



ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία MARINES ΡΟΔΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΜΑΡΙΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και διακριτικό τίτλο MARINES ΡΟΔΟΥ ΑΕ προς την ετήσια τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων για τα πεπραγμένα της 19^{ης} εταιρικής χρήσης 2025

Κύριοι μέτοχοι,

Θέτουμε υπόψη σας για έγκριση τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, οι οποίες έχουν συνταχθεί βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛ.Π.) και σας παραθέτουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις:

1. Ανάλυση της εξέλιξης των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας

α. Περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

Η Εταιρεία έχει τη μορφή της Ανώνυμης Εταιρείας και διοικείται από 4μελές Δ.Σ. Στόχος της είναι η εκμετάλλευση της τουριστικής μαρίνας της Ρόδου. Καθότι καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης, η τουριστική μαρίνα της Εταιρείας, συνέχισε τη λειτουργία της, η Εταιρεία έχει ορθά εκπληρώσει τους στόχους της και για αυτή την εταιρική χρήση.

β. Στόχοι, βασικές αξίες, κύριες στρατηγικές

Στόχοι

- ✓ Αύξηση του κύκλου εργασιών
- ✓ Βελτίωση του περιθωρίου μικτού και καθαρού κέρδους

Βασικές αξίες

- ✓ Έντιμη σχέση με τους πελάτες
- ✓ Κατάλληλο εργασιακό περιβάλλον
- ✓ Ευκαιρίες εξέλιξης στους εργαζομένους

Κύριες στρατηγικές

- ✓ Διασπορά πωλήσεων
- ✓ Επέκταση σε νέες αγορές
- ✓ Έγκαιρη υπογραφή συμβολαίων

γ. Αρχές Διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης

Η Εταιρεία μας διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η διοίκηση της Εταιρείας παρέχει κατεύθυνση,

ηγεσία καθώς και ένα κατάλληλο περιβάλλον για τη λειτουργία της, ώστε να εξασφαλίζεται ότι όλοι οι διαθέσιμοι πόροι της, δραστηριοποιούνται πλήρως για την επίτευξη των αντικειμενικών σκοπών της. Οι πολιτικές της Εταιρείας στα στάδια της παραγωγικής και λειτουργικής της δραστηριότητας δίνουν έμφαση:

- ✓ Στην παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών
- ✓ Την εφαρμογή διαδικασιών που στηρίζονται σε διαφάνεια και δικαιοσύνη και την καθιέρωση κοινών αρχών και κανόνων.
- ✓ Σεβασμό για το περιβάλλον.

δ. Ανάλυση επιδόσεων και οικονομικής θέσης της Εταιρείας

i. Αποτελέσματα χρήσης

Έσοδα	31/12/2025	31/12/2024	Μεταβολή	%
Πωλήσεις λοιπών άχρηστου υλικού	0,00	166,50	-166,50	-100,00%
Πωλήσεις υπηρεσιών	2.742.232,82	2.012.646,10	729.586,72	36,25%
Επιχορηγήσεις και διάφορα έσοδα πωλήσεων	0,00	7.221,42	-7.221,42	-100,00%
Έσοδα παρεπομένων ασχολιών	675.356,73	568.113,41	107.243,32	18,88%
Έσοδα κεφαλαίων	100.258,49	2,02	100.256,47	4963191,58%
	3.517.848,04	2.588.149,45	929.698,59	35,92%

Λοιπά έσοδα και κέρδη	31/12/2025	31/12/2024	Μεταβολή	%
Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	193,98	108.848,04	-108.654,06	-99,82%
Έκτακτα κέρδη	385.663,29	1.400.000,00	-1.014.336,71	-72,45%
	385.857,27	1.508.848,04	-1.122.990,77	-74,43%

