



**DoValue Greece Real Estate Services Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία**  
**Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 156425101000**

**Χρηματοοικονομική Έκθεση για την χρήση που έληξε**  
**την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023**  
**σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως έχουν**  
**υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

## Περιεχόμενα

## ΕΚΘΕΣΗ ΠΕΠΡΑΓΜΕΝΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ Α.Ε. ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «DOVALUE GREECE REAL ESTATE SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ 2023

	4
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	14
Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων	15
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	16
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	17
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2023.	18
1. Γενικές πληροφορίες	18
2. Πλαίσιο σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και βασικές λογιστικές αρχές	18
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	18
2.2 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	25
2.3 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	26
2.4 Μισθώσεις	26
2.5 Χρηματοοικονομικά μέσα	27
2.6 Απαιτήσεις από πελάτες	28
2.7 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	28
2.8 Παροχές στο προσωπικό	29
2.9 Προβλέψεις	31
2.10 Αναγνώριση Εσόδων	31
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών κινδύνων	32
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	32
3.2 Διαχείριση Κεφαλαίου	33
3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών	34
3.4 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων	34
4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	34

Φόρος εισοδήματος	35
Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία	35
Προβλέψεις	35
5 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών και από διάθεση προσωπικού	36
6 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	36
7 Λοιπά έξοδα	36
8 Φόρος εισοδήματος	37
9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	39
Πωλήσεις / Διαγραφές	40
0	40
10 Εμπορικές απαιτήσεις	40
11 Λοιπές απαιτήσεις	40
12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	41
13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	41
14 Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικά	42
15 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις από δικαστικές υποθέσεις	43
16 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την Εταιρεία	43
17 Δεσμεύσεις από Μισθώσεις	44
18 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	45
19 Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	46
20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	46

**ΕΚΘΕΣΗ ΠΕΠΡΑΓΜΕΝΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ Α.Ε. ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «DOVALUE GREECE REAL ESTATE SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ 2023**

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τον νόμο και το καταστατικό της DOVALUE GREECE REAL ESTATE SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ εφεξής η «Εταιρεία», έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε μαζί με την παρούσα έκθεση τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2023 και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων οι οποίες αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα αυτών.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2022 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4548/2018 και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) τα οποία έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν επικυρωθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση έως την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Αναλυτικότερα, στην παρούσα έκθεση παρουσιάζεται το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας, οι αρχές διοίκησης, οι κυριότεροι κίνδυνοι, οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την οικονομική θέση και τη συνολική πορεία της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της κλειόμενης εταιρικής χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, καθώς και οι προοπτικές και αναμενόμενες εξελίξεις για το 2024.

## **1. Επιχειρηματικό Μοντέλο**

Η do Value Greece Real Estate Services είναι Εταιρεία παροχής υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων που ιδρύθηκε τον Σεπτέμβριο του 2020.

Σκοπός της Εταιρείας είναι η παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών εκτίμησης, προώθησης, και διαχείρισης ακινήτων. Οι υπηρεσίες αυτές προσφέρονται σε ακίνητα που αποτελούν εξασφάλιση σε δάνεια (Pre-REO) καθώς και σε ακίνητα που έχουν ήδη αποκτηθεί είτε από τους επενδυτές (REO) των οποίων τα δάνεια διαχειρίζεται η do Value Greece είτε από επενδυτές που έχουν στην κατοχή τους χαρτοφυλάκια ακινήτων.

Η doValue S.p.A. η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, είναι μία από τις κορυφαίες εταιρείες διαχείρισης (servicer) στη Νότια Ευρώπη, με δραστηριότητα στους τομείς της διαχείρισης δανείων και ακίνητης περιουσίας, που προέρχονται κυρίως από μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα, για λογαριασμό τραπεζών και επενδυτών.

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές ενώ δεν διατηρεί και υποκαταστήματα. Η διάρκεια της Εταιρείας είναι 50 χρόνια και η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην οδό 25ης Μαρτίου, Θεσσαλονίκης και Τεώ 15, Ταύρος, Νομός Αττικής.

## **2. Αρχές Διοίκησης**

Η doValue Greece Real Estate Services έχει υιοθετήσει μια ευέλικτη οργανωτική δομή με στόχο, να αξιοποιήσει πλήρως τις ευκαιρίες που προσφέρει το βελτιωμένο διεθνές αποτύπωμα του Ομίλου. Το οργανωτικό μοντέλο διευκολύνει το συντονισμό μεταξύ συναδέλφων, την ανταλλαγή εμπειριών και την ομαδική εργασία. Προάγει ένα κοινό όραμα και μια ολοκληρωμένη στρατηγική μεταξύ των

εταιρειών του Ομίλου για να είναι πιο ανταγωνιστικές και να συνεχίσουν να ενισχύουν την θέση του Ομίλου doValue. Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο απαρτίζεται από 4 μέλη. Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας έχει ως ακολούθως :

1. Θεόδωρος Καλαντώνης , Πρόεδρος του ΔΣ
2. Αναστάσιος Πανούσης , Αντιπρόεδρος του ΔΣ και Διευθύνων Σύμβουλος
3. Ελευθερία Πατεράκη, Μέλος
4. Paloma Ramos Perez Cepeda, Μέλος

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου ισχύει μέχρι και 14.09.2024.

Τέλος η Εταιρεία προβαίνει σε διανομή μερισμάτων βάσει πολιτικής η οποία καθορίζεται από το ύψος των κερδών κάθε έτους, λαμβάνοντας υπόψιν της πολιτικής της μητρικής εταιρείας αλλά και τις ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας.

### 3. Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Η χρήση 2023 αποτελεί την τρίτη συνεχή χρονιά πλήρους δραστηριότητας για την Εταιρεία κατά την οποία πραγματοποιήθηκαν έσοδα ύψους 15.925.565 ευρώ έναντι 10.642.172 ευρώ της χρήσης 2022. Η σημαντική αύξηση των εσόδων προέρχεται κατά κύριο λόγο από την διαχείριση ακινήτων που συνδέονται με τα δανειακά χαρτοφυλάκια που διαχειρίζεται η συνδεδεμένη εταιρεία doValue Greece. Σημαντική συμβολή στην προώθηση των ακινήτων που διαχειριζόμαστε αποτελεί η χρήση της ψηφιακής πρωτοποριακής πλατφόρμας Altamira Properties.

Αναλυτικότερα, στην χρήση του 2023 η Εταιρεία παρουσίασε μια υψηλή δυναμική αλλά και μια άνεση, στην διαχείριση μεγάλων όγκων και απαιτητικών υποθέσεων. Πραγματοποίησε περί τις 100 πωλήσεις REO ακίνητων ιδιοκτησίας 5 διαφορετικών REOCO, ενώ η διαχείριση ξεπέρασε τα 1.000 ακίνητα. Από το Q4 βρίσκεται σε πλήρη λειτουργία και η πλατφόρμα διαχείρισης εντολών real estate, που διαμορφώθηκε και αναπτύχθηκε πάνω στις ειδικές προδιαγραφές της Εταιρείας. Ένα σημαντικό πλήθος αυτοματισμών και παρακολούθησης χαρτοφυλακίων ακινήτων, έχουν ενσωματωθεί με πολύ θετικά αποτελέσματα, εξασφαλίζοντας ποιοτικότερα αποτελέσματα σε συντομότερο χρονικό διάστημα. Παράλληλα ολοκληρώθηκε το μεγαλύτερο μέρος της ωρίμανσης ενός πιλοτικού χαρτοφυλακίου της ERB, με πολύ καλά αποτελέσματα αναλογικά με το είδος των ακινήτων. Τέλος αξίζει να αναφερθεί ο γρήγορος ρυθμός ενσωμάτωσης του νεοεισελθέντος προσωπικού, αλλά και των νέων διαδικασιών σε ολόκληρο το φάσμα του αντικειμένου, με την εμπλοκή διαφορετικών ομάδων

Περαιτέρω, τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ανήλθαν σε 9.541.366 έναντι 5.263.991 ευρώ της χρήσης 2022. Τέλος τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν σε 9.301.905 ευρώ έναντι 5.022.554 ευρώ της χρήσης 2022. Οι σημαντικότεροι δείκτες για τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας έχουν ως εξής :

	2023	2022
<b>Δείκτες Ρευστότητας</b>		

**Γενική Ρευστότητα**

Κυκλοφορούν Ενεργητικό/ Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	290%	189%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό/ Σύνολο Ενεργητικού	89%	80%

**Δείκτης Διάρθρωσης Κεφαλαίων**

Σύνολο Υποχρεώσεων/Ίδια Κεφάλαια	46%	80%
Ίδια Κεφάλαια/Σύνολο Υποχρεώσεων	219%	126%

**Δείκτες Αποδοτικότητας**

Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)/ Ίδια Κεφάλαια	81%	88%
Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)/ Έσοδα	60%	49%

**4. Περιβαλλοντικά θέματα**

Η Εταιρεία, μέλος του Ομίλου doValue («Όμιλος»), επιδεικνύει ιδιαίτερη ευαισθησία σε θέματα όπως η περιβαλλοντική βιωσιμότητα και αναλαμβάνει καθημερινά συγκεκριμένες δράσεις για την προληπτική αντιμετώπιση της περιβαλλοντικής ρύπανσης, τη μείωση των επιπτώσεων των δραστηριοτήτων της στο περιβάλλον και την γενικότερη διασφάλιση ενός βιώσιμου περιβάλλοντος για τις μελλοντικές γενιές. Στα πλαίσια αυτά, έχουν υλοποιηθεί συγκεκριμένες δράσεις όπως η χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας για τα γραφεία της Εταιρείας και η προμήθεια χαρτικών βάσει διεθνών πιστοποιήσεων και περιβαλλοντικών κριτηρίων.

Η Εταιρεία ακολουθεί επίσης τις «Οδηγίες για περιβαλλοντικά θέματα» που έχει εκδώσει η μητρική Εταιρεία και έχουν συνταχθεί, με στόχο τον καθορισμό αρχών και βέλτιστων πρακτικών σε θέματα περιβαλλοντικής συμπεριφοράς καθώς και για την καθημερινή ενημέρωση των εργαζομένων της για τα έργα που αποφασίζει να υποστηρίξει η Εταιρεία σχετικά με το περιβάλλον.

**5. Διαχείριση κινδύνων**

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι η ανάληψη κινδύνων είναι ένα αναπόσπαστο μέρος των δραστηριοτήτων της για την επίτευξη των στρατηγικών και επιχειρηματικών της στόχων. Η αποτελεσματική διαχείριση κινδύνων αποτελεί βασική προτεραιότητα, ως εκ τούτου, η Διοίκηση της Εταιρείας θεσπίζει επαρκείς μηχανισμούς για την έγκαιρη αναγνώριση των κινδύνων και την αξιολόγηση των πιθανών επιπτώσεών τους στην επίτευξη των στόχων που έχει θέσει λόγω του ότι οι οικονομικές, κανονιστικές και λειτουργικές συνθήκες διαρκώς εξελίσσονται και μεταβάλλονται, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και διαρκώς επικαιροποιεί τους μηχανισμούς διαχείρισης κινδύνων με στόχο τη συνεχή και βέλτιστη προσαρμογή τους στο περιβάλλον αυτό. Η δομή, οι εσωτερικές διαδικασίες και οι υφιστάμενοι μηχανισμοί ελέγχου διασφαλίζουν τόσο την αρχή της ανεξαρτησίας όσο και την άσκηση επαρκούς εποπτείας.

**Πιστωτικός Κίνδυνος**

Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023, διαθέτει απαιτήσεις από διαχείριση ακινήτων των χαρτοφυλακίων που διαχειρίζεται η συνδεδεμένη εταιρεία doValue Greece καθώς και απαίτηση

είσπραξης ΦΠΑ από το Ελληνικό Δημόσιο. Η αποπληρωμή του συνόλου των απαιτήσεων της πραγματοποιείται σύμφωνα με τις ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας και σε συνεννόηση με την συνδεδεμένη εταιρεία doValue Greece AE.

#### Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία διαθέτει επαρκή ρευστότητα για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της. Οι δείκτες ρευστότητας παρακολουθούνται σε τακτή χρονική βάση ενώ η Εταιρεία έχει πρόσβαση σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό από την μητρική της doValue S.p.A. εάν απαιτηθεί.

#### Κίνδυνος Τιμών

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρεόγραφα και δεν διαθέτει ιδιόκτητα ακίνητα.

#### Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Οι συναλλαγές της Εταιρείας πραγματοποιούνται σε ευρώ, συνεπώς η έκθεση σε συναλλαγματικό κίνδυνο είναι περιορισμένη.

#### Κίνδυνος Επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν διαθέτει δανεισμό και ως εκ τούτου δεν είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο επιτοκίων.

## **6. Δέσμευση στο Προσωπικό**

Στην doValue RES οι αξίες μας συμβάλλουν σημαντικά στην επίτευξη του οράματος μας. Εστιάζουμε στην προώθηση και διάδοση μίας ενιαίας κουλτούρας που βασίζεται στην ακεραιότητα και τον αμοιβαίο σεβασμό, υποστηρίζοντας συνειδητές και υπεύθυνες συμπεριφορές. Οι εργαζόμενοί μας ενεργούν με γνώμονα τις θεμελιώδεις δεξιότητες και συμπεριφορές που μας χαρακτηρίζουν ως εταιρεία.

#### **Αποτελεσματικότητα**

- Καθορίζουμε μια σαφή στρατηγική, προσανατολισμένη στον στόχο.
- Δρούμε με αποφασιστικότητα και προορατικότητα.
- Βελτιστοποιούμε τις διαδικασίες και τους πόρους μας για να επιτυγχάνουμε τους στόχους μας.

#### **Συνεργασία**

- Επικοινωνούμε με διαφανή, καθαρό και εποικοδομητικό τρόπο σε όλα τα επίπεδα.
- Συμμετέχουμε ενεργά και συνεισφέρουμε στην ομάδα. Συνεργαζόμαστε και μοιραζόμαστε γνώσεις, πληροφορίες και εμπειρία.
- Αναλαμβάνουμε κοινές ευθύνες.

#### **Υπευθυνότητα**

- Εργαζόμαστε με ποιότητα και αποτελεσματικότητα. Επιδιώκουμε τη λειτουργική αριστεία, σεβόμενοι τους κανόνες και κανονισμούς που προβλέπουν οι αρχές λειτουργίας μας.
- Μαθαίνουμε από προηγούμενες εμπειρίες για να βελτιωνόμαστε στο μέλλον.
- Εγγυόμαστε μια θετική εμπειρία για τους πελάτες μας, εσωτερικούς και εξωτερικούς.

#### **Ηγεσία**

- Δείχνουμε δέσμευση και υπευθυνότητα. Δημιουργούμε αξία για την εταιρεία μας, με οδηγό την ειλικρίνεια, τις ηθικές αρχές και τη σαφήνεια.

