



**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 2024  
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως έχουν  
υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

## Περιεχόμενα

|                                                                                                                                                                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ΕΚΘΕΣΗ ΠΕΠΡΑΓΜΕΝΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ Α.Ε. ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «doValue Greece Real Estate Services Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ 2024</b> | <b>4</b>  |
| <b>Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή</b>                                                                                                                                                                                      | <b>11</b> |
| <b>Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>                                                                                                                                                                                              | <b>14</b> |
| <b>Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων</b>                                                                                                                                                                                                 | <b>15</b> |
| <b>Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων</b>                                                                                                                                                                                             | <b>16</b> |
| <b>Κατάσταση Ταμειακών Ροών</b>                                                                                                                                                                                                        | <b>17</b> |
| <b>Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2024.</b>                                                                                                                                                       | <b>18</b> |
| 1. Γενικές πληροφορίες                                                                                                                                                                                                                 | 18        |
| 2. Πλαίσιο σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και βασικές λογιστικές αρχές                                                                                                                                                        | 18        |
| 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων                                                                                                                                                                              | 18        |
| 2.2 Ουσιώδεις Λογιστικές Πολιτικές                                                                                                                                                                                                     | 29        |
| 2.2.1 Άυλα περιουσιακά στοιχεία                                                                                                                                                                                                        | 29        |
| 2.2.2 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού                                                                                                                                                                      | 29        |
| 2.2.3 Μισθώσεις                                                                                                                                                                                                                        | 30        |
| 2.2.4 Χρηματοοικονομικά μέσα                                                                                                                                                                                                           | 30        |
| 2.2.5 Αναγνώριση Εσόδων                                                                                                                                                                                                                | 32        |
| 2.2.6 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος                                                                                                                                                                                       | 33        |
| 2.2.7 Παροχές στο προσωπικό                                                                                                                                                                                                            | 33        |
| 2.2.8 Προβλέψεις                                                                                                                                                                                                                       | 35        |
| 2.2.9 Απαιτήσεις από πελάτες                                                                                                                                                                                                           | 35        |
| 3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών κινδύνων                                                                                                                                                                                              | 35        |
| 3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου                                                                                                                                                                                             | 35        |
| 3.2 Διαχείριση Κεφαλαίου                                                                                                                                                                                                               | 37        |
| 3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών                                                                                                                                                                                                    | 37        |
| 3.4 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων                                                                                                                                                              | 38        |

|            |                                                                    |           |
|------------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4</b>   | <b>Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης</b>  | <b>38</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Φόρος εισοδήματος</b>                                           | <b>38</b> |
| <b>4.2</b> | <b>Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία</b>                     | <b>39</b> |
| <b>4.3</b> | <b>Προβλέψεις</b>                                                  | <b>39</b> |
| <b>5</b>   | <b>Έσοδα από παροχή υπηρεσιών</b>                                  | <b>39</b> |
| <b>6</b>   | <b>Αμοιβές και έξοδα προσωπικού</b>                                | <b>40</b> |
| <b>7</b>   | <b>Λοιπά έξοδα</b>                                                 | <b>40</b> |
| <b>8</b>   | <b>Φόρος εισοδήματος</b>                                           | <b>41</b> |
| <b>9</b>   | <b>Άυλα περιουσιακά στοιχεία</b>                                   | <b>43</b> |
| <b>10</b>  | <b>Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις</b>                             | <b>43</b> |
| <b>11</b>  | <b>Λοιπές απαιτήσεις</b>                                           | <b>44</b> |
| <b>12</b>  | <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>                            | <b>44</b> |
| <b>13</b>  | <b>Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις</b>                          | <b>45</b> |
| <b>14</b>  | <b>Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικά</b>                           | <b>45</b> |
| <b>15</b>  | <b>Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις από δικαστικές υποθέσεις</b>            | <b>46</b> |
| <b>16</b>  | <b>Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την Υπηρεσία</b> | <b>46</b> |
| <b>17</b>  | <b>Δεσμεύσεις από Μισθώσεις</b>                                    | <b>47</b> |
| <b>18</b>  | <b>Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη</b>                              | <b>49</b> |
| <b>19</b>  | <b>Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών</b>                           | <b>50</b> |
| <b>20</b>  | <b>Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού</b>                    | <b>50</b> |

**ΕΚΘΕΣΗ ΠΕΠΡΑΓΜΕΝΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ Α.Ε. ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «doValue Greece Real Estate Services Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ 2024**

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τον νόμο και το καταστατικό της doValue Greece Real Estate Services Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία εφεξής η «Εταιρεία», έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε μαζί με την παρούσα έκθεση τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2024 και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων οι οποίες αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα αυτών.

Οι χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2024 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 2024.

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 2024, καθώς και οι προοπτικές και αναμενόμενες εξελίξεις για το 2025.

## **1. Επιχειρηματικό Μοντέλο**

Η doValue 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 doValue Greece είτε από επενδυτές που έχουν στην κατοχή τους χαρτοφυλάκια ακινήτων.

Η doValue SpA 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 από την καταχώρηση της στο ΓΕΜΗ στις 02.04.2021 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 Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία 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 31.07.2026.

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 2024 αποτελεί την τέταρτη συνεχή χρονιά πλήρους δραστηριότητας για την Εταιρεία κατά την οποία πραγματοποιήθηκαν έσοδα ύψους 16.657.095 ευρώ έναντι 15.925.565 ευρώ της χρήσης 2023. 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 2024 η Εταιρεία παρουσίασε μια υψηλή δυναμική αλλά και μια άνεση, στην διαχείριση μεγάλων όγκων και απαιτητικών υποθέσεων. Πραγματοποίησε περί τις 220 πωλήσεις REO ακινήτων ιδιοκτησίας 5 διαφορετικών REOCO και Τράπεζας (Eurobank), ενώ η διαχείριση ξεπέρασε τα 3.700 ακίνητα. Από το Q4.2023 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 πιλοτικό χαρτοφυλάκιο της ERB, με πολύ καλά αποτελέσματα αναλογικά με το είδος των ακινήτων. Τέλος αξίζει να αναφερθεί ο γρήγορος ρυθμός ενσωμάτωσης του νεοεισελθόντος 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 8.582.663 έναντι 9.541.365 ευρώ της χρήσης 2023. Τέλος τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν σε 8.313.870 ευρώ έναντι 9.301.905 ευρώ της χρήσης 2023. Οι σημαντικότεροι δείκτες για τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας έχουν ως εξής :

|                                            | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------------|------|------|
| <b>Δείκτες Ρευστότητας</b>                 |      |      |
| <b>Γενική Ρευστότητα</b>                   |      |      |
| Κυκλοφορούν Ενεργητικό/                    |      |      |
| Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις                 | 324% | 290% |
| Κυκλοφορούν Ενεργητικό/ Σύνολο Ενεργητικού | 89%  | 89%  |
| <b>Δείκτης Διάρθρωσης Κεφαλαίων</b>        |      |      |
| Σύνολο Υποχρεώσεων/Ίδια Κεφάλαια           | 39%  | 46%  |
| Ίδια Κεφάλαια/Σύνολο Υποχρεώσεων           | 259% | 219% |

**Δείκτες Αποδοτικότητας**

|                                                               |     |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|-----|
| Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)/ Ίδια Κεφάλαια | 53% | 81% |
| Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)/ Έσοδα         | 52% | 60% |

**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 τη 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 επιπτώσεων 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 2024, διαθέτει απαιτήσεις από διαχείριση ακινήτων των χαρτοφυλακίων που διαχειρίζεται η συνδεδεμένη εταιρεία doValue Greece. 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 SpA, 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 δεν υφίσταται.

#### Κίνδυνος Επιτοκίων

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

#### Λειτουργικός Κίνδυνος

Ο λειτουργικός κίνδυνος αναφέρεται στον κίνδυνο ζημίας που προκύπτει από ανεπαρκείς ή αποτυχημένες εσωτερικές διαδικασίες, ανθρώπινο παράγοντα, συστήματα ή από εξωτερικά γεγονότα, τα οποία ενδέχεται επίσης να οδηγήσουν σε προβλήματα κανονιστικής συμμόρφωσης και φήμης.

## **6. Δέσμευση στο Προσωπικό**

Στην doValue Greece Real Estate Services Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία 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 Greece Real Estate Services Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία, 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 Πολιτική Diversity & Inclusion που εκδόθηκε το 2023. Ειδικά για τους εργαζομένους της, η

doValue Greece Real Estate Services Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία 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 60% του συνολικού πληθυσμού της εταιρείας, ενώ οι άνδρες το 40%.

Αναφορικά με το επίπεδο σπουδών τους, το 60% των εργαζομένων μας διαθέτει πτυχίο από αναγνωρισμένο Ανώτατο εκπαιδευτικό ίδρυμα, με το 40% να διαθέτει μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών.

