	-	17.725.616	-	17.725.616
<b>Υπόλοιπο την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024</b>		<b>9.744.178</b>	<b>526.577</b>	<b>3.172.631</b>	<b>17.725.616</b>	<b>3.090.937</b>	<b>34.259.939</b>
<b>Υπόλοιπο την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2025</b>		<b>9.744.178</b>	<b>526.577</b>	<b>3.172.631</b>	<b>17.725.616</b>	<b>3.090.937</b>	<b>34.259.939</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	5.10	-	-	-	-	2.198.284	2.198.284
<b>Υπόλοιπο την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025</b>		<b>9.744.178</b>	<b>526.577</b>	<b>3.172.631</b>	<b>17.725.616</b>	<b>5.289.222</b>	<b>36.458.223</b>

IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	01/01/2025 - 31/12/2025	01/10/2024 - 31/12/2024
<b>Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		2.309.346	(66.226)
Πλέον / (μείον) προσαρμογές για:			
Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5.1	(30.170)	285.104
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων		-	99.435
Προβλέψεις / (Έσοδα από ακρισιμολογούμενες προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων)		19.220	614.302
Προβλέψεις προσωπικού		-	554.209
(Κέρδη) / Ζημιές από την πώληση παγίων		-	(86.000)
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	5.20	(808.191)	(233.136)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	5.20	783.178	209.945
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση / (Αύξηση) αποθεμάτων		-	256.656
Μείωση / (Αύξηση) απαιτήσεων		(13.394)	1.447.051
Μείωση / Αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων		(19.320)	(4.072.417)
<b>Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>2.240.670</b>	<b>(991.077)</b>
Μείον:			
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(878.757)	(11.590)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(236.032)	(123.759)
<b>Καθαρές Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>		<b>1.125.880</b>	<b>(1.126.426)</b>
<b>Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(129.050)	-
Εισπράξεις από πώληση παγίων		-	807.304
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	5.3	(900.000)	(6.050.000)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές (για) επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>		<b>(1.029.050)</b>	<b>(5.242.696)</b>
<b>Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων		(15.687)	(53.250)
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	5.11	13.534.972	6.050.000
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	5.11	(14.029.480)	-
Μεταβολή δεσμευμένων καταθέσεων	5.6	(209.470)	-
<b>Καθαρές Ταμειακές ροές (για) / από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>		<b>(719.665)</b>	<b>5.996.750</b>
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (α) + (β) + (γ)		(622.835)	(372.373)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	5.7	846.997	1.219.370
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	<b>5.7</b>	<b>224.162</b>	<b>846.997</b>

Οι επεξηγηματικές σημειώσεις που παρατίθενται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2025.

**ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**  
**Της χρήσης από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025**

**1. Γενικές πληροφορίες**

Η ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΑΣ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, είναι εγγεγραμμένη στο ΓΕΜΗ με αριθμό 121677320000, έχει έδρα στον Δήμο Ρόδου, Τ.Κ. 85100. Η δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την 31.12.2025 είναι η εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων. Η Εταιρεία συστάθηκε το έτος 1986 στην Ελλάδα σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και η διάρκειά της, σύμφωνα με το Καταστατικό της ορίζεται αόριστη.

Η Εταιρεία, κατά την 31.12.2025, αποτελεί θυγατρική κατά 100% της «ΣΑΝΓΟΥΙΝΓΚ ΧΟΤΕΛΣ ΕΛΛΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», εφεξής «ΣΑΝΓΟΥΙΝΓΚ ΧΟΤΕΛΣ» ή «SUNWING A.E.» «Μητρική Εταιρεία» και αποτελεί έμμεση θυγατρική κατά 100% της «PREMIA A.E.E.A.Π.», εφεξής «Premia Properties» ή «απώτατη Μητρική Εταιρεία».

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης, που συντάσσει η απώτατη μητρική εταιρεία Premia Properties, της οποίας οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών και η οποία δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 41 του Ν. 5193/2025, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, της χρήσης από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 17 Ιουνίου 2026 και τελούν υπό την έγκριση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, η οποία μπορεί να συνέλθει μέχρι την 30.09.2026 και έχει το δικαίωμα να τις τροποποιήσει.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, η θητεία του οποίου λήγει στις 18.12.2027 αποτελείται από τους:

Κων/νος Μαρκάζος	Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος
Μαρία Αναστασίου	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
Άννα Παρίση	Μέλος του Δ.Σ.

Η Εταιρεία κατά την τρέχουσα χρήση όσο και κατά την προηγούμενη χρήση δεν απασχόλησε προσωπικό.

**2. Σύνοψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών**

**2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025, έχουν συνταχθεί:

α) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») που έχουν υιοθετηθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (εφεξής «ΣΔΛΠ»), και έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19<sup>ης</sup> Ιουλίου 2002 (τα ΔΠΧΑ αναφέρονται στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα).

β) σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (σημείωση 2.2) της Εταιρείας, με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις Επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε ευρώ, στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις για διευκόλυνση της παρουσίασης. Τυχόν διαφορές μεταξύ των ποσών που αναφέρονται στις κύριες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και των σχετικών ποσών που παρουσιάζονται στις συνοδευτικές σημειώσεις, οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Τα συγκριτικά στοιχεία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων καλύπτουν την περίοδο 01/10/2024 – 31/12/2024.

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της προηγούμενης υποδωδεκάμηνης χρήσης με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (σημείωση 2.16).

Έως την 19<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024, μοναδικός μέτοχος της μητρικής Εταιρείας Sunwing Hotels A.E. και απώτατη μητρική της Εταιρείας ήταν η εταιρεία «NLTG ΗΗ Ελλάδας Μονοπρόσωπη Α.Ε.». Την 19.12.2024, η εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» απέκτησε από την προαναφερθείσα εταιρεία το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της μητρικής εταιρείας Sunwing Hotels A.E., και έμμεσα μέσω της 100% συμμετοχής της μητρικής, το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και ως εκ τούτου από την ημερομηνία απόκτησης μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας παραμένει η μητρική εταιρεία Sunwing Hotels A.E. και απώτατη μητρική είναι εφεξής η PREMIA A.E.E.A.Π.

Λόγω της μεταβολής της μετοχικής σύνθεσης της Εταιρείας, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων που πραγματοποιήθηκε στις 19.12.2024 αποφάσισε την μεταβολή της εταιρικής χρήσης, ώστε να αρχίζει από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου και να λήγει την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου κάθε έτους, αντί να αρχίζει την 1<sup>η</sup> Οκτωβρίου κάθε έτους και να λήγει την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου του επόμενου έτους, όπως ίσχυε προγενέστερα της αλλαγής του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της Εταιρείας.

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία

της σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, παρουσιάζονται στη σημείωση 3.

Οι ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές οι οποίες υιοθετήθηκαν κατά την προετοιμασία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων αναφέρονται παρακάτω.

## **2.2. Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας**

Η Εταιρεία, για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2025, βασίστηκε στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Οι κυριότεροι παράγοντες που δημιουργούν αβεβαιότητες σε ότι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται κυρίως με τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και διεθνώς και τις προκλήσεις που διαμορφώνονται από την ενεργειακή κρίση, τις πληθωριστικές πιέσεις και την αύξηση των επιτοκίων.

Επιπλέον, η δυνατότητα της Εταιρείας να αντλεί κεφάλαια μέσω δανεισμού ή μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου για την υλοποίηση μελλοντικών επενδύσεων (είτε αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων, είτε κατασκευή/ανακαινίσεις/διαμορφώσεις κτιρίων), επηρεάζεται σημαντικά, μεταξύ άλλων, από τις επικρατούσες μακροοικονομικές συνθήκες, τις εξελίξεις στο χρηματοπιστωτικό σύστημα και την ελληνική χρηματιστηριακή αγορά. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις στις συνθήκες άντλησης ρευστότητας στην ελληνική αγορά, καθώς και τυχόν επιδείνωση των μακροοικονομικών συνθηκών, ενδέχεται να επιδράσουν αρνητικά τόσο στη δυνατότητα της Εταιρείας να αντλεί κεφάλαια, μέσω δανεισμού, όσο και στο κόστος δανεισμού της.

Η Διοίκηση της Εταιρείας, διαθέτοντας πλήρως μισθωμένο το επενδυτικό ακίνητο που κατέχει, θεωρεί ότι έχει την δυνατότητα ανάπτυξης και σκοπεύει να αξιοποιήσει περαιτέρω το ακίνητο, το οποίο θα παραμείνει στο χαρτοφυλάκιο της, να αυξήσει την κερδοφορία της και να έχει μια υγιή κεφαλαιουχική διάρθρωση.

Επιπρόσθετα, μετά την μεταβίβαση της δραστηριότητας της Εταιρείας, την εξαγορά της από την PREMIA PROPERTIES, η οποία είναι εισηγμένη στο Χ.Α. και η οποία έχει στην κατοχή της ένα μεγάλο χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων και την μακροχρόνια μίσθωση του ακινήτου για τη λειτουργία του ως ξενοδοχειακή μονάδα η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει επαρκή ρευστότητα για την εύρυθμη λειτουργία της στο εγγύς μέλλον.