Έξοδα	31/12/2025	31/12/2024	Μεταβολή	%
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	639.787,18	570.971,65	68.815,53	12,05%
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	427.822,81	374.935,61	52.887,20	14,11%
Παροχές τρίτων	1.186.070,15	1.127.190,91	58.879,24	5,22%
Φόροι – τέλη	44.235,53	51.777,25	-7.541,72	-14,57%
Διάφορα έξοδα	198.764,89	188.095,08	10.669,81	5,67%
Τόκοι και συναφή έξοδα	266.110,45	52.239,36	213.871,09	409,41%
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	1.159.698,10	1.160.668,06	-969,96	-0,08%
Προβλέψεις εκμεταλλεύσεων	16.354,00	0,00	16.354,00	100,00%
	3.938.843,11	3.525.877,92	412.965,19	11,71%

Λοιπά έξοδα και ζημιές	31/12/2025	31/12/2024	Μεταβολή	%
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	537,62	823,68	-286,06	-34,73%
Έκτακτες ζημιές	0,00	0,00	0,00	0,00%
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	670.765,38	538.785,86	131.979,52	24,50%
Προβέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	140.361,50	0,00	140.361,50	100,00%
	811.664,50	539.609,54	272.054,96	50,42%

ii. Ισολογισμός

Ενεργητικό	31/12/2025	31/12/2024	Μεταβολή	%
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία	51.259.679,16	46.748.886,78	4.510.792,38	9,65%

Κυκλοφορούντα στοιχεία	5.583.723,11	1.419.047,74	4.164.675,37	293,48%
	56.843.402,27	48.167.934,52	8.675.467,75	18,01%
Παθητικό	31/12/2025	31/12/2024	Μεταβολή	%
Ίδια Κεφάλαια	14.202.837,33	12.962.049,59	1.240.787,74	9,57%
Προβλέψεις	16.354,00	0,00	16.354,00	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	41.945.382,08	34.500.866,36	7.444.515,72	21,58%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	678.828,86	705.018,57	-26.189,71	-3,71%
	56.843.402,27	48.167.934,52	8.675.467,75	18,01%

2. Κυριότεροι κίνδυνοι και διαχείριση

Η Εταιρεία παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις έχοντας ως στόχο να περιορίσει όσο το δυνατόν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις οι οποίες μπορεί να προκύψουν από διάφορα γεγονότα και κυρίως από τις επιπτώσεις του πολέμου και την ενεργειακή κρίση.

Οι συνήθεις χρηματοοικονομικοί και λοιποί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία είναι:

α. Εφοδιαστική αλυσίδα

Οι βασικοί προμηθευτές - συνεργάτες της Εταιρείας δεν αφορούν στην εφοδιαστική αλυσίδα αλλά στην παροχή υπηρεσιών και προέρχονται κυρίως από την ελληνική αγορά. Οι κανόνες συνεργασίας μεταξύ τους είναι σύμφωνοι με τους συνήθεις όρους της αγοράς και καθορίζονται από τις σχετικές τις συμβάσεις που έχουν υπογραφεί.

Επίσης δεν υπάρχουν προμηθευτές - συνεργάτες, η διακοπή της συνεργασίας των οποίων μεμονωμένα, θα έθετε σε κίνδυνο την λειτουργία της Εταιρείας.

β. Κίνδυνος Μείωσης της Ζήτησης.

Η Εταιρεία περιμένει τις εξελίξεις στην παγκόσμια οικονομία (επιβολή δασμών κλπ) και στις τυχόν αρνητικές επιδράσεις στην οικονομία και ειδικότερα στον τουριστικό τομέα.

γ. Κίνδυνος αλλαγής του Κανονιστικού Πλαισίου.

Η Εταιρεία δρα μέσα στο Κανονιστικό πλαίσιο που ορίζει η Νομοθεσία και ισχύει γενικά για τις τουριστικές μαρίνες, κατέχοντας άδεια λειτουργίας τουριστικού λιμένα.

Σημειώνεται ότι η άδεια λειτουργίας δεν απειλείται με κατάργηση.

δ. Λειτουργικός/Ρυθμιστικός κίνδυνος.