- Μεταδίδουμε ενθουσιασμό, δεσμεύουμε και παρακινούμε τους συναδέλφους μας.
- Εστιάζουμε στην ανάπτυξη και ενδυνάμωση των συνεργατών και συναδέλφων μας. Είμαστε ενεργοί και καινοτόμοι δημιουργοί.

Αυτά τα στοιχεία θεμελιώνουν μία ισχυρή εταιρική κουλτούρα και δημιουργούν τους πυλώνες του συστήματος αξιών που προάγουν την ευσυνείδητη συμπεριφορά μεταξύ των εργαζομένων αλλά και την εύρυθμη λειτουργία της εταιρείας.

Στην doValue RES, ο σεβασμός των δικαιωμάτων του ανθρώπου, των ίσων ευκαιριών και της διαφορετικότητας εκφράζεται προς τους πελάτες, τους προμηθευτές και τους εργαζομένους της. Αυτό αποδεικνύεται έμπρακτα με την νέα Πολιτική Diversity & Inclusion που εκδόθηκε το 2023. Ειδικά για τους εργαζομένους της, η doValue RES εγγυάται ίσες ευκαιρίες, εφαρμόζοντας καθημερινά τις αρχές της δικαιοσύνης, αξιοκρατίας και αντικειμενικότητας από την πρώτη στιγμή της διαδικασίας πρόσληψης και σε όλη τη διάρκεια του εργασιακού βίου. Κάθε μορφή διάκρισης, παρενόχλησης ή εκφοβισμού θεωρούνται συμπεριφορές ασύμβατες με την κουλτούρα και τις αξίες του οργανισμού. Η εταιρεία στην Ελλάδα συμμετέχει ενεργά στη δέσμευση του Ομίλου για την πολυμορφία και τις ίσες ευκαιρίες με τη συμμετοχή της στο Συμβούλιο Διαφορετικότητας και Ένταξης, το οποίο αναλαμβάνει διάφορες πρωτοβουλίες για την ενίσχυση της ευαισθητοποίησης στα αντίστοιχα θέματα και την προώθηση μιας κουλτούρας χωρίς αποκλεισμούς.

Παράλληλα προωθείται η ισότητα των φύλων με μια σειρά πρωτοβουλιών με στόχο τη δημιουργία μιας ισχυρής εσωτερικής ισορροπίας και ενός εργασιακού περιβάλλοντος που σέβεται τη διαφορετικότητα και δεν προάγει τις διακρίσεις. Στο σύνολο των εργαζομένων μας, οι γυναίκες αντιπροσωπεύουν το 62,7% του συνολικού πληθυσμού της εταιρείας ενώ οι άνδρες το 37,3%.

Αναφορικά με το επίπεδο σπουδών τους, το 90,2% των εργαζομένων μας διαθέτει πτυχίο από αναγνωρισμένο Ανώτατο εκπαιδευτικό ίδρυμα, με το 37,3% να διαθέτει μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών.

Σε ένα ιδιαίτερα ανταγωνιστικό περιβάλλον στο οποίο οι επιχειρήσεις βρίσκονται σε συνεχή μετασχηματισμό, η doValue RES θεωρεί ότι οι άνθρωποι είναι το θεμελιώδες περιουσιακό στοιχείο που συμβάλλει καθημερινά, με δέσμευση και αφοσίωση, στην πρόοδο των δραστηριοτήτων της και τη δημιουργία μεσοπρόθεσμης και μακροπρόθεσμης αξίας.

Για τη διασφάλιση της ίσης και ομαλής διαχείρισης του ανθρώπινου δυναμικού, η Εταιρεία εφαρμόζει πλήθος πολιτικών (πολιτικές Αμοιβών και Παροχών, Στελέχωσης, Επαγγελματικής Ανάπτυξης, Αξιολόγησης της Απόδοσης, Εκπαίδευσης, Εσωτερικής Επικοινωνίας, Συγγενών, Υγείας και Ασφάλειας κ.α.).

Η στρατηγική για την ανάπτυξη και η διαδικασία αξιολόγησης των ανθρώπων εστιάζει όλο και περισσότερο στην ανάπτυξη των ταλέντων, τη βελτίωση της απόδοσης και την παροχή ευκαιριών επαγγελματικής ανάπτυξης μέσα στην εταιρεία.

Η doValue RES βρίσκεται κοντά στην αγορά εργασίας συμμετέχοντας κάθε χρόνο ενεργά σε Ημέρες Καριέρας Πανεπιστημιακών Ιδρυμάτων και σημαντικών φορέων με στόχο την παρουσίαση του Employee Value Proposition. Στόχος της συμμετοχής μας είναι να ενισχύσουμε την εταιρική μας ταυτότητα και να έρθουμε πιο κοντά σε νέους επαγγελματίες με δεξιότητες οι οποίες ανταποκρίνονται στις τρέχουσες και μελλοντικές ανάγκες μας. Το 2023 συμμετείχαμε στα δυο ολοήμερα Business Days που διοργάνωσε η doValue Greece με συμμετοχή 90 Προπτυχιακών



και Μεταπτυχιακών φοιτητών και αποφοίτων. Παράλληλα εγκαινιάσαμε ένα Internship Program προσφέροντας τη δυνατότητα σε φοιτητές, προπτυχιακούς και μεταπτυχιακούς, να πραγματοποιήσουν την Πρακτική τους Άσκηση μαζί μας.

Δίνουμε ευκαιρίες στους ανθρώπους μας να διευρύνουν τις γνώσεις τους. Οι άνθρωποί μας εκπαιδεύονται συνεχώς και στοχευμένα, με σύγχρονα εκπαιδευτικά συστήματα και με κατάλληλα εργαλεία. Για την κάλυψη των εκπαιδευτικών αναγκών μας συνεργαζόμαστε με άριστα καταρτισμένους εισηγητές και αναγνωρισμένους εξωτερικούς φορείς και εκπαιδευτικά ιδρύματα. Οι εργαζόμενοι έχουν τη δυνατότητα να εξελίσσονται εντός της εταιρείας μέσω των μονοπατιών καριέρας καθώς και του ατομικού πλάνου ανάπτυξης, όπου μπορούν να επιλέξουν ειδίκευση στον υπάρχοντα ρόλο ή ανάπτυξη σε νέο ρόλο.

Η εταιρεία προσέφερε κατά τη διάρκεια του 2023, 510 ώρες εκπαίδευσης διαδικτυακά ή σε τάξη, σε αντικείμενα σχετικά με την ανάπτυξη ηγετικών και ψηφιακών δεξιοτήτων, soft skills, επαγγελματικά Αγγλικά, την εμπάθυση σε συστήματα και εργαλεία εργασίας, πιστοποιήσεις εκτιμητών καθώς και σε αντικείμενα θεσμικού και κανονιστικού περιεχομένου.

Ειδικότερα, στα πλαίσια της ανάπτυξης των ηγετικών δεξιοτήτων και της κατανόησης του Management στην Ψηφιακή Εποχή, 5 στελέχη της εταιρείας μας παρακολουθούν το ενδοεπιχειρησιακό πρόγραμμα ανάπτυξης στελεχών που σχεδιάστηκε σε συνεργασία με το Executive Development του Alba Graduate Business School, The American College of Greece. Το πρόγραμμα "Leadership Essentials" συνολικής διάρκειας 86 εκπαιδευτικών ωρών, συνδυάζει τη θεωρητική γνώση αιχμής που διδάσκεται από ομάδα καθηγητών του Alba καθώς και επισκεπτιών καθηγητών από διεθνή business schools (Warwick, Manchester, Durham), με εφαρμοσμένη γνώση μέσα από προσομιώσεις, παίγνια ρόλων, case studies και σύγχρονα εργαλεία μάθησης.

Η εταιρεία διενεργεί Έρευνα Ικανοποίησης Εργαζομένων, σε ετήσια βάση, με στόχο το σχεδιασμό και την υλοποίηση συγκεκριμένου πλάνων ενεργειών για τη βελτίωση της εργασιακής καθημερινότητας των εργαζομένων της. Το 2023, η εταιρία υλοποίησε ένα πλάνο ενεργειών με στόχο την περαιτέρω ενίσχυση της ικανοποίησης και δέσμευσης των εργαζομένων της. Μέσω του προγράμματος Αναγνώρισης Εργαζομένων #Living Our Values# η εταιρεία αναδεικνύει εκείνους τους εργαζόμενους που σύμφωνα με τους συναδέλφους τους, αποτελούν πρότυπα μέσα στον οργανισμό επιδεικνύοντας καθημερινά και συστηματικά τις εταιρικές μας αξίες.

Με στόχο την βελτίωση του «ευ ζην» των εργαζομένων, η εταιρεία θέσπισε το 2023 την Πολιτική Τηλεργασίας "Work @ home", δίνοντας σε όλους τους εργαζόμενους, ανεξάρτητα από τον ρόλο που διαθέτουν ή τη Μονάδα που ανήκουν, τη δυνατότητα να τηλεργάζονται έως 2 φορές την εβδομάδα.

Το 2023 διοργανώθηκαν δυο κύκλοι εθελοντικής αιμοδοσίας με τη συμμετοχή 8 αιμοδοτών, ενισχύοντας περαιτέρω την Τράπεζα αίματος της Εταιρίας. Παράλληλα διοργανώθηκαν ποικίλες δράσεις για την υγεία και την ευεξία των εργαζομένων (θεματικοί μήνες ευζωίας με συμμετοχή ειδικών και παροχή προληπτικών ιατρικών εξετάσεων, αθλητικά τουρνουά και εβδομαδιαίες αθλητικές δραστηριότητες προσβάσιμες σε όλους τους εργαζόμενους). Στον 40ο Μαραθώνιο της Αθήνας η ομάδα της doValue RES, "doRun on purpose" συμμετείχε με 18 συναδέλφους και μέλη των οικογενειών τους προάγοντας την ευγενή άμιλλα και το αθλητικό ιδεώδες.

Και το 2023 η εταιρεία διατήρησε την παροχή του προγράμματος υποστήριξης εργαζομένων με την Hellas Employee Assistance Programs (EAP), για τους ίδιους και για τα μέλη της οικογένειάς τους, δίνοντας τη δυνατότητα προσωποποιημένης υποστήριξης, καθοδήγησης και συμβουλευτικής (24/7) μέσω της Τηλεφωνικής Γραμμής Συμβουλευτικής Υποστήριξης, η οποία

λειτουργεί ανώνυμα και με απεριόριστη χρήση. Επιπρόσθετα, διοργανώθηκαν δυο workshops, ανοικτά σε όλους τους εργαζόμενους, με θέματα όπως η Διαχείριση του Άγχους και η Ενδυνάμωση Εργαζόμενων Γονέων με στόχο την εναρμόνιση επαγγελματικής και προσωπικής ζωής.

## 7. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Δεν πραγματοποιήθηκε κάποιο μεταγενέστερο γεγονός το οποίο πρέπει να περιληφθεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

## 8. Εταιρικές Προοπτικές 2024

Το 2023, παρά το ευάλωτο διεθνές περιβάλλον, η οικονομία της Ελλάδας, παρέμεινε σε τροχιά μεγέθυνσης ταχύτερης από τους περισσότερους εταίρους μας στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ). Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), η ελληνική οικονομία μεγεθύνθηκε κατά 2% σε ετήσια βάση το 2023 (2022: 5,6%), λαμβάνοντας ώθηση από την αύξηση των εξαγωγών αγαθών και υπηρεσιών, της κατανάλωσης των νοικοκυριών και των επενδύσεων παγίου κεφαλαίου. Στις χειμερινές οικονομικές προβλέψεις της (Φεβρουάριος 2024), η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕπ) αναμένει ρυθμό μεγέθυνσης του ΑΕΠ 2,3% το 2024 και το 2025.

Σε γενικές γραμμές η κτηματαγορά κινήθηκε σταθεροποιητικά και σε κάποιες περιοχές υψηλής εμπορικότητας, ανοδικά πάρα τις αρνητικές εξελίξεις στο διεθνές περιβάλλον και τις αβεβαιότητες που ανακύπτουν από την εντεινόμενη γεωπολιτική αστάθεια. Εξακολουθούν οι επενδύσεις από το εξωτερικό να επιδεικνύουν ισχυρό χαρακτήρα, με την συγκέντρωση του μεγαλύτερου ενδιαφέροντος στον κλάδο του τουρισμού. Ο μεγάλος αριθμός των ακινήτων που αξιοποιούνται σε τουριστικές βραχυχρόνιες μισθώσεις, έχουν περιορίσει τα προς μίσθωση ακίνητα και έχουν δημιουργήσει μια ισχυρή τάση ανόδου στα ενοίκια, που με βάση παράγοντες της κτηματαγοράς μπορεί να είναι παροδική. Για το 2024 προβλέπεται περαιτέρω η σταθεροποίηση των τιμών πώλησης και αναμένεται η περαιτέρω ενίσχυση του πόλου πώλησης ακινήτων από πλειστηριασμό. Η ζήτηση θα παραμείνει στα ίδια επίπεδα αλλά πιθανώς θα υπάρξει μεγαλύτερη προσφορά. Σε κάθε περίπτωση και για το 2024 η ελληνική κτηματαγορά θα διατηρήσει το ελκυστικό για επενδύσεις περιβάλλον της.

Ολοκληρώνοντας την Έκθεσή μας εκφράζουμε τις ευχαριστίες μας προς τους Διευθυντές και το υπαλληλικό προσωπικό για τη συμβολή τους στην επίτευξη των υψηλών στόχων της Εταιρείας την αφοσίωσή τους και την συνεισφορά τους για την συνεχή εξέλιξη των εργασιών μας.

Μοσχάτο, 31 Ιουλίου 2024  
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.  
Θεόδωρος Καλαντώνης Α.Δ.Τ. ΑΡ 128086





## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας DOVALUE GREECE REAL ESTATE SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας DOVALUE GREECE REAL ESTATE SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2023, 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 DOVALUE GREECE REAL ESTATE SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, 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, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία 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 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 σ' 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 αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.

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 διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία DOVALUE GREECE REAL ESTATE SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 31 Ιουλίου 2024

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΜΙΧΑΛΗΣ ΡΕΠΠΑΣ

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 57941

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.