Τέλος, η Εταιρεία έχει λάβει επιστολή στήριξης από την απώτατη μητρική εταιρεία «PREMIA A.E.E.A.Π.» η οποία θα παράσχει όποτε κριθεί απαραίτητο, επαρκή κεφάλαια για την κάλυψη των υποχρεώσεων της Εταιρείας για τους επόμενους 12 μήνες από την έγκριση των παρουσών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Με βάση τα παραπάνω, η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι τουλάχιστον για τους επόμενους 12 μήνες πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών της Καταστάσεων.

## **2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα**

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητη γη και κτίρια, καθώς και κτίρια που κατέχονται με καθεστώς μακροχρόνιας μίσθωσης.

Η γη η οποία κατέχεται με λειτουργική μίσθωση κατηγοριοποιείται και λογίζεται ως επένδυση σε ακίνητο, όταν ισχύουν όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις για να χαρακτηριστεί ένα ακίνητο ως τέτοιο.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένου του σχετικού άμεσου κόστους που αποδίδεται κατά την απόκτηση.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε εύλογη αξία. Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα βασίζονται σε μεθόδους που πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στο τέλος κάθε χρήσης και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) αλλά και με τις αρχές του ΔΠΧΑ 13 Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας. Η εύλογη αξία βασίζεται στις τιμές αγοράς, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε αγορές με παρόμοια χαρακτηριστικά ή προεξόφληση ταμειακών ροών.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσεως και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετικά με το ακίνητο. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι η Εταιρεία θα έχει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από το συγκεκριμένο ακίνητο και όταν το κόστος του μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα έξοδα επιδιορθώσεων και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων την χρήση που πραγματοποιούνται. Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων τη χρήση που πραγματοποιούνται. Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων στο τέλος κάθε χρήσης όπου πραγματοποιούνται οι εκτιμήσεις επί των επενδυτικών ακινήτων από ανεξάρτητο

επαγγελματία εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη. Η πώληση ακινήτου, συνιστά ενιαία υποχρέωση εκτέλεσης και η Εταιρεία έχει καθορίσει ότι αυτή ικανοποιείται τη στιγμή που μεταβιβάζεται ο έλεγχος. Για άνευ όρων ανταλλαγή συμβάσεων, αυτό συμβαίνει γενικά όταν ο νόμιμος τίτλος μεταβιβάζεται στον πελάτη και ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου. Για ανταλλαγές υπό όρους, αυτό συμβαίνει γενικά όταν πληρούνται όλες οι σημαντικές προϋποθέσεις. Κατά την πραγματοποίηση της πώλησης ενός παγίου αποαναγνωρίζεται το πάγιο περιουσιακό στοιχείο από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και αναγνωρίζεται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων το κέρδος ή ζημία που προκύπτει ως διαφορά του ανταλλάγματος από την πώληση μείον της τρέχουσας αξίας του περιουσιακού στοιχείου πλέον των εξόδων που πραγματοποιούνται κατά την πώληση.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις Επενδύσεις σε Ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Αν η χρήση ενός ενσωμάτου παγίου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των ενσωμάτων παγίων περιουσιακών στοιχείων.

## **2.4 Μισθώσεις**

Η Εταιρεία συνάπτει συμβάσεις επί παγίων ως εκμισθωτής.

Κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης, η Εταιρεία αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση. Εάν η σύμβαση παραχωρεί ένα δικαίωμα για τον έλεγχο της χρήσης ενός αναγνωρίσιμου περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα με αντάλλαγμα κάποιο τίμημα, τότε η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση. Η διάρκεια της μίσθωσης προσδιορίζεται ως η αμετάκλητη χρονική περίοδος της μίσθωσης σε συνδυασμό με κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό, και κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής δεν θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό. Μετά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, την επέλευση σημαντικού γεγονότος ή σημαντικής μεταβολής των συνθηκών που εμπίπτουν στον έλεγχο του, η Εταιρεία, ως μισθωτής, επανεκτιμά τη διάρκεια μίσθωσης. Η Εταιρεία, είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής, αναθεωρεί τη διάρκεια μίσθωσης εάν επέλθει μεταβολή στην αμετάκλητη χρονική περίοδο της μίσθωσης.

Όταν οι κίνδυνοι και τα οφέλη που συνοδεύουν την κυριότητα των παγίων που εκμισθώνονται μεταφέρονται στον μισθωτή, τότε οι αντίστοιχες συμβάσεις χαρακτηρίζονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

## **2.5 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων**

### **Αρχική αναγνώριση**

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίστανται αντισυμβαλλόμενα μέρος που αποκτούν δικαιώματα ή αναλαμβάνουν υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου.

Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Στην περίπτωση των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Συνολικών Εισοδημάτων, η αξία κατά την αρχική αναγνώριση είτε προσαυξάνεται για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, είτε απομειώνεται για χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, με τα έξοδα συναλλαγών τα οποία είναι άμεσα συνδεδεμένα με την απόκτηση ή έκδοση του χρηματοοικονομικών μέσων αυτών. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρείας αφορούν τα αξιόγραφα τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις εμπορικές απαιτήσεις, τους προμηθευτές, τις δανειακές υποχρεώσεις και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων και λοιπών υποχρεώσεων.

### **Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού**

Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος εντάσσονται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές, και οι συμβατικοί όροι που τα διέπουν προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

Η κατηγορία αυτή αποτιμάται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών απομείωσης.

### Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά τους, σύμφωνα με την μέθοδο του αποσβέσιμου κόστους με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

### Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποαναγνωρίζονται όταν είτε τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει, είτε η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο

ενεργητικού ή έχει αναλάβει ταυτόχρονα μία υποχρέωση προς τρίτους να τα εξοφλήσει πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση υπό την μορφή σύμβασης μεταβίβασης ενώ παράλληλα είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου. Όπου η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού αλλά παράλληλα δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο του ενεργητικού αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό.

## **2.6 Εμπορικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις**

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Η πρόβλεψη απομείωσης αναγνωρίζεται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους καθώς και με τον υπολογισμό για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα στοιχεία που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένα. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο και καταχωρείται ως έξοδο στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράτε πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον.

## **2.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα– Δεσμευμένες Καταθέσεις**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις, υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της.

Στα χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες περιλαμβάνονται και τα δεσμευμένα ποσά τα οποία παρουσιάζονται σε ξεχωριστά κονδύλια επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν σε ποσά τα οποία δε μπορούν να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον και δεν είναι ταμειακά ισοδύναμα. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.

## **2.8 Δανειακές υποχρεώσεις**

Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά σε αξία που αντιστοιχεί στην εύλογη αξία των κεφαλαίων που λαμβάνονται, αφού αφαιρεθούν πραγματοποιηθέντα έξοδα που σχετίζονται με το δάνειο (έξοδα συναλλαγής). Μετά την αρχική καταχώρηση, οι δανειακές υποχρεώσεις αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αποσβέσιμο κόστος υπολογίζεται αφού ληφθούν υπόψη δαπάνες έκδοσης και η διαφορά μεταξύ του αρχικού ποσού και του ποσού που θα πληρωθεί μέχρι τη λήξη. Κέρδη και ζημιές καταχωρούνται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων όταν οι υποχρεώσεις διαγράφονται ή απομειώνονται, καθώς και μέσω της διαδικασίας απόσβεσης.

## **2.9 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις**

Η Εταιρεία σχηματίζει προβλέψεις όταν:

- α) υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος
- β) είναι πιθανή εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης
- γ) το ποσό της σχετικής δέσμευσης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία.

Η Διοίκηση του Εταιρείας επανεξετάζει την ανάγκη σχηματισμού προβλέψεων στο τέλος κάθε χρήσης και τις αναπροσαρμόζει έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται με βάση ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν καταχωρούνται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

## **2.10 Αναγνώριση εσόδων**

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

Έσοδα από λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος:

Τα έσοδα της Εταιρείας έως την ημερομηνία μεταφοράς της λειτουργικής δραστηριότητας της Εταιρείας, ήτοι κατά την προηγούμενη υποδεκάμηνη χρήση 2024, στις 02.12.2024, προέρχονται από τη λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος που έχει στην κυριότητά της και αναγνωρίζονται στη διάρκεια παροχής των σχετικών υπηρεσιών. Τα έσοδα

από όλες τις κατηγορίες πωλήσεων αναγνωρίζονται είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή είτε κατά τη διάρκεια σύμφωνα με τον μοτίβο με το οποίο η υποχρέωση εκτέλεσης ικανοποιείται. Τα έσοδα λογίζονται μόνον όταν πιθανολογείται ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην επιχείρηση.