Ενδεχόμενες τροποποιήσεις του ρυθμιστικού και νομοθετικού πλαισίου, ενδέχεται να έχουν μικρή επίπτωση στη λειτουργία, στην οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη ρευστότητα της Εταιρείας

ε. Κίνδυνοι που σχετίζονται με τον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Στον τουριστικό κλάδο που δραστηριοποιείται η εταιρεία και λόγω του τρόπου που δραστηριοποιείται, σημαντικός θεωρείται ο κίνδυνος που μπορεί να προκύψει από την άσχημη εξέλιξη των αναδιαρθρώσεων στην παγκόσμια οικονομία.

στ. Κίνδυνος Ρευστότητας.

Η γενική ρευστότητα της Εταιρείας βρίσκεται σε ικανοποιητικά επίπεδα Όσον αφορά στη σωστή διαχείριση της ρευστότητας, αυτή πραγματοποιείται με το συνδυασμό ρευστών διαθεσίμων και αυστηρή παρακολούθηση των ταμειακών ροών. Η παρακολούθηση της ρευστότητας πραγματοποιείται σε ημερήσια, εβδομαδιαία και μηνιαία βάση.

ζ. Πιστωτικός Κίνδυνος.

Η έκθεση της Εταιρείας στον πιστωτικό κίνδυνο αφορά κυρίως απαιτήσεις από πελάτες.

Η Εταιρεία έχει μεγάλη διασπορά του πελατολογίου της, αλλά σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου σε κάποια από τα συμβαλλόμενα με αυτόν μέρη, κυρίως λόγω της ύπαρξης ανοικτών υπολοίπων. Οι λιανικές πωλήσεις υπηρεσιών πραγματοποιούνται κυρίως τοις μετρητοίς, μέσω χρεωστικών ή και πιστωτικών καρτών, ενώ αναφορικά με τις χονδρικές πωλήσεις υπηρεσιών η Εταιρεία, με βάση τις εσωτερικές αρχές λειτουργίας της, χορηγεί πίστωση, εξετάζοντας κατά περίπτωση την πιστοληπτική ικανότητα των πελατών.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εφαρμόζει διαδικασίες πιστωτικού ελέγχου με στόχο την ελαχιστοποίηση των επισφαλειών.

η. Κίνδυνος αύξησης των επιτοκίων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί διαρκώς τις τάσεις των επιτοκίων καθώς και τις ανάγκες χρηματοδότησης της Εταιρείας.

θ. Συναλλαγματικός κίνδυνος.

Η Διοίκηση της Εταιρείας, παρακολουθεί διαρκώς τους συναλλαγματικούς κινδύνους που ενδέχεται να προκύψουν και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών μέτρων. Δεν υπάρχει άμεσος κίνδυνος συναλλαγματικών ισοτιμιών καθώς η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελληνική και Ευρωπαϊκή αγορά και τιμολογεί σε Ευρώ. Επιπλέον όλες οι δανειακές υποχρεώσεις είναι σε Ευρώ.

ι. Κίνδυνος τιμής

Η Εταιρεία, αντιμετωπίζει κίνδυνο από τις μεταβολές στις τιμές των ανταγωνιστών της. Η Διοίκηση θεωρεί ο κίνδυνος είναι μικρός λόγω της καλής θέσης της εταιρείας στην αγορά.

ια. Διάφοροι ειδικοί κίνδυνοι.

Όι αναδιαρθρώσεις στην παγκόσμια οικονομία και η ενεργειακή κρίση δεν μπορεί να προβλεφθεί αν και σε πόσο βαθμό θα επηρεάσουν τον κλάδο του τουρισμού.

3. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η λειτουργία της Εταιρείας δεν επιβαρύνει περιβαλλοντικά την περιοχή εγκατάστασης της τουριστικής μαρίνας που βρίσκεται στην οδό Αυστραλίας του Δήμου Ρόδου.

Η Εταιρεία, έχει συντάξει τις ανάλογες μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων και έχει πραγματοποιήσει συμφωνίες για την μεταφορά των αποβλήτων που παράγονται από τη λειτουργία της.

4. Εργασιακά Θέματα

Η Εταιρεία απασχολούσε την 31/12/2025 είκοσι έξι (26) εργαζόμενους και τηρεί όλες τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τον εργασιακό νόμο καθώς και τους κανόνες υγιεινής και ασφάλειας στην εργασία. Επίσης την 31/12/2025 διατηρούσε συνεργασία με δύο (2) εξωτερικούς συνεργάτες.