Χειμάρρας 8B, 151 25 Μαρούσι

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107



## Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε Ευρώ			
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	<b>Σημειώσεις</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ενσώματα πάγια στοιχεία		1.150	2.020
Δικαιώματα χρήσης παγίων	17	156.960	247.290
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	9	365.675	489.790
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	11	867.792	698.923
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	8	538.032	678.605
		<b>1.929.609</b>	<b>2.116.628</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	10,18	15.057.502	8.417.965
Λοιπές απαιτήσεις	11	157.028	106.755
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	117.026	91.193
		<b>15.331.556</b>	<b>8.615.913</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>17.261.165</b>	<b>10.732.541</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	14	2.000.000	2.000.000
Αποθεματικά	14	249.633	58.917
Αποτελέσματα εις νέον		9.605.710	3.915.349
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>11.855.343</b>	<b>5.974.267</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	16	43.667	29.097
Μακροπρόθεσμο μέρος δικαιωμάτων χρήσης παγίων	17	69.119	162.220
		<b>112.786</b>	<b>191.317</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	3.352.202	2.635.670
Βραχυπρόθεσμο μέρος δικαιωμάτων χρήσης παγίων	17	86.760	87.403
Τρεχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	8	1.854.074	1.843.885
		<b>5.293.036</b>	<b>4.566.957</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>5.405.822</b>	<b>4.758.275</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>17.261.165</b>	<b>10.732.542</b>

Αθήνα, 31 Ιουλίου 2024

Ο Πρόεδρος	Ο Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών	Η Διευθύντρια Λογιστηρίου	Η Υπεύθυνη Διεθνών Προτύπων Χρημ/κής Αναφοράς
Θεόδωρος Καλαντώνης Α.Δ.Τ. ΑΡ 128086	Αναστάσιος Πανούσης Α.Δ.Τ. Φ 122441	Αλβέρτος Ταραμπουλούς Α.Δ.Τ. Τ002793	Αννίτα Σούση Α.Δ.Τ.ΑΙ528335	Μαρία Αθανασίου Α.Δ.Τ Χ276114 Αρ.Αδείας 0104980

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

Ποσά σε Ευρώ	Σημειώσεις	2023	2022
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	5	15.846.200	10.561.383
Έσοδα από διάθεση προσωπικού	5	79.366	80.790
<b>Καθαρά λειτουργικά έσοδα</b>		<b>15.925.565</b>	<b>10.642.172</b>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6	(2.597.468)	(1.807.463)
Λοιπά έξοδα	7	(3.786.731)	(3.570.718)
Αποσβέσεις	9,17	(231.229)	(232.529)
<b>Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>9.310.136</b>	<b>5.031.462</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα		139	192
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(8.370)	(9.101)
<b>Χρηματοοικονομικά έξοδα - καθαρά</b>	7,17	<b>(8.232)</b>	<b>(8.908)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>9.301.905</b>	<b>5.022.554</b>
Φόρος εισοδήματος	8	(2.120.961)	(1.210.875)
<b>Κέρδη μετά φόρων</b>		<b>7.180.944</b>	<b>3.811.679</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα - στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα χρήσης</b>			
Αναλογιστικές ζημιές μετά από φόρους	16	(427)	(1.809)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά από φόρους</b>		<b>7.180.517</b>	<b>3.809.870</b>

Αθήνα, 31 Ιουλίου 2024

Ο Πρόεδρος	Ο Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών	Η Διευθύντρια Λογιστηρίου	Η Υπεύθυνη Διεθνών Προτύπων Χρημ/κής Αναφοράς
Θεόδωρος Καλαντώνης Α.Δ.Τ. ΑΡ 128086	Αναστάσιος Πανούσης Α.Δ.Τ. Φ 122441	Αλβέρτος Ταραμπουλούς Α.Δ.Τ. Τ002793	Αννίτα Σούση Α.Δ.Τ. ΑΙ528335	Μαρία Αθανασίου Α.Δ.Τ Χ276114 Αρ.Αδείας 0104980

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε Ευρώ	Σημειώσεις	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2022</b>		<b>2.000.000</b>	<b>0</b>	<b>612.179</b>	<b>2.612.179</b>
Αποθεματικά σύμφωνα με ΔΠΧΑ 2	14	0	26.217		26.217
Τακτικό αποθεματικό	14	0	34.509	(34.509)	0
Καταβολή μερίσματος	14	0	0	(474.000)	(474.000)
Κέρδη χρήσης		0	0	3.811.679	3.811.679
Αναλογιστικές ζημίες μετά από φόρους	16	0	(1.809)	0	(1.809)
<b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022</b>		<b>2.000.000</b>	<b>58.917</b>	<b>3.915.349</b>	<b>5.974.266</b>
<b>Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2023</b>		<b>2.000.000</b>	<b>58.917</b>	<b>3.915.349</b>	<b>5.974.266</b>
Αποθεματικά σύμφωνα με ΔΠΧΑ 2	14	0	559	0	<b>559</b>
Τακτικό αποθεματικό	14	0	190.584	(190.584)	<b>0</b>
Καταβολή μερίσματος	14	0	0	(1.300.000)	<b>(1.300.000)</b>
Κέρδη χρήσης		0	0	7.180.944	<b>7.180.944</b>
Αναλογιστικές ζημίες μετά από φόρους	16	0	(427)	0	<b>(427)</b>
<b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023</b>		<b>2.000.000</b>	<b>249.633</b>	<b>9.605.710</b>	<b>11.855.342</b>

Αθήνα, 31 Ιουλίου 2024

Ο Πρόεδρος	Ο Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών	Η Διευθύντρια Λογιστηρίου	Η Υπεύθυνη Διεθνών Προτύπων Χρημ/κής Αναφοράς
Θεόδωρος Καλαντώνης Α.Δ.Τ. ΑΡ 128086	Αναστάσιος Πανούσης Α.Δ.Τ. Φ 122441	Αλβέρτος Ταραμπουλούς Α.Δ.Τ. Τ002793	Αννίτα Σούση Α.Δ.Τ. ΑΙ528335	Μαρία Αθανασίου Α.Δ.Τ Χ276114 Αρ.Αδείας 0104980

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ποσά σε Ευρώ	Σημειώσεις	2023	2022
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>9.301.905</b>	<b>5.022.554</b>
<b>Πλέον / μείον προσαρμογές για</b>			
Αποσβέσεις	9	231.229	232.529
Προβλέψεις για υποχρεώσεις παροχών προσωπικού		14.021	7.091
Εσοδα τόκων	7	(139)	(192)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7	8.370	9101
Αποθραυστικά σύμφωνα με ΔΠΧΑ 2	14	559	26.217
<b>Ταμειακές ροές λειτουργικών δραστηριοτήτων</b>		<b>9.555.946</b>	<b>5.297.299</b>
<b>Πλέον/(μείον) προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης η που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Αύξηση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(6.858.679)	(6.045.116)
Αύξηση προμηθειών και λοιπών υποχρεώσεων		716.532	1.129.314
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>3.413.800</b>	<b>381.497</b>
Τόκοι εισπραχθέντες	7	139	192
Τόκοι και διάφορα έξοδα τραπεζών πληρωθέντα	7	(4.354)	(3.835)
Φόροι πληρωθέντες		(1.970.077)	(272.827)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από / σε λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>1.439.507</b>	<b>105.027</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορά ενσώματων παγίων στοιχείων		-	(4.672)
Αγορά άυλων περιουσιακών στοιχείων	9	(15.914)	(13.480)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές σε επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(15.914)</b>	<b>(18.152)</b>
<b>Ταμειακές ροές σε χρηματοοικονομικές δραστηριότητες</b>			
Πληρωμές χρηματοδοτικών υποχρεώσεων	16	(97.759)	(84.367)
Καταβολή μερίσματος	14	(1.300.000)	(474.000)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές σε χρηματοοικονομικές δραστηριότητες</b>		<b>(1.397.759)</b>	<b>(558.367)</b>
<b>Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) +(β) + (γ)</b>		<b>25.833</b>	<b>(471.491)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		91.193	562.684
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην λήξη της περιόδου</b>	12	<b>117.026</b>	<b>91.193</b>

Αθήνα, 31 Ιουλίου 2024

Ο Πρόεδρος	Ο Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών	Η Διευθύντρια Λογιστηρίου	Η Υπεύθυνη Διεθνών Προτύπων Χρημ/κής Αναφοράς
Θεόδωρος Καλαντώνης Α.Δ.Τ. ΑΡ 128086	Αναστάσιος Πανούσης Α.Δ.Τ. Φ 122441	Αλβέρτος Ταραμπουλούς Α.Δ.Τ. Τ002793	Αννίτα Σούση Α.Δ.Τ. ΑΙ528335	Μαρία Αθανασίου Α.Δ.Τ Χ276114 Αρ.Αδείας 0104980

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2023.

### 1. Γενικές πληροφορίες

Η DoValue Greece Real Estate Services Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία, εφεξής η «Εταιρεία», είναι ανώνυμη εταιρία παροχής υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων που ιδρύθηκε τον Σεπτέμβριο του 2020.

Η doValue Spa είναι η μητρική εταιρεία και κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Σκοπός της Εταιρείας είναι η παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών εκτίμησης, προώθησης, ελέγχου και διαχείρισης ακινήτων. Οι υπηρεσίες αυτές προσφέρονται σε ακίνητα που αποτελούν εξασφάλιση σε δάνεια (Pre-REO) καθώς και σε ακίνητα που έχουν ήδη αποκτηθεί είτε από τους επενδυτές (REO) των οποίων τα δάνεια διαχειρίζεται η do Value Greece είτε από επενδυτές που έχουν στην κατοχή τους χαρτοφυλάκια ακινήτων.

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο απαρτίζεται από 4 μέλη. Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας την 31.12.2023 έχει ως ακολούθως :

- 1) Θεόδωρος Καλαντώνης, Εκτελεστικός Πρόεδρος του ΔΣ
- 2) Αναστάσιος Πανούσης, Αντιπρόεδρος του ΔΣ και Διευθύνων Σύμβουλος
- 3) Ελευθερία Πατεράκη, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- 4) Paloma Ramos Perez Cepeda, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου ισχύει μέχρι και την επικείμενη γενική συνέλευση όπου αναμένεται και επίσημη επικύρωση της σύνθεσης του ΔΣ και η ανανέωσή της.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις τελούν υπό την έγκριση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές ενώ δεν διατηρεί και υποκαταστήματα. Η διάρκεια της Εταιρείας είναι 50 χρόνια και η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην οδό 25ης Μαρτίου, Θεσσαλονίκης και Τεώ, 15 Ταύρος, Νομός Αττικής.

### 2. Πλαίσιο σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και βασικές λογιστικές αρχές

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις βασικές λογιστικές αρχές όπως αναφέρονται παρακάτω:

#### 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες που έχουν εκδοθεί και είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία σύνταξης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ή έχουν εφαρμοστεί, νωρίτερα από την ημερομηνία

υποχρεωτικής εφαρμογής τους.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, της αυτοτέλειας των χρήσεων, της ομοιομορφίας, της παρουσίασης, της σημαντικότητας των στοιχείων και της αρχής των δεδουλευμένων εσόδων και εξόδων. Επίσης οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), που είναι το συναλλακτικό νόμισμα της Εταιρίας. Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά, τα οικονομικά στοιχεία που παρουσιάζονται σε ευρώ έχουν στρογγυλοποιηθεί στο πλησιέστερο ακέραιο ποσό. Τα αθροίσματα των στοιχείων που παρατίθενται στις σημειώσεις μπορεί να μην συμφωνούν ακριβώς με τα σύνολα που παρουσιάζονται.

Όσον αφορά την παροχή υπηρεσιών στους πελάτες, η εταιρεία συνεργάζεται με διάφορους τρίτους για την παροχή υπηρεσιών προς τους πελάτες της. Όταν άλλα μέρη συμμετέχουν στην παροχή υπηρεσιών στους πελάτες της εταιρείας, η εταιρεία αξιολογεί κατά πόσον είναι ο κύριος ή αντιπρόσωπος της συναλλαγής. Εάν διαπιστωθεί ότι η εταιρεία είναι ο κύριος της συναλλαγής, τότε αναγνωρίζει τα έσοδα και το σχετικό κόστος σε ακαθάριστη βάση, που αντιστοιχούν στην αντιπαροχή στην οποία αναμένει να δικαιούται. Εάν η εταιρεία ενεργεί ως αντιπρόσωπος, αναγνωρίζει έσοδα σε καθαρή βάση που αντιστοιχούν σε οποιαδήποτε αμοιβή ή προμήθεια την οποία αναμένει να δικαιούται. Τα ποσά που εισπράττονται από την εταιρεία για λογαριασμό τρίτων λαμβάνονται υπόψη ως καταβλητέα στην κατάσταση οικονομικής θέσης μέχρι να διακανονιστούν και να μην προσαυξήσουν ακαθάριστα έσοδα και έξοδα. Ομοίως, τα ποσά που προεξοφλούνται από την εταιρεία σε τρίτους για λογαριασμό των πελατών της αναγνωρίζονται ως εισπρακτέα μέχρι την ανάκτηση και δεν προσαυξάνουν τα ακαθάριστα έσοδα και έξοδα.

Η Εταιρεία έχει αποφασίσει ότι ενεργεί ως κύριος υπόχρεος (principal) να αποδώσει την υπηρεσία για τη διαχείριση των καθυστερούμενων δανείων και παρουσιάζει έσοδα και συναφή κόστη σε μεικτή βάση.

Με βάση τα συμβατικά έγγραφα που έχουν υπογραφεί με τους πελάτες, υπάρχουν συγκεκριμένα έξοδα που προκύπτουν κατά τη διαδικασία διαχείρισης των ακινήτων, τα οποία θα καταβληθούν από την εταιρεία και στη συνέχεια, θα τιμολογηθούν στους πελάτες. Οι αντίστοιχες δαπάνες σχετίζονται με ασφάλιστρα. Ως προς την παρουσίαση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις η εταιρεία έχει παρουσιάσει τα καθαρά ανωτέρω έσοδα και έξοδα στη κατάσταση αποτελεσμάτων, εφόσον λειτουργεί ως αντιπρόσωπος για τις συγκεκριμένες συναλλαγές. Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 τα αντίστοιχα κόστη ανήλθαν σε 21.585,88 €, (2022: 25.492 €). Τα αντίστοιχα κόστη περιλαμβάνονται στο κονδύλι των προμηθευτών της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης του Ισολογισμού.