#### Έσοδα από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων:

Τα έσοδα από μισθώσεις από επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων. Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

#### Έσοδα από τόκους:

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

### **2.11 Κόστος δανεισμού**

Το κόστος δανεισμού αποτελείται από τους δεδουλευμένους τόκους επί των συναφθέντων δανείων, που υπολογίζονται βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στις Καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψιν όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

### **2.12 Μετοχικό κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία των κοινών μετοχών της Εταιρείας. Η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών περιλαμβάνει κάθε διαφορά υπέρ το άρτιο κατά την αρχική έκδοση του μετοχικού κεφαλαίου. Άμεσα έξοδα για την έκδοση νέων μετοχών εμφανίζονται αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος της έκδοσης, μείον τους φόρους.

### **2.13 Φόρος**

#### Τρέχων φόρος εισοδήματος

Η επιβάρυνση της χρήσεως με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο στα ίδια κεφάλαια.

Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος είναι οι πληρωτέοι φόροι επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των θεσπισμένων συντελεστών φόρου κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης. Στην περίπτωση που ισχύουν διαφορετικοί φορολογικοί συντελεστές επί των διανεμόμενων και μη διανεμόμενων κερδών, η ποσοτικοποίηση της τρέχουσας φορολογίας γίνεται με βάση τους θεσπισμένους συντελεστές φόρου της κάθε κατηγορίας, ανάλογα με το ποσό των κερδών που διανέμεται.

Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η Διοίκηση σχηματίζει πρόβλεψη πρόσθετων φόρων που είναι πιθανό να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους κατά την χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων, εκτός των περιπτώσεων όπου υπάρχουν κονδύλια που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση, οπότε και ο φόρος τους καταχωρείται στην καθαρή θέση.

Ο τρέχων φόρος περιλαμβάνει τον αναμενόμενο να πληρωθεί φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσεως, βάσει των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται ότι θα ισχύουν κατά το χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί μέχρι την σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογικά διαθέσιμα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση μπορεί να συμψηφιστεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά το βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανόν ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.

Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις (τρέχουσες και αναβαλλόμενες) συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα και οι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή και παράλληλα η Εταιρεία έχει την πρόθεση να προβεί σε ταυτόχρονο διακανονισμό της απαίτησης και της υποχρέωσης ή σε διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από το συμψηφισμό τους.

Φόρος εισοδήματος βάσει των γενικών διατάξεων υπολογίζεται για την Εταιρεία, για την προηγούμενη περίοδο από 1η Οκτωβρίου έως την 19<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024, ήτοι έως την ημερομηνία της έμμεσης απόκτησης του 100% των μετοχών της Εταιρείας από Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία.

#### Φόρος Επενδύσεων

Από την ημερομηνία μεταβολής της μετοχικής σύνθεσης της Εταιρείας, ήτοι στις 19.12.2024, η Εταιρεία ως έμμεση θυγατρική της Premia Properties φορολογείται σύμφωνα με το άρθρο 58 του Ν. 5193/2025, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της, πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% \* (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

#### **2.14 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Συνδεδεμένα μέρη ορίζονται οι επιχειρήσεις, στις οποίες η Εταιρεία διατηρεί τον έλεγχο ή ασκεί ουσιώδη επιρροή στη διαμόρφωση των οικονομικών και διαχειριστικών πολιτικών τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

#### **2.15 Κρατικές επιχορηγήσεις**

Το όφελος ενός κρατικού δανείου με επιτόκιο χαμηλότερο από εκείνων της αγοράς, θεωρείται κρατική επιχορήγηση. Το δάνειο αναγνωρίζεται και επιμετράται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα. Το όφελος του χαμηλότερου επιτοκίου από εκείνων της αγοράς, επιμετράται ως η διαφορά μεταξύ της αρχικής λογιστικής αξίας του δανείου που προσδιορίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 και των ληφθεισών εισπράξεων. Η Εταιρεία εξετάζει τους όρους και τις δεσμεύσεις που έχουν ικανοποιηθεί ή που πρέπει να ικανοποιηθούν, κατά τον προσδιορισμό του κόστους το οποίο πρόκειται να αποζημιώσει το όφελος του δανείου.

#### **2.16 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.)**

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που αναφέρονται ανωτέρω εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2025.

#### **A. Πρότυπα και τροποποιήσεις που είναι εφαρμόσιμα και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

**ΔΛΠ 21** Οι Επιπτώσεις των Αλλαγών στις Ισοτιμίες Νομισμάτων: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις). Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025

Τα νέα ΔΠΧΑ και οι τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ που υιοθετήθηκαν δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας.

#### **B. Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα**

#### **B.1 Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

**ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις.** Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδοτικά, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες. Αυτές οι κατηγορίες συμπληρώνονται από τις απαιτήσεις για παρουσίαση καθορισμένων συνόλων και υποσυνόλων, όπως «λειτουργικό κέρδος ή ζημιά», «κέρδος ή ζημιά προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος» και «κέρδος ή ζημιά». Απαιτεί επίσης τη γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 18 τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Απαιτείται αναδρομική εφαρμογή τόσο στις ετήσιες όσο και στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Η Διοίκηση της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

**ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις).** Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Κατάταξη. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026. Επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή είτε όλων των τροποποιήσεων ταυτόχρονα είτε των τροποποιήσεων που σχετίζονται μόνο με την κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με υποχρέωση σχετικής γνωστοποίησης. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται κατά την «ημερομηνία διακανονισμού», όταν δηλαδή η σχετική υποχρέωση εκπληρώνεται, ακυρώνεται, εκπνέει ή πληροί τις προϋποθέσεις για παύση αναγνώρισης. Επίσης, εισάγουν μια επιλογή λογιστικής πολιτικής για την παύση αναγνώρισης υποχρεώσεων που διακανονίζονται μέσω συστημάτων ηλεκτρονικών πληρωμών, πριν από την ημερομηνία διακανονισμού, εάν πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον τρόπο αξιολόγησης των χαρακτηριστικών (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και σχετικά με τη διακυβέρνηση (ESG) ή παρόμοια χαρακτηριστικά) των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Τέλος, διευκρινίζουν τον χειρισμό των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων χωρίς δικαίωμα αναγνώρισης και των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 7 για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με αναφορές σε ενδεχόμενα γεγονότα (συμπεριλαμβανομένων των ESG) και συμμετοχικούς τίτλους που ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η επίδραση των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

**ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση (Τροποποιήσεις).** Τον Δεκέμβριο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε στοχευμένες τροποποιήσεις για καλύτερη απεικόνιση των Συμβάσεων Ηλεκτρικής Ενέργειας που εξαρτώνται από την φύση, οι οποίες τροποποίησαν τα ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και θα τεθούν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η επίδραση των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

**Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) – Τόμος 11.** Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς – Τόμος 11, οι οποίες τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η επίδραση των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

**B.2 Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

**ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος – Γνωστοποιήσεις (Συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων)**

Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει στις θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος να εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, εάν η μητρική τους εταιρεία (είτε τελική είτε ενδιάμεση) εκδίδει για δημόσια χρήση ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ. Οι θυγατρικές αυτές εταιρείες πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης των λοιπών ΔΠΧΑ. Εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά, οι θυγατρικές εταιρείες που επιλέγουν να εφαρμόσουν το ΔΠΧΑ 19 δεν θα χρειαστεί να εφαρμόσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης στα λοιπά ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις που εκδόθηκαν τον Αύγουστο του 2025 μειώνουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης νέων ΔΠΧΑ, οι οποίες είχαν αρχικά περιληφθεί στο σύνολό τους κατά την πρώτη έκδοση του ΔΠΧΑ 19. Το ΔΠΧΑ 19 (συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων) τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

**ΔΛΠ 21 Οι Επιδράσεις Μεταβολών των τιμών Συναλλάγματος: Μετατροπή σε Νόμισμα Παρουσίασης Υπερπληθωριστικής Οικονομίας (Τροποποιήσεις).**

Τον Νοέμβριο του 2025, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Παρουσίαση Συναλλαγών σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες, οι οποίες τροποποιούν το ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις Μεταβολών των τιμών Συναλλάγματος», και οι οποίες τίθενται

σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει αξιολογήσει ότι οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα έχουν ουσιώδη επίπτωση στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις καθώς δεν πραγματοποιεί συναλλαγές με υπερπληθωριστικές οικονομίες.

### **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του**

Τον Δεκέμβριο του 2015, το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη λογιστική μέθοδο της καθαρής θέσης. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η επίδραση των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

### **3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις της Διοίκησης**

Η σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επιπλέον απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται επακριβώς με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

#### **3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών**

##### (α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα βασίζονται σε εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στο τέλος κάθε χρήσης. Οι εκτιμήσεις αυτές πραγματοποιούνται με βάση δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν τρέχουσες τιμές και προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων καθώς και από (όπου είναι εφικτό) εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά τεχνική αποτίμησης:

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

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές.