Σε ένα ιδιαίτερα ανταγωνιστικό περιβάλλον στο οποίο οι επιχειρήσεις βρίσκονται σε συνεχή μετασχηματισμό, η doValue Greece Real Estate Services Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία 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 Greece Real Estate Services Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία 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 2024 συμμετείχαμε στο ολόήμερο Business Day που διοργάνωσε η doValue Greece με συμμετοχή 55 Προπτυχιακών και Μεταπτυχιακών φοιτητών και αποφοίτων. Παράλληλα συμμετείχαμε στο 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 2024, 743 ώρες εκπαίδευσης διαδικτυακά ή σε τάξη, σε αντικείμενα σχετικά με την ανάπτυξη ηγετικών και ψηφιακών δεξιοτήτων, soft skills, την εμφάνιση σε συστήματα και εργαλεία εργασίας, πιστοποιήσεις εκτιμητών καθώς και σε αντικείμενα θεσμικού και κανονιστικού περιεχομένου. Ειδικότερα, στο πλαίσιο της ανάπτυξης των ηγετικών δεξιοτήτων και της κατανόησης του Management στην Ψηφιακή Εποχή, 5 στελέχη της εταιρείας μας ολοκλήρωσαν με επιτυχία 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 επισκεπτών καθηγητών από διεθνή business schools (Warwick, Manchester, Durham), με εφαρμοσμένη γνώση μέσα από προσομοιώσεις, role plays, 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 2024, η εταιρεία υλοποίησε ένα πλάνο ενεργειών με στόχο την περαιτέρω ενίσχυση της ικανοποίησης και δέσμευσης των εργαζομένων της. Τον Νοέμβριο μετά τα αποτελέσματα της σχετικής έρευνας η εταιρεία στην Ελλάδα πιστοποιήθηκε ως "Great Place to Work". 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.

Το 2024 διοργανώθηκαν δυο κύκλοι εθελοντικής αιμοδοσίας, ενισχύοντας περαιτέρω την Τράπεζα αίματος της Εταιρείας. 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 41ο Μαραθώνιο της Αθήνας η ομάδα της doValue Greece Real Estate Services Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία, "doRun on purpose" συμμετείχε με 12 συναδέλφους και μέλη των οικογενειών τους προάγοντας την ευγενή άμιλλα και το αθλητικό ιδεώδες.

Και το 2024 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 στόχο τη διαχείριση του άγχους και 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 2025

Το 2024, παρά την σταθερή κατανάλωση, οι θετικές τάσεις στους υπόλοιπους τομείς υποδεικνύουν μια σταθερή οικονομική ανάκαμψη σε σύγκριση με το 2023. Η ελληνική οικονομία αναμένεται να συνεχίσει την αναπτυξιακή της πορεία το 2025, με αύξηση κατά 2,4% το 2025 και κατά 2,3% το 2026,

διατηρώντας μια τροχιά ανάπτυξης πάνω από τον μέσο όρο της ΕΕ. Η ανάπτυξη αυτή υποστηρίζεται από την ενίσχυση των επενδύσεων, καθώς και από την αύξηση της ιδιωτικής κατανάλωσης λόγω της βελτίωσης των εισοδημάτων και της απασχόλησης.

Σε γενικές γραμμές η κτηματαγορά κινήθηκε ανοδικά αν και με ελαφρώς ηπιότερους ρυθμούς. Η ζήτηση παρέμεινε ισχυρή, υποστηριζόμενη από εγχώριους και ξένους επενδυτές. 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 2025 προβλέπεται περαιτέρω συνέχιση της ανοδικής τάσης, αλλά με ηπιότερους ρυθμούς και αναμένεται η περαιτέρω ενίσχυση του πόλου πώλησης ακινήτων. Η ζήτηση θα παραμείνει στα ίδια επίπεδα αλλά πιθανώς θα υπάρξει μεγαλύτερη προσφορά. Σε κάθε περίπτωση και για το 2025 η ελληνική κτηματαγορά θα διατηρήσει το ελκυστικό για επενδύσεις περιβάλλον της.

Ειδικότερα, τον Δεκέμβριο του 2024, η Εταιρεία σύναψε μία Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών με την «finThesis Financing Solution Creators ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής «το Συνδεδεμένο Μέρος») για την παροχή υπηρεσιών από το Συνδεδεμένο Μέρος, ως πάροχος υπηρεσιών, και την Εταιρεία, ως αποδέκτης υπηρεσιών (η «Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών»), οι κύριοι όροι της οποίας είναι οι εξής:

Α. Αντικείμενο Σύμβασης/Υπηρεσίες: Δυνάμει της ανωτέρω σύμβασης, η Εταιρεία αναθέτει και εντέλλει το Συνδεδεμένο Μέρος όπως υποδεικνύει/μεσολαβεί για την πώληση ή την κατακύρωση σε πλειστηριασμό του/των Ακινήτου/ων που βρίσκονται υπό τη διαχείριση της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 200 του νόμου 4072/2012, όπως ισχύει.

Β. Διάρκεια: Η σύμβαση είναι αορίστου χρόνου, με έναρξη από την ημερομηνία υπογραφής της, και

Γ. Αμοιβή: Η αμοιβή του Συνδεδεμένου Μέρους συνίσταται σε προμήθεια που υπολογίζεται με βάση την πώληση/απόδοση της επιτευχθείσας τιμής πώλησης ή του πλειστηριασμού του ακινήτου, πλέον ΦΠΑ, χωρίς πρόσθετα έξοδα:

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.

Αθήνα, 03 Ιουλίου 2025  
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 Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας doValue Greece Real Estate Services Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2024, 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 Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, 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 υπάρχουν ουσιώδεις 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 πολιτικών 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 απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν.4548/2018, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία doValue Greece Real Estate Services Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 03 Ιουλίου 2025

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΜΙΧΑΗΛ 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

## Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε Ευρώ

## ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

## Μη κυκλοφορούν ενεργητικό

|                                  | Σημειώσεις | 31/12/2024       | 31/12/2023       |
|----------------------------------|------------|------------------|------------------|
| Ενσώματα πάγια στοιχεία          |            | 341              | 1.150            |
| Δικαιώματα χρήσης παγίων         | 17         | 67.266           | 156.960          |
| Άυλα περιουσιακά στοιχεία        | 9          | 500.723          | 365.675          |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις | 11         | 1.699.023        | 867.792          |
| Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση | 8          | 113.565          | 538.032          |
|                                  |            | <b>2.380.918</b> | <b>1.929.609</b> |

## Κυκλοφορούν ενεργητικό

|                                  |       |                   |                   |
|----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις  | 10,18 | 18.851.044        | 15.057.502        |
| Λοιπές απαιτήσεις                | 11    | 163.758           | 157.028           |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 12    | 1.126.599         | 117.026           |
|                                  |       | <b>20.141.401</b> | <b>15.331.556</b> |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>        |       | <b>22.522.319</b> | <b>17.261.165</b> |

## ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

## ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

|                               |    |                   |                   |
|-------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Μετοχικό κεφάλαιο             | 14 | 2.000.000         | 2.000.000         |
| Αποθεματικά                   | 14 | 627.394           | 249.633           |
| Αποτελέσματα εις νέον         |    | 13.614.764        | 9.605.710         |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b> |    | <b>16.242.159</b> | <b>11.855.343</b> |

## ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

## Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

|                                                             |    |               |                |
|-------------------------------------------------------------|----|---------------|----------------|
| Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία | 16 | 58.229        | 43.667         |
| Μακροπρόθεσμο μέρος δικαιωμάτων χρήσης παγίων               | 17 | 8.047         | 69.119         |
|                                                             |    | <b>66.275</b> | <b>112.786</b> |

## Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

|                                               |    |                  |                  |
|-----------------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις            | 13 | 5.140.625        | 3.352.202        |
| Βραχυπρόθεσμο μέρος δικαιωμάτων χρήσης παγίων | 17 | 59.332           | 86.760           |
| Τρεχουσες φορολογικές υποχρεώσεις             | 8  | 1.013.928        | 1.854.074        |
|                                               |    | <b>6.213.885</b> | <b>5.293.036</b> |

## Σύνολο υποχρεώσεων

|                                               |  |                   |                   |
|-----------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b> |  | <b>22.522.319</b> | <b>17.261.166</b> |
|-----------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