### **Μακροοικονομικό περιβάλλον**

Το 2023, παρά το ευάλωτο διεθνές περιβάλλον, η οικονομία της Ελλάδας, παρέμεινε σε τροχιά μεγέθυνσης ταχύτερης από των περισσότερων εταίρων μας στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ). Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), η ελληνική οικονομία μεγεθύνθηκε κατά 2% σε ετήσια βάση το 2023 (2022: 5,6%), λαμβάνοντας ώθηση

από την αύξηση των εξαγωγών αγαθών και υπηρεσιών, της κατανάλωσης των νοικοκυριών και των επενδύσεων παγίου κεφαλαίου. Στις χειμερινές οικονομικές προβλέψεις της (Φεβρουάριος 2024), η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕπ) αναμένει ρυθμό μεγέθυνσης του ΑΕΠ 2,3% το 2024 και το 2025. Εν μέσω της σημαντικής επίδρασης από την υψηλή βάση σύγκρισης και της υποχώρησης των τιμών της ενέργειας, ο ρυθμός πληθωρισμού, υπολογιζόμενος βάσει της ετήσιας μεταβολής του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ), επιβραδύνθηκε στο 4,2% το 2023 από 9,3% το 2022, σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ, με την ΕΕπ να προβλέπει περαιτέρω αποκλιμάκωση στο 2,7% το 2024 και στο 2% το 2025. Το μέσο τριμηνιαίο ποσοστό ανεργίας μειώθηκε στο 11,1% το 2023 από 12,4% το 2022, με τις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου για το 2024 και το 2025, όπως αποτυπώνονται στην Ετήσια Έκθεση βάσει του Αρ.4 η οποία δημοσιεύθηκε τον Ιανουάριο 2024, να βρίσκονται στο 9,2% και το 8,5% αντίστοιχα. Στο δημοσιονομικό πεδίο, το πρωτογενές ισοζύγιο της γενικής κυβέρνησης αναμένεται σύμφωνα με τον Κρατικό Προϋπολογισμό 2024 να καταγράψει πλεονάσματα 1,1% και 2,1% του ΑΕΠ το 2023 και το 2024 αντίστοιχα, από 0,1% του ΑΕΠ το 2022. Ο λόγος του δημόσιου χρέους ως προς το ΑΕΠ, έχοντας υποχωρήσει στο 172,6% το 2022 λόγω της ισχυρής οικονομικής ανάκαμψης και της επίδρασης του υψηλού πληθωρισμού στο ονομαστικό ΑΕΠ, αναμένεται να μειωθεί περαιτέρω στο 160,3% το 2023 και στο 152,3% το 2024.

Σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη στην Ελλάδα, αναμένεται να δοθεί από τα έργα και τις μεταρρυθμίσεις που χρηματοδοτούνται από την ΕΕ. Η Ελλάδα θα λάβει € 36 δις (€ 18,2 δις σε επιδοτήσεις και € 17,7 δις σε δάνεια) έως το 2026 από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), το μεγαλύτερο μέσο χρηματοδότησης του Προγράμματος “Next Generation EU” (NGEU), εκ των οποίων € 14,7 δις (€ 7,4 δις σε επιδοτήσεις και € 7,3 δις σε δάνεια) έχουν ήδη εκταμιευτεί από την ΕΕ. Επιπλέον πόροι € 40 δις θα εισρεύσουν μέσω του μακροπρόθεσμου προϋπολογισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΠΔΠ), εκ των οποίων € 20,9 δις θα χρηματοδοτήσουν το Εταιρικό Σύμφωνο Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΣΠΑ 2021–2027). Επιπρόσθετα, μετά τις πλημμύρες του Σεπτεμβρίου 2023 στη Θεσσαλία, η Ελλάδα θα μπορούσε να λάβει στήριξη από την ΕΕ ύψους έως και € 2,65 δις, σύμφωνα με την πρόεδρο της ΕΕπ.

Στο πεδίο της νομισματικής πολιτικής, το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΚΤ, σύμφωνα με τη σταθερή προσηλωσή του στο ρόλο του για την εξασφάλιση της σταθερότητας των τιμών, προέβη σε δέκα αυξήσεις επιτοκίων το 2022 και το 2023 (με την πιο πρόσφατη τον Σεπτέμβριο 2023), αυξάνοντας τα τρία βασικά επιτόκια της ΕΚΤ κατά 450 μονάδες βάσης συνολικά. Επιπλέον, παρότι οι καθαρές αγορές ομολόγων στο πλαίσιο του εκτάκτου Προγράμματος Αγοράς Στοιχείων Ενεργητικού λόγω Πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Program – PEPP) τερματίστηκαν τον Μάρτιο 2022, όπως είχε προγραμματιστεί, η ΕΚΤ θα συνεχίσει να επανεπενδύει τα κεφάλαια από τίτλους που λήγουν τουλάχιστον μέχρι το τέλος του 2024, συμπεριλαμβανομένων αγορών Ομολόγων Ελληνικού Δημοσίου (ΟΕΔ) επιπλέον της αξίας αυτών που λήγουν.

Το 2023, το Ελληνικό Δημόσιο εξέδωσε ή επανεξέδωσε μέσω του Οργανισμού Διαχείρισης Δημοσίου Χρέους (ΟΔΔΗΧ), δώδεκα ομόλογα με διάφορες ληκτότητες (από 5 έως 19 έτη), συγκεντρώνοντας συνολικά € 11,45 δις από τις διεθνείς χρηματαγορές. Τον Φεβρουάριο 2024, ο ΟΔΔΗΧ άντλησε επιπλέον € 4,4 δις μέσω ενός νέου 10ετούς και της επανέκδοσης δύο παλαιότερων ομολόγων. Ως αποτέλεσμα μιας σειράς αναβαθμίσεων του αξιόχρεου του Ελληνικού Δημοσίου το δεύτερο εξάμηνο του 2023, οι μακροχρόνιοι πιστωτικοί τίτλοι του κατατάσσονταν στην επενδυτική βαθμίδα τον Μάρτιο 2024 σύμφωνα με τους τέσσερις από τους πέντε οίκους Εξωτερικής Πιστοληπτικής

Αξιολόγησης που είναι αποδεκτοί από την EKT (Fitch, Scope, S&P: BBB- με σταθερή προοπτική; DBRS: BBB(low) με σταθερή προοπτική) και μία βαθμίδα κάτω της επενδυτικής από τον πέμπτο οίκο, τη Moody's (Ba1 με σταθερή προοπτική, μετά την αναβάθμιση από Ba3 τον Σεπτέμβριο 2023).

Σχετικά με τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα και στην περιοχή μας σχετίζονται με: (α) τα ανοιχτά πολεμικά μέτωπα στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή και όσα αυτά συνεπάγονται για την περιφερειακή και την παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια και τις επιπτώσεις τους στην παγκόσμια και την ευρωπαϊκή οικονομία, συμπεριλαμβανομένων των κλυδωνισμών στο διεθνές εμπόριο εξαιτίας των πρόσφατων επιθέσεων σε εμπορικά πλοία στην Ερυθρά Θάλασσα, (β) μια πιθανή συνέχιση του τρέχοντος κύματος πληθωριστικών πιέσεων, με επιπτώσεις στην οικονομική μεγέθυνση, την απασχόληση, τα δημόσια οικονομικά, τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών, το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων, το εξωτερικό εμπόριο και την ποιότητα ενεργητικού των τραπεζών, καθώς και τυχόν κοινωνικές ή/και πολιτικές επιπτώσεις που μπορεί αυτά να επιφέρουν, (γ) το χρονοδιάγραμμα της προσδοκώμενης μείωσης επιτοκίων της EKT και της Ομοσπονδιακής Τράπεζας των ΗΠΑ, καθώς η επιμονή σε υψηλότερα επιτόκια για μεγαλύτερο διάστημα ενδέχεται να συνεχίσει να ασκεί πίεση στο κόστος δανεισμού του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα και στους ισολογισμούς ορισμένων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, ενώ μια πρόωρη μείωση των επιτοκίων εμπεριέχει τον κίνδυνο ανάκαμψης του πληθωρισμού, (δ) την προοπτική οι σημαντικότεροι εμπορικοί εταίροι της Ελλάδας, ιδίως η Ευρωζώνη, να εισέλθουν σε οικονομική στασιμότητα ή και προσωρινή ύφεση, (ε) τα επίμονα υψηλά ελλείμματα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών τα όποια έχουν αρχίσει να εξελίσσονται ξανά σε δομικό χαρακτηριστικό της ελληνικής οικονομίας, (στ) την ικανότητα αξιοποίησης των πόρων του NGEU και του ΠΔΠ και την προσέλκυση νέων επενδύσεων στη χώρα, (ζ) την αποτελεσματική και έγκαιρη εφαρμογή των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα του TAA και να ενισχυθούν η παραγωγικότητα, η ανταγωνιστικότητα και η ανθεκτικότητα και (η) την επιδείνωση των φυσικών καταστροφών λόγω της κλιματικής αλλαγής και τις επιπτώσεις τους στο ΑΕΠ, την απασχόληση, το δημοσιονομικό ισοζύγιο και τη βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα.

Σε αυτό το πλαίσιο, η Εταιρεία έχει μη σημαντική έκθεση σε ρωσικά ή ουκρανικά περιουσιακά στοιχεία, παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο καθώς και την πορεία των βασικών οικονομικών μεγεθών της με σκοπό την έγκαιρη λήψη πρωτοβουλιών και την υλοποίηση δράσεων προς τον μετριασμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων από τους παραπάνω μακροοικονομικούς κινδύνους.

Ειδικότερα για τον κλάδο των ακινήτων, σημειώνουμε ότι το 2023 η κτηματαγορά κινήθηκε σταθεροποιητικά και σε κάποιες περιοχές υψηλής εμπορικότητας, ανοδικά πάρα τις αρνητικές εξελίξεις στο διεθνές περιβάλλον και τις αβεβαιότητες που ανακύπτουν από την εντεινόμενη γεωπολιτική αστάθεια. Εξακολουθούν οι επενδύσεις από το εξωτερικό να επιδεικνύουν ισχυρό χαρακτήρα, με την συγκέντρωση του μεγαλύτερου ενδιαφέροντος στον κλάδο του τουρισμού. Ο μεγάλος αριθμός των ακινήτων που αξιοποιούνται σε τουριστικές βραχυχρόνιες μισθώσεις, έχουν περιορίσει τα προς μίσθωση ακίνητα και έχουν δημιουργήσει μια ισχυρή τάση ανόδου στα ενοίκια, που με βάση παράγοντες της κτηματαγοράς μπορεί να είναι παροδική. Για το 2024 προβλέπεται περαιτέρω η σταθεροποίηση των τιμών πώλησης και αναμένεται η περαιτέρω ενίσχυση του πόλου πώλησης ακινήτων από πλειστηριασμό. Η ζήτηση θα παραμείνει στα ίδια επίπεδα αλλά πιθανώς θα υπάρξει μεγαλύτερη προσφορά. Σε κάθε περίπτωση και για το 2024 η ελληνική κτηματαγορά αναμένεται να διατηρήσει το ελκυστικό για επενδύσεις περιβάλλον της.



## Εκτίμηση για τη συνέχιση της δραστηριότητας

Το Διοικητικό Συμβούλιο, αναγνωρίζοντας τις ενδεχόμενες επιπτώσεις που συνδέονται με τους προαναφερόμενους κινδύνους αλλά και τις ευκαιρίες στην οικονομία και στο ευρύτερο χρηματοπιστωτικό σύστημα και λαμβάνοντας υπόψη τους ανωτέρω παράγοντες σχετικά με (α) τα μέτρα που έλαβαν οι Ελληνικές και Ευρωπαϊκές αρχές για την άμβλυση των αρνητικών οικονομικών επιπτώσεων, (β) την υψηλή κερδοφορία της Εταιρείας, τις θετικές προοπτικές της κτηματαγοράς αλλά και την επάρκεια της κεφαλαιακής θέσης και ρευστότητάς της, έκρινε ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

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

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2023 ή μεταγενέστερα.

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2023.

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Η Εταιρεία αξιολόγησε τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών και κατέληξε στις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές που περιλαμβάνονται στην σημείωση 2 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων λαμβάνοντας υπόψη το μέγεθος των λογιστικών υπολοίπων που επηρεάζουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις καθώς και την πολυπλοκότητα των λογιστικών πολιτικών.

- **ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης, εάν δεν προκύπτουν από διόρθωση σφάλματος προηγούμενης περιόδου.

Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Οι παραπάνω τροποποιήσεις δεν έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 12 Αναβαλλόμενη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής και παρέχουν περαιτέρω σαφήνεια σχετικά με την εξαίρεση της αρχικής αναγνώρισης του ΔΛΠ 12, καθορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίσουν λογιστικά την αναβαλλόμενη φορολογία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή, όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή κρίσης, συμπεριλαμβανομένου της εξέτασης της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας, όπου οι πληρωμές για τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης εκπίπτουν φορολογικά, εάν οι εκπτώσεις αυτές αποδίδονται, για φορολογικούς σκοπούς, στην υποχρέωση ή στο σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστέες προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης και υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινές φορολογητέες ή εκπεστέες διαφορές που δεν είναι ίσες. Η παραπάνω τροποποίηση δεν είχε σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 12 Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα II (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται με την έκδοσή τους, αλλά ορισμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης εφαρμόζονται αργότερα. Ο Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ) δημοσίευσε τους πρότυπους κανόνες του Πυλώνα II, τον Δεκέμβριο του 2021, για να διασφαλίσει ότι οι μεγάλες πολυεθνικές εταιρείες θα υπόκεινται σε ελάχιστο φορολογικό συντελεστή 15%. Στις 23 Μαΐου 2023, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις τροποποιήσεις του ΔΛΠ 12 - Διεθνή Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα II. Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση στη λογιστική αναγνώριση αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από την εφαρμογή των πρότυπων κανόνων του Πυλώνα II και πρόσθετες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για τις επηρεαζόμενες οικονομικές οντότητες. Οι τροποποιήσεις απαιτούν, για περιόδους κατά τις οποίες έχει θεσπιστεί (ουσιαστικά) η νομοθεσία του Πυλώνα II, αλλά δεν έχει ακόμη τεθεί σε ισχύ, τη γνωστοποίηση γνωστών ή εύλογα εκτιμώμενων πληροφοριών που βοηθούν τους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την έκθεση της οικονομικής οντότητας στους κανόνες του Πυλώνα II. Για να συμμορφωθεί με αυτές τις απαιτήσεις μια οικονομική οντότητα, απαιτείται να γνωστοποιεί ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες στο τέλος της περιόδου αναφοράς, σχετικά με την έκθεσή της στο φόρο εισοδήματος που σχετίζεται με τους κανόνες του Πυλώνα II. Η γνωστοποίηση του τρέχοντος φόρου που σχετίζεται με τους κανόνες του Πυλώνα II και οι γνωστοποιήσεις σε σχέση με περιόδους πριν από την έναρξη ισχύος της νομοθεσίας απαιτούνται για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, αλλά δεν απαιτούνται για ενδιάμεσες περιόδους που λήγουν την ή πριν από τις 31 Δεκεμβρίου 2023. Η παραπάνω τροποποίηση δεν είχε σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού υποχρέωσης, την απαίτηση να υπάρχει το δικαίωμα αυτό κατά την περίοδο αναφοράς και ότι η πρόθεση εξάσκησης του δικαιώματος από τη διοίκηση αλλά και το δικαίωμα αντισυμβαλλομένου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων της εταιρείας, δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι όροι συμμόρφωσης με τους οποίους μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Ακόμη, απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις δανείων που υπόκεινται στην τήρηση ορών συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Η παραπάνω τροποποίηση δεν έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των απαιτήσεων που εφαρμόζει ο πωλητής-μισθωτής για την επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης, που προκύπτει από μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης κατά το ΔΠΧΑ 16, ενώ δεν αλλάζει την λογιστική αντιμετώπιση για μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Ειδικότερα, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή τις «αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» ώστε να μην αναγνωρίζει κέρδος ή ζημία που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Η εφαρμογή αυτών των απαιτήσεων δεν εμποδίζει τον πωλητή-μισθωτή να αναγνωρίσει, στα αποτελέσματα χρήσης, οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία που σχετίζεται με τη μερική ή πλήρη λύση μιας μίσθωσης. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πραγματοποιούνται μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής, που είναι η αρχή της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η παραπάνω τροποποίηση δεν έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμφωνίες χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν τις απαιτήσεις που υπάρχουν ήδη στα ΔΠΧΑ και απαιτούν από την οικονομική οντότητα να