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένη 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 την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Στα ανωτέρω χρησιμοποιούνται εκτιμήσεις αναφορικά με το προεξοφλητικό επιτόκιο, τον συντελεστή απόδοσης στη λήξη και τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης, που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης των μελλοντικών ταμειακών ροών καθώς και εκτιμήσεις για την μέθοδο υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης και για τα κόστη κατασκευής. Παράλληλα η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά το χρονικό διάστημα κατά το οποίο τα μίσθια παραμένουν κενά (υφιστάμενα και μελλοντικά μίσθια λόγω λήξης συμβάσεων μίσθωσης).

Επίσης, σημειώνεται ότι κατά την εφαρμογή περισσότερων της μίας μεθόδου εκτίμησης, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές επιλέγουν το ειδικό βάρος της κάθε μεθόδου στον προσδιορισμό της τελικής αξίας, σύμφωνα με την κρίση τους, λαμβάνοντας υπ' όψιν το είδος του ακινήτου, τα διαθέσιμα στοιχεία στην αγορά και τυχόν άλλους παράγοντες που μπορεί να επηρεάζουν την επιλογή της μεθόδου εκτίμησης. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 5.1.(β) Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

Η Εταιρεία περιοδικά επανεκτιμά την επάρκεια της πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας με βάση τις πληροφορίες που διαθέτει σχετικά με την εισπραξιμότητα των απαιτήσεών τους εξετάζοντας εξατομικευμένα κάθε απαίτηση αλλά και βάση μοντέλου που βασίζεται στην ιστορικότητα δημιουργίας επισφαλειών από την προηγούμενη τριετία σύμφωνα με τα οριζόμενα από το ΔΠΧΑ 9. Η Διοίκηση αξιολογεί συνεχώς τις συνθήκες της αγοράς που αφορούν τους πελάτες - μισθωτές της, και καταγράφει πρόσθετες ζημίες σύμφωνα με τις πολιτικές της, όπου αυτό χρειάζεται.

### **3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών**

Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν ασκεί σημαντικές κρίσεις για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών τις οποίες ακολουθεί η Εταιρεία.

### **4. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται από την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει τις εκτιμήσεις για τα ακριβή μεγέθη της αγοράς και την μελλοντική τους εξέλιξη. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται ο κίνδυνος αγοράς (μεταβολές στις τιμές και στα επιτόκια της αγοράς), ο κίνδυνος ρευστότητας, ο κίνδυνος ταμειακών ροών και ο πιστωτικός κίνδυνος. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της.

#### **α) Κίνδυνος αγοράς που συνδέεται με τις τιμές του επενδυτικού ακινήτου και μισθωμάτων**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών λόγω ενδεχόμενης μεταβολής της αξίας του ακινήτου και μείωσης των μισθωμάτων. Τυχόν αρνητική μεταβολή στην εύλογη αξία του ακινήτου του χαρτοφυλακίου της ή/και στα μισθώματα, θα έχει αρνητική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της.

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση, η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του. Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης-κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων της Εταιρείας και κατ' επέκταση τις επιδόσεις της και την χρηματοοικονομική της θέση.

Η Εταιρεία ενδέχεται να εκτεθεί μελλοντικά σε πιθανές διεκδικήσεις σχετικά με ελαττώματα στην ανάπτυξη, κατασκευή και ανακαίνιση του ακινήτου, οι οποίες δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική της θέση.

Ο ενδεδειγμένος έλεγχος που διεξάγει η Εταιρεία κατά την απόκτηση νέων ακινήτων δεν αποκλείεται να μην μπορέσει να εντοπίσει όλους τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις σε σχέση με μία επένδυση με δυσμενείς συνέπειες στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική της θέση.

Για την έγκαιρη αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου, η Εταιρεία φροντίζει να επιλέγει ακίνητα τα οποία τυγχάνουν εξαιρετικής γεωγραφικής θέσης και προβολής και σε περιοχές οι οποίες είναι αρκετά εμπορικές ώστε να μειώσει την έκθεσή της σε αυτόν τον κίνδυνο.

Επίσης, η Εταιρεία διέπεται από θεσμικό πλαίσιο, όπως ορίζεται από το Ν. 5193/2025, το οποίο συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή / και έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου, όπου ορίζει ότι, τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου αποτιμώνται περιοδικά, καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή.

Σχετικά με τον κίνδυνο που προέρχεται από τη μείωση των μισθωμάτων, και προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος αρνητικής μεταβολής αυτών από σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού στο μέλλον, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. πλέον περιθωρίου και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

#### **β) Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων**

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια που κατά κανόνα συνάπτονται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor.

Η Εταιρεία αξιολογεί την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και εξετάζει τις δυνατότητες διαχείρισης του μέσω ενδεικτικά, της βελτίωσης των όρων ή/και της αναχρηματοδότησης των υφιστάμενων δανείων.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα, η μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Εάν το επιτόκιο δανεισμού, το οποίο αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού της Εταιρείας και το οποίο κατά την 31.12.2025 ήταν 3,33%, αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας θα ήταν αρνητική κατά € 13 χιλ., ενώ εάν μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης, δεν θα υπάρξει επίδραση.

#### γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στην ενδεχόμενη αδυναμία της Εταιρείας να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις της λόγω έλλειψης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων. Τα διαθέσιμα ταμειακά υπόλοιπα προσφέρουν στην Εταιρεία ισχυρή ρευστότητα. Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετής οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Η Εταιρεία εκτιμά τις χρηματοδοτικές της ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στην εγχώρια χρηματοοικονομική αγορά και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στην εν λόγω αγορά.

Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τον μισθωτή, της διατήρησης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων και της συνετής διαχείρισής τους. Παράλληλα, επιδιώκει την ενεργητική διαχείριση του δανεισμού της αξιοποιώντας τα διαθέσιμα χρηματοδοτικά εργαλεία.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα, μέσω του δείκτη γενικής ρευστότητας (current ratio). Ο δείκτης γενικής ρευστότητας είναι ο λόγος των βραχυπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων (κυκλοφορούν ενεργητικό) προς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων όπως παρουσιάζεται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

<b>Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	495.152	900.603
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	777.935	4.023.568
<b>Άμεση ή Γενική Ρευστότητα (α / β)</b>	<b>0,64</b>	<b>0,22</b>

Παρατίθενται κατωτέρω οι συμβατικές λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων:

<b>Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων 31/12/2025</b>	<b>Κάτω των 12 μηνών</b>	<b>Από 2 έως 5 έτη</b>	<b>Άνω των 5 ετών</b>	<b>Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών</b>	<b>Λογιστική αξία</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (εκτός προβλέψεων)	112.164	-	383.333	495.497	495.497
Δανεισμός	672.785	2.986.496	15.303.704	18.962.985	18.899.777
<b>Σύνολο</b>	<b>784.949</b>	<b>2.986.496</b>	<b>15.687.037</b>	<b>19.458.482</b>	<b>19.395.273</b>

  

<b>Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων 31/12/2024</b>	<b>Κάτω των 12 μηνών</b>	<b>Από 2 έως 5 έτη</b>	<b>Άνω των 5 ετών</b>	<b>Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών</b>	<b>Λογιστική αξία</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (εκτός προβλέψεων)	141.041	-	383.333	524.374	524.374
Δανεισμός	3.882.527	5.268.000	10.606.800	19.757.327	19.709.289
<b>Σύνολο</b>	<b>4.023.568</b>	<b>5.268.000</b>	<b>10.990.133</b>	<b>20.281.701</b>	<b>20.233.663</b>

Οι στόχοι της Εταιρείας είναι να διασφαλίσει την ικανότητα της να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα, ώστε να παρέχει κέρδη στον μέτοχο και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους καθώς και να διατηρήσει την καταλληλότερη κεφαλαιουχική δομή για να μειώσει το κόστος του κεφαλαίου. Προς τούτο, στόχος της Εταιρείας είναι η συνέχιση της εύρυθμης λειτουργίας της μέσω της εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της και της αποτελεσματικής διαχείρισης των πιστώσεων σε συνδεδεμένες εταιρείες.

Η Εταιρεία έχει λάβει επιστολή στήριξης από την απώτατη μητρική εταιρεία Premia Properties, η οποία θα παράσχει όποτε κριθεί απαραίτητο, επαρκή κεφάλαια για την κάλυψη των υποχρεώσεων της Εταιρείας για τους επόμενους 12 μήνες από την έγκριση των παρουσών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

#### δ) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο αναφορικά με τις εμπορικές απαιτήσεις από τον μισθωτή. Δύο σημαντικές εκφάνσεις του πιστωτικού κινδύνου είναι ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου και ο κίνδυνος συγκέντρωσης.

- Κίνδυνος Συγκέντρωσης: Ο κίνδυνος συγκέντρωσης αφορά στην υψηλή εξάρτηση από συγκεκριμένους πελάτες-μισθωτές που μπορεί να δημιουργήσει είτε σοβαρό πρόβλημα βιωσιμότητας της Εταιρείας σε περίπτωση αφερεγγυότητάς τους, είτε απαίτηση προνομιακής μεταχείρισης από την πλευρά των μισθωτών.

