



ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ
ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στις 22 Μαρτίου 2013 και έχουν αναρτηθεί στο Διαδίκτυο στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.ote-estate.gr.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012 4

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ.....	4
ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ.....	5
ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....	5
ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	8
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ	8
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	9
Πιστωτικός κίνδυνος	9
Κίνδυνος ρευστότητας	9
Κίνδυνος τιμών.....	9
Διαχείριση κεφαλαίου	10
ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ.....	10
Νέος Φορολογικός Νόμος.....	10
Εκκαθάριση ΟΤΕ Properties	10

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ 11

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31^Η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012 13

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 17

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία.....	17
2. Βάση σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.....	18
2.1. Βάση σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων	18
2.2. Έγκριση των οικονομικών καταστάσεων.....	18
2.3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις.....	18
2.3.1. Πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος	18
2.3.2. Εκτίμηση της εύλογης αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων και των επενδύσεων σε ακίνητα	18
2.3.3. Κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της εύλογης αξίας.....	19
2.3.4. Διάκριση μεταξύ επενδύσεων σε ακίνητα και ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	19
2.3.5. Συντελεστές απόσβεσης.....	20
2.3.6. Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	20
2.3.7. Παροχές μετά την έξοδο του προσωπικού από την υπηρεσία	20
2.3.8. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	20
3. Βασικές λογιστικές πολιτικές	20
3.1. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.....	21
3.2. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	21
3.3. Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	23
3.4. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	24
3.5. Απαιτήσεις.....	25
3.6. Αποθέματα	25
3.7. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	25
3.8. Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	25
3.9. Μισθώσεις.....	25
3.10. Μετοχικό κεφάλαιο.....	26
3.11. Παροχές σε προσωπικό.....	26
3.11.1. Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία.....	26
3.12. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης.....	26
3.12.1. Βραχυπρόθεσμες παροχές.....	27
3.13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	27
3.14. Προβλέψεις	27
3.15. Φορολογία.....	27
3.16. Μερίσματα	27
3.17. Αναγνώριση εσόδων	28
3.17.1. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	28
3.17.2. Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας.....	28
3.17.3. Έσοδα από τόκους	28

3.17.4.	Συνδεδεμένα μέρη.....	28
3.18.	Συμψηφισμός απαιτήσεων - υποχρεώσεων	28
3.19.	Συγκριτικά στοιχεία και στρογγυλοποιήσεις.....	28
3.20.	Λειτουργικά Έξοδα	28
3.21.	Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις/αναθεωρήσεις στα πρότυπα ή διερμηνείες.....	28
4.	Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	32
5.	Αμοιβές και έξοδα προσωπικού.....	32
6.	Φόροι Τέλη	32
7.	Αμοιβές και Έξοδα Τρίτων	33
8.	Χρηματοοικονομικά Έσοδα - Καθαρά	33
9.	Φόρος Εισοδήματος	33
9.1.	Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις.....	33
10.	Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	35
11.	Επενδύσεις σε ακίνητα.....	36
12.	Συμμετοχές	36
13.	Αποθέματα	37
14.	Πελάτες.....	37
15.	Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	38
16.	Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	38
17.	Επενδύσεις σε ομόλογα	39
18.	Μετοχικό κεφάλαιο.....	39
19.	Αποθεματικά	39
20.	Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	40
21.	Εγγυήσεις Ενοικίων	41
22.	Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	41
23.	Προμηθευτές.....	43
24.	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	43
25.	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	44
26.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	44
26.1.	Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις.....	44
26.2.	Ληφθείσες εγγυήσεις	45
26.3.	Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις	45
27.	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	45
27.1.	Κίνδυνος αγοράς.....	45
27.2.	Κίνδυνος τιμής.....	46
27.3.	Πιστωτικός κίνδυνος.....	46
27.4.	Κίνδυνος ρευστότητας.....	46
27.5.	Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	46
28.	Μεταγενέστερα γεγονότα	47
	Νέος Φορολογικός Νόμος.....	47

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

Το Διοικητικό Συμβούλιο της ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Εταιρεία») παρουσιάζει την Έκθεσή του, η οποία καταρτίστηκε με βάση την ισχύουσα Νομοθεσία και τις αρχές των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, καλύπτει τη διαχειριστική χρήση 1.1.2012-31.12.2012 και απεικονίζει την πραγματική χρηματοοικονομική διάρθρωση της Εταιρείας κατά την 31.12.2012.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της καθώς και τα κεντρικά της γραφεία βρίσκονται στην οδό Σταδίου 15, 105 61, Αθήνα. Έχει επίσης γραφεία στη Θεσσαλονίκη, στην οδό Καρόλου Ντηλ 33, καθώς και στο Βόλο, στην οδό Λώρη 21.

Συνεχίστηκε η μεγάλη αβεβαιότητα αναφορικά με τις δυνατότητες της ελληνικής οικονομίας και κατά τη διάρκεια του 2012. Οι συνεχείς δημοσιονομικές προσαρμογές και οι μεταβολές στο φορολογικό περιβάλλον, σε μια προσπάθεια υλοποίησης των στόχων και δεσμεύσεων του μνημονίου, επιβάρυναν σημαντικά την ύφεση στη χώρα. Έτσι, για 5^η συνεχή χρονιά το ελληνικό ΑΕΠ συνέχισε να συρρικνώνεται, συμβάλλοντας περαιτέρω στις συνθήκες ασφυξίας της οικονομίας. Η παράταση της αβεβαιότητας αναφορικά με την ανακεφαλαιοποίηση των ελληνικών τραπεζών, μετά και το PSI+, στέρεψε την ελληνική οικονομία από τις όποιες δυνατότητες χρηματοδότησης, αποθαρρύνοντας περαιτέρω υποψήφιους επενδυτές

Η συνεχιζόμενη επιδείνωση της ελληνικής οικονομίας επιφέρει περαιτέρω κλυδωνισμούς στην αγορά ακινήτων. Η όποια ανάπτυξη νέων έργων έχει σταματήσει λόγω της έλλειψης ζήτησης αλλά και της νευρικότητας που επικρατεί στον τραπεζικό τομέα αναφορικά με τυχόν χρηματοδότηση τέτοιων έργων. Ο περιορισμένος αριθμός των επενδυτών που ενδιαφέρονται για την αγορά ακινήτων, αναμένει περαιτέρω πτώση των τιμών, καθώς αρκετοί από τους τρέχοντες ιδιοκτήτες δυσκολεύονται να ανταποκριθούν στην εξυπηρέτηση των χρεών που έχουν αναλάβει. Σαν αποτέλεσμα της αδυναμίας εξυπηρέτησης, αναμένεται ότι οι όποιες πράξεις λάβουν χώρα στο άμεσο μέλλον να έχουν τα χαρακτηριστικά των distressed sales (πωλήσεις κάτω από την πίεση άντλησης ρευστότητας), με αποτέλεσμα την περαιτέρω συμπίεση των αξιών των ακινήτων αφού οι ζητούμενες αποδόσεις (prime yields) κινούνται στα 9,50% – 10,50%.

Στο σύνολο της η επαγγελματική δραστηριότητα έχει σταματήσει, ενώ η όποια δραστηριότητα πλέον οδηγείται από την αναζήτηση για πιο ευέλικτες μισθώσεις με χαμηλότερα μισθώματα. Στην πλειονότητά τους, όλες οι νέες μισθώσεις συνοδεύονται από σειρά κινήτρων ως αναπόσπαστο μέρος της συμφωνίας. Επιπρόσθετα, από την 1.10.2012, με νομοθετική ρύθμιση, τα ήδη, από τέλη Αυγούστου 2011, μειωμένα μισθώματα του Ελληνικού Δημοσίου μειώθηκαν εκ νέου (κλιμακωτά από 10 έως 25%). Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα την περαιτέρω διολίσθηση των μισθωμάτων ιδιωτικού και δημόσιου τομέα περίπου κατά 20% .

Είναι λοιπόν ξεκάθαρο, ότι σε μια συνεχώς επιδεινούμενη αγορά ακινήτων, κάθε αποτίμηση σε Εύλογες Αξίες οδηγεί σε σημαντική μείωση έναντι της προηγούμενης χρονιάς. Για το 2012, η Εταιρεία πραγματοποίησε την ετήσια αποτίμηση του χαρτοφυλακίου της για σκοπούς ΔΠΧΠ. Από το σύνολο των 2.300 ιδιοκτησιών, 300 από αυτές αντιπροσωπεύουν περισσότερο από το 80% της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου της. Η Εταιρεία ανέθεσε το έργο σε έναν Πιστοποιημένο Εκτιμητή αναγνωρισμένου κύρους, τη Savills Hellas Ε.Π.Ε. Η αξιολόγηση αυτή οδήγησε σε μείωση της αξίας του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας κατά €181,1 εκατ., ορίζοντας τη συνολική αξία στα € 1,06 δις, η οποία είναι 14,6% χαμηλότερη σε σύγκριση με την αντίστοιχη αξία του 2011.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Η Εταιρεία σε συνεργασία με τον ΟΤΕ συνέχισε την υλοποίηση σημαντικού μέρους του έργου Στεγαστικής Πολιτικής του ΟΤΕ, το οποίο έχει στόχο την ορθολογική και αποδοτικότερη χρήση των ακινήτων από τον ΟΤΕ μέσω της απελευθέρωσης των μη απαιτούμενων χώρων οι οποίοι μπορούν στη συνέχεια να αξιοποιηθούν από την ΟΤΕestate.

Κατά τη διάρκεια του 2012, συνεχίστηκε η απελευθέρωση χώρων από τον ΟΤΕ με το σύνολο των απελευθερωμένων χώρων να ανέρχεται σε περίπου 17.000 τ.μ., ανεβάζοντας το σύνολο των αποδεσμεύσεων για τα τελευταία 4 χρόνια σε περισσότερα από 112.000 τ.μ.. Επιπρόσθετα, για το 2012, η Εταιρεία προχώρησε σε μείωση κατά 10% του βασικού ενοικίου που εισπράττει από την ΟΤΕ ΑΕ, ακολουθώντας την τάση που επικράτησε στην αγορά και συμβάλλοντας περαιτέρω στη μείωση του κόστους ενοικίων για την ΟΤΕ ΑΕ.

Το ποσοστό των κενών χώρων σε σχέση με το συνολικό αριθμό των προς εκμετάλλευση διαμορφώθηκε στο τέλος του έτους στο 17% όταν ο αντίστοιχος δείκτης της αγοράς διαμορφώθηκε στο 20%.

Η συνεχώς επιδεινούμενη οικονομική κατάσταση αύξησε την πίεση για επαναδιαπραγμάτευση μισθώσεων. Έτσι, για 37 μισθώσεις η Εταιρεία προχώρησε σε επαναδιαπραγμάτευση μισθωμάτων ανταποκρινόμενη στο αίτημα των μισθωτών, με ετήσια επιβάρυνση €0,3 εκατ. Επιπρόσθετα, το Ελληνικό Δημόσιο με απόφασή του τον Οκτώβριο του 2012, ανακοίνωσε περαιτέρω μείωση των μισθωμάτων που πληρώνει (κλιμακωτά από 10%-25%, ανάλογα με το ύψος του μισθώματος), με ετήσια επιβάρυνση €0,24 εκατ.

Επίσης, παρά την σημαντική επιδείνωση της αγοράς ακινήτων και την μειούμενη συνεχώς ζήτηση, η Εταιρεία σύναψε 21 νέες μισθώσεις με τρίτους (εκτός ομίλου) για περίπου 7.300 τμ που θα αποφέρουν ετήσιο έσοδο € 0,4 εκατ.

Τέλος, σε εφαρμογή του στόχου απελευθέρωσης δεσμευμένου κεφαλαίου, υλοποιήθηκε η πώληση δύο ακινήτων που δεν χρησιμοποιούνταν από τον Όμιλο συνολικής αξίας πώλησης, περίπου €1 εκατ.

Αναφορικά με τον έκτακτο ειδικό φόρο ηλεκτροδοτούμενης επιφάνειας, η Εταιρεία έκανε πρόβλεψη ύψους €4,8 εκατ. για τη χρήση 2012.

Η εφαρμογή SAP (v. 6.5) τέθηκε σε παραγωγική λειτουργία την 01/01/2012 και η Εταιρεία προσδοκά στην καλύτερη αξιοποίηση και παρακολούθηση του χαρτοφυλακίου της.

ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ

Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια του 2012 επικεντρώθηκε κυρίως, στην ανακαίνιση, αυτονόμηση και προετοιμασία των κενών προς εκμετάλλευση χώρων, προκειμένου να τους καταστήσει σύγχρονους και εμπορικά εκμεταλλεύσιμους προς τρίτους. Πιο συγκεκριμένα, προχώρησε:

- Σε έργα εκσυγχρονισμού και αναβάθμισης κτιρίων που μισθώνονται από τον όμιλο ΟΤΕ συνολικού ύψους €1,8 εκατ.
- Σε ανακαινίσεις αποδεσμευμένων ακινήτων ή ακινήτων που μισθώνονται σε τρίτους, καθώς και προμελέτες στο πλαίσιο της αξιοποίησης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου συνολικού ποσού €1,2 εκατ. περίπου.

Επιπρόσθετα, και στην κατεύθυνση προετοιμασίας των ακινήτων μας για εμπορικούς σκοπούς ολοκληρώθηκαν μέχρι το τέλος του έτους οι νομικοί έλεγχοι για 2.066 ακίνητα και υπήχθησαν στις διατάξεις του Ν.4014/2011 για επίλυση πολεοδομικών θεμάτων, περισσότερα από 80 ακίνητα.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2012 συντάχθηκαν σύμφωνα με τις αρχές των ΔΠΧΑ και αποτυπώνουν στη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης την περιουσιακή διάρθρωση της Εταιρείας κατά την ανωτέρω χρονική στιγμή, ενώ παράλληλα εμπεριέχουν τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών για την περίοδο από 1^{ης} Ιανουαρίου έως 31^{ης} Δεκεμβρίου 2012 με αναλυτικές επεξηγήσεις επί των λογιστικών αρχών οι οποίες έχουν τηρηθεί.