γνωστοποιεί τους όρους και τις συνθήκες των συμφωνιών χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας. Επιπρόσθετα, οι οντότητες υποχρεούνται να γνωστοποιούν στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης και τα κονδύλια στα οποία παρουσιάζονται οι εν λόγω υποχρεώσεις, καθώς και τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και τα κονδύλια παρουσίασής τους, για τα οποία οι πάροχοι χρηματοδότησης έχουν ήδη διακανονίσει τις αντίστοιχες εμπορικές υποχρεώσεις. Οι οντότητες θα πρέπει επίσης να γνωστοποιούν το είδος και την επίδραση των μη ταμειακών μεταβολών στην λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης, οι οποίες εμποδίζουν τη συγκρισιμότητα της λογιστικής αξίας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς το εύρος των ημερομηνιών λήξης πληρωμής των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης καθώς και των συγκρίσιμων εμπορικών υποχρεώσεων που δεν αποτελούν μέρος αυτών των συμφωνιών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση δεν έχει επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις).**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τον τρόπο με τον οποίο μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να εκτιμήσει εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο και πώς θα πρέπει να προσδιορίζει μια τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν υπάρχει ανταλλαξιμότητα. Ένα νόμισμα θεωρείται ανταλλάξιμο με ένα άλλο νόμισμα, όταν η οικονομική οντότητα μπορεί να αποκτήσει το άλλο νόμισμα εντός ενός χρονικού πλαισίου που επιτρέπει μια κανονική διοικητική καθυστέρηση και μέσω μίας αγοράς ή ενός μηχανισμού ανταλλαγής, όπου μια συναλλαγή ανταλλαγής θα δημιουργούσε εκτελεστέα δικαιώματα και υποχρεώσεις. Εάν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα, η οικονομική οντότητα απαιτείται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Ο στόχος της οντότητας, κατά την εκτίμηση της τρέχουσας συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι να αντικατοπτρίζει κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, την ισοτιμία στην οποία θα γινόταν μια ομαλή συναλλαγή ανταλλαγής μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις σημειώνουν ότι μια οικονομική οντότητα μπορεί να χρησιμοποιήσει μια παρατηρήσιμη συναλλαγματική ισοτιμία χωρίς προσαρμογή ή άλλη τεχνική εκτίμησης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές 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**

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε

για θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επί αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση δεν έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

## 2.2 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν λογισμικό και αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως. Οι αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων με καθορισμένη ωφέλιμη ζωή αναγνωρίζονται στο κονδύλι της κατάστασης αποτελεσμάτων «Αποσβέσεις».

Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο ποσό αυτό μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης της αξίας τους. Το κόστος των άυλων περιουσιακών στοιχείων αποσβένεται βάσει συντελεστών που προσεγγίζουν την ωφέλιμη ζωή τους. Το κόστος λογισμικού αποσβένεται με την σταθερή μέθοδο εντός 3-5 ετών. Υπολειμματικές αξίες δεν αναγνωρίζονται. Οι ωφέλιμες ζωές των άυλων περιουσιακών στοιχείων αξιολογούνται σε ετήσια βάση και οποιεσδήποτε τυχόν αναμορφώσεις εφαρμόζονται μελλοντικά. Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις. Οι δαπάνες που απαιτούνται για τη συντήρηση λογισμικού αναγνωρίζονται ως έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την πραγματοποίησή τους.

Οι συμβάσεις για άδειες χρήσης λογισμικού τύπου cloud αντιμετωπίζονται ως παροχή υπηρεσιών και εξοδοποιούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρείας εκτός εάν η Εταιρεία έχει το συμβατικό δικαίωμα να αποκτήσει το λογισμικό ανά πάσα στιγμή κατά τη διάρκεια της σύμβασης χωρίς σημαντικές κυρώσεις και τη δυνατότητα εκτέλεσης του λογισμικού ανεξάρτητα από τον βασικό προμηθευτή. Σε τέτοιες περιπτώσεις, η αξία της σύμβασης άδειας χρήσης κεφαλαιοποιείται ως λογισμικό εντός των άυλων περιουσιακών στοιχείων. Τα απαραίτητα και άμεσα κόστη μετατροπής αυτών των άυλων περιουσιακών στοιχείων ως διαθέσιμων προς χρήση κεφαλαιοποιούνται σύμφωνα με τις σχετικές λογιστικές αρχές της Εταιρείας.

### Αποαναγνώριση

Ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο αποαναγνωρίζεται από τον ισολογισμό κατά τη στιγμή της πώλησης του ή όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεσή του. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της αξίας πώλησης και της λογιστικής αξίας αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων στο κονδύλι «λοιπά έξοδα».

## 2.3 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Τα στοιχεία ενεργητικού υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης όταν κάποια γεγονότα ή αλλαγές υποδηλώνουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται στην περίπτωση όπου η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει

την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησης και της αξίας χρήσεως. Η αξία χρήσεως προκύπτει από τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές που υπολογίζονται στην σημερινή τους καθαρή αξία χρησιμοποιώντας ένα προεξοφλητικό επιτόκιο προ φόρων το οποίο αποτυπώνει την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς για την αξία και τους συγκεκριμένους κινδύνους που ενέχει το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού. Οι ζημίες απομείωσης καταχωρούνται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

## 2.4 Μισθώσεις

Όταν η εταιρεία καταστεί μισθωτής σε συμφωνία μίσθωσης, αναγνωρίζει την υποχρέωση μίσθωσης και το αντίστοιχο δικαίωμα χρήσης κατά την έναρξη της μίσθωσης, όταν η εταιρεία αποκτά τον έλεγχο της φυσικής χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Οι δραστηριότητες χρηματοδοτικής μίσθωσης σχετίζονται με μισθωμένα κτίρια και αυτοκίνητα. Ο σκοπός των εν λόγω συμφωνιών χρηματοδοτικής μίσθωσης σχετίζεται με επιχειρηματικές δραστηριότητες της επιχείρησης. Οι ρυθμίσεις αυτές δεν περιλαμβάνουν καμία ένδειξη πώλησης και μίσθωσης. Οι όροι του καθεστώτος είναι σύμφωνοι με την τοπική νομοθεσία σχετικά με τις μισθώσεις. Το μίσθωμα για τα κτίρια καθορίζεται και αναπροσαρμόζεται ετησίως μόνο με το ρυθμό πληθωρισμού.

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης μετρούνται με βάση την παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, προεξοφλημένες με πρόσθετο επιτόκιο δανεισμού. Τα έξοδα για τις υποχρεώσεις μίσθωσης εμφανίζονται στο καθαρό κόστος χρηματοδότησης.

Το δικαίωμα χρήσης καταγράφεται αρχικά ως ένα ποσό ίσο με την υποχρέωση μίσθωσης και προσαρμόζεται για τις προπληρωμές μισθωμάτων, το αρχικό άμεσο κόστος ή τα κίνητρα μίσθωσης που λαμβάνονται. Στη συνέχεια, το δικαίωμα χρήσης αποσβένεται με τη μικρότερη διάρκεια της μίσθωσης ή της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου, με την απόσβεση που εμφανίζεται στις αποσβέσεις.

Όταν μια μίσθωση περιέχει επιλογές επέκτασης ή τερματισμού που η εταιρεία θεωρεί αρκετά βέβαιη ότι θα ασκηθεί, οι αναμενόμενες μελλοντικές καταβολές μισθωμάτων ή το κόστος πρόωρης λήξης περιλαμβάνονται στις πληρωμές μισθωμάτων που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της υποχρέωσης της μίσθωσης.

Οι μισθώσεις στις οποίες ο εκμισθωτής διατηρεί ουσιωδώς όλους τους κινδύνους, αλλά και τις ωφέλειες που απορρέουν από το ιδιοκτησιακό καθεστώς καταχωρούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων (καθαρές από τυχόν άλλα κίνητρα που έλαβε ο εκμισθωτής) καταχωρούνται αναλογικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης κατά την διάρκεια της μίσθωσης.

## 2.5 Χρηματοοικονομικά μέσα

### i) Αρχική αναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ενεργητικού ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης της εταιρείας όταν προκύπτει ή όταν η εταιρεία

καθίσταται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται, κατά την αρχική αναγνώριση, και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω άλλων συνολικών εισοδημάτων και στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η εταιρεία αρχικά αποτιμά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία τους. Οι εμπορικές απαιτήσεις (που δεν περιέχουν σημαντικό χρηματοοικονομικό στοιχείο) αποτιμώνται στην τιμή συναλλαγής. Προκειμένου ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο να ταξινομηθεί και να αποτιμηθεί στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των συνολικών εισοδημάτων, πρέπει από αυτά να προκύπτουν ταμειακές ροές οι οποίες να είναι αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επί του αρχικού κεφαλαίου.

## ii) Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Η Εταιρεία ταξινομεί όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού βάσει του επιχειρηματικού μοντέλου διαχείρισης αυτών και των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών τους. Κατά συνέπεια, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας ταξινομούνται στις δύο ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης: αποσβέσιμο κόστος και εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος ("AC").

Η Εταιρεία κατατάσσει και επιμετρά ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού στο αποσβέσιμο κόστος μόνο εάν πληρούνται και οι δύο ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού προκειμένου να εισπραχθούν συμβατικές ταμειακές ροές (επιχειρηματικό μοντέλο "hold-to-collect") και

(β) Βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου (SPPI).

Τα χρηματοοικονομικά αυτά στοιχεία του ενεργητικού αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον των άμεσων και πρόσθετων εξόδων συναλλαγής και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (EIR), μετά την πρόβλεψη για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL). Τα έσοδα από τόκους, τα πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές λόγω αποαναγνώρισης και οι μεταβολές στις ζημιές απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων που έχουν ταξινομηθεί ως επιμετρώμενα στο αποσβέσιμο κόστος, περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

## iii) Αποαναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποαναγνωρίζεται κυρίως όταν:

- Τα δικαιώματα λήψης ταμειακών ροών από το περιουσιακό στοιχείο έχουν λήξει, ή
- Η εταιρεία έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματά της να λαμβάνει ταμειακές ροές από το περιουσιακό στοιχείο ή έχει αναλάβει την υποχρέωση να πληρώσει εξ ολοκλήρου τις λαμβανόμενες ταμειακές ροές χωρίς σημαντική καθυστέρηση σε τρίτο μέρος βάσει συμφωνίας και είτε (α) έχει μεταβιβάσει

ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη του περιουσιακού στοιχείου είτε (β) δεν έχει μεταβιβάσει ούτε κρατήσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις εκτιμήσεις του περιουσιακού στοιχείου, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του περιουσιακού στοιχείου.

#### **iv) Απομείωση**

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Συγκεκριμένα σύμφωνα με τα όσα ορίζονται από το ΔΠΧΑ 9 η εκτιμώμενη απομείωση υπολογίζεται με την προσέγγιση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL), η οποία απαιτεί τη χρήση σύνθετων μοντέλων και σημαντική κρίση για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες και την πιστωτική συμπεριφορά. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) που αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές στην πιστωτική ποιότητα από την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού που επιμετρώνται σε αποσβέσιμο κόστος. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αποτελούν μία σταθμισμένη, βάσει πιθανοτήτων, μέση εκτίμηση των πιστωτικών ζημιών που αντανακλά τη διαχρονική αξία του χρήματος. Κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπίπτουν στην πολιτική απομείωσης, η Εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής τους, η οποία προκύπτει από γεγονότα αθέτησης που είναι πιθανά κατά την αναμενόμενη διάρκεια του μέσου. Ως εκ τούτου, η εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημιάς επιμετρείται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις από πελάτες

### **2.6 Απαιτήσεις από πελάτες**

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για προϊόντα που πουλήθηκαν ή υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της εταιρείας. Εάν η είσπραξη των απαιτήσεων αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης (ή μέσα στη περίοδο που διαρκεί ο κανονικός λειτουργικός κύκλος της επιχείρησης εάν είναι μεγαλύτερος από 12 μήνες) καταχωρούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό. Διαφορετικά, καταχωρούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

Οι εμπορικές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης υπολογίζονται σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στην σημείωση 2.iv.

### **2.7 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος**

Η φορολογία της χρήσης περιλαμβάνει τρέχοντα φόρο και αναβαλλόμενο φόρο. Η φορολογία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που έχουν θεσπιστεί ή



ουσιωδώς θεσπιστεί κατά την ημερομηνία ισολογισμού στις χώρες όπου η εταιρεία και οι θυγατρικές της λειτουργούν και αποφέρουν κέρδη. Η Διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία. Σχηματίζει προβλέψεις, όπου είναι απαραίτητο, σε σχέση με τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Ωστόσο, δεν αναγνωρίζονται οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αν προκύπτουν από την αρχική αναγνώριση της υπεραξίας. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δε λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημιά. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιωδώς θεσπιστεί κατά την ημερομηνία ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση θα ανακτηθεί ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση θα τακτοποιηθεί.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νόμιμα εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφίζονται οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σχετίζονται με φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή είτε στην ίδια επιχείρηση που είναι υπόχρεη φόρου είτε σε διαφορετικές επιχειρήσεις που είναι υπόχρεες φόρου, όταν υπάρχει η πρόθεση να τακτοποιηθούν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

## 2.8 Παροχές στο προσωπικό

### i) Προγράμματα καθορισμένων εισφορών κοινωνικής ασφάλισης

Η εταιρεία παρέχει ένα καθορισμένο συνταξιοδοτικό πρόγραμμα, όπου οι ετήσιες εισφορές καταβάλλονται σε ασφαλιστική εταιρεία η οποία επενδύει και κατανέμει τα κεφάλαια σε συγκεκριμένες κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων. Οι εργαζόμενοι που συμμετέχουν δικαιούνται τις συνολικές επιδόσεις της επένδυσης. Οι εισφορές της εταιρείας αναγνωρίζονται ως έξοδα παροχών σε εργαζομένους κατά τη διάρκεια του έτους κατά το οποίο καταβάλλονται.