Το σύνολο των εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα προέρχεται από έναν μισθωτή που ανήκει στον κλάδο εκμετάλλευσης ξενοδοχειακών μονάδων. Επομένως, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συγκεκριμένων μισθώσεων από πλευράς του μισθωτή, με όρους δυσμενέστερους για την Εταιρεία, ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας.

- Κίνδυνος Αντισυμβαλλόμενου: Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος σε μία συναλλαγή να αθετήσει τη συμβατική του υποχρέωση πριν την οριστική τακτοποίηση των χρηματοροών που προκύπτουν από τη συναλλαγή. Στην προκειμένη περίπτωση, η Εταιρεία υπόκειται στον κίνδυνο της συνεργασίας με τυχόν αφερέγγυους μισθωτές, με συνέπεια τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιης είσπραξης απαιτήσεων.

Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του εν λόγω κινδύνου, η Εταιρεία αξιολογεί την πιστοληπτική ικανότητα των αντισυμβαλλομένων της και επιδιώκει τη λήψη επαρκών εγγυήσεων.

### ε) Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Ο σκοπός της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει την ικανότητά της να παραμένει σε συνεχιζόμενη δραστηριότητα, με σκοπό να παράγει κέρδη για τον μέτοχο της και οφέλη για τα υπόλοιπα ενδιαφερόμενα μέρη και να διατηρήσει τη βέλτιστη κεφαλαιακή δομή ώστε να μειώσει το κόστος του κεφαλαίου.

Ο κίνδυνος από υψηλή δανειακή επιβάρυνση μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων (κεφαλαίου και τόκων), μη συμμόρφωση με τους όρους των δανείων και ενδεχομένη αδυναμίας σύναψης νέων δανειακών συμβάσεων.

Σύμφωνα με τους όρους των δανειακών συμβάσεων της Εταιρείας, η Εταιρεία θα πρέπει να συμμορφώνεται, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρεία συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαια της με βάση τον συντελεστή μόχλευσης, ο οποίος υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων, ως ακολούθως:

<b>Συντελεστής Μόχλευσης</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Συνολικός Δανεισμός (σημείωση 5.11)	18.899.777	19.709.289
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων και των Δεσμευμένων Καταθέσεων) (σημειώσεις 5.6 και 5.7)	433.633	846.997
<b>Καθαρός Δανεισμός (α)</b>	<b>18.466.144</b>	<b>18.862.292</b>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	36.458.223	34.259.939
<b>Συνολικά κεφάλαια (β)</b>	<b>54.924.367</b>	<b>53.122.230</b>
<b>Συντελεστής Μόχλευσης (α / β)</b>	<b>33,62%</b>	<b>35,51%</b>

### στ) Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

Η Εταιρεία υπολογίζει την εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων βάσει ενός πλαισίου υπολογισμού της εύλογης αξίας που κατατάσσει τα μη χρηματοοικονομικά μέσα σε ιεραρχία τριών επιπέδων σύμφωνα με την ιεράρχηση των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στην αποτίμηση, όπως περιγράφεται κατωτέρω.

**Επίπεδο 1:** Επίσημες χρηματιστηριακές τιμές (χωρίς προσαρμογή) στις αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.

**Επίπεδο 2:** Εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1 οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα. Ειδικότερα, η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων τα οποία δεν συναλλάσσονται σε μια ενεργή αγορά (για παράδειγμα, εξωχρηματιστηριακές συναλλαγές επί παραγώγων) καθορίζεται χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης. Αυτές οι τεχνικές αποτίμησης μεγιστοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων δεδομένων της αγοράς όπου διατίθενται και βασίζονται όσο το δυνατόν λιγότερο σε συγκεκριμένες παραμέτρους της οντότητας. Αν τα σημαντικά δεδομένα που απαιτεί εύλογη αξία ενός μέσου είναι παρατηρήσιμα, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 2.

**Επίπεδο 3:** Εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση οι οποίες δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα στοιχεία της αγοράς. Ειδικότερα, εάν μία ή περισσότερες από τις σημαντικές μεταβλητές δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 3.

### Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού της Εταιρείας τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31.12.2025 και κατά την 31.12.2024 αντίστοιχα.

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρώνται στην Εύλογη Αξία	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα την 31.12.2025	-	-	31.470.000	31.470.000
<b>Σύνολο</b>	-	-	<b>31.470.000</b>	<b>31.470.000</b>

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρώνται στην Εύλογη Αξία	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα την 31.12.2024	-	-	31.330.000	31.330.000
<b>Σύνολο</b>	-	-	<b>31.330.000</b>	<b>31.330.000</b>

### Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των υποχρεώσεων της Εταιρείας, οι οποίες δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31.12.2025 και κατά την 31.12.2024 αντίστοιχα:

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις οι οποίες δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Ποσά σε €				
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2025	-	-	18.899.777	<b>18.899.777</b>
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2024	-	-	19.709.289	<b>19.709.289</b>

Τα στοιχεία των υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στον ανωτέρω πίνακα αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος και η λογιστική τους αξία προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

Επιπλέον, κατά την 31.12.2025 και την 31.12.2024, η Εταιρεία είχε δάνεια προς συνδεδεμένες εταιρείες, υπολοίπου € 23,89 εκ και € 22,18 εκ που συμπεριλαμβάνονται στο κονδύλι Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής θέσης. Η εύλογη αξία αυτών των απαιτήσεων προσεγγίζει την λογιστική αξία τους.

Κατά την 31.12.2025 καθώς και τις προηγούμενες συγκριτικές περιόδους, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων καθώς και των εμπορικών και των λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

## 5. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

### 5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>31.330.000</b>	-
Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	-	13.604.384
Υπεραξία ανατίμησης παγίων Προσθήκες χρήσης	-	17.725.616
Καθαρή μεταβολή κινήτρων μίσθωσης	129.050	
(19.220)		285.104
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	30.170	(285.104)
<b>Υπόλοιπο λήξης χρήσης</b>	<b>31.470.000</b>	<b>31.330.000</b>

Η Εταιρεία, κατέχει μισθωμένη ξενοδοχειακή μονάδα στην Κρήτη, συνολικής επιφάνειας 25.737,59 τ.μ.

### Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ και τις θυγατρικές αυτών, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψη η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές, σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β.1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της Διοίκησης οι οποίες υποστηρίζονται από εκθέσεις ανεξάρτητου Ορκωτού Εκτιμητή με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Η εύλογη αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε κατά την 31.12.2025 από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (GEOAXIS ΓΑΙΟΑΞΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ & ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ) βάσει των κανόνων και των μεθόδων που προβλέπονται από τα Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομώνων (RICS Valuation Professional Standards 2017 – Red Book).

Συγκεκριμένα για την αποτίμηση του ακινήτου το οποίο διαθέτει η Εταιρεία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024, χρησιμοποιήθηκαν κατά 90% η μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ρών και κατά 10% η μέθοδος Προσέγγισης αγοράς (Συγκριτική μέθοδος), με προεξοφλητικό επιτόκιο 9,19% και συντελεστή απόδοσης στη λήξη 7,49% για την χρήση

2025 και με προεξοφλητικό επιτόκιο 9,21% και συντελεστή απόδοσης στη λήξης 7,21% για την συγκριτική υποδωδεκάμηνη χρήση 2024.

Εάν κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 2,21 εκ. χαμηλότερη ή € 2,54 εκ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη, που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 0,85 εκ. χαμηλότερη ή € 0,97 εκ. υψηλότερη.

Η εύλογη αξία που υπολογίζεται με τις ανωτέρω μεθοδολογίες κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3 αφού κάνει χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων/παρόμοιων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνει ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025, αλλά και για την συγκριτική χρήση 2024, δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Επί του ακινήτου της Εταιρείας υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους € 79,44 εκ.

## 5.2 Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας, αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

	31/12/2025	31/12/2024
Εγγυήσεις Δ.Ε.Η	305	83.150
Εγγυήσεις μίσθωσης αυτοκινήτων	1.343	1.343
Λοιπές εγγυήσεις	364	364
<b>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</b>	<b>2.012</b>	<b>84.857</b>

Οι απαιτήσεις αφορούν στο σύνολο του εγγυήσεις οι οποίες έχουν καταβληθεί από την Εταιρεία κατά τις προηγούμενες χρήσεις.

## 5.3 Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες

Οι μακροπρόθεσμες της Εταιρείας από συνδεδεμένες εταιρείες, αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	31/12/2025	31/12/2024
Απαιτήσεις ομολογιακών δανείων	23.078.142	22.153.084
Τόκοι από συνδεδεμένες εταιρείες	808.191	25.058
<b>Σύνολο</b>	<b>23.886.333</b>	<b>22.178.142</b>

Κατά την 20.12.2024, η Εταιρεία σύναψε με την μητρική της εταιρεία, ενδοομιλική σύμβαση δανείου, ποσού € 22,1 εκ. με σκοπό την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών σκοπών. Ποσό € 16,05 εκ. αφορά σε απαίτηση από ενδοομιλικά δάνεια της Εταιρείας το οποίο καλύφθηκε με το εν λόγω δάνειο, ποσό € 6,05 εκ. αφορά νέο δανεισμό. Τα ανωτέρω δάνειο έχει επιτόκιο 3,5 % και είναι πληρωτέο στη λήξη.