5. Βασικοί χρηματοοικονομικοί και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες απόδοσης

Η πραγματική οικονομική κατάσταση της εταιρείας πρέπει να θεωρείται ότι ανταποκρίνεται στην εμφανιζόμενη εικόνα του ισολογισμού της χρήσης.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί αριθμοδείκτες της εταιρείας για τις χρήσεις 2025 και 2024 έχουν ως εξής:

α. Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	Χρήση 2025		Χρήση 2024	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.583.723,11		1.419.047,74	
Σύνολο ενεργητικού	56.843.402,27	9,82%	48.167.934,52	2,95%
Πάγιο ενεργητικό	51.259.679,16		46.748.886,78	
Σύνολο ενεργητικού	56.843.402,27	90,18%	48.167.934,52	97,05%
Ίδια κεφάλαια	14.202.837,33		12.962.049,59	
Σύνολο υποχρεώσεων	42.624.210,94	33,32%	35.205.884,93	36,82%
Σύνολο υποχρεώσεων	42.624.210,94		35.205.884,93	
Σύνολο παθητικού	56.843.402,27	74,99%	48.167.934,52	73,09%
Ίδια κεφάλαια	14.202.837,33		12.962.049,59	
Σύνολο παθητικού	56.843.402,27	24,99%	48.167.934,52	26,91%
Ίδια κεφάλαια	14.202.837,33		12.962.049,59	
Πάγιο ενεργητικό	51.259.679,16	27,71%	46.748.886,78	27,73%
Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.583.723,11		1.419.047,74	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	678.828,86	822,55%	705.018,57	201,28%

β. Αριθμοδείκτες απόδοσης και αποδοτικότητας

	Χρήση 2025		Χρήση 2024	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-847.332,17	-	31.510,03	
Κύκλος εργασιών	2.742.232,82	30,90%	2.012.646,10	1,57%
Μικτά αποτελέσματα	-97.985,59		-665.362,37	
Κύκλος εργασιών	2.742.232,82	-3,57%	2.012.646,10	33,06%

6. Επιπλέον Πληροφόρηση

Κατά τη διάρκεια της χρήσης, η Εταιρεία συνεχίζει την εκμετάλλευση της τουριστικής μαρίνας Ρόδου.

Δεν υπάρχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

Καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης, η Εταιρεία δεν κατείχε ίδιες μετοχές, δεν έκανε χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων και δεν εφαρμόζει λογιστική αντιστάθμισης.

Η εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

Η εταιρεία βρίσκεται στο στάδιο υλοποίησης επένδυσης, που αφορά κυρίως στην επέκταση της λιμενικής ζώνης, ύψους περίπου 10 εκατ. Ευρώ, χρηματοδοτούμενο σε μεγάλο ποσοστό από το Ταμείο Ανάκαμψης.

Την 21^η προς την 22^α Ιανουαρίου 2026, μετά τους θυελλώδεις ανέμους και τις ακραίες καιρικές συνθήκες που επικράτησαν, προκλήθηκαν μεγάλες καταστροφές στην ανατολική προβλήτα Ν και στις πλωτές. Ο προϋπολογισμός του κόστους αποκατάστασής των ζημιών βρίσκεται στο στάδιο της κατάρτισης και στη συνέχεια θα εκτελεσθούν οι εργασίες.

7. Δήλωση του Διοικητικού Συμβουλίου

Δηλώνεται και βεβαιώνεται με την παρούσα ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

Οι συνημμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της MAPINEΣ ΡΟΔΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΜΑΡΙΝΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, για τη χρήση 1/1/2025 - 31/12/2025, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας κατά την ημερομηνία 31/12/2025.

Ρόδος, 13 Απριλίου 2026

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Η Αντιπρόεδρος ΔΣ και Δ/νουσα Σύμβουλος

EMANUEL SHALAM

ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ ΓΙΩΡΑ