### ii) Προγράμματα καθορισμένων παροχών

Η εταιρεία διαχειρίζεται μη χρηματοδοτούμενα προγράμματα καθορισμένων παροχών. Σύμφωνα με την ισχύουσα εργατική νομοθεσία, η Εταιρεία σχηματίζει υποχρέωση αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία για υπαλλήλους που δικαιούνται εφάπαξ αποζημίωση, όταν αυτοί

παραμένουν στη υπηρεσία μέχρι τη συνήθη ηλικία συνταξιοδότησης. Η αποζημίωση αυτή υπολογίζεται με βάση τα έτη υπηρεσίας και αποδοχών των εργαζομένων κατά την ημερομηνία συνταξιοδότησης. Το ποσό της υποχρέωσης σχηματίζεται βάσει αναλογιστικής μελέτης, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, το κόστος για αποζημίωση εξόδου από την υπηρεσία αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια των χρόνων υπηρεσίας των υπαλλήλων, σύμφωνα με αναλογιστικές αποτιμήσεις που πραγματοποιούνται κάθε χρόνο.

Η υποχρέωση της αποζημίωσης εξόδου από την υπηρεσία υπολογίζεται ως παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών, χρησιμοποιώντας επιτόκια Ευρωπαϊκών εταιρικών ομολόγων υψηλής πιστωτικής διαβάθμισης. Σε χώρες όπου το βάθος αγοράς για τέτοια ομόλογα είναι ανεπαρκές, χρησιμοποιούνται οι αποδόσεις κυβερνητικών ομολόγων στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Το νόμισμα και οι όροι έξης των ομολόγων που χρησιμοποιούνται είναι σύμφωνα με το νόμισμα και την εκτιμώμενη διάρκεια της υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία. Τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τον υπολογισμό της αποζημίωσης αποχώρησης για την Εταιρεία αναγνωρίζονται απευθείας στα λοιπά αποτελέσματα χρήσης την περίοδο που προκύπτουν και δεν μεταφέρονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους.

Το κόστος παρελθούσας προϋπηρεσίας και το έξοδο τόκου αναγνωρίζονται απ' ευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Για τον υπολογισμό της υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία, η Εταιρεία επιπλέον λαμβάνει υπόψη πιθανές αποχωρήσεις προσωπικού προ της κανονικής συνταξιοδότησης βάσει των όρων προηγούμενων προγραμμάτων εθελουσίας εξόδου στην Εταιρεία.

Τον Μάιο 2021, η Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ εξέδωσε την τελική απόφαση αναφορικά με τις περιόδους υπηρεσίας στις οποίες μια εταιρεία θα πρέπει να καταλείψει τις παροχές ενός προγράμματος παροχών εξόδου από την υπηρεσία ανάλογο με εν ισχύ προγράμματος συνταξιοδότησης. Αναλυτικότερα σύμφωνα με την εν λόγω απόφαση με τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ 19)», οι παροχές εξόδου από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης θα πρέπει να κατανέμονται αποκλειστικά στην περίοδο κατά την οποία η υπηρεσία του εργαζόμενου οδηγεί σε παροχές βάσει των όρων του προγράμματος.

Σύμφωνα με ισχύουσα νομοθεσία στην Ελλάδα και συγκεκριμένα με τα όσα ορίζονται από το άρθρο 8 του Ν.3198/1955, τον Ν.2112/1920, και της τροποποίησής του από τον Ν.4093/2012, οι νόμιμες παροχές εξόδου από την υπηρεσία υπολογίζονται ως το 40% της αποζημίωσης απόλυσης η οποία υπολογίζεται με βάση την κλίμακα 16 ετών του Ν 4093/2012. Η doValue Real Estate AE, πέραν των όσων ορίζονται από την νομοθεσία δεν παρέχει άλλου είδους παροχές εξόδου από την υπηρεσία.

Οι παροχές εξόδου από την υπηρεσία είναι πληρωτέες όταν η απασχόληση του εργαζομένου τερματίζεται από την εταιρεία πριν από την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ένας εργαζόμενος δέχεται προσφορά παροχών σε αντάλλαγμα για τον οικειοθελή τερματισμό της απασχόλησής του. Η Εταιρεία αναγνωρίζει παροχές εξόδου από την υπηρεσία το συντομότερο μεταξύ των παρακάτω ημερομηνιών: (α) όταν η Εταιρεία δεν έχει την δυνατότητα να αποσύρει πλέον την προσφορά αυτών των παροχών και (β) όταν η Εταιρεία αναγνωρίζει το κόστος μιας αναδιάρθρωσης και περιλαμβάνει την πληρωμή των παροχών εξόδου από την υπηρεσία. Σε

περίπτωση που μια προσφορά γίνεται για να ενθαρρύνει την οικειοθελή αποχώρηση, οι παροχές εξόδου από την υπηρεσία επιμετρούνται βάσει του αριθμού των εργαζομένων που αναμένεται να αποδεχθούν την προσφορά. Παροχές που καθίστανται καταβλητέες σε περισσότερο από 12 μήνες από το τέλος της περιόδου αναφοράς προεξοφλούνται σε παρούσα αξία.

### **Παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους**

Η Διοίκηση της μητρικής εταιρείας ανταμείβει περιοδικά και κατά βούληση στελέχη των θυγατρικών της με δωρεάν μετοχές της μητρικής εταιρείας. Οι εν λόγω παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους συνδέονται με την επίτευξη ορισμένων στόχων και τη συμπλήρωση ορισμένου χρόνου υπηρεσίας και αναγνωρίζονται εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις. Η εύλογη αξία των μετοχών που χορηγούνται αναγνωρίζεται ως έξοδο προσωπικού με αντίστοιχη αύξηση αποθεματικού ως εισφορά της μητρικής στην θυγατρική της σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 2. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023, η συσσωρευμένη αξία των εν λόγω μετοχών ανέρχεται σε 26.776 ευρώ (2022: 26.217 ευρώ) και περιλαμβάνεται στα αποθεματικά της Εταιρείας.

## **2.9 Προβλέψεις**

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος και είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Σε περίπτωση που καταστεί πραγματικά βέβαιο, ότι μία εισροή οικονομικών ωφελειών θα προκύψει, το περιουσιακό στοιχείο και το σχετικό έσοδο καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της περιόδου στην οποία η μεταβολή συμβαίνει. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντिलογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται. Οι προβλέψεις της Εταιρείας αφορούν εξολοκλήρου σε επίδικες υποθέσεις.

## **2.10 Αναγνώριση Εσόδων**

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία του εισπραχθέντος ή εισπρακτέου αντιτίμου από την παροχή υπηρεσιών που προέρχονται από τις δραστηριότητες της Εταιρείας, καθαρά από φόρο προστιθέμενης αξίας, επιστροφές και εκπτώσεις.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα όταν το ποσό των εσόδων μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα και είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη μπορούν να εισρεύσουν στην οντότητα.

### **Παροχή υπηρεσιών**

Η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα όταν το ποσό των εσόδων μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα και είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη μπορούν να εισρεύσουν στην οντότητα. Συγκεκριμένα, τα έσοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με το μοντέλο 5 βημάτων του ΔΠΧΑ 15 (προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη, προσδιορισμός των υποχρεώσεων της σύμβασης, προσδιορισμός της τιμής συναλλαγής, κατανομή της τιμής συναλλαγής στις υποχρεώσεις της σύμβασης, αναγνώριση

εσόδου με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων της σύμβασης). Το τίμημα της εκάστοτε σύμβασης πρέπει να κατανέμεται στις επιμέρους υποχρεώσεις της σύμβασης και πρέπει να αναγνωρίζεται ως έσοδο στα αποτελέσματα κατά το χρόνο εκπλήρωσης της κάθε συμβατικής υποχρέωσης.

Τα έσοδα μπορούν να αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μια χρονική στιγμή ή σε βάθος χρόνου, σύμφωνα με την εκπλήρωση των υποχρεώσεων κάθε σύμβασης. Το τίμημα κάθε σύμβασης με τον πελάτη μπορεί να περιλαμβάνει σταθερά ποσά, μεταβλητά ανταλλάγματα ή και τα δύο.

Οι παρεχόμενες υπηρεσίες αφορούν κυρίως σε υπηρεσίες εκτίμησης, προώθησης, διαχείρισης και πώλησης ακινήτων. Οι υπηρεσίες αυτές προσφέρονται σε ακίνητα που αποτελούν εξασφάλιση σε δάνεια (Pre-REO) που ανήκουν στις Εταιρείες Ειδικού Σκοπού (SPVs) και τα οποία διαχειρίζεται η συνδεδεμένη εταιρεία doValue Greece καθώς και σε ακίνητα που έχουν ήδη αποκτηθεί είτε από τους επενδυτές (REO) μέσω κυρίως διαδικασιών πλειστηριασμού και επίσης διαχειρίζονται από την doValue Greece είτε από επενδυτές που έχουν στην κατοχή τους χαρτοφυλάκια ακινήτων.

Οι υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτων περιλαμβάνουν ένα σύνολο επιμέρους υπηρεσιών και αναγνωρίζονται σε βάθος χρόνου δεδομένου ότι ο πελάτης λαμβάνει αλλά και αξιοποιεί τα οφέλη της υπηρεσίας διαχείρισης ταυτόχρονα.

Οι υπηρεσίες εκτιμήσεων αναγνωρίζονται με την ολοκλήρωση και αποδοχή της εκτίμησης από τον πελάτη ενώ και οι προμήθειες πώλησης ακινήτων αναγνωρίζονται με την επιτυχή πώληση των ακινήτων σε τρίτους αγοραστής.

Για τις υπηρεσίες που παρέχονται στον πελάτη, αλλά δεν έχουν ακόμη τιμολογηθεί, η εταιρεία αναγνωρίζει δεδουλευμένα έσοδα / μη εισπραχθέντα έσοδα. Η Εταιρεία έχει άνευ όρων δικαίωμα στην καταβολή των αντίστοιχων υπηρεσιών.

Όσον αφορά τα έσοδα από την απόσπαση προσωπικού, αναγνωρίζονται βάσει της ακαθάριστης μεθόδου και αφορούν παραχώρηση προσωπικού προς την doValue Greece για συγκεκριμένα χρονικά διαστήματα.

### **3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών κινδύνων**

Με δεδομένο το αντικείμενο εργασιών (παροχή υπηρεσιών) της Εταιρείας, και λαμβάνοντας υπόψη ότι ο μέσος χρόνος είσπραξης ή πληρωμής των απαιτήσεων ή υποχρεώσεων είναι από ένα έως τρεις μήνες, οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία προέρχονται ουσιαστικά από τις επιμέρους αγορές στις οποίες δραστηριοποιείται.

#### **3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

##### **i. Κίνδυνος Αγοράς**

###### **α) Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 δεν έχει απαιτήσεις ή υποχρεώσεις

σε ξένο νόμισμα και κατά συνέπεια δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

### β) Κίνδυνος μεταβολής των τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής των τιμών καθώς δεν κατέχει αξιόγραφα.

### γ) Κίνδυνος από διακυμάνσεις επιτοκίων

Τα έσοδα της Εταιρείας καθώς και οι λειτουργικές ταμειακές ροές είναι σε μεγάλο βαθμό ανεξάρτητες από τις διακυμάνσεις επιτοκίων στην αγορά διότι η Εταιρεία δεν διαθέτει άλλα έντοκα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού εκτός από καταθέσεις όψεως. Επίσης η Εταιρεία δεν διατηρεί δανεισμό.

### ii. Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει από τα μετρητά και ταμειακά ισοδύναμα καθώς επίσης και από πιστωτική έκθεση σε πελάτες. Κατά την 31 Δεκεμβρίου το μεγαλύτερο μέρος των εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρείας προέρχονται από την doValue Greece και εξοφλούνται ομαλά, ενώ οι καταθέσεις της είναι τοποθετημένες στη Eurobank.

### iii. Κίνδυνος Ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα και δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί τη ρευστότητα σε συνεχή βάση. Ο κίνδυνος ρευστότητας μειώνεται από την ύπαρξη επαρκών ταμειακών διαθεσίμων. Η Εταιρεία παρακολουθεί το επίπεδο των αναμενόμενων ταμειακών εισροών μαζί με τις αναμενόμενες ταμειακές ροές.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τη συνολική έκθεση της εταιρίας, συγκρίνοντας τις αντίστοιχες κατηγορίες υποχρεώσεων με αυτές των απαιτήσεων, μαζί με την προσθήκη των διαθεσίμων.

	<b>Μακροπρόθεσμο ς</b>	<b>Βραχυπρόθεσμο ς</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2023</b>		
Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις και Διαθέσιμα	867.792	15.174.528
Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις	(69.119)	(86.760)
<b>Συνολική Έκθεση</b>	<b>798.672</b>	<b>15.087.768</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>		
Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις και Διαθέσιμα	698.923	8.509.158
Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις	(162.220)	(87.403)
<b>Συνολική Έκθεση</b>	<b>536.703</b>	<b>8.421.755</b>

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την αναμενόμενη ημερομηνία εξόφλησης των βασικών κατηγοριών υποχρεώσεων της εταιρείας.

	31/12/2023	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	15.057.502	0	0	0	0	15.057.502
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.352.202	0	0	0	0	3.352.202
Υποχρεώσεις μισθώσεων	86.760	60.634	8.485	0	0	155.880
<b>Σύνολο</b>	<b>18.496.465</b>	<b>17.280</b>	<b>51.839</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.565.584</b>
	31/12/2022	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8.417.965	0	0	0	0	8.417.965
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.635.670	0	0	0	0	2.635.670
Υποχρεώσεις μισθώσεων	87.403	87.393	74.827	0	0	249.623
<b>Σύνολο</b>	<b>11.141.037</b>	<b>87.393</b>	<b>74.827</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.303.257</b>

### 3.2 Διαχείριση Κεφαλαίου

Η Εταιρεία διαχειρίζεται την κεφαλαιακή δομή της και διενεργεί προσαρμογές ανάλογα με τις οικονομικές συνθήκες και τα χαρακτηριστικά κινδύνου των δραστηριοτήτων της. Η Εταιρεία μπορεί να προσαρμόσει την κεφαλαιακή δομή της με την αναπροσαρμογή του ποσού διανομής μερισμάτων στους μετόχους, με την επιστροφή κεφαλαίων στους μετόχους ή με την έκδοση κεφαλαιακών τίτλων.