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011	% μεταβολής
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	67.506.257	75.477.952	-11%
EBIDTA*	52.398.875	58.870.415	-11%
Ζημιές προ φόρων (μετά την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα)	(135.356.045)	(161.614.170)	-16%
Φόρος Εισοδήματος	34.374.077	28.042.745	23%
Ζημιές μετά από φόρους	(100.981.969)	(133.571.425)	-24%

*EBIDTA πριν από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα και ΕΕΤΗΔΕ

Τα έσοδα από εκμίσθωση των ιδιόκτητων ακινήτων της Εταιρείας στις 31.12.2012 διαμορφώθηκαν σε €67,51 εκατ. από €75,47 εκατ. την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας μείωση της τάξεως του 11%. Η ανάλυση των εσόδων από την εκμίσθωση των ακινήτων διαμορφώνεται ως εξής:

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011	% μεταβολή
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων στην ΟΤΕ Α.Ε.	54.166.706	61.229.634	-12%
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων στην COSMOTE Α.Ε.	8.536.148	9.103.384	-6%
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων σε λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	2.152.158	2.115.200	2%
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων σε τρίτους	2.651.245	3.029.734	-12%
Σύνολο	67.506.257	75.477.952	-11%

Κατά τη διάρκεια του 2012, τα έσοδα της Εταιρείας συμπίεστηκαν, τόσο εξαιτίας της πτώσης της αγοράς όσο και της συνέχισης της απελευθέρωσης χώρων από την ΟΤΕ Α.Ε. Πιο αναλυτικά, η απελευθέρωση περίπου 17.000 τ.μ. κατά τη διάρκεια του 2012 από την ΟΤΕ Α.Ε., σε συνδυασμό με τη μείωση του βασικού μισθωτηρίου της ΟΤΕ ΑΕ κατά 10%, επέφεραν συνολική μείωση των μισθωμάτων από την ΟΤΕ Α.Ε. κατά 12%, έναντι του 2011. Επίσης, η αναδιαπραγμάτευση των μισθωτηρίων συμβολαίων με την COSMOTE Α.Ε. μείωσαν αντίστοιχα τα εισπραττόμενα μισθώματα κατά 6%.

Τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων σε τρίτους επίσης συμπίεστηκαν εξαιτίας τόσο των πιέσεων για περαιτέρω επαναδιαπραγμάτευση μισθωμάτων, όσο και της νέας μείωσης που επέβαλε το Ελληνικό Δημόσιο με νομοθετική ρύθμιση με εφαρμογή από τον Οκτώβριο του 2012 (κλιμακωτή μείωση μισθωμάτων 10%-25% ανάλογα με το ύψος του μισθώματος).

Επιπρόσθετα, η αδυναμία εύρεσης χρηματοδότησης, η διαρκώς μεταβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση, σε συνδυασμό με την κατάρρευση της αγοράς κατοικίας εξαιτίας της συνεχιζόμενης βαθιάς ύφεσης της ελληνικής οικονομίας, οδήγησε στην αδυναμία υλοποίησης των προγραμματιζόμενων πωλήσεων διαμερισμάτων του συγκροτήματος Ταραμπούρα.

Στη διάρκεια του έτους υπογράφηκαν 24 νέα μισθωτήρια συμβόλαια από τα οποία 3 αφορούσαν στον Όμιλο, 21 σε τρίτους (περίπου 7.300 τ.μ.) και 37 τροποποιητικά συμβόλαια, στα πλαίσια επαναδιαπραγματεύσεων και ολοκλήρωσης συμφωνιών σε εκκρεμή θέματα μισθώσεων.

Τα έσοδα από τόκους για τη χρήση 2012 ανήλθαν σε € 1,30 εκατ. έναντι € 0,15 εκατ. της προηγούμενης χρήσης. Η σημαντική αυτή αύξηση οφείλεται στην αγορά zero coupon ομολόγων, έκδοσης ΟΤΕ plc, με μέσο επιτόκιο 5,50%.

Τα λειτουργικά έξοδα πριν από φόρους, αποσβέσεις και ζημιές από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της χρήσης 2012 διαμορφώθηκαν σε €6,1 εκατ. έναντι €6,9 εκατ. της προηγούμενης

χρήσης παρουσιάζοντας σημαντική μείωση της τάξης του 12,2%, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011	% μεταβολή
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	3.603.947	3.908.802	-8%
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.280.143	1.580.289	-19%
Παροχές τρίτων	475.176	292.547	62%
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	506.796	443.577	14%
Απομείωση απαιτήσεων	196.534	680.633	-71%
ΣΥΝΟΛΟ	6.062.595	6.905.848	-12,21%

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού παρουσίασαν μείωση, έχοντας ενσωματώσει και κόστος για αποχώρηση προσωπικού. Τέλος, οι προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις σημείωσαν μείωση παρά τη συνεχιζόμενη οικονομική επιδείνωση και αφορούν κυρίως σε απαιτήσεις από ΟΤΑ.

Τα κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (πριν από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα και το ΕΕΤΗΔΕ) της χρήσης 2012 διαμορφώθηκαν σε € 52,4 εκατ. από € 58,8 εκατ. της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μείωση της τάξεως του 11%. Τα κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων μετά από το ΕΕΤΗΔΕ, διαμορφώθηκαν σε €47,6 εκατ. από €52,8 εκατ. της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μείωση της τάξεως του 9,8%. Ο κύριος λόγος μείωσης των κερδών της Εταιρείας ήταν η συμπίεση των εσόδων της, εξαιτίας της σημαντικής πτώσης στην αγορά ακινήτων αλλά και στη συνέχιση του προγράμματος απελευθέρωσης χώρων από την ΟΤΕ Α.Ε. Η Εταιρεία στη χρήση 2012 παρουσίασε ζημίες προ φόρων της τάξεως των € 135,36 εκατ. έναντι των ζημιών προ φόρων που παρουσίασε κατά την προηγούμενη χρήση της τάξεως των € 161,61 εκατ. Οι ζημίες αυτές οφείλονται κατά κύριο λόγο στην διαφορά των € 181,1 εκατ. που προέκυψε κατά την αποτίμηση σε εύλογη αξία του συνόλου του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας στις 31.12.2012 σε σύγκριση με τις 31.12.2011.

Η διαφορά αυτή οφείλεται κυρίως στους παρακάτω λόγους:

1. Η οικονομική κρίση που επικρατεί στην Ελλάδα τα τελευταία 4 χρόνια έχει άμεσο αντίκτυπο στη αγορά ακινήτων καθώς η μειωμένη ζήτηση για επαγγελματικούς χώρους σε συνδυασμό με την αυξημένη προσφορά έχει συμβάλει στη σημαντική μείωση των τιμών ενοικίασης της τάξεως του 20% περίπου. Επιπρόσθετα η έλλειψη κινητικότητας στη αγορά ακινήτων σε συνδυασμό με το αυξημένο ρίσκο έχει συμβάλει σε αύξηση των συντελεστών απόδοσης γεγονός που συντελεί σημαντικά στην μείωση των αξιών ακινήτων.
2. Επιπλέον, συμφωνήθηκε περαιτέρω τροποποίηση του βασικού μισθωτηρίου της ΟΤΕ Α.Ε. με ισχύ από την 01/01/2013, με αποτέλεσμα το μίσθωμα να μειωθεί κατά 5% και να παραμείνει σταθερό για τα επόμενα 2 χρόνια, γεγονός που έχει άμεσο αντίκτυπο στην αξία των ακινήτων που μισθώνονται από την ΟΤΕ Α.Ε.
3. Η πρόσφατη επιπρόσθετη μείωση μισθωμάτων που πληρώνει το Ελληνικό Δημόσιο (κλιμακωτά από 10%-25%) (σε εφαρμογή της σχετικής νομοθετικής ρύθμισης), καθώς και η μείωση των μισθωμάτων στα πλαίσια επαναδιαπραγματεύσεων που έχουν λάβει χώρα.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

	31.12.2012	31.12.2011
Γενική Ρευστότητα	7,54	4,27
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Ενεργητικού	0,89	0,87
ΕΒΙΔΤΑ* / Σύνολο Εσόδων	0,78	0,78

*ΕΒΙΔΤΑ πριν από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα και μετά από το ειδικό τέλος ακινήτων

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

Στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία συναλλάσσεται με άλλες εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές, διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες και οι όροι συνεργασίας με τις εταιρείες αυτές δεν διαφέρουν από τους συνήθως εφαρμοζόμενους όρους προς μη συνδεδεμένες επιχειρήσεις.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2012 και 2011 καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2012 και 31 Δεκεμβρίου 2011 παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

	31.12.2011		01.01.2011-31.12.2011	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΟΤΕ Α.Ε.	18.202.177	644.757	61.229.634	639.938
COSMOTE	221.703	185	9.103.384	45.021
HELLAS-SAT Α.Ε.	-	-	239.648	-
ΟΤΕ INVESTMENT SERVICES Α.Ε.	21.378	-	126.000	-
ΟΤΕ ACADEMY	2.229.658	-	1.591.561	3.000
ΟΤΕ Globe	-	-	115.200	-
ΟΤΕ INSURANCE	-	-	19.680	-
ΟΤΕ PLUS	-	-	2.281	-
HELLASCOM INTERNATIONAL Α.Ε.	860	-	20.830	-
COSMO ONE	-	-	-	36.900
	20.675.776	644.942	72.448.218	724.859

	31.12.2012		01.01.2012-31.12.2012	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΟΤΕ Α.Ε.	13.522.945	556.442	54.166.706	413.371
COSMOTE Α.Ε.	13.287	332.960	8.536.148	33.985
HELLAS-SAT Α.Ε.	-	-	246.869	-
ΟΤΕ INVESTMENT SERVICES Α.Ε.	16.288	-	106.000	-
ΟΤΕ ACADEMY	2.307.383	1.250	1.591.561	2.250
ΟΤΕ Globe	-	-	118.656	-
ΟΤΕ INSURANCE	-	-	16.800	-
ΟΤΕ PLUS	-	-	1.174	-
HELLASCOM INTERNATIONAL Α.Ε.	-	-	70.552	-
COSMO ONE	-	17.958	-	14.600
COSMOHOLDING ALBANIA	566	-	546	-
	15.860.469	908.610	64.855.012	464.206

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, καθώς και των Διευθυντικών της στελεχών, οι οποίες επιβάρυναν τα αποτελέσματα της χρήσης 2012 ανήλθαν σε €843.685 (2011: €1.128.023).

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ εστιάζει στην αξιοποίηση και στην βελτιστοποίηση της διαχείρισης του

υφιστάμενου χαρτοφυλακίου των ακινήτων της, στην ελαχιστοποίηση των κενών χώρων στο σύνολο του χαρτοφυλακίου και συνεργάζεται με τον ΟΤΕ και τις λοιπές εταιρείες του Ομίλου, στον σχεδιασμό και την εφαρμογή της βέλτιστης στεγαστικής πολιτικής για την κάλυψη των αναγκών τους.

Για το 2013, δεν προβλέπεται αναστροφή της αγοράς των ακινήτων και οι σχεδιαζόμενες ενέργειες θα συγκεντρωθούν στους παρακάτω στόχους:

- Υποστήριξη και ευθυγράμμιση με την στρατηγική του ομίλου ΟΤΕ
- Επίλυση νομικών και ιδιοκτησιακών θεμάτων σχετιζόμενα με τα ακίνητά της
- Προσπάθεια συγκράτησης του αυξανόμενου ποσοστού κενών χώρων (vacancy rate) σε μια διαρκώς επιδεινούμενη αγορά
- Κάλυψη των αυξημένων αναγκών μέσα από την υποστήριξη συνεργιών και οικονομιών κλίμακας με τον όμιλο
- Βελτίωση της ποιότητας των παρεχομένων υπηρεσιών για το σύνολο των πελατών μας

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος συνίσταται στην πιθανότητα κάποιος αντισυμβαλλόμενος να προκαλέσει στην Εταιρεία οικονομική ζημιά εξαιτίας της αθέτησης των συμβατικών του υποχρεώσεων.

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Η πλειοψηφία των μισθωτικών συμβάσεων καλύπτει τις εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ όπως επίσης και μεγάλους επαγγελματικούς πελάτες. Η Εταιρεία έχει αναπτύξει πολιτικές, έτσι ώστε να διασφαλίσει ότι οι συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες, οι οποίοι έχουν ικανοποιητική πιστοληπτική ικανότητα.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα θεωρούνται ως στοιχεία με πολύ περιορισμένο πιστωτικό κίνδυνο. Η Εταιρεία ακολουθεί κανόνες διαχείρισης διαθέσιμων τοποθετώντας τα χρηματικά της διαθέσιμα σε βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις οι οποίες λόγω του βραχυχρόνιου χαρακτήρα εκτίθενται ελάχιστα. Η Εταιρεία δεν διακατέχει μετοχές εισηγμένες σε χρηματιστηριακές αγορές.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στον κίνδυνο η Εταιρεία να μη δύναται να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις όταν αυτές λήγουν. Η προσέγγιση που υιοθετεί η Εταιρεία για τη διαχείριση της ρευστότητας είναι να διασφαλίζει ότι πάντα θα έχει αρκετή ρευστότητα για να εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της όταν αυτές λήγουν, κάτω από συνήθεις αλλά και δύσκολες συνθήκες, χωρίς να υφίσταται μη αποδεκτές ζημιές ή να διακινδυνεύει τη φήμη της.

Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για την μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια τουλάχιστον 12 ετών, στις οποίες ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και 2%.

Στο χώρο της κτηματαγοράς ενσωματώνεται σειρά κινδύνων που έχουν να κάνουν κυρίως με τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα των ακινήτων, την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, το είδος της χρήσης του μισθίου από το μισθωτή, τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα και τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Σε γενικότερο επίπεδο, όταν η οικονομία είναι ισχυρή και διανύει περιόδους οικονομικής ανάπτυξης, με

χαμηλό πληθωρισμό και επιτόκια, όπου σημειώνεται αύξηση των επενδύσεων, της απασχόλησης και αντίστοιχη αύξηση της κατανάλωσης, δημιουργούνται και οι εμπορικές συνθήκες για την αύξηση της ζήτησης νέων επαγγελματικών χώρων (καταστήματα και γραφεία).