Την 28.04.2025 και την 09.09.2025, η Εταιρεία υπέγραψε δυο ενδοομιλικές συμβάσεις δανείων έως ποσού € 0,5 εκ. και 0,7 εκ. αντίστοιχα με την μητρική εταιρεία Sunwing Hotels A.E. Ο σκοπός των εν λόγω δανείων ήταν η κάλυψη γενικών επιχειρηματικών σκοπών και η αγορά ακινήτων, αντίστοιχα. Τα δάνεια είναι μακροπρόθεσμης διάρκειας (λήξεως 2035), σταθερού επιτοκίου 5%, με το κεφάλαιο και τους τόκους να είναι καταβλητέα στην λήξη του κάθε δανείου. Εντός της τρέχουσας χρήσης, εκταμιεύθηκαν από τα εν λόγω δάνεια ποσά € 0,4 και € 0,5 εκ. αντίστοιχα.

Για τα εν λόγω δάνεια δεν υπάρχει υποχρέωση εγγραφής υποθηκών, προσημειώσεων ή επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών.

## 5.4 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

Εμπορικές απαιτήσεις	31/12/2025	31/12/2024
Πελάτες	167.043	165.580
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(165.580)	(165.580)
<b>Σύνολο</b>	<b>1.463</b>	<b>-</b>

Η Διοίκηση της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των εμπορικών απαιτήσεων, αποφάσισε ότι δεν συντρέχουν περιπτώσεις σχηματισμού πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας πέραν της αυτής που έχει ήδη σχηματισθεί καθώς καλύπτουν το σύνολο του ποσού των απαιτήσεων πελατών.

### 5.5 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Προκαταβολές	4.732	-
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	55.325	-
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	-	53.606
<b>Σύνολο</b>	<b>60.057</b>	<b>53.606</b>

Οι ανωτέρω λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις είναι άμεσης λήξης και αποτελούν την εύλογη τους αξία κατά την 31.12.2025 και 31.12.2024 αντίστοιχα.

### 5.6 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Δεσμευμένες καταθέσεις	209.470	-
<b>Σύνολο</b>	<b>209.470</b>	<b>-</b>

Οι βραχυπρόθεσμες δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν συμβατικές υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακές συμβάσεις.

### 5.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

	31/12/2025	31/12/2024
Ταμείο	-	0
Καταθέσεις όψεως	224.162	846.977
<b>Σύνολο</b>	<b>224.162</b>	<b>846.977</b>

Η Διοίκηση της Εταιρείας κρίνει ότι δεν υπάρχει σημαντική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο. Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

### 5.8. Μετοχικό Κεφάλαιο

Κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 και κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ήταν € 9.744.178 διαιρούμενο σε 3.325.658 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 2,93 έκαστη.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι πλήρως καταβεβλημένο. Συνεπώς, δεν υπάρχουν δικαιώματα ή/και υποχρεώσεις τρίτων έναντι της Εταιρείας για την απόκτηση σε σχέση με εγκεκριμένο μετοχικό κεφάλαιο ή δεσμεύσεις της Εταιρείας ή αποφάσεις των οργάνων της για αύξηση του κεφαλαίου της Εταιρείας.

Οι μετοχές της Εταιρείας δεν είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

### 5.9. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Τακτικό αποθεματικό	526.419	526.419
Αφορολόγητα αποθεματικά	3.172.631	3.172.631
Αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων	17.725.616	17.725.616
Λοιπά αποθεματικά	158	158
<b>Σύνολο</b>	<b>21.424.823</b>	<b>21.424.823</b>

#### Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ποσό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό, έως ότου το σύνολο του τακτικού αποθεματικού ανέλθει στο 1/3 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής της Εταιρείας, διανέμεται μόνο κατά τη λύση της Εταιρείας, μπορεί όμως να συμψηφιστεί με συσσωρευμένες ζημιές.

Τα αποθεματικά νόμων ή καταστατικού ποσού € 526 χιλ. (31.12.2024: € 526 χιλ.) περιλαμβάνουν το τακτικό αποθεματικό ποσού € 526 χιλ (30.09.2024: Ευρώ 526 χιλ) που σχηματίζεται σύμφωνα με της διατάξεις της εμπορικής νομοθεσίας.

Αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων

Κατά την αλλαγή του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της Εταιρείας σε επενδυτικό ακίνητο στην εύλογη αξία του (σημείωση 5.1), η Εταιρεία εφάρμοξε το ΔΛΠ 16 για τα ιδιόκτητα ακίνητα έως την ημερομηνία αλλαγής χρήσης. Η διαφορά κατά την ημερομηνία αυτή μεταξύ της λογιστικής αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με το ΔΛΠ 16, και της εύλογης αξίας του ακινήτου σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, ποσού € 17,7 εκ. καταχωρήθηκε με τον ίδιο τρόπο όπως μια αναπροσαρμογή σύμφωνα με το ΔΛΠ 16, στην κατάσταση λοιπών συνολικών εισοδημάτων και συσσωρευμένο στα ίδια κεφάλαια υπό την κατηγορία του αποθεματικού αναπροσαρμογής παγίων.

Αφορολόγητα αποθεματικά

Τα αφορολόγητα αποθεματικά ποσού € 3,17 εκ. (31.12.2024: € 3,17 εκ.) έχουν σχηματιστεί για επενδύσεις με βάση τον Ν.3299/2004 ποσού € 3,07 εκ. και αφορολόγητο αποθεματικό για έσοδο από απαλλοτρίωση ακινήτων ποσού € 96 χιλ. Με βάση την Ελληνική φορολογική νομοθεσία, αυτά τα αποθεματικά εξαιρούνται του φόρου εισοδήματος, υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα διανεμηθούν στους μετόχους. Η Εταιρεία δεν προτίθεται να διανείμει τα συγκεκριμένα αποθεματικά.

**5.10. Αποτελέσματα εις νέον**

Τα Αποτελέσματα εις νέο της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Υπόλοιπο κατά την έναρξη της χρήσης</b>	3.090.938	3.208.224
Κέρδη / (Ζημιές) χρήσης	2.198.284	(117.286)
<b>Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσης</b>	<b>5.289.222</b>	<b>3.090.938</b>

Διανομή Μερισμάτων

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν θα προτείνει τη διανομή μερίσματος προς την επερχόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

**5.11 Δανειακές υποχρεώσεις**

Τα δάνεια της Εταιρείας σε σχέση με την διακύμανση του επιτοκίου έχουν ως εξής: α) ομολογιακό δάνειο ύψους € 16,25 εκ. κατά την 31.12.2025 είναι σταθερού επιτοκίου, β) το μέρος του δανεισμού που έχει συνάψει η Εταιρεία στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης, και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ») το οποίο ανερχόταν συνολικά σε αξία € 1,3 εκ. κατά την 31.12.2025 είναι σταθερού επιτοκίου και γ) ομολογιακό δάνειο ύψους € 1,3 εκ. είναι κυμαινόμενου επιτοκίου.

Συνεπώς, η Εταιρεία δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

Οι δανειακές υποχρεώσεις αναλύονται κάτωθι, με βάση την περίοδο αποπληρωμής. Τα ποσά που είναι πληρωτέα εντός ενός έτους από την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμα, ενώ τα ποσά που είναι πληρωτέα σε μεταγενέστερο στάδιο χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα.

Τα ομολογιακά δάνεια της Εταιρείας αναλύονται, με βάση το χρόνο εξόφλησής τους, ως ακολούθως:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	640.149	18.064.644	997.555	15.826.762
Αλληλόχρεος Λογαριασμός	-	-	2.884.972	-
Επιχορήγηση Δανείου	25.622	169.362	-	-
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>665.771</b>	<b>18.234.006</b>	<b>3.882.527</b>	<b>15.826.762</b>

Η λήξη των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Έως 1 έτος	665.771	3.882.527
Από 2 - 5 έτη	2.959.740	3.976.944
Περισσότερα από 5 έτη	15.274.265	11.849.818
<b>Σύνολο</b>	<b>18.899.777</b>	<b>19.709.289</b>

Κατά την 30.10.2024, η Εταιρεία σύναψε ομολογιακό δάνειο με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF), διάρκειας 15 ετών, ύψους έως € 4,48 εκ., με στόχο την ανακατασκευή της ξενοδοχειακής μονάδας Sunwing Makrigialos Beach και λήξης τον Ιούλιο του 2039. Την 20.02.2025, υπογράφηκε τροποποίηση του ανωτέρω ομολογιακού δανείου με σκοπό την παράταση της ημερομηνίας προθεσμίας κάλυψης και την 21.03.2025 εκταμιεύτηκε ποσό € 2,8 εκ. με ισόποση εξόφληση αλληλόχρεου λογαριασμού. Την 08.12.2025 υπογράφηκε

τροποποίηση του εν λόγω ομολογιακού δανείου με σκοπό την εναρμόνιση χρηματοοικονομικών δεικτών λόγω αλλαγής του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της Εταιρείας, η οποία λειτουργεί ως έμμεση θυγατρική ΑΕΕΑΠ. Η Εταιρεία αξιολόγησε την επίδραση της τροποποίησης και συνεχίζει να αναγνωρίζει το υπάρχον δάνειο βάσει του τροποποιημένου όρου.