Αθήνα, 03 Ιουλίου 2025

|                                         |                                         |                                         |                                 |                                                       |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Ο Πρόεδρος                              | Ο Αντιπρόεδρος &<br>Διευθύνων Σύμβουλος | Ο Διευθυντής<br>Οικονομικών Υπηρεσιών   | Η Διευθύντρια<br>Λογιστηρίου    | Η Υπεύθυνη<br>Διεθνών Προτύπων<br>Χρημ/κής Αναφοράς   |
| Θεόδωρος Καλαντώνης<br>Α.Δ.Τ. ΑΡ 128086 | Αναστάσιος Πανούσης<br>Α.Δ.Τ. Φ 122441  | Αλβέρτος Ταραμπουλούς<br>Α.Δ.Τ. Τ002793 | Αννίτα Σούση<br>Α.Δ.Τ. ΑΙ528335 | Άντρεα Παγώνη<br>Α.Δ.Τ. ΑΕ233428<br>Αρ.Αδείας 0122947 |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων**

| Ποσά σε Ευρώ                                                                                                  | Σημειώσεις | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Έσοδα από παροχή υπηρεσιών                                                                                    | 5          | 16.473.738        | 15.846.200        |
| Εσοδα από διάθεση προσωπικού                                                                                  | 5          | 83.887            | 79.366            |
| Λοιπά έσοδα                                                                                                   | 5          | 99.470            | 0                 |
| <b>Καθαρά λειτουργικά έσοδα</b>                                                                               |            | <b>16.657.095</b> | <b>15.925.565</b> |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού                                                                                  | 6          | (3.095.087)       | (2.597.468)       |
| Λοιπά έξοδα                                                                                                   | 7          | (4.979.346)       | (3.786.731)       |
| Αποσβέσεις                                                                                                    | 9,17       | (262.634)         | (231.229)         |
| <b>Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>                                                                             |            | <b>8.320.029</b>  | <b>9.310.136</b>  |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα                                                                                       |            | 643               | 139               |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                                                                       |            | (6.801)           | (8.370)           |
| <b>Χρηματοοικονομικά έξοδα - καθαρά</b>                                                                       | 7,17       | <b>(6.158)</b>    | <b>(8.232)</b>    |
| <b>Κέρδη προ φόρων</b>                                                                                        |            | <b>8.313.870</b>  | <b>9.301.905</b>  |
| Φόρος εισοδήματος                                                                                             | 8          | (2.445.769)       | (2.120.961)       |
| <b>Κέρδη μετά φόρων</b>                                                                                       |            | <b>5.868.102</b>  | <b>7.180.944</b>  |
| <b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα - στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενεστερά στα αποτελέσματα χρήσης</b> |            |                   |                   |
| Αναλογιστικές (ζημίες) / κέρδη μετά από φόρους                                                                | 16         | 1.647             | (427)             |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά από φόρους</b>                                               |            | <b>5.869.749</b>  | <b>7.180.517</b>  |

Αθήνα, 03 Ιουλίου 2025

|                                         |                                         |                                         |                                 |                                                       |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Ο Πρόεδρος                              | Ο Αντιπρόεδρος &<br>Διευθύνων Σύμβουλος | Ο Διευθυντής<br>Οικονομικών Υπηρεσιών   | Η Διευθύντρια<br>Λογιστηρίου    | Η Υπεύθυνη<br>Διεθνών Προτύπων<br>Χρημ/κής Αναφοράς   |
| Θεόδωρος Καλαντώνης<br>Α.Δ.Τ. ΑΡ 128086 | Αναστάσιος Πανούσης<br>Α.Δ.Τ. Φ 122441  | Αλβέρτος Ταραμπουλούς<br>Α.Δ.Τ. Τ002793 | Αννίτα Σούση<br>Α.Δ.Τ. ΑΙ528335 | Άντρεα Παγώνη<br>Α.Δ.Τ. ΑΕ233428<br>Αρ.Αδείας 0122947 |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 50 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 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) / κέρδη 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>      |
| <b>Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2024</b>         |            | <b>2.000.000</b>  | <b>249.633</b> | <b>9.605.710</b>      | <b>11.855.342</b>      |
| Αποθεματικά σύμφωνα με ΔΠΧΑ 2                  | 14         | 0                 | 17.068         | 0                     | <b>17.068</b>          |
| Τακτικό αποθεματικό                            | 14         | 0                 | 359.047        | (359.047)             | <b>0</b>               |
| Καταβολή μερίσματος                            | 14         | 0                 | 0              | (1.500.000)           | <b>(1.500.000)</b>     |
| Κέρδη χρήσης                                   |            | 0                 | 0              | 5.868.102             | <b>5.868.102</b>       |
| Αναλογιστικές (ζημίες)/ κέρδη μετά από φόρους  | 16         | 0                 | 1.647          | 0                     | <b>1.647</b>           |
| <b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2024</b>        |            | <b>2.000.000</b>  | <b>627.395</b> | <b>13.614.764</b>     | <b>16.242.159</b>      |

Αθήνα, 03 Ιουλίου 2025

|            |                                         |                                       |                              |                                                     |
|------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Ο Πρόεδρος | Ο Αντιπρόεδρος &<br>Διευθύνων Σύμβουλος | Ο Διευθυντής<br>Οικονομικών Υπηρεσιών | Η Διευθύντρια<br>Λογιστηρίου | Η Υπεύθυνη<br>Διεθνών Προτύπων<br>Χρημ/κής Αναφοράς |
|------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|

|                                         |                                        |                                         |                                 |                                                       |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Θεόδωρος Καλαντώνης<br>Α.Δ.Τ. ΑΡ 128086 | Αναστάσιος Πανούσης<br>Α.Δ.Τ. Φ 122441 | Αλβέρτος Ταραμπουλούς<br>Α.Δ.Τ. Τ002793 | Αννίτα Σούση<br>Α.Δ.Τ. ΑΙ528335 | Άντρεα Παγώνη<br>Α.Δ.Τ. ΑΕ233428<br>Αρ.Αδείας 0122947 |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------|

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**Κατάσταση Ταμειακών Ροών**

Ποσά σε Ευρώ

Σημειώσεις

**2024****2023****Κέρδη προ φόρων****8.313.870****9.301.905****Πλέον / μείον προσαρμογές για**

Αποσβέσεις

9

262.634

231.229

Προβλέψεις για υποχρεώσεις παροχών προσωπικού

16.673

14.021

Έσοδα τόκων

7

(643)

(139)

Χρηματοοικονομικά έξοδα

7

6.801

8.370

Αποθεματικά σύμφωνα με ΔΠΧΑ 2

14

17.068

559

**Ταμειακές ροές λειτουργικών δραστηριοτήτων****8.616.403****9.555.946****Πλέον/(μείον) προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες**

Αύξηση πελατών και λοιπών απαιτήσεων

(4.631.504)

(6.858.679)

Αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων

1.788.423

716.532

**Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες****5.773.322****3.413.800**

Τόκοι εισπραχθέντες

7

643

139

Τόκοι και διάφορα έξοδα τραπεζών πληρωθέντα

7

(4.566)

(4.354)

Φόροι πληρωθέντες

(2.864.561)

(1.970.077)

**Καθαρές ταμειακές ροές από / σε λειτουργικές δραστηριότητες (α)****2.904.838****1.439.507****Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες**

Αγορά ενσώματων παγίων στοιχείων

(2.666)

0

Αγορά άυλων περιουσιακών στοιχείων

9

(305.946)

(15.914)

**Καθαρές ταμειακές ροές σε επενδυτικές δραστηριότητες (β)****(308.612)****(15.914)****Ταμειακές ροές σε χρηματοοικονομικές δραστηριότητες**

Πληρωμές χρηματοδοτικών υποχρεώσεων

16

(86.654)

(97.759)

Καταβολή μερίσματος

14

(1.500.000)

(1.300.000)

**Καθαρές ταμειακές ροές σε χρηματοοικονομικές δραστηριότητες (γ)****(1.586.654)****(1.397.759)****Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)****1.009.572****25.833**

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου

117.026

91.193

**Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην λήξη της περιόδου**

12

**1.126.599****117.026**

Αθήνα, 03 Ιουλίου 2025

Ο Πρόεδρος

Ο Αντιπρόεδρος &  
Διευθύνων ΣύμβουλοςΟ Διευθυντής  
Οικονομικών ΥπηρεσιώνΗ Διευθύντρια  
ΛογιστηρίουΗ Υπεύθυνη  
Διεθνών Προτύπων  
Χρημ/κής ΑναφοράςΘεόδωρος Καλαντώνης  
Α.Δ.Τ. ΑΡ 128086Αναστάσιος Πανούσης  
Α.Δ.Τ. Φ 122441Αλβέρτος Ταραμπουλούς  
Α.Δ.Τ. Τ002793Αννίτα Σούση  
Α.Δ.Τ. ΑΙ528335Άντρεα Παγώνη  
Α.Δ.Τ. ΑΕ233428  
Αρ.Αδείας 0122947

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2024.****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 doValue 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 31.12.2024 έχει ως ακολούθως :

- 1) Θεόδωρος Καλαντώνης, 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 31.07.2026

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 από την καταχώρηση της στο ΓΕΜΗ στις 02.04.2021 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 αυτοτέλει των χρήσεων, της ομοιομορφίας, της παρουσίας, 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. 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. Τα αντίστοιχα κόστη περιλαμβάνονται στο κονδύλι των προμηθευτών της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης του Ισολογισμού.

### Μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2024, παρά την σταθερή κατανάλωση, οι θετικές τάσεις στους υπόλοιπους τομείς υποδεικνύουν μια σταθερή οικονομική ανάκαμψη σε σύγκριση με το 2023. Η ελληνική οικονομία αναμένεται να συνεχίσει την αναπτυξιακή της πορεία το 2025, με προβλεπόμενο ρυθμό ανάπτυξης του ΑΕΠ μεταξύ 2,1% και 2,5% σύμφωνα με εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου και της Τράπεζας της Ελλάδος. Η ανάπτυξη αυτή υποστηρίζεται από την ενίσχυση των επενδύσεων, καθώς και από την αύξηση της ιδιωτικής κατανάλωσης λόγω της βελτίωσης των εισοδημάτων και της απασχόλησης.

Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), η ελληνική οικονομία μεγεθύνθηκε κατά 2,3% σε ετήσια βάση το 2024, 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 2025. Εν μέσω της σημαντικής επίδρασης από την υψηλή βάση σύγκρισης και της υποχώρησης των τιμών της ενέργειας, ο μέσος ετήσιος ρυθμός πληθωρισμού, υπολογιζόμενος βάσει της ετήσιας μεταβολής του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ), επιβραδύνθηκε στο 2,7% το 2024 από 3,5% το 2023, σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ, με την ΕΕπ να προβλέπει περαιτέρω αύξηση στο πρώτο τρίμηνο του 2025 2,4% σε σχέση με το Μάρτιο του 2024. Το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε στο 9,5% το τέταρτο τρίμηνο του 2024 από 10,5% το 2023, με τις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου για το 2025 και

το 2026, να βρίσκονται στο 9,4% (10,1% 2024) και το 9% αντίστοιχα.

### Δημοσιονομικές Εξελίξεις

Σύμφωνα με τον Κρατικό Προϋπολογισμό 2025, το πρωτογενές πλεόνασμα της γενικής κυβέρνησης αναμένεται να διαμορφωθεί στο 2,1% του ΑΕΠ το 2024, επιβεβαιώνοντας τον στόχο του προηγούμενου έτους, και να αυξηθεί περαιτέρω στο 2,3% του ΑΕΠ το 2025. Ο λόγος του δημόσιου χρέους προς το ΑΕΠ, ο οποίος είχε μειωθεί στο 160,3% το 2023, εκτιμάται ότι θα υποχωρήσει στο 152,3% το 2024 και περαιτέρω στο 145,0% το 2025, αντανακλώντας τη συνεχιζόμενη δημοσιονομική προσαρμογή και την οικονομική ανάπτυξη.

### Χρηματοδοτήσεις από την ΕΕ

Η Ελλάδα συνεχίζει να επωφελείται από τις χρηματοδοτήσεις του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), με συνολική προβλεπόμενη ενίσχυση ύψους €36 δισ. έως το 2026. Μέχρι το τέλος του 2024, έχουν εκταμιευθεί συνολικά €18,5 δισ. (€9,2 δισ. σε επιδοτήσεις και €9,3 δισ. σε δάνεια), ενώ για το 2025 προγραμματίζεται η εκταμίευση επιπλέον €6,5 δισ., υπό την προϋπόθεση της επίτευξης των συμφωνημένων οροσήμων. Παράλληλα, μέσω του Πολυετούς Δημοσιονομικού Πλαισίου (ΠΔΠ) 2021–2027, η Ελλάδα αναμένεται να απορροφήσει συνολικά €40 δισ., εκ των οποίων €20,9 δισ. θα κατευθυνθούν στο Εταιρικό Σύμφωνο Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΣΠΑ). Επιπλέον, μετά τις πλημμύρες του Σεπτεμβρίου 2023 στη Θεσσαλία, η Ελλάδα έχει λάβει στήριξη ύψους €1,5 δισ. από την ΕΕ, με επιπλέον €1,15 δισ. να αναμένονται εντός του 2025.

### Νομισματική Πολιτική

Το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΚΤ, στο πλαίσιο της προσπάθειας για σταθεροποίηση του πληθωρισμού, διατήρησε τα βασικά επιτόκια σταθερά καθ' όλη τη διάρκεια του 2024, μετά τις δέκα αυξήσεις που πραγματοποιήθηκαν το 2022 και το 2023, οι οποίες συνολικά ανήλθαν σε 450 μονάδες βάσης. Οι καθαρές αγορές ομολόγων στο πλαίσιο του Προγράμματος Αγοράς Στοιχείων Ενεργητικού λόγω Πανδημίας (PEPP) έχουν τερματιστεί από τον Μάρτιο 2022, ωστόσο η ΕΚΤ συνεχίζει να επανεπενδύει τα κεφάλαια από τίτλους που λήγουν, τουλάχιστον μέχρι το τέλος του 2024. Για το 2025, αναμένεται σταδιακή μείωση των επανεπενδύσεων, με στόχο την ομαλή προσαρμογή της νομισματικής πολιτικής.

### Διαχείριση Δημόσιου Χρέους

Το 2024, το Ελληνικό Δημόσιο, μέσω του Οργανισμού Διαχείρισης Δημοσίου Χρέους (ΟΔΔΗΧ), προχώρησε στην έκδοση και επανέκδοση ομολόγων συνολικού ύψους €9,8 δισ., με λήξεις που κυμαίνονται από 5 έως 20 έτη. Τον Φεβρουάριο 2025, ο ΟΔΔΗΧ άντλησε επιπλέον €3,5 δισ. μέσω της έκδοσης ενός νέου 10ετούς ομολόγου και της επανέκδοσης δύο υφιστάμενων τίτλων. Όσον αφορά την πιστοληπτική αξιολόγηση της χώρας, μέχρι τον Μάρτιο 2025, οι τέσσερις από τους πέντε κύριους οίκους αξιολόγησης (Fitch, Scope, S&P, DBRS) διατηρούν την Ελλάδα στην επενδυτική βαθμίδα (BBB- ή ισοδύναμο), ενώ η Moody's αναβάθμισε την αξιολόγηση της χώρας σε Ba2 με θετική προοπτική, υποδηλώνοντας πιθανή περαιτέρω αναβάθμιση εντός του έτους.

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 ΕΚΤ και της Ομοσπονδιακής Τράπεζας των ΗΠΑ, καθώς η επιμονή σε υψηλότερα επιτόκια για μεγαλύτερο διάστημα ενδέχεται 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 οποία 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 2024 η κτηματαγορά κινήθηκε ανοδικά αν και με ελαφρώς ηπιότερους ρυθμούς. Η ζήτηση παρέμεινε ισχυρή, υποστηριζόμενη από εγχώριους και ξένους επενδυτές. 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 2025 προβλέπεται περαιτέρω συνέχιση της ανοδικής τάσης, αλλά με ηπιότερους ρυθμούς και αναμένεται η περαιτέρω ενίσχυση του πόλου πώλησης ακινήτων. Η ζήτηση θα παραμείνει στα ίδια επίπεδα αλλά πιθανώς θα υπάρξει μεγαλύτερη προσφορά. Σε κάθε περίπτωση και για το 2025 η ελληνική κτηματαγορά θα 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 άμβλυνση 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 δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν 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 01/01/2024 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 2024.

- **ΔΠΧΑ 18 – Παρουσίαση Χρηματοοικονομικής Απόδοσης**

Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέα διάρθρωση για την κατάσταση αποτελεσμάτων, απαιτώντας την ταξινόμηση των εσόδων και εξόδων στις κατηγορίες Λειτουργικές, Επενδυτικές και Χρηματοδοτικές. Επίσης, απαιτεί τη γνωστοποίηση των Δεικτών Απόδοσης Διοίκησης (Management Performance Measures - MPMs). Η Εταιρεία έχει προσαρμόσει την παρουσίαση της χρηματοοικονομικής της απόδοσης σύμφωνα με τις νέες απαιτήσεις.

- **ΔΛΠ 1 – Ταξινόμηση Υποχρεώσεων με Όρους (Covenants)**

Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 αποσαφηνίζουν την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες όταν υπόκεινται σε δεσμευτικούς όρους (covenants). Η Εταιρεία έχει εξετάσει τις χρηματοδοτικές της συμβάσεις και έχει προβεί στις κατάλληλες γνωστοποιήσεις αναφορικά με όρους που ενδέχεται να επηρεάζουν την ταξινόμηση των υποχρεώσεων.

- **ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επαναμίσθωση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)**

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16.