Αντιθέτως, σε περιπτώσεις όπου επικρατούν, γενικά στην οικονομία ή σε κάποιες περιοχές ιδιαίτερα, δυσμενείς οικονομικές συνθήκες και περίοδοι με χαμηλή ζήτηση προϊόντων και υπηρεσιών, επηρεάζονται δυσμενώς και οι αντίστοιχοι παραγωγικοί κλάδοι, με άμεσο αποτέλεσμα τον περιορισμό της ζήτησης επαγγελματικών χώρων.

Διαχείριση κεφαλαίου

Η πολιτική του Διοικητικού Συμβουλίου συνίσταται στη διατήρηση μιας ισχυρής βάσης κεφαλαίου, ώστε να διατηρεί την εμπιστοσύνη των επενδυτών, πιστωτών και της αγοράς στην Εταιρεία και να επιτρέπει την μελλοντική ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί την απόδοση του κεφαλαίου, την οποία ορίζει η Εταιρεία ως τα καθαρά αποτελέσματα διαιρεμένα με το σύνολο της καθαρής θέσης καθώς και το επίπεδο των μερισμάτων στους μετόχους.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Νέος Φορολογικός Νόμος

Την 23η Ιανουαρίου 2013 θεσπίστηκε ο νέος φορολογικός νόμος 4110/23.01.2013 . Οι κυριότερες αλλαγές είναι ότι σύμφωνα με το νέο νόμο ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων ορίζεται 26% για τη χρήση 2013 και έπειτα και ο παρακρατούμενος φόρος μερισμάτων που εγκρίνονται μετά την 1η Ιανουαρίου 2014 ορίζεται σε 10%. Η εκτιμώμενη αρνητική επίδραση από τον επανυπολογισμό των αναβαλλόμενων φόρων για την Εταιρεία θα ανέλθει σε περίπου €32,1 εκατ.

Εκκαθάριση OTE Properties

Η διαδικασία εκκαθάρισης της OTE PROPERTIES ολοκληρώθηκε την 10η Ιανουαρίου 2013, ενώ η φορολογική της μερίδα έκλεισε την 8η Φεβρουαρίου 2013.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Προς τους Μετόχους (Εταίρους) της Εταιρείας ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2012, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2012 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α και 37 του κωδ. Ν. 2190/1920.



ΠραϊσγουώτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268,
153 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 29 Μαρτίου 2013
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μάριος Ψάλτης
Αρ Μ ΣΟΕΛ 38081

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ
2012**

**ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ
31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012**

(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	<u>Σημ.</u>	<u>31 Δεκεμβρίου 2012</u>	<u>31 Δεκεμβρίου 2011</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μακροπρόθεσμο Ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	10.	3.579.996	4.430.517
Επενδύσεις σε ακίνητα	11.	1.058.126.283	1.239.178.035
Συμμετοχές	12.	0	30.000.000
Σύνολο Μακροπρόθεσμου Ενεργητικού		1.061.706.278	1.273.608.552
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Αποθέματα	13.	3.871.262	3.871.262
Πελάτες	14.	16.503.733	21.128.913
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	15.	673.064	505.800
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	16.	1.411.408	24.404.372
Επενδύσεις σε ομόλογα	17.	96.604.026	-
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		119.063.494	49.910.348
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		1.180.769.772	1.323.518.900
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	18.	455.987.091	455.987.091
Αποθεματικά	19.	20.464.948	21.017.705
Κέρδη εις νέον		580.269.201	681.251.169
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		1.056.721.240	1.158.255.964
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	20.	266.379	202.610
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	21.	973.752	963.503
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	22.	107.022.529	152.415.938
ΣΥΝΟΛΟ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		108.262.659	153.582.051
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές	23.	2.307.312	1.189.211
Φόροι εισοδήματος πληρωτέοι		4.186.088	3.614.443
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	24.	9.292.474	6.877.230
ΣΥΝΟΛΟ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		15.785.873	11.680.884
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		124.048.532	165.262.935
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		1.180.769.772	1.323.518.900

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 17 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012
(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Σημ.	31 Δεκεμβρίου 2012	31 Δεκεμβρίου 2011
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	4.	67.506.257	75.477.952
Ζημίες από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων		(183.789.306)	(214.209.149)
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων παγίων		(371.446)	(344.993)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	5.	(3.603.947)	(3.908.802)
Φόροι-τέλη	6.	(15.443.995)	(15.924.569)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	7.	(1.280.143)	(1.580.289)
Παροχές τρίτων		(475.176)	(292.547)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(506.796)	(443.577)
Απομείωση απαιτήσεων		(196.534)	(680.633)
Λοιπά έσοδα		1.527.619	154.028
Λειτουργικές ζημίες		(136.633.467)	(161.752.579)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		1.299.610	151.471
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(22.189)	(13.061)
Χρηματοοικονομικά έσοδα-καθαρά	8.	1.277.421	138.409
Ζημίες προ φόρων		(135.356.045)	(161.614.170)
Φόρος εισοδήματος	9.	34.374.077	28.042.745
Ζημίες μετά από φόρους		(100.981.969)	(133.571.425)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		(552.757)	68.637
Ζημίες από την αναπροσαρμογή των ιδιοχρησιμοποιούμενων οικοπέδων & κτηρίων σε εύλογη αξία, μετά από φόρους		(487.209)	(108.021)
Αναλογιστικές ζημίες σχετικές με παροχές εργαζομένων, μετά από φόρους		(65.548)	176.658
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		(101.534.726)	(133.502.788)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 17 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Ο Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών

Χαράλαμπος Μαζαράκης

Χριστίνη Σπανουδάκη

Σπυρίδων Λάζαρης

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Αποθεματικό Εύλογης Αξίας	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο Αποθεματικών	Υπόλοιπο Κερδών εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	455.987.091	11.683.272	9.172.255	(3.285.759)	(42.680)	17.527.088	818.244.575	1.291.758.754
Ζημιές χρήσεως	-	-	-	-	-	-	(133.571.425)	(133.571.425)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	(108.021)	-	176.658	68.637	-	68.637
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα	-	-	(108.021)	-	176.658	68.637	(133.571.425)	(133.502.789)
Μεταφορά από λοιπά αποθεματικά	-	-	-	3.421.981	-	3.421.981	(3.421.981)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011	455.987.091	11.683.272	9.064.234	136.221	133.978	21.017.706	681.251.169	1.158.255.965
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011	455.987.091	11.683.272	9.064.234	136.221	133.978	21.017.705	681.251.169	1.158.255.965
Ζημιές χρήσεως	-	-	-	-	-	-	(100.981.969)	(100.981.969)
Αναπροσαρμογή παγίων στοιχείων ενεργητικού	-	-	(487.209)	-	-	(487.209)	-	(487.209)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-	(65.548)	(65.548)	-	(65.548)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα	-	-	(487.209)	-	(65.548)	(568.272)	(100.981.969)	(101.534.726)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	455.987.091	11.683.272	8.577.025	136.221	68.430	20.464.949	580.269.200	1.056.721.240

Οι επισυναντιόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 17 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Από 1 Ιανουαρίου έως
31 Δεκεμβρίου 2012 31 Δεκεμβρίου 2011

Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Ζημιές προ φόρων	-135.356.045	-161.614.170
<u>Προσαρμογές για:</u>		
Αποσβέσεις	371.446	344.993
Ειδικό Τέλος Ακινήτων	4.871.589	6.068.852
Απομείωση Απαιτήσεων	196.534	680.633
Αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικών ακινήτων	183.789.306	214.209.149
Τραπεζικά έξοδα	22.189	13.061
Πιστωτικοί τόκοι από επενδυτικές δραστηριότητες	-1.299.610	-151.471
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	35.557	327.809
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ	52.630.966	59.878.857
(Αύξηση)/Μείωση:		
Αποθέματα	-	-107.084
Πελάτες	345.042	-6.961.837
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	-167.264	1.173.462
Αύξηση/(Μείωση):		
Προμηθευτές	1.118.101	-504.077
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.415.244	326.226
Τραπεζικά έξοδα πληρωθέντα	-22.189	-13.061
Φόροι Εισοδήματος πληρωθέντες	-10.309.499	-17.341.323
Εγγυήσεις μισθωμάτων	10.248	68.034
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	-53.723	-289.254
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΕΙΣΡΟΕΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	45.966.926	36.229.943
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ		
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	-3.650.923	-12.000.052
Πιστωτικοί τόκοι εισπραχθέντες	280.850	151.471
Επενδύσεις/Αγορές σε ομόλογα	-184.135.362	-
Ρευστοποιήσεις από ομόλογα στη λήξη τους	88.549.150	-
Επιστροφή συμμετοχών (ΟΤΕ PROPERTIES)	29.996.398	-
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΕΚΡΟΕΣ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	-68.959.887	-11.848.581
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ		
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου και διανομή στους μετόχους	-	-40.895.703
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	-	-40.895.703
ΚΑΘΑΡΗ ΑΥΞΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΩΝ	-22.992.961	-16.514.341
ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ ΕΝΑΡΞΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ	24.404.369	40.918.711
ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ ΛΗΞΕΩΣ ΧΡΗΣΕΩΣ	1.411.408	24.404.369
Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 17 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.		

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (Εταιρεία) συστάθηκε το έτος 1995 (ΦΕΚ 5375/1995) με την επωνυμία ΟΤΕ ΑΝΤΑΛΛΑΚΤΗΡΙΑ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. Στη συνέχεια, με την 32663/2000 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών (ΦΕΚ 11061/2000) η Εταιρεία άλλαξε την επωνυμία της σε ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και εγκρίθηκε η κατάργηση μεταβατικών διατάξεων, η τροποποίηση άρθρων του Καταστατικού της και η κωδικοποίησή του σε ενιαίο κείμενο.

Οι έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις της Οργανισμός Τηλεπικοινωνιών της Ελλάδος Ανώνυμη Εταιρεία ('ΟΤΕ') και της Εταιρείας στις 28 Ιανουαρίου 2002 αποφάσισαν την απόσχιση του κλάδου των ακινήτων της πρώτης και την εισφορά του στην Εταιρεία, όπως εγκρίθηκαν με την με αρ. 4250/6-6-2003 (ΦΕΚ 5317/2003). Ως κλάδος ακινήτων, για τους σκοπούς της απόσχισης, ορίστηκε η ομάδα περιουσίας ακινήτων της ΟΤΕ που απαρτιζόνταν από τα ακίνητα και άλλα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού, όπως αναλύονται στην Λογιστική Κατάσταση, που καταρτίστηκε για το σκοπό της απόσχισης με ημερομηνία 30 Σεπτεμβρίου 2001, η οποία και ορίστηκε ως ημερομηνία έναρξης ισχύος της εισφοράς του κλάδου. Η εισφερόμενη καθαρή θέση (διαφορά των ως άνω στοιχείων ενεργητικού και παθητικού), ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 450.260.451,54.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα με έδρα επί της οδού Σταδίου 15, στην Αθήνα, ενώ η διάρκειά της έχει οριστεί μέχρι την 30η Νοεμβρίου 2100.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012, η Εταιρεία απασχολούσε 61 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2011: 62 άτομα) εκ των οποίων τα 4 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2011: 4 άτομα) είναι αποσπασμένα από την ΟΤΕ στην Εταιρεία.

Στους σκοπούς της Εταιρείας περιλαμβάνονται τα εξής:

- Η αγορά, πώληση, ανταλλαγή κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας ή δικαίωμα επικαρπίας ή ψιλής κυριότητας, η μίσθωση, εκμίσθωση και εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή τρίτες χώρες. Τα ακίνητα αυτά είναι κάθε λειτουργικής μορφής, όπως γραφεία, καταστήματα, κατοικίες, τουριστικά ή βιομηχανικά ακίνητα, οικοδομικές εκτάσεις και κτίρια κάθε λειτουργικής μορφής.
- Η κατασκευή, συντήρηση, επέκταση, μετασκευή και διαχείριση κτιρίων, η ανάπτυξη οικοπεδικών εκτάσεων, ιδιόκτητων ή με το σύστημα της αντιπαροχής, η οργάνωση των πωλήσεων των ακινήτων αυτών και κάθε συναφής τεχνική και εμπορική δραστηριότητα.
- Η εκμετάλλευση των ιδιόκτητων ακινήτων με την άσκηση σε αυτά επιχειρήσεων κάθε λειτουργικής μορφής.
- Η μελέτη, ανάληψη, σχεδιασμός, κατασκευή, επίβλεψη, χρηματοδότηση, λειτουργία, συντήρηση, εκμετάλλευση, διαχείριση και ανάπτυξη πάσης φύσεως υπηρεσιών, έργων και εγκαταστάσεων ηλεκτρομηχανολογικών και κάθε είδους έργων και συστημάτων παραγωγής και προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας, συμπεριλαμβανομένης και της ηλεκτρικής ενέργειας με χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας περιλαμβανομένων αιολικών, θερμοηλεκτρικών, ηλιακών, φωτοβολταϊκών και μέσω συμπαραγωγής ηλεκτρισμού και θερμότητας υψηλής απόδοσης καθώς και η παραγωγή, εμπορία, προμήθεια ηλεκτρικής ενέργειας και η παροχή πάσης φύσεως υπηρεσιών σχετιζόμενων με τις παραπάνω δραστηριότητες, σε εθνικό και διεθνές επίπεδο.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου ΟΤΕ, ο οποίος στις 31 Δεκεμβρίου 2012 συμμετείχε στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 99,99%. Ως εκ τούτου, οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου ΟΤΕ.

2. Βάση σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων

2.1. Βάση σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.).

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και τις επενδύσεις σε ακίνητα, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Οι κύριες λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν κατά την σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται κατωτέρω στην σημείωση 3.

Η προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, απαιτεί τη χρήση κρίσιμων λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών πολιτικών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια της χρήσης υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που απαιτούν υψηλότερου βαθμού κρίση ή είναι εξαιρετικά πολύπλοκοι ή οι περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις είναι σημαντικές για τις λογιστικές καταστάσεις, αναφέρονται κατωτέρω στην σημείωση 2.3.