Στις 23 Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ομολογιακού δανείου με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος για ποσό έως € 16,7 εκατ. και διάρκεια 12 ετών, με στόχο α) την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου χρέους και β) τη χρηματοδότηση της επιτρεπόμενης διανομής του δανείου. Εντός της χρήσης 2024, εκταμιεύθηκε ποσό € 6,05 εκ. και εντός της τρέχουσας χρήσης, στις 28.03.2025, εκταμιεύθηκε ποσό € 10,65 εκ. με το οποίο έγινε η αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού.

Προς εξασφάλιση των τραπεζικών υποχρεώσεων της Εταιρείας υφίσταται, μεταξύ άλλων, προσημείωση επί του ακινήτου κυριότητας της (σημείωση 5.1), εταιρική εγγύηση της ΣΑΝΓΟΥΙΝΓΚ ΧΟΤΕΛΣ, ενέχυρο επί των μετοχών της Εταιρείας, ενέχυρο επί των ληφθέντων μισθωτικών εγγυήσεων (σημείωση 5.12) και υπάρχει δικαίωμα εκχώρησης των ασφαλιστικών απαιτήσεων, μισθωτικών απαιτήσεων και απαιτήσεων αγοραπωλησίας.

Σύμφωνα με τους όρους των δανειακών συμβάσεων, η Εταιρεία πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν:

α) Δείκτης κάλυψης χρηματοοικονομικής επιβάρυνσης: το λόγο των καθαρών λειτουργικών εσόδων προς τη συνολική χρηματοοικονομική επιβάρυνση.

β) Δείκτης εξασφαλιστικής κάλυψης χαρτοφυλακίου: το λόγο των ανεξόφλητων ομολογιών της Εταιρείας και της μητρικής εταιρείας ΣΑΝΓΟΥΙΝΓΚ ΧΟΤΕΛΣ Α.Ε., προς την συνολική αξία των ακινήτων της Εταιρείας και της μητρικής εταιρείας ΣΑΝΓΟΥΙΝΓΚ ΧΟΤΕΛΣ Α.Ε., όπως προκύπτουν από τις πλέον πρόσφατες αποτιμήσεις.

γ) Δείκτης εξασφαλιστικής κάλυψης: το λόγο των ανεξόφλητων ομολογιών, προς την αξία του ακινήτου της Εταιρείας, όπως προκύπτει από την πλέον πρόσφατη αποτίμηση.

Οι ανωτέρω επιμετρούμενοι χρηματοοικονομικοί δείκτες αφορούν δανειακές υποχρεώσεις αξίας € 18,90 εκ. της Εταιρείας κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025.

Η Εταιρεία έχει προχωρήσει στην επιμέτρηση των μελλοντικών χρηματοοικονομικών δεικτών σύμφωνα με τους όρους της δανειακής σύμβασης για τους επόμενους 12 μήνες. Η Εταιρεία δεν έχει καμία ένδειξη ότι θα αντιμετωπίσει κάποια δυσκολία συμμόρφωσης με τους χρηματοοικονομικούς δείκτες κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2026.

Η Εταιρεία δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά της, αφού τα δάνεια είναι σε Ευρώ.

#### **5.12 Λοιπές μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις**

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Ληφθείσες εγγυήσεις	383.333	383.333
<b>Σύνολο</b>	<b>383.333</b>	<b>383.333</b>

Το σύνολο των λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας κατά την 31.12.2025 αλλά και κατά την συγκριτική χρήση, αφορά ληφθείσα εγγύηση μισθώματος από τον μισθωτή της ΝLTG ΗΗ Ελλάδος Μονοπρόσωπη Α.Ε.

#### **5.13 Προμηθευτές**

Οι υποχρεώσεις προς τους προμηθευτές της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Προμηθευτές	5.425	509
<b>Σύνολο</b>	<b>5.425</b>	<b>509</b>

Οι εμπορικές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας, λήγουν κατά μέσο όρο εντός τριών μηνών από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και δεν βαρύνονται με τόκους. Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές αξίες τους.

#### **5.14 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις / Φόρος**

Η Εταιρεία κατά την συγκριτική υποδωδεκάμηνη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024, και συγκεκριμένα για το διάστημα από 01.10.2024 έως και την ημερομηνία της απόκτησης της από την απώτατη μητρική εταιρεία, φορολογούνταν υπό το καθεστώς των γενικών διατάξεων. Από την αλλαγή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της Εταιρείας, ήτοι τις 19.12.2024 και εφεξής, η Εταιρεία φορολογείται υπό το καθεστώς φορολόγησης των ΑΕΕΑΠ.

Την 5.4.2022 η απώτατη μητρική εταιρεία έλαβε άδεια ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Από την ημερομηνία μετατροπής σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») η μητρική εταιρεία και οι θυγατρικές της (άμεσες και έμμεσες θυγατρικές), φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 58 του Ν. 5193/2025 με ειδικό τρόπο, όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, οπότε δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Ο τρέχων φόρος αναλύεται ως εξής:

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής :	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Φόρος αρχής χρήσεως</b>	<b>51.745</b>	<b>124.444</b>
Πλέον: Προκαταβολή φόρου εισοδήματος χρήσεως	179.435	48.546
Πλέον: Φόρος επενδύσεων χρήσεως	111.062	2.514
Μείον: Πληρωμές φόρου εισοδήματος χρήσεως	(231.180)	-
Μείον: Πληρωμές φόρου επενδύσεων χρήσεως	(60.207)	(123.759)
<b>Τρέχουσα Φορολογική Υποχρέωση</b>	<b>50.855</b>	<b>51.745</b>

### **Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις**

Οι χρήσεις 2020-2024 της Εταιρείας έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Οι χρήσεις 2020-2025 της Εταιρείας δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθεί, δε θα έχει σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας. Για τη χρήση 2025, η Εταιρεία, έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 78 του Ν. 5104/2024, όπως ισχύει. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2025 δεν έχει ολοκληρωθεί, και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

### **5.15 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας, αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	55.885	51.745
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	-	14.000
<b>Σύνολο</b>	<b>55.885</b>	<b>65.745</b>

Ο λογαριασμός «έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα» αναταξινομήθηκε από το κονδύλι «Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα» στο κονδύλι «Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις» από το κονδύλι (σημείωση 5.23).

Κατά την λήξη της τρέχουσας χρήσης δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές από φόρους για την Εταιρεία. Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές αξίες τους.

### **5.16 Έσοδα λειτουργίας ξενοδοχειακού συγκροτήματος**

Τα έσοδα τα οποία σχετίζονται με την λειτουργική δραστηριότητα της ξενοδοχειακής μονάδας της Εταιρείας έως τις 19.12.2024 όπου και άλλαξε η χρήση του ακινήτου της Εταιρείας από ιδιοχρησιμοποιούμενο σε επενδυτικό ακίνητο. Τα εν λόγω έσοδα της Εταιρείας αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

	<b>01/01 - 31/12/2025</b>	<b>01/10 - 31/12/2024</b>
Πωλήσεις εμπορευμάτων	-	28.531
Πωλήσεις υπηρεσιών	-	784.525
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>813.055</b>

### **5.17 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων**

Τα έσοδα από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

	01/01 - 31/12/2025	01/10 - 31/12/2024
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	2.286.530	285.104
<b>Σύνολο</b>	<b>2.286.530</b>	<b>285.104</b>

Η μεταβολή προκύπτει λόγω του διαφορετικού διαστήματος το οποίο καλύπτει η συγκριτική χρήση η οποία είναι υποδωδεκάμηνη.

Στα ανωτέρω έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό ύψους (€ 19,2) χιλ. για το 2025 και € 285 χιλ. αντίστοιχα για το 2024, αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης στα πλαίσια της μισθωτικής σύμβασης που διαθέτει η Εταιρεία ως εκμισθωτής.

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το επενδυτικό της ακίνητο μέσω λειτουργικής μίσθωσης είναι διάρκειας δεκαπέντε ετών και διέπεται από τη σχετική, περί εμπορικής μίσθωσης, νομοθεσία.