- **ΔΛΠ 7 και ΔΠΧΑ 7 – Συμφωνίες Χρηματοδότησης Προμηθευτών (Supplier Finance Arrangements)**

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τις τροποποιήσεις που απαιτούν επιπλέον γνωστοποιήσεις αναφορικά με τις συμφωνίες χρηματοδότησης προμηθευτών.

- **ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 – Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις**

Έχουν εφαρμοστεί στοχευμένες βελτιώσεις στις γνωστοποιήσεις χρηματοοικονομικών μέσων, με σκοπό την ενίσχυση της διαφάνειας σχετικά με τα χαρακτηριστικά και τους κινδύνους των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που διακρατεί η Εταιρεία.

- **ΔΠΧΑ 8 – Λειτουργικοί Τομείς**

Κατόπιν διευκρίνισης της IFRIC σχετικά με τις γνωστοποιήσεις ανά τομέα, η Εταιρεία έχει επεκτείνει τις γνωστοποιήσεις των εσόδων και εξόδων για κάθε λειτουργικό τομέα που αναφέρεται τακτικά στον Πρόσωπο Λήψης Κύριων Επιχειρηματικών Αποφάσεων (Chief Operating Decision Maker – CODM).

- **ΔΛΠ 12 – Φόροι Εισοδήματος**

Η Εταιρεία εφάρμοσε τη μεταβατική εξαίρεση από την αναγνώριση αναβαλλόμενων φόρων που απορρέουν από νομοθεσία που εφαρμόζει τους κανόνες Pillar Two του ΟΟΣΑ. Έχουν παρασχεθεί ποιοτικές γνωστοποιήσεις σχετικά με την έκθεση της Εταιρείας σε τέτοιους φόρους.

### **Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί ακόμη σε ισχύ και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα**

Ορισμένα νέα πρότυπα και ερμηνείες έχουν εκδοθεί, ωστόσο δεν έχουν τεθεί σε ισχύ για τις ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, και δεν έχουν υιοθετηθεί πρόωρα από την Εταιρεία. Η Εταιρεία σκοπεύει να τα εφαρμόσει κατά την ημερομηνία έναρξης ισχύος τους.

Τα ακόλουθα νέα ή τροποποιημένα πρότυπα ενδέχεται να είναι σχετικά για μελλοντικές περιόδους αναφοράς της Εταιρείας:

- **ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Λογοδοσία: Γνωστοποιήσεις**

Ισχύει για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027. Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει σε επιλέξιμες θυγατρικές να εφαρμόσουν μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων. Η Εταιρεία αξιολογεί κατά πόσον πληροί τα κριτήρια εφαρμογής και αν θα επιλέξει να εφαρμόσει το πρότυπο αυτό.

- **Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 28 – Πώληση ή Εισφορά Στοιχείων Μεταξύ Επενδυτή και Συνδεδεμένης Οντότητας ή Κοινοπραξίας**

Η ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων αυτών έχει αναβληθεί επ' αόριστον. Η Εταιρεία δεν αναμένει ουσιώδη επίπτωση από τις εν λόγω τροποποιήσεις.

- **ΔΠΧΑ 18 – Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων**

Το ΔΠΧΑ 18 εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2024 και θα τεθεί σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027. Η Εταιρεία εξετάζει επί του παρόντος την επίδραση της πλήρους μελλοντικής εφαρμογής του προτύπου στην παρουσίαση των οικονομικών της καταστάσεων.

- **Λοιπές Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ (Κύκλος 2023–2025)**

Έχουν εκδοθεί ορισμένες τροποποιήσεις περιορισμένου εύρους και διευκρινίσεις. Καμία από αυτές δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **Α) Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις**

**Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που είναι εφαρμόσιμα και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα και τις τροποποιήσεις προτύπων τα οποία η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1η Ιανουαρίου 2024:

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις).**
- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (Τροποποιήσεις).**
- **ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμφωνίες χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας (τροποποιήσεις).**

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

**ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024. 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 όρων συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η 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 1η Ιανουαρίου 2024. 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. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή τις «αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» ώστε να μην αναγνωρίζει κέρδος ή ζημιά 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 ζημιά που σχετίζεται με τη μερική ή πλήρη λύση μιας μίσθωσης. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά, 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 τροποποίηση δεν έχει σημαντική επίπτωση 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 1η Ιανουαρίου 2024. 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. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση δεν έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Β) Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία /ο Όμιλος δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα**

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

**ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση δεν έχει σημαντική επίπτωση 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. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση δεν έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

**ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις).** Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την

Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων, οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση δεν έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση (Τροποποιήσεις).** Το Δεκέμβριο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε στοχευμένες τροποποιήσεις για μια καλύτερη απεικόνιση των Συμβάσεων Ηλεκτρικής Ενέργειας που εξαρτώνται από τη φύση, οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση δεν έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις.** Τον Απρίλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 18 – Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 – Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027. Επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή του. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.

**ΔΠΧΑ 19 Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος – Γνωστοποιήσεις.** Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος: Γνωστοποιήσεις. Το πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση δεν έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) – Τόμος 11.** Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς – Τόμος 11 οι οποίες τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση δεν έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

**ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις)**

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

#### **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις, (α) διευκρινίζουν την εφαρμογή των απαιτήσεων σχετικά με συμβάσεις αγοράς ή πώλησης μη χρηματοοικονομικών στοιχείων που συνάφθηκαν και συνεχίζουν να κατέχονται για την παραλαβή ή την παράδοση μη χρηματοοικονομικού στοιχείου σύμφωνα με τις αναμενόμενες ανάγκες της οικονομικής οντότητας για αγορά, πώληση, ή ίδια χρήση “own use”, (β) επιτρέπουν τη λογιστική αντιστάθμισης εάν τα συμβόλαια που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των τροποποιήσεων χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης, και (γ) εισάγουν νέες απαιτήσεις γνωστοποίησης για να επιτρέψουν στους επενδυτές να κατανοήσουν τον αντίκτυπο αυτών των συμβολαίων στην οικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας. Οι διευκρινίσεις σχετικά με τις απαιτήσεις “own use” εφαρμόζονται αναδρομικά, ενώ η καθοδήγηση που επιτρέπει τη λογιστική αντιστάθμισης εφαρμόζεται μελλοντικά για νέες σχέσεις αντιστάθμισης που ορίζονται την ή μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση δεν έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΠΧΑ 18 – Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις**

Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδοτικά, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες. Αυτές οι κατηγορίες συμπληρώνονται από τις απαιτήσεις για παρουσίαση καθορισμένων συνόλων και υποσυνόλων, όπως «λειτουργικό κέρδος ή ζημιά», «κέρδος ή ζημιά προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος» και «κέρδος ή ζημιά». Απαιτεί επίσης τη

γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 18 τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Απαιτείται αναδρομική εφαρμογή τόσο στις ετήσιες όσο και στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.

#### **ΔΠΧΑ 19 - Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος - Γνωστοποιήσεις**

Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει στις θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος να εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, εάν η μητρική τους εταιρεία (είτε τελική είτε ενδιάμεση) εκδίδει για δημόσια χρήση ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ. Οι θυγατρικές αυτές εταιρείες πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης των λοιπών ΔΠΧΑ. Εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά, οι θυγατρικές εταιρείες που επιλέγουν να εφαρμόσουν το ΔΠΧΑ 19 δεν θα χρειαστεί να εφαρμόσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης στα λοιπά ΔΠΧΑ. Το πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η τροποποίηση δεν έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) - Τόμος 11** Η διαδικασία ετήσιων βελτιώσεων του ΣΔΛΠ ασχολείται με μη-επείγουσες, αλλά απαραίτητες, διευκρινίσεις και τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ. Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) - Τόμος 11. Μια οικονομική οντότητα πρέπει να εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026. Οι Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) - Τόμος 11, περιλαμβάνουν τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 7. Αυτές οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη διευκρίνιση της διατύπωσης, στη διόρθωση μικρών ακούσιων συνεπειών, παραλείψεων ή αντιθέσεων μεταξύ των απαιτήσεων στα πρότυπα. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η διαδικασία αυτή δεν έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

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 μια 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 επ'

αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν 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 Ουσιώδεις Λογιστικές Πολιτικές**

### **2.2.1 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 ζημίες 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».

### **2.2.2 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.

### 2.2.3 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 ουσιαστικά 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.

### 2.2.4 Χρηματοοικονομικά μέσα

#### Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού - ταξινόμηση και επιμέτρηση

##### 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 αντανakλά 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 ζημίας επιμετρείται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις από πελάτες.

### 2.2.5 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 αγοραστές.

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.

### 2.2.6 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 ουσιαστικά 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 ουσιαστικά 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 νόμιμο εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφίζονται οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σχετίζονται με φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή 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.