2.2. Έγκριση των οικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2012, στις 22 Μαρτίου 2013, ενώ τελούν υπό την τελική έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

2.3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις, παραδοχές και αξιολογικές κρίσεις για να επιλέξει τις πιο κατάλληλες λογιστικές αρχές. Οι εν λόγω εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις επανεξετάζονται περιοδικά προκειμένου να ανταποκρίνονται στα τρέχοντα δεδομένα και να αντανακλούν τους εκάστοτε τρέχοντες κινδύνους και βασίζονται στην προγενέστερη εμπειρία της Διοίκησης σε σχέση με το επίπεδο / όγκο των συναφών συναλλαγών ή γεγονότων. Οι βασικές εκτιμήσεις και αξιολογικές κρίσεις οι οποίες αναφέρονται σε δεδομένα, η εξέλιξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει τα κονδύλια των οικονομικών καταστάσεων τους επόμενους 12 μήνες, έχουν ως κάτωθι:

2.3.1. Πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος για κάθε χρήση, πρόβλεψη για τους πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους και αναγνώριση μελλοντικών φορολογικών ωφελειών. Η τελική εκκαθάριση των φόρων εισοδήματος ενδέχεται να αποκλίνει από τα σχετικά ποσά τα οποία έχουν καταχωρηθεί στις οικονομικές καταστάσεις.

2.3.2. Εκτίμηση της εύλογης αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων και των επενδύσεων σε ακίνητα

Η κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά συναφών μισθωτηρίων αλλά και λοιπών συμβολαίων. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών, η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος εκτιμήσεων των ευλόγων αξιών με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης, που περιλαμβάνουν:

- Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν αυτές τις διαφορές,
- Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

2.3.3. Κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της εύλογης αξίας

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή πρόσφατων τιμών, οι εύλογες αξίες τους προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Η Εταιρεία, βάσει των συνθηκών της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης της εκάστοτε οικονομικής θέσης, χρησιμοποιεί παραδοχές για την εύλογη αξία που σχετίζονται με την είσπραξη ενοικίων από σχετικές συμβάσεις, τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια της αγοράς, τις περιόδους κατά τις οποίες δεν υπάρχουν ενοικιοστάσια, τις υποχρεώσεις για συντήρηση, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια.

Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, καθώς και με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται με βάση τα τρέχοντα ενοίκια όπως αυτά ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

Στην έκθεση εκτίμησης της αξίας του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, που πραγματοποιήθηκε από μια ανεξάρτητη, αναγνωρισμένη εταιρεία ορκωτών εκτιμητών, χρησιμοποιούνται κάποιες βασικές παραδοχές για τον προσδιορισμό αυτής της αξίας. Οι βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

- Ανάπτυξη της αγοράς 1%
- Δείκτης τιμών καταναλωτή 2,5%
- Προεξοφλητικό επιτόκιο από 6% έως 12% (μέσο επιτόκιο 9,5%)
- Επιπλέον τα έσοδα ενοικίων είναι σημαντικός παράγοντας στον προσδιορισμό των παραπάνω αξιών.

2.3.4. Διάκριση μεταξύ επενδύσεων σε ακίνητα και ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων

Η Εταιρεία καθορίζει κατά πόσο ένα ακίνητο χαρακτηρίζεται ως επένδυση σε ακίνητα. Για την διαμόρφωση της σχετικής απόφασης, η Εταιρεία μελετά κατά πόσο ένα ακίνητο δημιουργεί ταμειακές ροές, κατά κύριο λόγο ανεξάρτητα από τα υπόλοιπα πάγια που ανήκουν στην Εταιρεία. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα δημιουργούν ταμειακές ροές οι οποίες επιμερίζονται όχι μόνο στα ακίνητα, αλλά επίσης και σε άλλα στοιχεία του ενεργητικού που χρησιμοποιούνται είτε στην παραγωγική διαδικασία, είτε στην διαδικασία προμηθειών.

Ορισμένα ακίνητα αποτελούνται από ένα τμήμα που κρατείται για την δημιουργία εσόδου από εκμίσθωση, ή για κεφαλαιουχικό κέρδος και από ένα δεύτερο τμήμα που κρατείται για χρήση είτε στη διαδικασία παραγωγής, είτε στη προμήθεια αγαθών ή υπηρεσιών, ή για χρήση από τις διοικητικές υπηρεσίες. Εάν αυτά τα τμήματα είναι δυνατό να πωληθούν ξεχωριστά (είτε να μισθωθούν σε τρίτους ξεχωριστά, με χρηματοδοτική μίσθωση), η Εταιρεία παρακολουθεί τα τμήματα αυτά διακριτά. Στην αντίθετη περίπτωση, το ακίνητο παρακολουθείται ως επένδυση σε ακίνητα, μόνο εάν ένα αμελητέο τμήμα αυτής συμμετέχει στην παραγωγική διαδικασία ή διατίθεται για διοικητικούς σκοπούς. Χρειάζεται επίσης να αποφασισθεί εάν και κατά πόσο η βοηθητική λειτουργία είναι τόσο σημαντική, οπότε το ακίνητο να μην μπορεί να θεωρηθεί ως επένδυση σε ακίνητα. Η Εταιρεία εξετάζει κάθε ακίνητο ξεχωριστά, σε αυτήν τη διαδικασία αξιολόγησης.

2.3.5. Συντελεστές απόσβεσης

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αποσβένονται σύμφωνα με την υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή τους. Αυτές οι υπολειπόμενες ωφέλιμες ζωές επανεκτιμώνται περιοδικά για να καθορίσουν κατά πόσο συνεχίζουν να είναι κατάλληλες. Οι πραγματικές ωφέλιμες ζωές των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων ενδέχεται να διαφοροποιηθούν από παράγοντες όπως τα κόστη συντήρησης.

2.3.6. Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας της πρόβλεψης σχετικά με τις επισφαλείς απαιτήσεις όταν υπάρχουν αντικειμενικά στοιχεία ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους όρους της εκάστοτε συμφωνίας στην οποία δημιουργήθηκε η απαίτηση. Η αντικειμενική ένδειξη ότι οι απαιτήσεις είναι επισφαλείς περιλαμβάνει δεδομένα που περιέρχονται στην προσοχή της Εταιρείας και περιλαμβάνει σημαντική οικονομική δυσχέρεια του πελάτη, πιθανότητα να αρχίσει διαδικασία πτώχευσης ή άλλη χρηματοοικονομική αναδιοργάνωση του πελάτη καθώς και δυσμενείς μεταβολές στο καθεστώς αποπληρωμής οφειλών των πελατών.

2.3.7. Παροχές μετά την έξοδο του προσωπικού από την υπηρεσία

Οι υποχρεώσεις για τις παροχές αυτές του προσωπικού υπολογίζονται βάσει αναλογιστικών μεθόδων η διενέργεια των οποίων απαιτεί από τη Διοίκηση να εκτιμήσει συγκεκριμένες παραμέτρους όπως η μελλοντική αύξηση των αμοιβών των εργαζομένων, το επιτόκιο προεξόφλησης των εν λόγω υποχρεώσεων, το ποσοστό αποχώρησης εργαζομένων, τις ηλικίες συνταξιοδότησης, τα ποσοστά θνησιμότητας και ανικανότητας και λοιπούς παράγοντες. Οι μεταβολές σε αυτές τις βασικές παραδοχές μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στην υποχρέωση και στα σχετικά κόστη κάθε περιόδου. Το καθαρό κόστος της περιόδου αποτελείται από την παρούσα αξία των παροχών που κατέστησαν δουλευμένες κατά τη διάρκεια της χρήσης, τον εκτοκισμό της μελλοντικής υποχρέωσης και το καταχωρημένο κόστος προϋπηρεσίας. Λόγω του μακροπρόθεσμου χαρακτήρα των εν λόγω προγραμμάτων καθορισμένων παροχών, αυτές οι υποθέσεις υπόκεινται σε σημαντικό βαθμό αβεβαιότητας. Η Διοίκηση προσπαθεί σε κάθε ημερομηνία οικονομικής θέσης όπου η εν λόγω πρόβλεψη αναθεωρείται, να εκτιμά με όσο το δυνατό καλύτερο τρόπο τις παραμέτρους αυτές.

2.3.8. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις. Η Εταιρεία επανεξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση και αξιολογεί τον πιθανό κίνδυνο, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών υπηρεσιών. Εάν η ενδεχόμενη ζημία από οποιοσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, η Εταιρεία αναγνωρίζει μια υποχρέωση για την εκτιμώμενη ζημία. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του εάν ο κίνδυνος μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της Διοίκησης. Σε σχέση με τους μισθωτές, εξαιτίας της αβεβαιότητας σχετικά με αυτά τα θέματα, οι προβλέψεις βασίζονται μόνο στις πιο ακριβείς διαθέσιμες πληροφορίες κατά την ημερομηνία κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Εταιρεία επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση σχετικά με εκκρεμείς αντιδικίες και νομικές υποθέσεις και πιθανόν να αναθεωρηθούν οι εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και η σχετική εκτίμηση της πιθανής ζημίας. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις της πιθανής υποχρέωσης μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

3. Βασικές λογιστικές πολιτικές

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση τις ίδιες λογιστικές πολιτικές που ακολουθήθηκαν κατά την σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων του προηγούμενου έτους, με εξαίρεση την εφαρμογή των νέων Προτύπων και Διερμηνειών που αναφέρονται παρακάτω, η εφαρμογή των οποίων είναι υποχρεωτική για τις λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2012:

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» - μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η παρούσα τροποποίηση παρέχει τις γνωστοποιήσεις για μεταβιβασμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν αποαναγνωριστεί εξ' ολοκλήρου καθώς και για μεταβιβασμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν αποαναγνωριστεί εξ' ολοκλήρου αλλά για τα οποία η Εταιρεία έχει συνεχιζόμενη ανάμειξη. Παρέχει επίσης καθοδήγηση για την εφαρμογή των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Οι κυριότερες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν και ακολουθήθηκαν κατά τη σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, είναι οι ακόλουθες:

3.1. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις στις οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης. Η Εταιρεία δεν ετοιμάζει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις εφαρμόζοντας την εξαίρεση που παρέχει το ΔΛΠ 27 παράγραφος 10, διότι είναι μέλος του Ομίλου ΟΤΕ, ο οποίος συμμετείχε στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 99,99%.

3.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επένδυση σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα οικόπεδα και κτίρια, εδαφικές εκτάσεις που κατέχονται με καθεστώς λειτουργικής μίσθωσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν επίσης ακίνητα τα οποία είναι υπό κατασκευή ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και χρηματοδοτικών εξόδων. Χρηματοδοτικά έξοδα που προκύπτουν για το σκοπό της απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός επενδυτικού ακινήτου, για το οποίο απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσει να λειτουργήσει ή να πουληθεί, κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του. Τα χρηματοδοτικά έξοδα κεφαλαιοποιούνται κατά τη διάρκεια της απόκτησης ή ενεργής κατασκευής ενώ η κεφαλαιοποίησή τους σταματά στην περίπτωση που το ακίνητο ολοκληρωθεί. Η κεφαλαιοποίηση των χρηματοδοτικών εξόδων αναστέλλεται στην περίπτωση που η κατασκευή του επενδυτικού ακινήτου ανασταλεί.

Μετά την αρχική καταχώρηση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που επικρατούν σε ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Εάν η άντληση τέτοιων πληροφοριών δεν είναι εφικτή, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές. Αυτές οι εκτιμήσεις αναθεωρούνται από τον Όμιλο, σε ετήσια βάση και πραγματοποιούνται από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που επανακατασκευάζονται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερη ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και αποτιμώνται στην «εύλογη αξία».

Η επιμέτρηση της «εύλογης αξίας» σε ακίνητα υπό κατασκευή εφαρμόζεται μόνο στην περίπτωση που η «εύλογη αξία» θεωρείται αξιόπιστη μετρήσιμη.

Σε κάποιες περιπτώσεις είναι πιθανό να υπάρχει δυσκολία στην αξιόπιστη επιμέτρηση της «εύλογης αξίας» του επενδυτικού ακινήτου υπό κατασκευή. Για να αξιολογηθεί αν η «εύλογη αξία» του επενδυτικού ακινήτου υπό

κατασκευή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα, η διοίκηση λαμβάνει υπόψη, μεταξύ άλλων, τους παρακάτω παράγοντες:

- τους όρους του συμβολαίου κατασκευής
- το ποσοστό ολοκλήρωσης
- τα χαρακτηριστικά του έργου / ιδιοκτησίας, αν είναι σύνηθες για την αγορά ή όχι
- το επίπεδο αξιοπιστίας των μελλοντικών ταμειακών εισροών μετά την ολοκλήρωση
- τους κινδύνους που αφορούν στην κατασκευή της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας
- προηγούμενη εμπειρία από παρόμοιες κατασκευές
- τρέχουσα κατάσταση των αδειών κατασκευής

Η «εύλογη αξία» των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων και παραδοχές σχετικά με το έσοδο από μελλοντικές εκμισθώσεις, με βάση τις τρέχουσες συνθήκες που ισχύουν στην αγορά. Η «εύλογη αξία» επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που θα μπορούσε να προσδοκάται, όσον αφορά το ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις, που αφορούν περιπτώσεις όπου η γη έχει κατηγοριοποιηθεί ως επένδυση σε ακίνητο. Λοιπές εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες λογίζονται προσθετικά στην λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν υπάρχει σημαντική πιθανότητα ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι το κόστος αυτού μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Λοιπές δαπάνες επισκευής και συντήρησης βαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης, την οποία αφορούν. Όταν μέρος του επενδυτικού ακινήτου αντικαθίσταται, η αξία του αποαναγνωρίζεται.

Αν η εκτίμηση για ένα ακίνητο διακρατατούμενο μέσω μίσθωσης είναι καθαρή από όλες τις πληρωμές που αναμένονται να γίνουν, οποιαδήποτε υποχρέωση μίσθωσης που αναγνωρίζεται ξεχωριστά στην κατάσταση οικονομικής θέσης επαναπροστίθεται ώστε να προκύπτει η αξία του επενδυτικού ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Η «εύλογη αξία» του επενδυτικού ακινήτου δεν αντικατοπτρίζει μελλοντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες οι οποίες θα βελτιώσουν ή θα αναβαθμίσουν το ακίνητο και δεν αντικατοπτρίζει τα σχετιζόμενα μελλοντικά οφέλη από αυτή την μελλοντική δαπάνη εξαιρουμένων αυτών που θα λαμβάνονταν υπόψη στον καθορισμό της αξίας ενός ακινήτου με βάση τις εύλογες συνθήκες και θεωρήσεις της αγοράς.