	2023	2022
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	11.855.343	5.974.267
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(117.026)	(91.193)
<b>Κεφάλαιο</b>	<b>11.738.316</b>	<b>5.883.073</b>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	11.855.343	5.974.267
Χρηματοδοτικές Υποχρεώσεις	155.880	249.623
<b>Συνολική Χρηματοδότηση</b>	<b>12.011.222</b>	<b>6.223.890</b>
<b>Αναλογία κεφαλαίου προς συνολική χρηματοδότηση</b>	<b>98%</b>	<b>95%</b>

### 3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

- 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»).
- 

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 η εύλογη αξία του υπολοίπου των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού της Εταιρείας προσεγγίζει την αξία κόστους των στοιχείων αυτών.

### **3.4 Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων**

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμφηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμφηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η ανάκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνουν ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλόμενου.

Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε συμφηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και δεν υπάρχουν περιπτώσεις που σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 7 θα έπρεπε να γνωστοποιηθούν.

## **4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης**

Κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας, η Διοίκηση προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές που επηρεάζουν τα ποσά των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων που παρουσιάζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατά τη διάρκεια του επόμενου οικονομικού έτους. 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. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται στη βέλτιστη γνώση της Διοίκησης σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν.

### **Φόρος εισοδήματος**

Η Διοίκηση της Εταιρείας κάνει εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης φόρου εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί κατά τη διάρκεια της κανονικής ροής των εργασιών, για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός φόρου είναι αβέβαιος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για αναμενόμενα φορολογικά ελεγκτικά θέματα, βάσει εκτιμήσεων κατά πόσο θα προκύψουν επιπρόσθετοι φόροι. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των

υποθέσεων διαφέρει από τα ποσά που αναγνωρίστηκαν αρχικά, οι διαφορές θα επηρεάσουν τις φορολογικές υποχρεώσεις και τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις, την περίοδο κατά την οποία γίνεται αυτός ο προσδιορισμός.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

### **Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία**

Η παρούσα αξία των υποχρεώσεων παροχών μετά την έξοδο από την υπηρεσία εξαρτάται από έναν αριθμό παραγόντων που προσδιορίζονται σε αναλογιστική βάση με τη χρήση σημαντικού αριθμού παραδοχών. Οι παραδοχές που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό του καθαρού κόστους (εσόδου) για παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν το προεξοφλητικό επιτόκιο. Οποιοσδήποτε μεταβολές σε αυτές τις παραδοχές θα είχαν επίδραση στη λογιστική αξία των υποχρεώσεων παροχών μετά την έξοδο από την υπηρεσία.

Η Εταιρεία προσδιορίζει το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Αυτό είναι το επιτόκιο που πρέπει να χρησιμοποιηθεί για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών καταβολών που αναμένεται να απαιτηθούν για την τακτοποίηση των υποχρεώσεων παροχών. Για τον προσδιορισμό του κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψη τα επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο θα καταβληθούν οι παροχές και με ημερομηνίες λήξης που προσεγγίζουν τις λήξεις των σχετικών υποχρεώσεων παροχών.

Άλλες σημαντικές λογιστικές παραδοχές για υποχρεώσεις παροχών μετά την έξοδο από την υπηρεσία βασίζονται κατά ένα μέρος στις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Επιπλέον πληροφόρηση παρέχεται στη Σημείωση 16.

### **Προβλέψεις**

Η Εταιρεία σχηματίζει προβλέψεις για κινδύνους που αφορούν σε αγωγές τρίτων κατά αυτής και των οποίων η έκβαση ενδέχεται να οδηγήσει σε εκροή πόρων για το διακανονισμό τους. Η πρόβλεψη σχηματίζεται με βάση το αγωγίμο ποσό και την πιθανότητα έκβασης της δικαστικής διαμάχης. Οι εκτιμήσεις γίνονται σε συνεργασία με τους νομικούς συμβούλους της Εταιρείας. Κατά την 31.12.2023 η Εταιρεία δεν είχε εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις από τις οποίες να προκύπτει κίνδυνος εκροών (Σημείωση 15).

## **5 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών και από διάθεση προσωπικού**

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών ανήλθαν στη χρήση 2023 σε 15.846.200 ευρώ (2022: 10.561.383 ευρώ). Το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων προκύπτει από εγχώριες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (Do Value Greece).



	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Έσοδα από παροχή υπηρεσιών</b>		
Υπηρεσίες σε πελάτες εσωτερικού	15.846.200	10.394.643
Υπηρεσίες σε πελάτες εξωτερικού	0	166.740
<b>Σύνολο</b>	<b><u>15.846.200</u></b>	<b><u>10.561.383</u></b>

Για την χρήση 2023, το ύψος των υπηρεσιών διαχείρισης ανήλθε σε 4.175.318 ευρώ (2022 : 2.535.446,00), τα έσοδα προώθησης ακινήτων σε 2.337.500 ευρώ (2022 : 701.000) , τα έσοδα πώλησης ακινήτων σε 6.658.441 (2022 : 5.047.918) και τα έσοδα από εκτιμήσεις ακινήτων ανήλθαν σε 2.669.109 ευρώ (2022 : 2.276.000).

Τα έσοδα από διάθεση προσωπικού προκύπτουν από την συνδεδεμένη Εταιρεία Do Value Greece. Το σχετικό ποσό για το 2023 ανήλθε σε 79.365,93 Ευρώ (2022: 80.790 Ευρώ).

## 6 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Μισθοί ημερομίσθια και επιδόματα προσωπικού	2.054.396	1.362.324
Εισφορές κοινωνικής ασφάλισης	340.065	234.536
Κόστος συνταξιοδότησης πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών	125.079	71.112
Λοιπές δαπάνες προσωπικού	63.906	132.910
Κόστος παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	14.021	6.581
<b>Σύνολο</b>	<b><u>2.597.468</u></b>	<b><u>1.807.462</u></b>

Ο μέσος αριθμός εργαζομένων της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης 2023 ήταν 40 (2022: 29).

Στο κόστος παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία συμπεριλαμβάνεται το κόστος από την συμμετοχή υπαλλήλων στο πρόγραμμα παροχών αποχώρησης προσωπικού.

## 7 Λοιπά έξοδα

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Συντηρήσεις λογισμικού	392.006	552.203
Έξοδα ύδρευσης ηλεκτροδότησης και φυσικού αερίου	0	0
Έξοδα παροχής Συμβουλευτικών υπηρεσιών	407.483	455.694
Αμοιβές για νομικές υπηρεσίες	0	66.417
Αμοιβές τρίτων	2.151.117	1.649.374
Έξοδα κίνησης-μεταφορικά	12.590	35.004
Δαπάνες προβολής και διαφήμισης	503.437	597.968
Λοιπά	320.098	214.058
<b>Σύνολο</b>	<b><u>3.786.731</u></b>	<b><u>3.570.719</u></b>

Οι αμοιβές τρίτων αφορούν σε αμοιβές εκτιμητών, μεσιτών ακινήτων, καθώς και σε υπηρεσίες φύλαξης και καθαριότητας γραφείων.

Το σύνολο των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων της Εταιρίας ανήλθε σε 8.232 ευρώ το 2023 (2022: 8.908 ευρώ). Βλέπε επίσης σχετικά σημείωση 17.

## 8 Φόρος εισοδήματος

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Φόρος Χρήσης	(1.980.267)	(1.868.143)
Αναβαλλόμενο φορολογικό έσοδο	44.479	693.223
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο	(185.172)	(35.955)
<b>Σύνολο φόρου εισοδήματος</b>	<b><u>(2.120.961)</u></b>	<b><u>(1.210.875)</u></b>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Κέρδη προ φόρων	9.301.905	5.022.554
Φόρος εισοδήματος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(2.046.419)	(1.104.962)
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(67.206)	(94.361)
Φόρος εισοδήματος προηγούμενης χρήσης	(7.335)	(11.552)
	<b><u>(2.120.960)</u></b>	<b><u>(1.210.875)</u></b>

Ο φορολογικός Νόμος 4799/2021 διαμόρφωσε τον συντελεστή φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων στο 22% για τις χρήσεις 2021 και εφεξής.

### Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2020 έως και 2022.

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι Φορολογικές Αρχές μπορούν να προβούν, κατά κανόνα, σε έκδοση πράξης διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εντός πέντε ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης.

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από τον νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό. Για την χρήση που έληξε

31 Δεκεμβρίου 2023, οι ελεγκτικές εργασίες για την έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού, βρίσκονται σε εξέλιξη κατά την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και εκτιμάται να ολοκληρωθεί εντός των προθεσμιών που προβλέπονται συμβατές με τις κείμενες διατάξεις. Η Εταιρεία έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς διατύπωση επιφύλαξης για τις χρήσεις 2022 και 2021.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις ανήλθαν σε 1.854.074 ευρώ για το 2023 (2022: 1.843.885 ευρώ).

### Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση

Η Εταιρεία αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στο βαθμό που είναι ανακτήσιμη βάσει εκτίμησης για την ύπαρξη επαρκών μελλοντικών φορολογικών κερδών. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νόμιμο δικαίωμα να συμψηφιστούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

Για το 2023 η εταιρεία έχει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση 538.033 (2022: 678.605) Ευρώ. Η συγκεκριμένη απαίτηση αξιολογείται ως ανακτήσιμη κατά την 31.12.2023, καθώς αναμένεται η ύπαρξη επαρκών φορολογητέων κερδών στις επόμενες χρήσεις.

Τα ποσά είναι τα παρακάτω:

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Υπόλοιπο αρχής Περιόδου</b>	<b>678.605</b>	<b>20.827</b>
(Χρέωση) / Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	(140.693)	657.268
(Χρέωση) / Πίστωση απευθείας στα συνολικά εισοδήματα	121	510
<b>Υπόλοιπο τέλους Περιόδου</b>	<b>538.033</b>	<b>678.605</b>

### Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση

	<b>Πρόβλεψη αποζημίωση ς προσωπικού</b>	<b>Υποχρεώσε ς από μισθώσεις</b>	<b>Πρόβλεψη παροχών στο προσωπικό</b>	<b>Λοιπά</b>	<b>Σύνολο</b>
Αναβαλλομένη Φορολογική Απαίτηση Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2022	4.443	14.806	15.644	4.383	39.276
Κίνηση Περιόδου επί των αποτελεσμάτων	1.448	40.111	8.814	642.849	693.223
Κίνηση περιόδου λοιπών συνολικών εσόδων	510	0	0	0	510

Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2022	6.401	54.917	24.459	647.232	733.009
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2023	6.401	54.917	24.459	647.232	733.009
Κίνηση Περιόδου επί των αποτελεσμάτων	3.205	(20.623)	16.463	(118.976)	(119.931)
Κίνηση περιόδου λοιπών συνολικών εσόδων				)	)
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2023	9.607	34.294	40.922	528.256	613.078

Στην κατηγορία «Λοιπά» περιλαμβάνεται απαίτηση αναβαλλόμενου φόρου από προσωρινή διαφορά αναφορικά με έσοδα που έχουν αναγνωρισθεί μόνο στην φορολογική βάση καθώς η λογιστική αναγνώριση εξαρτάται από την επέλευση μελλοντικών γεγονότων.

#### Αναβαλλόμενη Φορολογική Υποχρέωση

	Δικαιώματα χρήσης	Σύνολο
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2022	(18.449)	(18.449)
Κίνηση περιόδου επί των αποτελεσμάτων	(35.955)	(35.955)
Κίνηση περιόδου λοιπών συνολικών εσόδων	0	0
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2022	(54.404)	(54.404)
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2023	(54.404)	(54.404)
Κίνηση περιόδου επί των αποτελεσμάτων	(20.642)	(20.642)
Κίνηση περιόδου λοιπών συνολικών εσόδων	0	0
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2023	(75.046)	(75.046)

#### 9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικά Προγράμματα	Σύνολο
<b>Κόστος Κτήσης</b>		
<b>Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2022</b>	<b>686.664</b>	<b>686.664</b>
Προσθήκες	13.480	<b>13.480</b>
Πωλήσεις / Διαγραφές	0	<b>0</b>

<b>Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>700.144</b>	<b>700.144</b>
<b>Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2023</b>	<b>700.144</b>	<b>700.144</b>
Προσθήκες	15.914	<b>15.914</b>
Πωλήσεις / Διαγραφές	0	<b>0</b>
<b>Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>716.058</b>	<b>716.058</b>
<b>Σωρευμένες Αποσβέσεις</b>		
<b>Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2022</b>	<b>(71.905)</b>	<b>(71.905)</b>
Αποσβέσεις Περιόδου	(138.448)	<b>(138.448)</b>
Πωλήσεις / Διαγραφές	0	<b>0</b>
<b>Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>(210.353)</b>	<b>(210.353)</b>
<b>Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2023</b>	<b>(210.353)</b>	<b>(210.353)</b>
Αποσβέσεις Περιόδου	(140.029)	<b>(140.029)</b>
Πωλήσεις / Διαγραφές	0	<b>0</b>
<b>Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>(350.382)</b>	<b>(350.382)</b>
<b>Αναπόσβεστη Αξία 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>489.791</b>	<b>489.790</b>
<b>Αναπόσβεστη Αξία 31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>365.675</b>	<b>365.675</b>

## 10 Εμπορικές απαιτήσεις

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	15.057.502	8.303.521
Απαιτήσεις από λοιπούς πελάτες	0	111.160
<b>Λοιπές Εμπορικές Απαιτήσεις</b>	<b>15.057.502</b>	<b>8.414.681</b>
Λοιπές απαιτήσεις	0	3.284
<b>Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις</b>	<b>15.057.502</b>	<b>8.417.965</b>

Οι λοιπές απαιτήσεις αφορούν δεδουλευμένα έσοδα που δεν έχουν τιμολογηθεί την 31.12.2023.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022, δεν υφίσταται υπόλοιπο απομείωσης για τις απαιτήσεις της Εταιρείας, οι οποίες προέρχονται κατά το μεγαλύτερο μέρος από παροχή υπηρεσιών εντός της χρήσης στην συνδεδεμένη εταιρεία doValue Greece, δεδομένου ότι δεν υπάρχουν ιστορικά στοιχεία αθέτησης αλλά ούτε και πληροφόρηση για μελλοντικές αθετήσεις.

## 11 Λοιπές απαιτήσεις

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Απαιτήσεις από Ελληνικό δημόσιο	66.430	66.268
Λοιπές απαιτήσεις	90.597	40.487
<b>Σύνολο</b>	<b><u>157.028</u></b>	<b><u>106.755</u></b>

Το μεγαλύτερο μέρος των λοιπών απαιτήσεων αφορά σε απαίτηση παρακρατούμενου φόρου από το Ελληνικό Δημόσιο.