### 2.2.7 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 κατανείμει τις παροχές ενός προγράμματος παροχών εξόδου από την υπηρεσία ανάλογου 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 βάσει 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 2024, η συσσωρευμένη αξία των εν λόγω μετοχών ανέρχεται σε 17.068 ευρώ (2023: 26.776 ευρώ) και περιλαμβάνεται στα αποθεματικά της Εταιρείας.

### 2.2.8 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 ζημίες. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται. Οι προβλέψεις της Εταιρείας αφορούν εξολοκλήρου σε επίδικες υποθέσεις.

### 2.2.9 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 ζημίες απομείωσης υπολογίζονται σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στην σημείωση 2.2.2.

## 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 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023 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 σε καταθετικούς λογαριασμούς στην Eurobank, Attica και Εθνική.

**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.

|                                             | Μακροπρόθεσμες   | Βραχυπρόθεσμες    |
|---------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>31 Δεκεμβρίου 2024</b>                   |                  |                   |
| Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις και Διαθέσιμα | 1.669.022        | 19.977.643        |
| Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις              | (8.047)          | (59.332)          |
| <b>Συνολική Έκθεση</b>                      | <b>1.690.976</b> | <b>19.918.311</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> |

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

| 31/12/2024                         | Εντός<br>1 έτους  | 1 έως<br>2 έτη | 2 έως<br>5 έτη | Άνω<br>των<br>5 ετών | Σύνολο            |
|------------------------------------|-------------------|----------------|----------------|----------------------|-------------------|
| Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις    | 18.851.044        | 0              | 0              | 0                    | <b>18.851.044</b> |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 5.140.625         | 0              | 0              | 0                    | <b>5.140.625</b>  |
| Υποχρεώσεις μισθώσεων              | 59.332            | 8.046          | 0              | 0                    | <b>67.378</b>     |
| Σύνολο                             | <b>24.051.001</b> | <b>8.046</b>   | <b>0</b>       | <b>0</b>             | <b>24.059.047</b> |

| 31/12/2023                         | Εντός<br>1 έτους  | 1 έως<br>2 έτη | 2 έως<br>5 έτη | Άνω<br>των<br>5 ετών | Σύνολο            |
|------------------------------------|-------------------|----------------|----------------|----------------------|-------------------|
| Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις    | 15.057.502        | 0              | 0              | 0                    | <b>15.057.502</b> |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 3.352.202         | 0              | 0              | 0                    | <b>3.352.202</b>  |
| Υποχρεώσεις μισθώσεων              | 86.760            | 17.280         | 51.839         | 0                    | <b>155.880</b>    |
| Σύνολο                             | <b>18.496.465</b> | <b>17.280</b>  | <b>51.839</b>  | <b>0</b>             | <b>18.565.584</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.

|                                                       | 2024              | 2023              |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων                                | 16.242.159        | 11.855.343        |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα                      | (1.126.599)       | (117.026)         |
| <b>Κεφάλαιο</b>                                       | <b>15.115.559</b> | <b>11.738.316</b> |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων                                | 16.242.159        | 11.855.343        |
| Χρηματοδοτικές Υποχρεώσεις                            | 67.378            | 155.880           |
| <b>Συνολική Χρηματοδότηση</b>                         | <b>16.309.537</b> | <b>12.011.223</b> |
| <b>Αναλογία κεφαλαίου προς συνολική χρηματοδότηση</b> | <b>93%</b>        | <b>98%</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 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023 η εύλογη αξία του υπολοίπου των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού της Εταιρείας προσεγγίζει την αξία κόστους των στοιχείων αυτών.

### 3.4 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού 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 συμψηφισμό 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.

### 4.1 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.

#### 4.2 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.

#### 4.3 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 31.12.2024 η Εταιρεία είχε εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις από τις οποίες να προκύπτει κίνδυνος εκροών (Σημείωση 15).

### 5 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών, από διάθεση προσωπικού και λοιπά έσοδα

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών ανήλθαν στη χρήση 2024 σε 16.473.738 ευρώ (2023: 15.846.200 ευρώ). Το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων προκύπτει από εγχώριες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (doValue Greece). Το ποσό των 55.840 € αφορά υπηρεσίες που πραγματοποιήθηκαν για τα Project Alphabet Retail, Alphabet Corporate και Hermes .

|                                   | 2024              | 2023              |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Έσοδα από παροχή υπηρεσιών</b> |                   |                   |
| Υπηρεσίες σε πελάτες εσωτερικού   | 16.417.898        | 15.846.200        |
| Υπηρεσίες σε πελάτες εξωτερικού   | 55.840            | 0                 |
| <b>Σύνολο</b>                     | <b>16.473.738</b> | <b>15.846.200</b> |

Για την χρήση 2024, το ύψος των υπηρεσιών διαχείρισης ανήλθε σε 5.803.816 ευρώ (2023: 4.175.318). Επιπλέον τα έσοδα προώθησης ακινήτων σε 1.065.050 ευρώ (2023: 2.337.500), τα έσοδα πώλησης ακινήτων σε 6.721.336 (2023: 6.658.441) και τα έσοδα από εκτιμήσεις ακινήτων ανήλθαν σε 2.883.536

ευρώ (2023: 2.669.109).

Τα έσοδα από διάθεση προσωπικού προκύπτουν από την συνδεδεμένη Εταιρεία doValue Greece σε 83.887 Ευρώ (2023: 79.366 Ευρώ).

Τα λοιπά έσοδα 99.470 (2023: 0 Ευρώ) προκύπτουν από την συνδεδεμένη Εταιρεία finThesis Financing Solution Creators MAE.

## 6 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

|                                                        | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Μισθοί ημερομίσθια και επιδόματα προσωπικού            | 2.358.332        | 2.054.396        |
| Εισφορές κοινωνικής ασφάλισης                          | 407.763          | 340.065          |
| Κόστος συνταξιοδότησης πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών | 184.782          | 125.079          |
| Λοιπές δαπάνες προσωπικού                              | 127.538          | 63.906           |
| Κόστος παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία | 16.673           | 14.021           |
| <b>Σύνολο</b>                                          | <b>3.095.087</b> | <b>2.597.467</b> |

Ο μέσος αριθμός εργαζομένων της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης 2024 ήταν 50 (2023: 40).

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

## 7 Λοιπά έξοδα

|                                        | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Συντηρήσεις λογισμικού                 | 532.487          | 392.006          |
| Έξοδα παροχής Συμβουλευτικών υπηρεσιών | 392.867          | 407.483          |
| Αμοιβές τρίτων                         | 3.223.294        | 2.151.117        |
| Έξοδα κίνησης -μεταφορικά              | 15.637           | 12.590           |
| Δαπάνες προβολής και διαφήμισης        | 489.114          | 503.437          |
| Λοιπά                                  | 325.946          | 320.098          |
| <b>Σύνολο</b>                          | <b>4.979.346</b> | <b>3.786.732</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 Εταιρείας ανήλθε σε 6.158 ευρώ το 2024 (2023: 8.232 ευρώ). Βλέπε επίσης σχετικά σημείωση 17.

**8 Φόρος εισοδήματος**

|                                 | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Φόρος Χρήσης                    | (2.021.766)        | (1.980.267)        |
| Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο   | (424.003)          | (140.693)          |
| <b>Σύνολο φόρου εισοδήματος</b> | <b>(2.445.769)</b> | <b>(2.120.961)</b> |

|                                                                       | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Κέρδη προ φόρων                                                       | 8.313.870          | 9.301.905          |
| Φόρος εισοδήματος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές          | (1.925.930)        | (2.053.754)        |
| Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς | (519.838)          | (67.206)           |
|                                                                       | <b>(2.445.769)</b> | <b>(2.120.960)</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 2023.

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 που ελέγχονται υποχρεωτικά, από ορκωτούς ελεγκτές λογιστές μέλη του ΣΟΕΛ, 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 2024, 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 2023 και 2022.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις ανήλθαν σε 1.013.928 ευρώ για το 2024 (2023: 1.854.074 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 (από διαφορές μεταξύ IFRS και φορολογικών βιβλίων λογιστικές εγγραφές) αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

Για το 2024 η εταιρεία έχει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση 113.565 (2023: 538.033) Ευρώ. Η συγκεκριμένη απαίτηση αξιολογείται ως ανακτήσιμη κατά την 31.12.2024, καθώς αναμένεται η ύπαρξη επαρκών φορολογητέων κερδών στις επόμενες χρήσεις.