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποαναγνωρίζονται είτε όταν έχουν πωληθεί είτε όταν το επενδυτικό ακίνητο έχει μόνιμα αποσυρθεί από χρήση και κανένα μελλοντικό οικονομικό όφελος δεν προσδοκάται από την πώλησή του.

Όταν η Εταιρεία πωλεί ένα ακίνητο σε «εύλογη αξία» και αυτή η συναλλαγή πραγματοποιείται με βάση τους συνήθεις όρους και συνθήκες της αγοράς, η αξία του αναπροσαρμόζεται προ της πώλησης ώστε να ισούται με το τίμημα της συναλλαγής και η αναπροσαρμογή καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσης ως καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε κατηγοριοποιείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης θεωρείται κόστος κτήσης αυτού, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ακίνητο μεταβληθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, διότι η χρήση του έχει μεταβληθεί, τότε η διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» αυτού κατά την ημερομηνία της ανακατηγοριοποίησής του, αναγνωρίζεται ως αναπροσαρμογή βάσει του ΔΛΠ 16. Κατά την έκταση που η αύξηση από την αποτίμηση σε «εύλογη αξία» αντιστρέφει μια προγενέστερη ζημία λόγω

απομείωσης της αξίας του στοιχείου, τότε αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης ως έσοδο. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα και αυξάνει το αποθεματικό αναπροσαρμογής της καθαρής θέσης. Κάθε μείωση που προκύπτει στη λογιστική αξία του ακινήτου αρχικά αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα κατά την έκταση που αφορά ένα προηγούμενως αναγνωρισθέν ποσό στο αποθεματικό αναπροσαρμογής. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από τη μείωση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα ως έξοδο.

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου διαφοροποιείται, και η διαφοροποίηση αυτή είναι υποστηριζόμενη από έναρξη ανάπτυξης με σκοπό την πώληση, το ακίνητο μεταφέρεται στα αποθέματα. Το «τεκμαρτό κόστος» του ακινήτου για την επακόλουθη ταξινόμησή του στα αποθέματα είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της διαφοροποίησης της χρήσης του.

Τυχόν μεσιτικά έξοδα σχετικά με διαπραγματεύσεις συμβολαίων μίσθωσης κεφαλαιοποιούνται στη λογιστική αξία των σχετικών επενδυτικών ακινήτων και αποσβένονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.3. Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Τα ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα) αναφέρονται σε οικοπέδα και τα κτίρια που κατέχει η Εταιρεία και χρησιμοποιεί, σε έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό και μεταφορικά μέσα. Το κόστος συντηρήσεων και επισκευών τους αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται.

Τα ενσώματα πάγια επιμετρώνται αρχικά στο ιστορικό κόστος κτήσης.

Μετά την αρχική καταχώρηση το ιδιοχρησιμοποιούμενα οικοπέδα και κτίρια αποτιμώνται σε εύλογη αξία. Εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με τη θέλησή τους και με πλήρη γνώση των συνθηκών της αγοράς, στα πλαίσια μιας συναλλαγής που διεξάγεται σε καθαρά εμπορική βάση.

Η Εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που επικρατούν σε ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Εάν η άντληση τέτοιων πληροφοριών δεν είναι εφικτή, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, οι οποίες προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους, με την χρήση ενός προεξοφλητικού επιτοκίου, το οποίο αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με αυτά τα περιουσιακά στοιχεία.

Το κτίριο, τα έπιπλα, τα μεταφορικά μέσα και ο λοιπός εξοπλισμός αποσβένεται με βάση την σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, η οποία έχει ως εξής:

- Κτίριο	3 - 10	έτη
- Έπιπλα	3 - 5	έτη
- Μεταφορικά μέσα	9	έτη
- Λοιπός εξοπλισμός	3 - 5	έτη

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται αυξητικά της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, ανάλογα με την περίπτωση, μόνον εάν υπάρχει σημαντική πιθανότητα ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το πάγιο θα εισρεύσουν στην Εταιρεία, και το κόστος του παγίου μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η Εταιρεία αναγνωρίζει στη λογιστική αξία ενός στοιχείου των ενσωμάτων παγίων το κόστος αντικατάστασης τέτοιου στοιχείου όταν επιβαρύνεται με αυτό, εφόσον πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης. Η λογιστική αξία των τμημάτων των ενσωμάτων παγίων που αντικαθίστανται διαγράφεται. Λοιπές δαπάνες επισκευής και συντήρησης καταχωρούνται στα αποτελέσματα της χρηματοοικονομικής περιόδου, κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Η αύξηση στη λογιστική αξία των οικοπέδων και των κτιρίων, η οποία προκύπτει κατά την αναπροσαρμογή των εν λόγω παγίων αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια, σε πίστωση των λοιπών αποθεματικών. Μειώσεις οι οποίες απαλείφουν προηγούμενες αυξήσεις των ιδίων παγίων αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια, σε χρέωση των λοιπών αποθεματικών. Επιπλέον μειώσεις αναγνωρίζονται σε χρέωση των αποτελεσμάτων χρήσης και μειώνουν ή αυξάνουν τα κέρδη ή τις ζημίες αντίστοιχα.

Χρηματοδοτικά έξοδα που προκύπτουν για το σκοπό της απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός ενσώματου παγίου στοιχείου, για το οποίο απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσει να λειτουργήσει ή να πουληθεί, κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του. Τα χρηματοδοτικά έξοδα κεφαλαιοποιούνται κατά τη διάρκεια της απόκτησης ή ενεργούς κατασκευής ενώ η κεφαλαιοποίησή τους σταματά στην περίπτωση που το πάγιο ολοκληρωθεί. Η κεφαλαιοποίησή των χρηματοδοτικών εξόδων αναστέλλεται στην περίπτωση που η κατασκευή του παγίου ανασταλεί.

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, εκτός των οικοπέδων και των κτιρίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες (καθαρά) στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση οικοπέδων και κτιρίων, το ποσό που εμφανίζεται στα λοιπά αποθεματικά μεταφέρεται στα αποτελέσματα εις νέον.

3.4. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού της Εταιρείας ταξινομούνται στις ακόλουθες κατηγορίες με βάση το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν κατά την αρχική αναγνώριση:

- **Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα**, που περιλαμβάνει χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποκτήθηκαν με σκοπό την πώληση σε σύντομο χρονικό διάστημα και τα παράγωγα. Κατά τη διάρκεια του έτους, η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.
- **Δάνεια και απαιτήσεις**, που περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησής τους. Τα δάνεια και οι απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις και ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.
- **Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**, που περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία είτε προσδιορίζονται σε αυτήν την κατηγορία, είτε δε μπορούν να ενταχθούν σε κάποια από τις ανωτέρω κατηγορίες. Κατά τη διάρκεια του έτους, η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.
- **Διατήρηση στοιχείων ενεργητικού μέχρι τη λήξη τους (Held to maturity accounting policy)**, που περιλαμβάνει επενδύσεις που διακρατούνται μέχρι τη λήξη τους. Οι επενδύσεις αυτές δεν είναι χρηματοοικονομικά παράγωγα, έχουν καθορισμένες πληρωμές και ημερομηνίες λήξης και η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την πρόθεση και τη δυνατότητα να τις κρατήσει μέχρι τη λήξη τους. Έσοδα από επενδύσεις σε στοιχεία ενεργητικού που διατηρούνται μέχρι τη λήξη τους απεικονίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος και αναφέρονται ως χρηματοοικονομικά έσοδα.

Οι αγορές των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής που είναι και η ημερομηνία που η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο. Εκτός από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα, τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον των δαπανών συναλλαγής. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και τυχόν δαπάνες

συναλλαγής καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποαναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα είσπραξης στις ταμειακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καθώς και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους. Τα δάνεια και οι απαιτήσεις καθώς και οι επενδύσεις διακρατούμενες ως τη λήξη παρουσιάζονται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

3.5. Απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις προκύπτουν από τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας. Εάν η είσπραξη των απαιτήσεων αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης καταχωρούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, διαφορετικά καταχωρούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

Οι απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου μείον την πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις.

Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις πραγματοποιείται όταν υπάρχουν αντικειμενικά στοιχεία ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους όρους της εκάστοτε συμφωνίας, με βάση την οποία δημιουργήθηκε η απαίτηση. Η Εταιρεία έχει σχηματίσει μια πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις προκειμένου να καλύψει τη ζημιά που μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα και προέρχεται από αυτές τις απαιτήσεις. Η σχηματισθείσα πρόβλεψη αναπροσαρμόζεται με επιβάρυνση των αποτελεσμάτων της εκάστοτε χρήσης. Τυχόν διαγραφές απαιτήσεων από εισπρακτέους λογαριασμούς πραγματοποιούνται μέσω της σχηματισθείσας πρόβλεψης. Επιπλέον λεπτομέρειες περιλαμβάνονται στη σημείωση 14.

3.6. Αποθέματα

Επενδύσεις σε ακίνητα στα οποία ξεκινάει η κατασκευή με σκοπό την μελλοντική πώληση, αναταξινομούνται ως αποθέματα, στην λογιστική αξία, κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένου του κόστους ανακατασκευής, όπου συντρέχει περίπτωση, και των τυχόν εξόδων πώλησης. Τυχών μειώσεις της αξίας των αποθεμάτων καταχωρούνται στα αποτελέσματα κατά την περίοδο που εμφανίζονται.

3.7. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου εξετάζεται για απομείωση όταν υπάρχει ένδειξη ότι δεν είναι ανακτήσιμη και όταν υπερβαίνει το εκτιμώμενο ανακτήσιμο ποσό, αναγνωρίζεται ζημιά απομείωσης, η οποία καταχωρείται απ' ευθείας στα αποτελέσματα. Κατά την εκτίμηση, αν και κατά πόσο υπάρχει οποιαδήποτε ένδειξη ότι ένα περιουσιακό στοιχείο μπορεί να είναι απομειωμένο, λαμβάνονται υπόψη κατ' ελάχιστο οι εξωτερικές και εσωτερικές πηγές πληροφόρησης.

3.8. Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα μετρητών περιλαμβάνουν τα μετρητά στο ταμείο, τις καταθέσεις όψεως, τους δεσμευμένους καταθετικούς λογαριασμούς και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου. Οι τραπεζικοί λογαριασμοί υπεραναλήψεων εμφανίζονται στο δανεισμό ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

3.9. Μισθώσεις

Η Εταιρεία είναι εκμισθωτής ακινήτων.

Οι μισθώσεις ακινήτων, όπου η Εταιρεία διατηρεί ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας

του παγίου, ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές ενοικίων που γίνονται από τον μισθωτή προς την Εταιρεία, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, αφού αφαιρεθούν τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από την Εταιρεία στον μισθωτή.

Οι μισθώσεις ακινήτων, όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τρίτο, δηλαδή τον μισθωτή, ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις, και λογίζεται ως πώληση παγίου και ανάληψη απαιτήσεις από την Εταιρεία. Στην περίπτωση αυτή τα καταβαλλόμενα ενοίκια διαχωρίζονται σε χρηματοοικονομικά έσοδα (τόκοι) που καταχωρούνται απευθείας στα αποτελέσματα και σε μείωση της απαίτησης.

Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με την μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα ακίνητα αυτά εμφανίζονται στη κατάσταση οικονομικής θέσης στην κατηγορία επενδύσεις σε ακίνητα.

3.10. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας, ενώ τα άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

3.11. Παροχές σε προσωπικό

3.11.1. Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

- Προγράμματα καθορισμένων εισφορών:

Οι καταβολές εισφορών σε προγράμματα καθορισμένων εισφορών καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα, κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους. Η υποχρέωση εξαντλείται με τη καταβολή της συγκεκριμένης εισφοράς.

- Προγράμματα καθορισμένων παροχών:

Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από προγράμματα καθορισμένων παροχών υπολογίζονται ξεχωριστά ανά πρόγραμμα, με τον υπολογισμό του ποσού της παρούσας αξίας των μελλοντικών παροχών προς το προσωπικό που έχουν καταστεί δεδουλευμένων κατά την ημερομηνία οικονομικής θέσης, και λαμβάνοντας υπόψη προσαρμογές για τυχόν αναλογιστικά αποτελέσματα (κέρδη / ζημίες) και το κόστος της προϋπηρεσίας. Ως επιτόκιο προεξόφλησης θεωρείται η απόδοση, κατά την ημερομηνία της οικονομικής θέσης, των υψηλής ποιότητας ευρωπαϊκών εταιρικών ομολόγων, τα οποία έχουν ημερομηνία λήξης που προσεγγίζει τα χρονικά όρια των υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών της Εταιρείας. Οι υποχρεώσεις αυτές υπολογίζονται με βάση οικονομικές και αναλογιστικές παραδοχές οι οποίες γίνονται από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη μέθοδο της Προβλεβημένης Πιστωτικής Μονάδας (Projected Unit Credit Method). Το καθαρό κόστος της χρήσης, περιλαμβάνεται στα αποτελέσματα και αποτελείται από την παρούσα αξία των παροχών που κατέστησαν δουλευμένες κατά τη διάρκεια της χρήσης, τον εκτοκισμό της μελλοντικής υποχρέωσης και το κατοχυρωμένο κόστος προϋπηρεσίας. Αναφορικά με τα αναλογιστικά κέρδη / ζημίες και με εφαρμογή από την 1 Ιανουαρίου 2010, η Εταιρεία άλλαξε την λογιστική πολιτική της σχετικά με την πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού και υιοθέτησε την τρίτη διαθέσιμη επιλογή σύμφωνα με το ΔΠΛ 19.93Α, η οποία επιτρέπει την άμεση αναγνώριση των αναλογιστικών κερδών και ζημιών στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα με εξαίρεση την περίπτωση που οι μεταβολές του προγράμματος εξαρτώνται από τον εναπομένοντα χρόνο υπηρεσίας των εργαζομένων. Στην περίπτωση αυτή το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται στα αποτελέσματα με την σταθερή μέθοδο μέσα στην περίοδο ωρίμανσης.