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Εγγυήσεις ενοικίων	3.515	399
Εγγυήσεις αυτοκινήτων	0	3.116
Δάνεια προσωπικού	16.270	9.059
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	496.507	686.350
Δεσμευμένες Καταθέσεις	351.500	0
<b>Σύνολο</b>	<b><u>867.792</u></b>	<b><u>698.923</u></b>

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις κατά κύριο λόγο αφορούν σε καταβεβλημένο ΦΠΑ στο δημόσιο τιμολογημένων υπηρεσιών προς πελάτες της Εταιρείας, η είσπραξη των οποίων εξαρτάται από την έκβαση μακροχρόνιας διαδικασίας πλειστηριασμού.

Στο κονδύλι «Δεσμευμένες Καταθέσεις» περιλαμβάνεται κατάθεση στην Εθνική Τράπεζα ως εγγύηση για την έκδοση εγγυητικής επιστολής με σκοπό την είσπραξη ποσού πλειστηριασμού.

## 12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η Εταιρεία διατηρεί καταθετικούς λογαριασμούς στην Eurobank σε Ευρώ. Οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις έχουν μέση λήξη μικρότερη των 30 ημερών.

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Καταθέσεις όψεως	117.026	91.193
<b>Σύνολο</b>	<b><u>117.026</u></b>	<b><u>91.193</u></b>

Η πιστοληπτική αξιολόγηση του συνόλου των καταθέσεων της Εταιρείας είναι Βα2, σύμφωνα με αξιολόγηση της εταιρείας Moody's.

## 13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Προμηθευτές	756.606	627.727
Λοιποί φόροι τέλη	725.748	618.804

Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	888.054	845.177
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 18)	893.165	477.927
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	88.630	66.034
<b>Σύνολο</b>	<b>3.352.202</b>	<b>2.635.670</b>

Τα υπόλοιπα των προμηθευτών σχετίζονται κυρίως με αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών και αμοιβές τρίτων. Η Εταιρεία δεν επιβάλλει τόκους στα ποσά που οφείλονται στους προμηθευτές. Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα περιλαμβάνουν κυρίως ποσά που αντιπροσωπεύουν δαπάνες τεχνικών και ποσά που καταβάλλονται σε τρίτους.

#### 14 Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικά

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από 20.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 100 ευρώ έκαστη και είναι πλήρως καταβεβλημένο.

	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Συνολική Αξία Μετοχών
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2022	20.000	100	<b>2.000.000</b>
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2022	20.000	100	<b>2.000.000</b>
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2023	20.000	100	<b>2.000.000</b>
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2023	20.000	100	<b>2.000.000</b>

Το 2023, με την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στις 19 Ιουνίου 2023, εγκρίθηκε η διανομή μερίσματος 65 ευρώ/μετοχή.

Το ποσό του μερίσματος που καταβλήθηκε στους μετόχους ανήλθε σε 1.300.000 ευρώ για το 2023 (2022: 474.000 ευρώ).

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

#### Αποθεματικά

Η Εταιρεία σχηματίζει τακτικό αποθεματικό σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 158 ν. 4548/2018. Αναλυτικότερα το τακτικό αποθεματικό υπολογίζεται υποχρεωτικά ως το 5% τουλάχιστον των λογιστικών καθαρών (μετά από φόρους) κερδών κάθε χρήσεως και μετά από τυχόν συσσωρευμένες ζημιές προηγούμενων ετών, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού να γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό δεν διανέμεται ούτε μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο πέραν της κάλυψης ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023 το ποσό του τακτικού αποθεματικού προς σχηματισμό αναμένεται να οριστικοποιηθεί με την έγκριση της επικείμενης τακτικής Γενικής Συνέλευσης. Για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022 το τακτικό αποθεματικό ανήλθε σε 190.584 ευρώ.

**Αποθεματικό Παροχών σε Συμμετοχικούς Τίτλους (ΔΠΧΑ 2)**

Η Διοίκηση της μητρικής εταιρείας ανταμείβει περιοδικά και κατά βούληση στελέχη των θυγατρικών της με δωρεάν μετοχές της μητρικής εταιρείας. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023, η συσσωρευμένη αξία των εν λόγω μετοχών ανέρχεται σε 27 χιλ. ευρώ (2022: 26 χιλ. ευρώ) και περιλαμβάνεται στα αποθεματικά της Εταιρείας. Για λεπτομέρειες αναφορικά με την λογιστική πολιτική σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 2 βλ. σημείωση 2.8 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**15 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις από δικαστικές υποθέσεις**

Η Εταιρεία έχει μία δικαστική υπόθεση σε εξέλιξη, από την οποία κατά την 31 Δεκεμβρίου του 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022 δεν προκύπτει κάποιος κίνδυνος για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη και στις γνωματεύσεις των Νομικών της Συμβούλων, δεν έχει προχωρήσει σε σχηματισμό σχετικών προβλέψεων.

**16 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την Εταιρεία**

Η Εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη αποζημίωσης του προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία για τους υπαλλήλους της, που δικαιούνται εφάπαξ αποζημίωση όταν αυτοί παραμένουν στην υπηρεσία μέχρι τη συνήθη ηλικία συνταξιοδότησης. Η αποζημίωση αυτή υπολογίζεται βάσει των ετών υπηρεσίας και των απολαβών των υπαλλήλων κατά την ημερομηνία συνταξιοδότησης, σύμφωνα με την ισχύουσα εργατική νομοθεσία.

Οι ανωτέρω υποχρεώσεις αποζημίωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία συνήθως εκθέτουν την εταιρεία σε αναλογιστικούς κινδύνους, όπως ο κίνδυνος επιτοκίου και ο κίνδυνος μεταβολής των μισθών. Ως εκ τούτου, μια μείωση στο προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον υπολογισμό της παρούσας αξίας των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών ή μια αύξηση στους μελλοντικούς μισθούς, θα αυξήσουν την υποχρέωση της εταιρείας.

Η υποχρέωση αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία κατά την 31/12/2023 ανέρχεται σε 43.667 ευρώ (31/12/2022: 29.097 ευρώ).

Η μεταβολή της υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία παρουσιάζεται παρακάτω.

	<b>31/12/202</b>	<b>31/12/2022</b>
	<b>3</b>	
<b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>	<b>29.097</b>	20.197
Παροχές που καταβλήθηκαν	0	0
(Πίστωση) / χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	14.021	6.581
Αναγνώριση αναλογιστικού (κέρδους) / ζημίας	548	2.319
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>43.667</b>	<b>29.097</b>

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για λογιστικούς σκοπούς είναι οι εξής:

2023	2022
------	------



Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,14%	3,27%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	3,50%	3,50%
Πληθωρισμός	2,60%	3,00%

Τα ποσά αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων:

	31/12/2023	31/12/2022
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	12.821	6.469
Δαπάνη τόκου	1.200	112
Κόστος διακανονισμών περικοπών / ειδικών περιπτώσεων	0	0
Κόστος προϋπηρεσίας	0	0
<b>Δαπάνη στην κατάσταση αποτελεσμάτων</b>	<b>14.021</b>	<b>6.581</b>

Το ποσό που καταχωρείται στα ίδια κεφάλαια την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 αναλύεται ως ακολούθως :

	31/12/2023	31/12/2022
Αναλογιστικό κέρδος/(ζημία) στην υποχρέωση λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	(443)	(1.368)
Αναλογιστικό κέρδος/(ζημία) στην υποχρέωση λόγω εμπειρίας	(106)	3.687
Συνολικό αναλογιστικό κέρδος/(ζημία) που αναγνωρίζεται στο OCI	<b>(548)</b>	<b>2.319</b>
Λοιπές μεταβολές που αναγνωρίζονται στο OCI	0	0
<b>Ποσό που καταχωρείται στο OCI</b>	<b>(548)</b>	<b>2.319</b>

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023, πραγματοποιήθηκε ανάλυση ευαισθησίας στις κύριες μεταβλητές χωρίς σημαντική επίπτωση στο ύψος της υποχρέωσης.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023, η διάρκεια του προγράμματος της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών ήταν 21 έτη (2022: 21).

## 17 Δεσμεύσεις από Μισθώσεις

Η Εταιρεία μισθώνει κατά κύριο λόγο κτίρια και οχήματα. Η κίνηση του περιουσιακού στοιχείου του δικαιώματος χρήσης κατά τη διάρκεια του 2023 παρουσιάζεται παρακάτω:

	Κτίρια	Οχήματα	Σύνολο
<b>Δικαίωμα Χρήσης</b>			
<b>Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2022</b>	<b>9.380</b>	<b>74.480</b>	<b>83.860</b>
Προσθήκες	201.508	60.406	261.914
Πωλήσεις / Διαγραφές	0	0	0
<b>Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>210.888</b>	<b>134.886</b>	<b>345.774</b>
<b>Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2023</b>	<b>210.888</b>	<b>134.886</b>	<b>345.774</b>
Προσθήκες	0		0
Πωλήσεις / Διαγραφές	0	(4.658)	(4.658)
<b>Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>210.888</b>	<b>130.229</b>	<b>341.117</b>

<b>Σωρευμένες Αποσβέσεις</b>			
<b>Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2022</b>	<b>(1.784)</b>	<b>(6.793)</b>	<b>(8.577)</b>
Αποσβέσεις Περιόδου	(49.232)	(40.674)	(89.907)
Πωλήσεις / Διαγραφές	0	0	0
<b>Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>(51.016)</b>	<b>(47.467)</b>	<b>(98.484)</b>
<b>Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2023</b>	<b>(51.016)</b>	<b>(47.467)</b>	<b>(98.484)</b>
Αποσβέσεις Περιόδου	(56.380)	(33.951)	(90.330)
Πωλήσεις / Διαγραφές	0	4.658	4.658
<b>Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>(107.396)</b>	<b>(76.760)</b>	<b>(184.156)</b>
<b>Αναπόσβεστη Αξία 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>159.872</b>	<b>87.419</b>	<b>247.290</b>
<b>Αναπόσβεστη Αξία 31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>103.492</b>	<b>53.469</b>	<b>156.960</b>

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Μακροπρόθεσμο μέρος χρηματοδοτικής μίσθωσης</b>		
Μακροπρόθεσμες χρηματοδοτικές μισθώσεις	69.119	162.220
<b>Μακροπρόθεσμο μέρος χρηματοδοτικής μίσθωσης</b>	<b>69.119</b>	<b>162.220</b>
<b>Βραχυπρόθεσμο μέρος χρηματοδοτικής μίσθωσης</b>		
Βραχυπρόθεσμες χρηματοδοτικές μισθώσεις	86.760	87.403
<b>Βραχυπρόθεσμο μέρος χρηματοδοτικής μίσθωσης</b>	<b>86.760</b>	<b>87.403</b>
<b>Συνολικές υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης</b>	<b>155.880</b>	<b>249.623</b>

Η μεταβολή των υπολοίπων των χρηματοδοτικών μισθώσεων για την χρήση που έληξε 31/12/2023 και για την περίοδο που έληξε 31/12/2022 αναλύεται παρακάτω :

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος χρηματοδοτικής μίσθωσης</b>		
Προσθήκες	249.623	67.299
Διαγραφές	0	257.245
Πληρωμές χρηματοδοτικής μίσθωσης	(97.759)	(80.187)
Τόκοι χρηματοδοτικής μίσθωσης	4.016	5.266
<b>Συνολικές υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης</b>	<b>155.880</b>	<b>249.623</b>

**Ενηλικίωση αποπληρωμών χρηματοδοτικών μισθώσεων**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Εντός 1 έτους	86.760	87.403
Μεταξύ 1 και 3 ετών	69.119	154.660
Πάνω από 3 έτη	0	7.560
	<b>155.880</b>	<b>249.622</b>

Οι δεσμεύσεις από μισθώσεις αφορούν την ενοικίαση των γραφειακών εγκαταστάσεων της Εταιρείας καθώς και εταιρικών αυτοκινήτων των στελεχών της. Η μέση διάρκεια μίσθωσης των αυτοκινήτων καθώς και των γραφείων ανέρχεται σε 3 έτη. Δεν υπάρχει ποσό short term ή low value που έχει καταχωρηθεί στο αποτέλεσμα καθώς και μεταβλητά μισθώματα.

## 18 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία αποτελεί 100% θυγατρική της doValue Spa, συνεπώς ως συνδεδεμένα μέρη νοούνται οι Εταιρείες του Ομίλου doValue SPA καθώς και τα μέλη του ΔΣ και η Διοικητική ομάδα της Εταιρείας.

<b>α) Ποσά οφειλόμενα από συνδεδεμένα μέρη</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
DoValue Greece	14.996.990	8.303.521
Λοιπές εταιρίες (Όμιλος Do Value SPA)	60.512	0
<b>Σύνολο</b>	<b>15.057.502</b>	<b>8.303.521</b>

<b>β) Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Do Value SPA	149.826	177.218
Λοιπές εταιρίες (Όμιλος Do Value SPA)	743.340	300.710
<b>Σύνολο</b>	<b>893.165</b>	<b>477.927</b>

<b>δ) Παροχή υπηρεσιών προς συνδεδεμένα μέρη</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
DoValue Greece	15.033.330	6.710.532
Λοιπές εταιρίες (Όμιλος Do Value SPA)	189 0	
<b>Σύνολο</b>	<b>15.033.519</b>	<b>6.710.532</b>

<b>ε) Λήψη υπηρεσιών από συνδεδεμένα μέρη</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Do Value SPA	149.826	116.182
Λοιπές εταιρίες (Όμιλος Do Value SPA)	492.720	368.523
<b>Σύνολο</b>	<b>642.545</b>	<b>484.705</b>

Για την χρήση 2023 και την χρήση 2022 δεν υπάρχουν αμοιβές μελών ΔΣ.

## 19 Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Στις 19 Ιουνίου 2023, η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων επανεξέλεξε την ανεξάρτητη εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών «ERNST & YOUNG Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές» ως ορκωτούς ελεγκτές για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023. Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τις συνολικές αμοιβές για τον τακτικό - υποχρεωτικό έλεγχο και φορολογικό έλεγχο για τις χρήσεις 2023 και 2022 που παρασχέθηκαν από την ERNST & YOUNG.

<b>Αμοιβές Ελεγκτών</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Αμοιβές τακτικού υποχρεωτικού ελέγχου	11.000	9.000
Αμοιβές φορολογικού ελέγχου	16.000	15.000
<b>Σύνολο</b>	<b>27.000</b>	<b>24.000</b>

## 20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Από τη λήξη της χρήσης έως και σήμερα δεν συνέβησαν σημαντικά γεγονότα που να αλλοιώνουν την χρηματοοικονομική κατάσταση της εταιρείας ή να επιβάλλουν την αναπροσαρμογή των στοιχείων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.