Τα μελλοντικά εισπρακτέα μισθώματα, βάσει συμβάσεων μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

	01/01/2025 - 31/12/2025	01/10/2024 - 31/12/2024
Μέχρι 1 έτος	2.346.000	2.300.000
Από 2 μέχρι και 5 έτη	9.390.427	9.206.302
Περισσότερο από 5 έτη	20.824.767	22.716.439
<b>Σύνολο</b>	<b>32.561.195</b>	<b>34.222.740</b>

#### 5.18 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Στα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται:

	01/01/2025 - 31/12/2025	01/10/2024 - 31/12/2024
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	72.000	-
<b>Σύνολο</b>	<b>72.000</b>	<b>-</b>

#### 5.19 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά έξοδα και ζημιές της Εταιρείας αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

	01/01/2025 - 31/12/2025	01/10/2024 - 31/12/2024
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	44.055	76.849
Παροχές τρίτων	-	109.021
Φόροι τέλη	1.771	55.267
Αμοιβές διαχείρισης και δικαιώματα από συνδεδεμένες εταιρείες	-	79.214
Διάφορα έξοδα	10.210	99.164
<b>Σύνολο</b>	<b>56.035</b>	<b>419.513</b>

Η Εταιρεία έως την 18.12.2024 λειτουργούσε το ακίνητο της ως ξενοδοχειακή μονάδα και συνεπώς τα λοιπά λειτουργικά έξοδα σε σχέση με την προηγούμενη υποδωδεκάμηνη χρήση δεν είναι συγκρίσιμα.

Το κονδύλι λοιπά λειτουργικά έξοδα της τρέχουσας χρήσεως 2025, εμφανίζεται μειωμένο κατά το ποσό των € 215 χιλ. τα οποία αφορούν έσοδα από επανατιμολόγηση δαπανών προς τον μισθωτή της Εταιρείας. Η Εταιρεία ενεργεί ως διαμεσολαβητής (agent) – όχι ως κύριος (principal) και ως εκ τούτου τα έσοδα που σχετίζονται με την επιβάρυνση (recharge) εξόδων παρουσιάζονται καθαρά (net) έναντι του παρόντος κονδυλίου.

#### 5.20 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	01/01 - 31/12/2025	01/10/2024 - 31/12/2024
Τόκοι και έξοδα δανείων	723.356	135.045
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα χρηματοδοτήσεων	59.822	74.900
<b>Σύνολο</b>	<b>783.178</b>	<b>209.945</b>

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	01/01 - 31/12/2025	01/10/2024 - 31/12/2024
Τόκοι από ενδοομιλικά δάνεια	808.191	233.136
<b>Σύνολο</b>	<b>808.191</b>	<b>233.136</b>

Η μεταβολή μεταξύ της τρέχουσας και της συγκριτικής χρήσεως, προέρχεται από το γεγονός ότι η Εταιρεία παρουσιάζει στα αποτελέσματα της συγκριτικής χρήσεως το εν λόγω κονδύλι χρηματοοικονομικών εσόδων και εξόδων το οποίο εμφανίζει δαπάνες και έσοδα τόκων, για διάστημα 3 μηνών, όσο και η υποδωδεκάμηνη χρήση 2024.

### 5.21 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων εμφανίζονται έσοδα και έξοδα που προκύπτουν από συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων Εταιρειών της. Αυτές οι συναλλαγές αφορούν πωλήσεις και αγορές υπηρεσιών κατά την κανονική λειτουργία των επιχειρήσεων. Οι συνολικές συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων εταιρειών της και τα εκκρεμή υπόλοιπα κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 και 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024 αναλύονται ως ακολούθως:

	Έσοδα	Συνδεδεμένο Μέρος	01/01 - 31/12/2025	01/10/2024 - 31/12/2024
Πωλήσεις υπηρεσιών και λοιπά έσοδα		NLTG	-	706.301
Έσοδα τόκων χορηγούμενων δανείων		NLTG	-	233.135
Έσοδα ενοικίων		NLTG	2.305.750	-
Έσοδα επανατιμολόγησης δαπανών		NLTG	203.955	-
Έσοδα τόκων χορηγούμενων δανείων		SUNWING	808.191	-
Εσοδα από πώληση εμπορευμάτων		NLTG	-	3.116.111
<b>Σύνολο Εσόδων</b>			<b>3.317.896</b>	<b>4.055.547</b>
	Έξοδα	Συνδεδεμένο Μέρος	01/01 - 31/12/2025	01/10/2024 - 31/12/2024
Δικαιώματα & αμοιβές διαχείρισης		NLTG	-	71.144
Λοιπές υπηρεσίες / αγορές		NLTG	-	21.455
Αμοιβές συντήρησης ακινήτου		Via Futura A.E.	72.000	-
<b>Σύνολο Εξόδων</b>			<b>72.000</b>	<b>92.599</b>
	Απαιτήσεις	Συνδεδεμένο Μέρος	31/12/2025	31/12/2024
Απαιτήσεις από χορηγηθέντα δάνεια και τόκους		SUNWING	23.886.333	22.178.142
Απαιτήσεις από υπηρεσίες		NLTG	1.463	-
<b>Σύνολο</b>			<b>23.887.796</b>	<b>22.178.142</b>
	Υποχρεώσεις	Συνδεδεμένο Μέρος	31/12/2025	31/12/2024
Εγγύηση ενοικίου		NLTG	383.333	383.333
<b>Σύνολο</b>			<b>383.333</b>	<b>383.333</b>

Με την συνδεδεμένη εταιρεία VIA FUTURA AE έχουν πραγματοποιηθεί κατασκευαστικές εργασίες ακινήτων ποσού € 129.050 που περιλαμβάνονται στο κονδύλι επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5.1).

### Αμοιβές Διευθυντικών στελεχών

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31.12.2025 η εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό ενώ κατά την 31.12.2024 καταβλήθηκαν σε διευθυντικά στελέχη μικτές αποδοχές συνολικού ύψους € 14.047

### 5.22. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

#### Εκκρεμοδικίες – Δικαστικές υποθέσεις

Η Διοίκηση καθώς και οι νομικοί σύμβουλοι της Εταιρείας εκτιμούν ότι δεν υπάρχουν σημαντικές επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαστικών ή διοικητικών οργάνων που να έχουν σημαντική επίπτωση στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση, στην Χρηματοοικονομική Θέση ή στα αποτελέσματα της λειτουργίας της Εταιρείας τόσο κατά την 31.12.2025 όσο και κατά την 31.12.2024.

#### Εγγυήσεις – Εμπράγματα εξασφαλίσεις

Η Εταιρεία έχει παράσχει προσημείωση επί του ακινήτου της, ύψους € 79,44 εκ., για εξασφάλιση των δανείων, εταιρική εγγύηση της ΣΑΝΓΟΥΙΝΓΚ ΧΟΤΕΛΣ, ενέχυρο επί των μετοχών της Εταιρείας, ενέχυρο επί των ληφθέντων μισθωτικών εγγυήσεων και υπάρχει δικαίωμα εκχώρησης των ασφαλιστικών απαιτήσεων, μισθωτικών απαιτήσεων και απαιτήσεων αγοραπωλησίας.

#### Κεφαλαιουχικές Δαπάνες

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις που σχετίζονται με συμβασιοποιημένες κεφαλαιουχικές δαπάνες που θα πραγματοποιηθούν στο μέλλον στο ακίνητο της. Το συνολικό ποσό των συμβασιοποιημένων κεφαλαιουχικών υποχρεώσεων ανέρχεται σε € 250 χιλ.

### 5.23 Αναταξινόμησης

Πραγματοποιήθηκε αναταξινόμηση των κονδυλίων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και της κατάστασης Αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων για την υποδωδεκάμηνη χρήση 2024 της Εταιρείας, προκειμένου να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της χρήσης 2025, όπως εμφανίζεται κατωτέρω:

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	31/12/2024 Αναταξινομημένα (Α)	31/12/2024 Δημοσιευμένα (Β)	31/12/2024 Επίδραση Αναταξινόμησης (Α-Β)
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>			
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	88.787	-	88.787
Λοιποί φόροι και τέλη	-	74.787	(74.787)
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	-	14.000	(14.000)
<b>Σύνολο</b>	<b>88.787</b>	<b>88.787</b>	<b>0</b>
<b>Κατάσταση Αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων</b>	<b>01/10/2024 -31/12/2024 Αναταξινομημένα (Α)</b>	<b>01/10/2024 - 31/12/2024 Δημοσιευμένα (Β)</b>	<b>01/10/2024 -31/12/2024 Επίδραση Αναταξινόμησης (Α-Β)</b>
Λοιπά έσοδα και κέρδη	29.044	28.064	980
Λοιπά συνήθη έσοδα	-	980	(980)
<b>Σύνολο</b>	<b>29.044</b>	<b>29.044</b>	<b>0</b>

Το παραπάνω κονδύλια αναταξινόμηθηκαν προκειμένου να εμφανίζεται πιο συνοπτική παρουσίαση κονδυλίων με μη ουσιώδη υπόλοιπα, δεν διαφοροποιήθηκε ή αναθεωρήθηκε η φύση των συναλλαγών που περιγράφουν.

### 5.24 Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα

Δεν υπάρχουν σημαντικά μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι παρούσες ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 17<sup>η</sup> Ιουνίου 2026 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του, από τους κάτωθι:

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. ΚΑΙ  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

**ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.**

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ  
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

**ΚΩΝ/ΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ  
Α.Δ.Τ. Α02247403**

**ΑΝΝΑ ΠΑΡΙΣΗ  
Α.Δ.Τ. Φ044005**

**ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ  
Α.Δ.Τ. Α02861712  
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/16009**