3.12. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδότησεως ή σε περίπτωση εθελουσίας αποχώρησης με αντάλλαγμα τις εν λόγω παροχές. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές όταν έχει αποδεδειγμένα δεσμευθεί, είτε να τερματίσει την απασχόληση υπαρχόντων εργαζομένων σύμφωνα με ένα λεπτομερές πρόγραμμα για το οποίο δεν υπάρχει πιθανότητα απόσυρσης, είτε όταν προσφέρει αυτές τις παροχές ως κίνητρο για εθελουσία αποχώρηση. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

3.12.1. Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες.

3.13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές αφορούν υποχρεώσεις της Εταιρείας που πηγάζουν από την αγορά αγαθών και υπηρεσιών στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς τους, και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη τους αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Οι λοιπές υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη τους αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Οι ανωτέρω υποχρεώσεις καταχωρούνται ως βραχυπρόθεσμες εάν λήγουν εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης. Εάν ισχύει διαφορετικά καταχωρούνται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

3.14. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρομένη), ως αποτέλεσμα ενός γεγονότος του παρελθόντος, από την οποία είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για τον διακανονισμό της και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία οικονομικής θέσης και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης, αντιλογίζονται, ενώ χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν.

Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές, ούτε αναγνωρίζονται ενδεχόμενες απαιτήσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις στις οικονομικές καταστάσεις. Προβλέψεις για αναδιοργάνωση αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει εγκεκριμένο λεπτομερές και επίσημο σχέδιο αναδιοργάνωσης, η οποία είτε έχει αρχίσει ή έχει ανακοινωθεί δημόσια, ενώ μελλοντικά λειτουργικά κόστη δεν περιλαμβάνονται στην πρόβλεψη.

3.15. Φορολογία

Η φορολογία της χρήσης περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει του φορολογικού συντελεστή που ισχύει κατά την ημερομηνία κλεισίματος της οικονομικής θέσης, τυχόν διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων καθώς και την ετήσια καθαρή μεταβολή σε αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις. Η φορολογία της χρήσης καταχωρείται στα αποτελέσματα, εκτός του φόρου που αφορά συναλλαγές που καταχωρούνται απευθείας στα ίδια κεφάλαια, ο οποίος στην περίπτωση αυτή καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο, στα ίδια κεφάλαια.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται με βάση τη μέθοδο της υποχρέωσης, σε όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για τις εκπιπόμενες προσωρινές διαφορές και τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές, στην έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο εισόδημα για την χρησιμοποίηση των φορολογικών ζημιών. Η αξία τους ελέγχεται σε κάθε ημερομηνία οικονομικής θέσης και μειώνεται στην έκταση που δεν αναμένεται να υπάρξει επαρκές φορολογητέο εισόδημα που θα τις καλύψει.

3.16. Μερίσματα

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους απεικονίζονται σαν υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

3.17. Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

3.17.1. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, με την τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά του εσόδου από την μίσθωση.

3.17.2. Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας

Έσοδα από πωλήσεις ακίνητης περιουσίας αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις μόνο όταν υπογραφεί οριστική σύμβαση.

Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης δεν μπορεί να υπολογισθεί με αξιοπιστία, το έσοδο αναγνωρίζεται στο βαθμό που αντίστοιχα έξοδα έχουν πραγματοποιηθεί και αναμένονται να εισπραχθούν. Τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιούνται.

Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία, το έσοδο και τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια του συμβολαίου, αντίστοιχα, ως έσοδο και έξοδο. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τη μέθοδο της ποσοστιαίας ολοκλήρωσης για να καθορίσει το ποσό εσόδου και εξόδου που θα αναγνωρίσει κάθε χρήση. Όταν το συνολικό κόστος είναι πιθανό να υπερβεί το συνολικό έσοδο, τότε η αναμενόμενη ζημία αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσης ως έξοδο.

3.17.3. Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

3.17.4. Συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων με συνδεδεμένα μέρη παρουσιάζονται ξεχωριστά στις οικονομικές καταστάσεις βάσει των ΔΠΧΑ. Στη συγκεκριμένη περίπτωση της Εταιρείας ως συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται αυτές που πραγματοποιούνται με θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ καθώς και θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες της Deutsche Telekom AG.

3.18. Συμφηφισμός απαιτήσεων - υποχρεώσεων

Ο συμφηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με υποχρεώσεις και η απεικόνιση του καθαρού ποσού στις οικονομικές καταστάσεις πραγματοποιείται μόνο εφόσον υπάρχει νομικό δικαίωμα για συμφηφισμό και υπάρχει πρόθεση για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από τον συμφηφισμό ή για ταυτόχρονο διακανονισμό.

3.19. Συγκριτικά στοιχεία και στρογγυλοποιήσεις

Ορισμένα συγκριτικά κονδύλια της προηγούμενης χρήσης αναταξινομήθηκαν για να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας χρήσεως. Τυχόν διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις, καθώς και σε αθροίσματα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3.20. Λειτουργικά Έξοδα

Όλα τα έξοδα της Εταιρείας θεωρούνται άμεσα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα.

3.21. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις/αναθεωρήσεις στα πρότυπα ή διερμηνείες

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις/αναθεωρήσεις στα πρότυπα ή διερμηνείες έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην λογιστική περίοδο που ξεκίνησε την 1η Ιανουαρίου 2012 και τα οποία δεν έχει υιοθετήσει ωρίτερα και η Εταιρεία μελετά την τυχόν επίδρασή τους στις οικονομικές τους καταστάσεις:

- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015)**

Το ΔΠΧΑ 9 αποτελεί την πρώτη φάση στο έργο του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39 και αναφέρεται στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Το ΣΔΛΠ στις επόμενες φάσεις του έργου θα επεκτείνει το ΔΠΧΑ 9 έτσι ώστε να προστεθούν νέες απαιτήσεις για την απομείωση της αξίας και τη λογιστική αντιστάθμιση. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές της καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Μόνο όταν υιοθετηθεί, η Εταιρεία θα αποφασίσει εάν θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 9 νωρίτερα από την 1 Ιανουαρίου 2015.

- **ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)**

Η τροποποίηση του ΔΛΠ 12 παρέχει μια πρακτική μέθοδο για την επιμέτρηση των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και αναβαλλόμενων φορολογικών περιουσιακών στοιχείων όταν επενδυτικά ακίνητα επιμετρώνται με τη μέθοδο εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα». Η τροποποίηση αυτή δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρεία.

- **ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)**

Το ΔΠΧΑ 13 παρέχει νέες οδηγίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις. Οι απαιτήσεις του προτύπου δεν διευρύνουν τη χρήση των εύλογων αξιών αλλά παρέχουν διευκρινίσεις για την εφαρμογή τους σε περίπτωση που η χρήση τους επιβάλλεται υποχρεωτικά από άλλα πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 13 παρέχει ακριβή ορισμό της εύλογης αξίας, καθώς και οδηγίες αναφορικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις, ανεξάρτητα από το πρότυπο με βάση το οποίο γίνεται χρήση των εύλογων αξιών. Επιπλέον, οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις έχουν διευρυνθεί και καλύπτουν όλα τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που επιμετρούνται στην εύλογη αξία και όχι μόνο τα χρηματοοικονομικά.

- **ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2012)**

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από τις οικονομικές οντότητες να διαχωρίσουν τα στοιχεία που παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα σε δύο ομάδες, με βάση το αν αυτά στο μέλλον είναι πιθανό να μεταφερθούν στα αποτελέσματα χρήσεως ή όχι.

- **ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)**

Αυτή η τροποποίηση επιφέρει σημαντικές αλλαγές στην αναγνώριση και επιμέτρηση του κόστους των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών και των παροχών εξόδου από την υπηρεσία (κατάργηση της μεθόδου του περιθωρίου), καθώς και στις γνωστοποιήσεις όλων των παροχών σε εργαζομένους. Οι βασικές αλλαγές αφορούν κυρίως στην αναγνώριση των αναλογιστικών κερδών και ζημιών, στην αναγνώριση του κόστους προϋπηρεσίας/ περικοπών, στην επιμέτρηση του εξόδου συντάξεων, στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις, στο χειρισμό των εξόδων και των φόρων που σχετίζονται με τα προγράμματα καθορισμένων παροχών, καθώς και στη διάκριση μεταξύ βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων παροχών.

- **ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)**

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε αυτή την τροποποίηση προκειμένου να συμπεριλάβει επιπλέον πληροφόρηση η οποία θα βοηθήσει τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων μίας οικονομικής οντότητας να αξιολογήσουν την επίδραση ή την πιθανή επίδραση που θα έχουν οι συμφωνίες για διακανονισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος για συμψηφισμό που

σχετίζεται με αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις, στην οικονομική θέση της οικονομικής οντότητας.

- **ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)**

Αυτή η τροποποίηση στις οδηγίες εφαρμογής του ΔΛΠ 32 παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με κάποιες απαιτήσεις για τον συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

- **Ομάδα προτύπων σχετικά με ενοποίηση και από κοινού συμφωνίες (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)**

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε πέντε νέα πρότυπα σχετικά με ενοποίηση και τις από κοινού συμφωνίες: ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11, ΔΠΧΑ 12, ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση), ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση). Αυτά τα πρότυπα εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014. Επιτρέπεται η πρόωρη εφαρμογή τους μόνο εάν ταυτόχρονα εφαρμοστούν και τα πέντε αυτά πρότυπα. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης των νέων προτύπων στις ενοποιημένες οικονομικές του καταστάσεις. Οι κυριότεροι όροι των προτύπων είναι οι εξής:

- **ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»**

Το ΔΠΧΑ 10 αντικαθιστά στο σύνολό τους τις οδηγίες αναφορικά με τον έλεγχο και την ενοποίηση, που παρέχονται στο ΔΛΠ 27 και στο SIC 12. Το νέο πρότυπο αλλάζει τον ορισμό του ελέγχου ως καθοριστικού παράγοντα προκειμένου να αποφασιστεί εάν μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να ενοποιείται. Το πρότυπο παρέχει εκτεταμένες διευκρινίσεις που υπαγορεύουν τους διαφορετικούς τρόπους κατά τους οποίους μία οικονομική οντότητα (επενδυτής) μπορεί να ελέγχει μία άλλη οικονομική οντότητα (επένδυση). Ο αναθεωρημένος ορισμός του ελέγχου εστιάζει στην ανάγκη να υπάρχει ταυτόχρονα το δικαίωμα (η δυνατότητα να κατευθύνονται οι δραστηριότητες που επηρεάζουν σημαντικά τις αποδόσεις) και οι μεταβλητές αποδόσεις (θετικές, αρνητικές ή και τα δύο) προκειμένου να υπάρχει έλεγχος. Τα νέο πρότυπο παρέχει επίσης διευκρινίσεις αναφορικά με συμμετοχικά δικαιώματα και δικαιώματα άσκησης βέτο (protective rights), καθώς επίσης και αναφορικά με σχέσεις πρακτόρευσης / πρακτορευομένου.

- **ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες»**

Το ΔΠΧΑ 11 παρέχει μια πιο ρεαλιστική αντιμετώπιση των από κοινού συμφωνιών εστιάζοντας στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις, παρά στη νομική τους μορφή. Οι τύποι των συμφωνιών περιορίζονται σε δύο: από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες και κοινοπραξίες. Η μέθοδος της αναλογικής ενοποίησης δεν είναι πλέον επιτρεπτή. Οι συμμετέχοντες σε κοινοπραξίες εφαρμόζουν υποχρεωτικά την ενοποίηση με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι οικονομικές οντότητες που συμμετέχουν σε από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες εφαρμόζουν παρόμοιο λογιστικό χειρισμό με αυτόν που εφαρμόζουν επί του παρόντος οι συμμετέχοντες σε από κοινού ελεγχόμενα περιουσιακά στοιχεία ή σε από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες. Το πρότυπο παρέχει επίσης διευκρινίσεις σχετικά με τους συμμετέχοντες σε από κοινού συμφωνίες, χωρίς να υπάρχει από κοινού έλεγχος.

- **ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»**

Το ΔΠΧΑ 12 αναφέρεται στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις μιας οικονομικής οντότητας, συμπεριλαμβανομένων σημαντικών κρίσεων και υποθέσεων, οι οποίες επιτρέπουν στους αναγνώστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τη φύση, τους κινδύνους και τις οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με τη συμμετοχή της οικονομικής οντότητας σε θυγατρικές, συγγενείς, από κοινού συμφωνίες και μη ενοποιούμενες οικονομικές οντότητες (structured entities). Μία οικονομική οντότητα έχει τη δυνατότητα να προβεί σε κάποιες ή όλες από τις παραπάνω γνωστοποιήσεις χωρίς να είναι υποχρεωμένη να εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 12 στο σύνολό του, ή το ΔΠΧΑ 10 ή 11 ή τα τροποποιημένα ΔΛΠ 27 ή 28.

- **ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις»**

Το Πρότυπο αυτό δημοσιεύθηκε ταυτόχρονα με το ΔΠΧΑ 10 και σε συνδυασμό, τα δύο πρότυπα αντικαθιστούν το ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις». Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27

ορίζει το λογιστικό χειρισμό και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις αναφορικά με τις συμμετοχές σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς όταν μία οικονομική οντότητα ετοιμάζει ατομικές οικονομικές καταστάσεις. Παράλληλα, το Συμβούλιο μετέφερε στο ΔΛΠ 27 όρους του ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις» και του ΔΛΠ 31 «Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες» που αφορούν τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

- **ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες»**

Το ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» αντικαθιστά το ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις». Ο σκοπός αυτού του Προτύπου είναι να ορίσει τον λογιστικό χειρισμό αναφορικά με τις επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και να παραθέσει τις απαιτήσεις για την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης κατά τη λογιστική των επενδύσεων σε συγγενείς και κοινοπραξίες, όπως προκύπτει από τη δημοσίευση του ΔΠΧΑ 11.