Τα ποσά είναι τα παρακάτω:

|                                                      | 31/12/2024     | 31/12/2023     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Υπόλοιπο αρχής Περιόδου</b>                       | <b>538.033</b> | <b>678.605</b> |
| (Χρέωση) / Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων          | (424.003)      | (140.693)      |
| (Χρέωση) / Πίστωση απευθείας στα συνολικά εισοδήματα | (465)          | 121            |
| <b>Υπόλοιπο τέλους Περιόδου</b>                      | <b>113.565</b> | <b>538.033</b> |

### Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση

| Αναβαλλομένη Φορολογική Απαίτηση        | Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού | Υποχρεώσεις από μισθώσεις | Πρόβλεψη παροχών στο προσωπικό | Λοιπά     | Σύνολο    |
|-----------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------|-----------|-----------|
| 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 | 0                               | 0                         | 0                              | 0         | 0         |
| Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2023           | 9.607                           | 34.294                    | 40.922                         | 528.256   | 613.078   |
| Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2024            | 9.607                           | 34.294                    | 40.922                         | 528.256   | 613.078   |
| Κίνηση Περιόδου επί των αποτελεσμάτων   | 4.298                           | (19.471)                  | 7.111                          | (419.292) | (427.353) |
| Κίνηση περιόδου λοιπών συνολικών εσόδων | (464)                           | 0                         | 0                              | 0         | (464)     |
| Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2024           | 13.441                          | 14.823                    | 48.033                         | 108.964   | 185.261   |

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 2023          | (54.404)          | (54.404) |
| Κίνηση περιόδου επί των αποτελεσμάτων | (20.642)          | (20.642) |
| Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2023         | (75.046)          | (75.046) |
| Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2024          | (75.046)          | (75.046) |
| Κίνηση περιόδου επί των αποτελεσμάτων | 3.349             | 3.349    |
| Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2024         | (71.696)          | (71.697) |

## 9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

|                                            | Λογισμικά<br>Προγράμματα | Σύνολο           |
|--------------------------------------------|--------------------------|------------------|
| <b>Κόστος Κτήσης</b>                       |                          |                  |
| <b>Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2023</b>        | <b>700.144</b>           | <b>700.144</b>   |
| Προσθήκες                                  | 15.914                   | 15.914           |
| Πωλήσεις /Διαγραφές                        | 0                        | 0                |
| <b>Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2023</b>       | <b>716.058</b>           | <b>716.058</b>   |
| <b>Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2024</b>        | <b>716.058</b>           | <b>716.058</b>   |
| Προσθήκες                                  | 305.946                  | 305.946          |
| Πωλήσεις /Διαγραφές                        | 0                        | 0                |
| <b>Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2024</b>       | <b>1.022.004</b>         | <b>1.022.004</b> |
| <b>Σωρευμένες Αποσβέσεις</b>               |                          |                  |
| <b>Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2023</b>        | <b>(210.353)</b>         | <b>(210.353)</b> |
| Αποσβέσεις Περιόδου                        | (140.029)                | (140.029)        |
| Πωλήσεις /Διαγραφές                        | 0                        | 0                |
| <b>Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2023</b>       | <b>(350.382)</b>         | <b>(350.382)</b> |
| <b>Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2024</b>        | <b>(350.382)</b>         | <b>(350.382)</b> |
| Αποσβέσεις Περιόδου                        | (170.898)                | (170.898)        |
| Πωλήσεις /Διαγραφές                        | 0                        | 0                |
| <b>Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2024</b>       | <b>(521.280)</b>         | <b>(521.280)</b> |
| <b>Αναπόσβεστη Αξία 31 Δεκεμβρίου 2023</b> | <b>365.675</b>           | <b>365.675</b>   |
| <b>Αναπόσβεστη Αξία 31 Δεκεμβρίου 2024</b> | <b>500.724</b>           | <b>500.724</b>   |

Οι προσθήκες της χρήσης 2024 στο κονδύλι «Λογισμικά Προγράμματα» αφορούν την ανάπτυξη του software Altamira Properties.

## 10 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

|                                        | 31/12/2024        | 31/12/2023        |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη        | 18.599.222        | 15.057.502        |
| Απαιτήσεις από λοιπούς πελάτες         | 251.822           | 0                 |
| <b>Λοιπές Εμπορικές Απαιτήσεις</b>     | <b>18.851.044</b> | <b>15.057.502</b> |
| Λοιπές απαιτήσεις                      | 0                 | 0                 |
| <b>Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις</b> | <b>18.851.044</b> | <b>15.057.502</b> |

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 και την 31 Δεκεμβρίου 2023, 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

|                                 | 31/12/2024     | 31/12/2023     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Απαιτήσεις από Ελληνικό δημόσιο | 81.918         | 66.430         |
| Λοιπές απαιτήσεις               | 81.840         | 90.597         |
| <b>Σύνολο</b>                   | <b>163.758</b> | <b>157.028</b> |

Το μεγαλύτερο μέρος των λοιπών απαιτήσεων αφορά σε απαίτηση από τις εταιρικές κάρτες.

|                                  | 31/12/2024       | 31/12/2023     |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Εγγυήσεις ενοικίων               | 33.183           | 3.515          |
| Εγγυήσεις αυτοκινήτων            | 0                | 0              |
| Δάνεια προσωπικού                | 46.341           | 16.270         |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις | 4.423            | 496.507        |
| Δεσμευμένες Καταθέσεις           | 1.615.076        | 351.500        |
| <b>Σύνολο</b>                    | <b>1.699.023</b> | <b>867.791</b> |

Στο κονδύλι «Δεσμευμένες Καταθέσεις» περιλαμβάνεται κατάθεση στην Εθνική Τράπεζα και στην Τράπεζα Αττικής 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 1.126.599 ευρώ. Οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις έχουν μέση λήξη μικρότερη των 30 ημερών.

|                  | 31/12/2024       | 31/12/2023     |
|------------------|------------------|----------------|
| Καταθέσεις όψεως | 1.126.599        | 117.026        |
| <b>Σύνολο</b>    | <b>1.126.599</b> | <b>117.026</b> |

Η πιστοληπτική αξιολόγηση του συνόλου των καταθέσεων της Εταιρείας είναι Ba2, σύμφωνα με αξιολόγηση της εταιρείας Moody's.

**13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

|                                           | <b>31/12/2024</b> | <b>31/12/2023</b> |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Προμηθευτές                               | 399.098           | 756.606           |
| Λοιποί φόροι τέλη                         | 1.295.141         | 725.748           |
| Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα | 1.509.288         | 888.054           |
| Έσοδα επομένων χρήσεων                    | 0                 | 0                 |
| Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 18) | 1.844.012         | 893.165           |
| Ασφαλιστικοί οργανισμοί                   | 93.086            | 88.630            |
| <b>Σύνολο</b>                             | <b>5.140.625</b>  | <b>3.352.203</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.

|                               | <b>Αριθμός Μετοχών</b> | <b>Ονομαστική Αξία</b> | <b>Συνολική Αξία Μετοχών</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>             |
| Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2024  | 20.000                 | 100                    | <b>2.000.000</b>             |
| Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2024 | 20.000                 | 100                    | <b>2.000.000</b>             |

Το 2024, με την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στις 1 Αυγούστου 2024, εγκρίθηκε η διανομή μερίσματος 75 ευρώ/μετοχή.

Το ποσό του μερίσματος που καταβλήθηκε στους μετόχους ανήλθε σε 1.500.000 ευρώ για το 2024 (2023: 1.300.000 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 2024 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 2023 το τακτικό αποθεματικό ανήλθε σε 359.047 ευρώ, διαμορφώνοντας το συνολικό ποσό του τακτικού αποθεματικού σε 584.140 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 2024, η συσσωρευμένη αξία των εν λόγω μετοχών ανέρχεται σε 17 χιλ. ευρώ (2023: 27 χιλ. ευρώ) και περιλαμβάνεται στα αποθεματικά της Εταιρείας. Για λεπτομέρειες αναφορικά με την λογιστική πολιτική σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 2 βλ. σημείωση 2.2.7 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 2024 και την 31 Δεκεμβρίου 2023 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 Υπηρεσία

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 31/12/2024 ανέρχεται σε 58.229 ευρώ (31/12/2023: 43.667 ευρώ).