- **ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, από κοινού συμφωνίες και γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες: Οδηγίες μετάβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)**

Η τροποποίηση στις οδηγίες μετάβασης των ΔΠΧΑ 10, 11 και 12 παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τις οδηγίες μετάβασης στο ΔΠΧΑ 10 και περιορίζει τις απαιτήσεις για παροχή συγκριτικής πληροφόρησης στις γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 12 μόνο για την περίοδο που προηγείται άμεσα της πρώτης ετήσιας περιόδου κατά την οποία εφαρμόζεται το ΔΠΧΑ 12. Συγκριτική πληροφόρηση για γνωστοποιήσεις σχετικά με συμμετοχές σε μη ενοποιούμενες οικονομικές οντότητες (structured entities) δεν απαιτείται. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Εταιρείες Επενδύσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)**

Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 10 ορίζει μία Εταιρεία επενδύσεων και παρέχει μία εξαίρεση από την ενοποίηση. Πολλά επενδυτικά κεφάλαια και παρόμοιες εταιρείες που πληρούν τον ορισμό των εταιρειών επενδύσεων εξαιρούνται από την ενοποίηση των περισσότερων θυγατρικών τους, οι οποίες λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, παρόλο που ασκείται έλεγχος. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 12 εισάγουν τις γνωστοποιήσεις που χρειάζεται να παρέχει μια Εταιρεία επενδύσεων. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2011 του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων)**

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2012. Οι τροποποιήσεις αυτές εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013 και δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων»**

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις για τη συγκριτική πληροφόρηση όταν μια οικονομική οντότητα συντάσσει έναν επιπλέον ισολογισμό είτε (α) όπως απαιτείται από το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη» είτε (β) εθελοντικά.

- **ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως τα ανταλλακτικά και ο λοιπός εξοπλισμός συντήρησης ταξινομούνται ως ενσώματα πάγια και όχι ως αποθέματα όταν πληρούν τον ορισμό των ενσώματων παγίων, δηλαδή όταν χρησιμοποιούνται για περισσότερες από μία περίοδο.

- **ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με τη διανομή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα και ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με τα έξοδα συναλλαγών απευθείας στην καθαρή θέση αναγνωρίζεται στην καθαρή θέση, σύμφωνα με το ΔΛΠ 12.

- **ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις για τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις των τομέων στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς».

4. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητα εντός της Ελληνικής επικράτειας τα οποία εκμισθώνει με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου περί εμπορικών μισθώσεων (Π.Δ.34/1995), στην ΟΤΕ Α.Ε., σε λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ και σε τρίτους. Τα έσοδα από τις μισθώσεις αυτές αναλύονται ως εξής:

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Μισθώματα από ΟΤΕ	54.166.706	61.229.634
Μισθώματα από λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	10.688.306	11.218.584
Μισθώματα από τρίτους	2.651.245	3.029.734
	67.506.257	75.477.952

Η αναπροσαρμογή των μισθωμάτων γίνεται κατ' έτος, με βάση την ετήσια μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή, όπως καθορίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία.

Η περίοδος μίσθωσης είναι διάρκειας 12 ετών.

Τα ελάχιστα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα εισπρακτέα, βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης έχουν ως ακολούθως:

	2012
Μέχρι 1 έτος	51.926.783
Μεταξύ 1 και 5 ετών	10.166.053
Πάνω από 5 έτη	4.101.814

Το βασικό μισθωτήριο του ΟΤΕ λήγει στο τέλος του Σεπτεμβρίου 2013 και θα ανανεωθεί.

5. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Αμοιβές έμμισθου προσωπικού	2.707.378	2.623.427
Εργοδοτικές εισφορές και επιβαρύνσεις	755.707	764.976
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	(28.722)	327.809
Παρεπόμενες παροχές προσωπικού	169.584	192.590
	3.603.947	3.908.802

6. Φόροι Τέλη

Οι λειτουργικοί φόροι και τέλη που επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Φόρος Ακίνητης Περιουσίας	7.202.519	7.053.108
Χαρτόσημο & ΟΓΑ Εισοδημάτων από Μισθώματα	1.189.115	1.344.647
ΕΕΤΗΔΕ	4.871.589	6.068.852
Τέλος Ακίνητης Περιουσίας	239.972	268.279
Λοιποί Φόροι Τέλη	1.940.799	1.189.684
	15.443.995	15.924.569

7. Αμοιβές και Έξοδα Τρίτων

Οι αμοιβές και τα έξοδα τρίτων αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Αμοιβές και Έξοδα Ελευθέρων Επαγγελματιών	192.213	301.886
Αμοιβές Συνεδριάσεων Μελών ΔΣ	37.618	89.941
Αμοιβές Αποσπασμένων Υπαλλήλων ΟΤΕ	333.477	422.018
Λοιπές Αμοιβές Τρίτων	716.835	766.445
	1.280.143	1.580.290

8. Χρηματοοικονομικά Έσοδα - Καθαρά

Τα καθαρά Χρηματοοικονομικά Έσοδα αναλύονται παρακάτω:

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Πιστωτικοί τόκοι	1.299.610	139.888
Έσοδα από έντοκες προκαταβολές		11.583
Μείον Τραπεζικά Έξοδα	(22.189)	(13.061)
	1.277.421	138.409

9. Φόρος Εισοδήματος

Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 19 του Ν. 3697/2008 προβλέπονταν σταδιακή μείωση του συντελεστή φόρου εισοδήματος επί των κερδών των νομικών προσώπων ως εξής: 23% για τη χρήση 2011, 20% για τη χρήση 2012. Με την εφαρμογή του νέου φορολογικού Νόμου 4110/2013 ο συντελεστής φόρου εισοδήματος διαμορφώνεται σε 26% από το 2013 και εφεξής.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας οι εταιρείες καταβάλλουν κάθε χρόνο προκαταβολή φόρου εισοδήματος υπολογιζόμενη επί του φόρου εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης. Κατά την εκκαθάριση του φόρου την επόμενη χρήση, τυχόν υπερβάλλον ποσό προκαταβολής επιστρέφεται στην Εταιρεία μετά από φορολογικό έλεγχο.

Σύμφωνα με το φορολογικό Νόμο 3943/2011, επιβάλλεται 25% παρακράτηση φόρου στα κέρδη που διανέμουν ημεδαπές εταιρείες, η οποία επιβαρύνει τον δικαιούχο και εφαρμόζεται σε διανεμόμενα κέρδη που εγκρίνονται μετά την 1^η Ιανουαρίου 2012. Ο φόρος αυτός παρακρατείται από την Εταιρεία που διανέμει τα κέρδη και εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση των δικαιούχων. Δεν επιβάλλεται παρακρατούμενος φόρος όταν τα μερίσματα καταβάλλονται σε Εταιρεία άλλου κράτους μέλους της ΕΕ με τις προϋποθέσεις του Ν. 2578/1998 (Οδηγία Μητρικών-Θυγατρικών επιχειρήσεων). Σε περιπτώσεις ομίλου εταιρειών όπου η μητρική Εταιρεία μέλος της ΕΕ κατέχει ημεδαπή Εταιρεία, η οποία με τη σειρά της κατέχει ημεδαπή θυγατρική, ο φόρος που παρακρατήθηκε κατά τη διανομή από την ημεδαπή θυγατρική στην ημεδαπή μητρική της, επιστρέφεται στην ημεδαπή μητρική όταν διανέμει μέρισμα στην μητρική μέλος της ΕΕ.

Σύμφωνα με το φορολογικό Νόμο 4110/2013, επιβάλλεται 10% παρακράτηση φόρου στα κέρδη που διανέμουν ημεδαπές εταιρείες, η οποία επιβαρύνει το δικαιούχο και εφαρμόζεται σε διανεμόμενα κέρδη που εγκρίνονται από την ΓΣ ή άλλο αρμόδιο όργανο μετά την 1η Ιανουαρίου 2014 (άρθρο 6, παρ. 2).

9.1. Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές και τα διοικητικά δικαστήρια. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι

ζημίες που δηλώνονται για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, στιγμή κατά την οποία θα εκκαθαριστούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Οι φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση στην οποία πραγματοποιήθηκαν.

Για την χρήση 2011 και μετά, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην Εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο την υποβάλλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών το αργότερο μέχρι την 10η μέρα του 7ου μήνα μετά το τέλος της διαχειριστικής χρήσης. Το Υπουργείο Οικονομικών θα επιλέξει δείγμα εταιρειών τουλάχιστον της τάξης του 9% για έλεγχο από τις αρμόδιες ελεγκτικές υπηρεσίες του Υπουργείου. Ο έλεγχος αυτός θα πρέπει να ολοκληρωθεί σε διάστημα όχι αργότερο των δεκαοκτώ μηνών από την ημερομηνία υποβολής της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2008 έως και 2010, και κατά συνέπεια οι φορολογικές της υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες αυτές χρήσεις δεν έχουν καταστεί οριστικές. Επιπρόσθετα δεν έχει εκδοθεί φύλλο ελέγχου για τον Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας ετών 2003-2007. Για τις προαναφερόμενες φορολογικές χρήσεις η Εταιρεία είχε σχηματισθεί πρόβλεψη της τάξεως των Ευρώ 0,2 εκατ.

Η «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» για την οικονομική χρήση 2011 έχει εκδοθεί χωρίς ουσιαστικές προσαρμογές όσον αφορά το έξοδο φόρου και την αντίστοιχη πρόβλεψη φόρου, όπως αυτά αντικατοπτρίζονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του 2011.

Για τη χρήση 2012 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers A.E. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Ο φόρος εισοδήματος που επιβάρυνε τα αποτελέσματα, αναλύεται ως εξής:

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Τρέχων φόρος εισοδήματος	10.881.144	11.548.959
Αναβαλλόμενος φόρος	(45.255.220)	(39.591.703)
	(34.374.077)	(28.042.745)

Η συμφωνία μεταξύ των ποσών φόρου εισοδήματος όπως απεικονίζονται στα αποτελέσματα και των ποσών που προκύπτουν από την εφαρμογή του ισχύοντος συντελεστή φορολογίας εισοδήματος της Εταιρείας (2012: 20%, 2011: 20%) επί των αποτελεσμάτων προ φόρων, έχει ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Ζημίες προ φόρων	(135.356.045)	(161.614.170)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα αποτελέσματα της Εταιρείας 20% (2011:20%)	(27.071.209)	(32.322.834)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	2.774.668	3.458.531
Μείωση στο υπόλοιπο έναρξης της αναβαλλόμενης φορολογίας ως αποτέλεσμα της μείωσης των φορολογικών συντελεστών	-	(1.614.008)
Συμπληρωματικός φόρος	2.126.596	2.365.566
Πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	-	70.000
Αναβαλλόμενος φόρος αναπροσαρμογής ακινήτων	(12.204.132)	-
	(34.374.077)	(28.042.745)

10. Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

	Οικόπεδα	Κτίρια	Μεταφ. μέσα	Έπιπλα & Λοιπ.εξοπλισμ.	Σύνολο
Αναπόσβεστη Αξία 1.01.2011	11.763.000	3.215.000	15.785	325.507	15.319.292
Προσθήκες στο κόστος	-	21.655	-	509.479	531.134
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(152.652)	(2.799)	(189.542)	(344.993)
Μεταφορές παγίων σε Επενδύσεις σε ακίνητα	(9.116.013)	(1.823.876)	-	-	(10.939.889)
Εύλογη αξία ακινήτων	(1.159.549)	1.024.523	-	-	(135.026)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2011	1.487.438	2.284.650	12.986	645.445	4.430.517
Αναπόσβεστη Αξία 01.01.2012	1.487.438	2.284.650	12.986	645.445	4.430.517
Προσθήκες στο κόστος	-	-	-	148.862	148.862
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(152.652)	(2.800)	(215.994)	(371.446)
Διαγραφές Παγίων	-	-	(8.083)	(10.843)	(18.927)
Εύλογη αξία ακινήτων	(406.209)	(202.802)	-	-	(609.011)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2012	1.081.229	1.929.196	2.103	567.470	3.579.996
	Οικόπεδα	Κτίρια	Μεταφ. μέσα	Έπιπλα & Λοιπ.εξοπλισμ.	Σύνολο
Κόστος 31.12.2011	1.487.438	2.284.650	25.450	1.781.974	5.579.512
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις 31.12.2011	-	-	(12.464)	(1.136.531)	(1.148.995)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2011	1.487.438	2.284.650	12.986	645.443	4.430.517
Κόστος 31.12.2012	1.081.229	1.929.196	17.367	1.919.993	4.947.784
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις 31.12.2012	-	-	(15.264)	(1.352.524)	(1.367.787)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2012	1.081.229	1.929.196	2.103	567.470	3.579.996

Τα οικόπεδα και κτίρια της Εταιρείας αποτιμήθηκαν από ανεξάρτητους εκτιμητές την 31 Δεκεμβρίου 2012. Η αποτίμηση έγινε βάσει πρόσφατων συναλλαγών κάτω από σύνηθες εμπορικούς όρους και συνθήκες της αγοράς. Το έλλειμμα αναπροσαρμογής της αξίας των παραπάνω παγίων, μετά των σχετικών αναβαλλόμενων φόρων, χρεώθηκε στα λοιπά αποθεματικά των ιδίων κεφαλαίων.