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

|                                                        | 31/12/2024    | 31/12/2023    |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>                       | <b>43.667</b> | <b>29.097</b> |
| Παροχές που καταβλήθηκαν                               | 0             | 0             |
| (Πίστωση) / χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης | 16.673        | 14.021        |
| Αναγνώριση αναλογιστικού (κέρδους) / ζημίας            | (2.111)       | 548           |
| <b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>                         | <b>58.229</b> | <b>43.667</b> |

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

|                             | 2024  | 2023  |
|-----------------------------|-------|-------|
| Προεξοφλητικό επιτόκιο      | 3,25% | 3,14% |
| Μελλοντικές αυξήσεις μισθών | 3,50% | 3,50% |
| Πληθωρισμός                 | 2,30% | 2,60% |

Τα ποσά αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων:

|                                                      | 31/12/2024    | 31/12/2023    |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Κόστος τρέχουσας απασχόλησης                         | 14.536        | 12.821        |
| Δαπάνη τόκου                                         | 2.137         | 1.200         |
| Κόστος διακανονισμών περικοπών / ειδικών περιπτώσεων | 0             | 0             |
| Κόστος προϋπηρεσίας                                  | 0             | 0             |
| <b>Δαπάνη στην κατάσταση αποτελεσμάτων</b>           | <b>16.673</b> | <b>14.021</b> |

Το ποσό που καταχωρείται στα ίδια κεφάλαια την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023 αναλύεται ως ακολούθως :

|                                                                              | 31/12/2024     | 31/12/2023 |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Αναλογιστικό (κέρδος)/ζημία στην υποχρέωση λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών | (399)          | 443        |
| Αναλογιστικό (κέρδος)/ζημία στην υποχρέωση λόγω εμπειρίας                    | (1.712)        | 106        |
| Συνολικό αναλογιστικό (κέρδος) /ζημία που αναγνωρίζεται στο OCI              | (2.111)        | 548        |
| Λοιπές μεταβολές που αναγνωρίζονται στο OCI                                  | 0              | 0          |
| <b>Ποσό που καταχωρείται στο OCI</b>                                         | <b>(2.111)</b> | <b>548</b> |

Η ανάλυση ευαισθησίας των σημαντικότερων παραδοχών, με βάση μια εύλογη μεταβολή αυτών, που χρησιμοποιήθηκαν την 31 Δεκεμβρίου 2024 παρουσιάζεται παρακάτω:

- Η μείωση του επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5% θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση του ποσού της αναλογιστικής υποχρέωσης κατά 2.159 ευρώ.
- Η αύξηση του επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5% θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση του ποσού της αναλογιστικής υποχρέωσης κατά 2.050 ευρώ.
- Η αύξηση των μελλοντικών μισθών κατά 0,5% θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση της αναλογιστικής υποχρέωσης κατά 2.143 ευρώ.
- Η μείωση των μελλοντικών μισθών κατά 0,5% θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση της αναλογιστικής υποχρέωσης κατά 2.055 ευρώ.
- Η αύξηση του προσδόκιμου της ζωής των εργαζομένων κατά 10% θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση της αναλογιστικής υποχρέωσης κατά 582 ευρώ.
- Η μείωση του προσδόκιμου της ζωής των εργαζομένων κατά 10% θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση της αναλογιστικής υποχρέωσης κατά 577 ευρώ.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, η διάρκεια του προγράμματος της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών ήταν 23 έτη (2023: 21).

## 17 Δεσμεύσεις από Μισθώσεις

Η Εταιρεία μισθώνει μόνο κτίρια και οχήματα. Η κίνηση του περιουσιακού στοιχείου του δικαιώματος χρήσης κατά τη διάρκεια του 2024 παρουσιάζεται παρακάτω:

|                                            | Κτίρια           | Οχήματα         | Σύνολο           |
|--------------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| <b>Δικαίωμα Χρήσης</b>                     |                  |                 |                  |
| <b>Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2023</b>        | <b>210.888</b>   | <b>134.886</b>  | <b>345.774</b>   |
| Προσθήκες                                  | 0                | 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>Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2024</b>        | <b>210.888</b>   | <b>130.229</b>  | <b>341.117</b>   |
| Προσθήκες                                  | 0                | 0               | 0                |
| Πωλήσεις / Διαγραφές                       | 0                | (14.996)        | (14.996)         |
| <b>Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2024</b>       | <b>210.888</b>   | <b>115.233</b>  | <b>326.121</b>   |
| <b>Σωρευμένες Αποσβέσεις</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>Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2024</b>        | <b>(107.396)</b> | <b>(76.760)</b> | <b>(184.156)</b> |
| Αποσβέσεις Περιόδου                        | (56.534)         | (31.727)        | (88.261)         |
| Πωλήσεις / Διαγραφές                       | 0                | 13.563          | 13.563           |
| <b>Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2024</b>       | <b>(163.930)</b> | <b>(94.924)</b> | <b>(258.854)</b> |
| <b>Αναπόσβεστη Αξία 31 Δεκεμβρίου 2023</b> | <b>103.492</b>   | <b>53.469</b>   | <b>156.961</b>   |
| <b>Αναπόσβεστη Αξία 31 Δεκεμβρίου 2024</b> | <b>46.958</b>    | <b>20.309</b>   | <b>67.266</b>    |

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023 αναλύονται ως εξής:

|                                                      | 31/12/2024    | 31/12/2023     |
|------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Μακροπρόθεσμο μέρος χρηματοδοτικής μίσθωσης</b>   |               |                |
| Μακροπρόθεσμες χρηματοδοτικές μισθώσεις              | 8.047         | 69.119         |
| <b>Μακροπρόθεσμο μέρος χρηματοδοτικής μίσθωσης</b>   | <b>8.047</b>  | <b>69.119</b>  |
| <b>Βραχυπρόθεσμο μέρος χρηματοδοτικής μίσθωσης</b>   |               |                |
| Βραχυπρόθεσμες χρηματοδοτικές μισθώσεις              | 59.332        | 86.760         |
| <b>Βραχυπρόθεσμο μέρος χρηματοδοτικής μίσθωσης</b>   | <b>59.332</b> | <b>86.760</b>  |
| <b>Συνολικές υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης</b> | <b>67.378</b> | <b>155.880</b> |

Η μεταβολή των υπολοίπων των χρηματοδοτικών μισθώσεων για την χρήση που έληξε 31/12/2024 και για την περίοδο που έληξε 31/12/2023 αναλύεται παρακάτω :

|                                                                      | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος χρηματοδοτικής μίσθωσης</b> |            |            |
|                                                                      | 155.880    | 249.623    |
| Προσθήκες                                                            | 0          | 0          |
| Διαγραφές                                                            | (4.083)    | 0          |

|                                                      |               |                |
|------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Πληρωμές χρηματοδοτικής μίσθωσης                     | (86.654)      | (97.759)       |
| Τόκοι χρηματοδοτικής μίσθωσης                        | 2.235         | 4.016          |
| <b>Συνολικές υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης</b> | <b>67.378</b> | <b>155.880</b> |

**Ενηλικίωση αποπληρωμών χρηματοδοτικών μισθώσεων**

|                     | <b>31/12/2024</b> | <b>31/12/2023</b> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Εντός 1 έτους       | 59.332            | 86.760            |
| Μεταξύ 1 και 3 ετών | 8.046             | 69.119            |
|                     | <b>67.378</b>     | <b>155.880</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>31/12/2024</b> | <b>31/12/2023</b> |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| doValue Greece                                 | 18.292.467        | 14.996.990        |
| Λοιπές εταιρίες (Όμιλος doValue SpA)           | 306.755           | 60.512            |
| <b>Σύνολο</b>                                  | <b>18.599.222</b> | <b>15.057.502</b> |

| <b>β) Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη</b> | <b>31/12/2024</b> | <b>31/12/2024</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| doValue SpA                                   | 684.786,11        | 149.826           |
| Λοιπές εταιρίες (Όμιλος doValue SpA)          | 1.159.227         | 743.340           |
| <b>Σύνολο</b>                                 | <b>1.844.012</b>  | <b>893.165</b>    |

| <b>δ) Παροχή υπηρεσιών προς συνδεδεμένα μέρη</b> | <b>31/12/2024</b> | <b>31/12/2024</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| doValue Greece                                   | 13.885.942        | 15.033.330        |
| Λοιπές εταιρίες (Όμιλος doValue SpA)             | 437.513           | 189               |
| <b>Σύνολο</b>                                    | <b>14.323.455</b> | <b>15.033.519</b> |

| <b>ε) Λήψη υπηρεσιών από συνδεδεμένα μέρη</b> | <b>31/12/2024</b> | <b>31/12/2024</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| doValue SpA                                   | 273.149           | 149.826           |
| Λοιπές εταιρίες (Όμιλος doValue SpA)          | 581.257           | 492.720           |
| <b>Σύνολο</b>                                 | <b>854.407</b>    | <b>642.545</b>    |

Για την χρήση 2024 και την χρήση 2023 δεν υπάρχουν αμοιβές μελών ΔΣ.

## 19 Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Στις 1 Αυγούστου 2024 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 2024. Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τις συνολικές αμοιβές για τον τακτικό - υποχρεωτικό έλεγχο και φορολογικό έλεγχο για τις χρήσεις 2024 και 2023 που παρασχέθηκαν από την ERNST & YOUNG.

| Αμοιβές Ελεγκτών                      | 2024          | 2023          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Αμοιβές τακτικού υποχρεωτικού ελέγχου | 25.000        | 11.000        |
| Αμοιβές φορολογικού ελέγχου           | 20.000        | 16.000        |
| <b>Σύνολο</b>                         | <b>45.000</b> | <b>27.000</b> |

## 20 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

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