Σε περίπτωση που τα οικόπεδα και τα κτίρια λογιστικοποιούνταν σε ιστορικό κόστος, τα αντίστοιχα ποσά τους θα ήταν ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2012			01.01-31.12.2011		
	Κόστος	Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	Αναπόσβεστο Υπόλοιπο	Κόστος	Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	Αναπόσβεστο Υπόλοιπο
Οικόπεδα	60.640		60.640	60.640		60.640
Κτίρια	1.014.580	(523.561)	491.019	1.014.580	(476.728)	537.852
	1.075.220	(523.561)	551.658	1.075.220	(476.728)	598.492

11. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Αναπόσβεστη αξία 01.01.2010	767.358.245	663.620.132	1.430.978.377
Προσθήκες σε κόστος κατασκευής	1.719.206	9.749.712	11.468.918
Ανακατατάξεις/Μεταφορές παγίων	9.116.013	1.823.876	10.939.889
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(185.285.754)	(28.923.396)	(214.209.149)
Αξία 31.12.2011	592.907.710	646.270.324	1.239.178.035
Αναπόσβεστη αξία 01.01.2011	592.907.710	646.270.324	1.239.178.035
Προσθήκες σε κόστος κατασκευής	55.655	3.446.405	3.502.060
Πωλήσεις ακινήτων	(469.306)	(295.200)	(764.506)
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(71.757.368)	(112.031.938)	(183.789.306)
Αξία 31.12.2012	520.736.691	537.389.591	1.058.126.283

Όλα τα ανωτέρω πάγια είναι μισθωμένα με επαγγελματικές μισθώσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου περί εμπορικών μισθώσεων (Π.Δ. 34/1995). Η διάρκεια των μισθώσεων είναι δωδεκαετής ή εξαετής και η ανανέωση των μισθωμάτων γίνεται κατ' έτος, με βάση την ετήσια μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή, όπως καθορίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2012 δεν υπήρχαν συμβατικές υποχρεώσεις για μελλοντικές επισκευές και συντηρήσεις επενδύσεων σε ακίνητα που να έχουν αναληφθεί από την Εταιρεία και να μην έχουν αναγνωριστεί στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2012 οι κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεστεί αναφέρονται στη σημείωση 26.3.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας εκτιμήθηκαν στην εύλογη αξία από ανεξάρτητους, αναγνωρισμένους εκτιμητές με ημερομηνίες αναφοράς τις 31 Δεκεμβρίου 2012 και 31 Δεκεμβρίου 2011. Στην σημείωση 2.3 «Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις» αναφέρεται ο τρόπος εκτίμησης καθώς και οι κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της εύλογης αξίας. Οποιαδήποτε μεταβολή στις κύριες παραδοχές αντανακλάται στον υπολογισμό της αξίας του χαρτοφυλακίου. Επιπρόσθετα τονίζεται ότι η οικονομική κρίση έχει επηρεάσει σημαντικά την λογιστική αποτύπωση των περιουσιακών στοιχείων με βάση τα Δ.Π.Χ.Α. Η μείωση της αξίας του χαρτοφυλακίου είχε ως αποτέλεσμα την εμφάνιση ζημιών από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξίας ποσού ίσου με €183.789.306 (2011: €214.209.149).

12. Συμμετοχές

Η διαδικασία εκκαθάρισης της ΟΤΕ PROPERTIES ολοκληρώθηκε την 10^η Ιανουαρίου 2013, ενώ η φορολογική της μερίδα έκλεισε την 8^η Φεβρουαρίου 2013.

13. Αποθέματα

Στα αποθέματα καταχωρήθηκαν οι επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται υπό κατασκευή με σκοπό τη μελλοντική αξιοποίησή τους. Τα απολογιστικά υπόλοιπα των αποθεμάτων (ποσά χωρίς ΦΠΑ) ανά έργο κατασκευής αναλύονται ως εξής:

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Κτιριακό συγκρότημα Ταραμπούρα Πατρών	3.871.262	4.817.209
Πρόβλεψη απομείωσης αξίας	-	(945.947)
	3.871.262	3.871.262

Το κτιριακό συγκρότημα στη θέση Ταραμπούρα Πατρών αποτελεί ένα μικτού χαρακτήρα κατασκευαστικό έργο. Από το σύνολο της υπέργειας δόμησης, 10.042,24 τ.μ., τα 2.816,76 τ.μ. προορίζονται να πουληθούν ως κατοικίες και τα 7.225,48 τ.μ. παραμένουν ιδιοκτησιακά στην Εταιρεία, με το μεγαλύτερο μέρος τους να έχει ήδη μισθωθεί σε εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ και σε τρίτους. Η Εταιρεία δεν αναγνώρισε ζημιές από απομείωση αποθεμάτων στην τρέχουσα χρήση.

14. Πελάτες

Τα υπόλοιπα απαιτήσεων από πελάτες αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	15.860.469	20.675.775
Λοιποί πελάτες	1.725.991	1.389.349
Μείον: Ζημία απομείωσης	(1.082.726)	(936.211)
	16.503.733	21.128.913

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων από πελάτες προσεγγίζει την λογιστική τους αξία, και η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο είναι η εύλογη αξία των παραπάνω απαιτήσεων.

Η Εταιρεία δεν έχει απαιτήσεις από πελάτες σε ξένο νόμισμα. Η κίνηση της πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων, έχει ως εξής:

	2012	2011
Υπόλοιπο 01/01	936.211	449.182
Πρόβλεψη περιόδου	196.534	594.882
Διαγραφή Απαιτήσεων	(50.019)	(107.853)
Υπόλοιπο 31/12	1.082.726	936.211

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στην πρόβλεψη συνήθως διαγράφονται όταν είναι βέβαιη η μη είσπραξή τους.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 και 2011 αντίστοιχα, η χρονική απεικόνιση (ενηλικίωση) των απαιτήσεων από πελάτες έχει ως εξής:

	31.12.2012	31.12.2011
Μη ληξιπρόθεσμα και μη απομειωμένα		
Από μεγάλους οργανισμούς	13.672.077	16.138.822
Από μικρού και μεσαίου μεγέθους εταιρείες	104.660	127.128
Σύνολο	13.776.737	16.265.950

Ληξιπρόθεσμα και μη απομειωμένα		
Έως 3 μήνες	665.927	1.976.495
3-6 μήνες	519.699	1.208.508
6-12 μήνες	990.141	886.640
Μεγαλύτερα από 12 μήνες	551.230	791.321
Σύνολο	<u>2.726.996</u>	<u>4.862.964</u>
Απομειωμένα υπόλοιπα		
Έως 3 μήνες ληξιπρόθεσμα	-	35.293
3-6 μήνες ληξιπρόθεσμα	-	63.353
6-12 μήνες ληξιπρόθεσμα	-	198.725
Ληξιπρόθεσμα μεγαλύτερα από 12 μήνες	1.082.726	638.841
Σύνολο	<u>1.082.726</u>	<u>936.211</u>
Μείον πρόβλεψη απομείωσης	(1.082.726)	(936.213)
Καθαρό σύνολο πελατών	<u>16.503.733</u>	<u>21.128.913</u>

15. Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις

Το υπόλοιπο των προκαταβολών και λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως εξής:

	<u>01.01-31.12.2012</u>	<u>01.01-31.12.2011</u>
Προκαταβολές προμηθευτών	9.336	598
ΦΠΑ εισπρακτέος	309.421	346.586
Λοιποί χρεώστες διάφοροι	354.307	158.616
	<u>673.064</u>	<u>505.800</u>

Η Εταιρεία δεν έχει λοιπές απαιτήσεις σε ξένο νόμισμα.

Δεν υπάρχουν απομειωμένες προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις.

Η εύλογη αξία των προκαταβολών και λοιπών απαιτήσεων από πελάτες προσεγγίζει την λογιστική τους αξία, και η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο είναι η εύλογη αξία των παραπάνω απαιτήσεων.

16. Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα, αναλύονται ως εξής:

	<u>01.01-31.12.2012</u>	<u>01.01-31.12.2011</u>
Ταμείο	1.150	2.614
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	1.410.258	24.401.759
	<u>1.411.408</u>	<u>24.404.372</u>

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία.

Η πιστοληπτική διαβάθμιση των ταμειακά διαθέσιμων και ισοδυνάμων με βάση εξωτερικούς δείκτες αξιολόγησης (FITCH) είναι ως εξής:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
AA	1.074.868	22.209.475
A	-	1.455.443
B-	336.540	736.841
	<u>1.411.408</u>	<u>24.401.759</u>

17. Επενδύσεις σε ομόλογα

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 η Εταιρεία είχε το ποσό των €94 εκατ. περίπου επενδυμένο σε ομόλογα έκδοσης της OTE Plc κάτω από το Πρόγραμμα Έκδοσης Μεσοπρόθεσμων Ομολόγων (zero coupon bonds), ενώ ποσό €1,6 εκατ. είχε τοποθετημένο σε ομόλογα έκδοσης OTE plc βραχυπρόθεσμης διάρκειας και κυμαινόμενου επιτοκίου ίσου με το επιτόκιο βραχυπρόθεσμων καταθέσεων. Η πιστοληπτική διαβάθμιση της OTE plc σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης S&P είναι B+.

Η κίνηση της περιόδου φαίνεται στον επόμενο πίνακα:

Επενδύσεις που διακρατούνται στη λήξη τους	2012	2011
Υπόλοιπο 01.01.2012		
Αγορές Ομολόγων zero coupon έκδοσης OTE Plc	103.987.392	-
Αγορές Ομολόγων zero coupon έκδοσης Γαλλικού Δημοσίου	42.097.970	-
Αγορές Ομολόγων βραχυπρόθεσμης διάρκειας έκδοσης OTE Plc	38.050.000	-
Ρευστοποιήσεις Ομολόγων zero coupon έκδοσης OTE Plc	(9.999.150)	-
Ρευστοποιήσεις Ομολόγων zero coupon έκδοσης Γαλλικού Δημοσίου	(42.100.000)	-
Ρευστοποιήσεις Ομολόγων Βραχυπρόθεσμης Διάρκειας έκδοσης OTE Plc	(36.450.000)	-
Πιστωτικοί τόκοι	1.017.814	-
Υπόλοιπο 31.12.2012	96.604.026	-

18. Μετοχικό κεφάλαιο

Την 31^η Δεκεμβρίου 2012 το ολοσχερώς καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε Ευρώ 455.987.091 διαιρούμενο σε 204.478.516 μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 2,23 εκάστη. Οι μέτοχοι της Εταιρείας είναι η OTE A.E. με 204.477.523 μετοχές και η OTE Plus A.E. με 993 μετοχές.

19. Αποθεματικά

Η ανάλυση των αποθεματικών εμφανίζεται στον παρακάτω πίνακα:

	Τακτικό Αποθεματικό	Αποθεματικό Εύλογης Αξίας	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο Αποθεματικών
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010	11.683.272	9.172.255	(3.285.759)	(42.680)	17.527.088
Εύλογη αξία ακινήτων	-	(135.026)	-	-	(135.026)
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση για την εύλογη αξία ακινήτων	-	27.005	-	-	27.005
Μεταφορά φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου 2010	-	-	4.502.605	-	4.502.605
Μεταφορά αναβαλλόμενου φόρου επί του φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου	-	-	(1.080.625)	-	(1.080.625)
Λοπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	176.658	176.658
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011	11.683.272	9.064.234	136.221	133.978	21.017.705

	Τακτικό Αποθεματικό	Αποθεματικό Εύλογης Αξίας	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο Αποθεματικών
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011	11.683.272	9.064.234	136.221	133.978	21.017.705
Εύλογη αξία ακινήτων	-	(609.011)	-	-	(609.011)
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση για την εύλογη αξία ακινήτων	-	121.802	-	-	121.802
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	(65.548)	(65.548)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	11.683.272	8.577.025	136.221	68.430	20.464.948

Τακτικό Αποθεματικό

Σύμφωνα με την Ελληνική Νομοθεσία, οι εταιρείες είναι υποχρεωμένες να μεταφέρουν ετησίως σε λογαριασμό τακτικού αποθεματικού ποσοστό τουλάχιστον 5% από τα κέρδη που εμφανίζουν στα βιβλία τους, μετά την αφαίρεση του φόρου εισοδήματος, έως ότου αυτό φθάσει τουλάχιστον στο ένα τρίτο του μετοχικού κεφαλαίου. Την 31η Δεκεμβρίου 2012, η Εταιρεία δεν προέβη σε σχηματισμό τακτικού αποθεματικού λόγω του ότι το ποσοστό υπολογισμού της κράτησης του τακτικού αποθεματικού δεν εφαρμόζεται σε χρεωστικό υπόλοιπο των αποτελεσμάτων χρήσης. Την 31η Δεκεμβρίου 2012, το τακτικό αποθεματικό ανερχόταν σε Ευρώ 11.683.272 και δεν μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους.

20. Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Οι προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού έχουν ως εξής:

- α) Σύνταξη:** Οι υπάλληλοι της επιχείρησης καλύπτονται με ένα από τα διάφορα υποστηριγμένα από το ελληνικό κράτος συνταξιοδοτικά ταμεία. Κάθε υπάλληλος απαιτείται να καταβάλει ένα ποσό του μηνιαίου μισθού του στο ταμείο, μαζί με την επιχείρηση που καταβάλει επίσης ένα ποσό. Κατά την συνταξιοδότηση, το ταμείο είναι αρμόδιο για την πληρωμή των συντάξεων των υπαλλήλων. Έτσι, η επιχείρηση δεν έχει καμία νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση να πληρώσει μελλοντικές παροχές στο πλαίσιο αυτού του σχεδίου. Οι εισφορές προς τα ασφαλιστικά ταμεία για τις χρήσεις που έληξαν την 31^η Δεκεμβρίου 2012 και 2011 ανήλθαν σε €755.707 και €746.976 αντίστοιχα (Σημ.5).
- β) Αποζημιώσεις Αποχώρησης Προσωπικού:** Βάσει του Ελληνικού εργατικού δικαίου, οι υπάλληλοι και οι εργαζόμενοι έχουν δικαίωμα αποζημίωσης σε περίπτωση απόλυσης ή αποχώρησης με ποσό πληρωμής που υπολογίζεται βάσει την αμοιβή του υπαλλήλου ή του εργαζομένου, την προϋπηρεσία και τον τρόπο της λύσης της εργασιακής σχέσης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Οι υπάλληλοι ή οι εργαζόμενοι που παραιτούνται ή απολύονται με αιτία δεν έχουν δικαίωμα αποζημίωσης. Η πληρωτέα αποζημίωση σε περίπτωση συνταξιοδότησης είναι ίση με το 40% του ποσού που θα ήταν πληρωτέο για απόλυση χωρίς αιτία. Στην Ελλάδα σύμφωνα με την τοπική πρακτική, αυτά τα προγράμματα δεν χρηματοδοτούνται. Η Εταιρεία χρεώνει τα αποτελέσματα για δεδουλευμένες παροχές σε κάθε περίοδο με αντίστοιχη αύξηση της συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

Μια διεθνής εταιρεία ανεξάρτητων αναλογιστών πραγματοποίησε εκτίμηση για τις υποχρεώσεις της Εταιρείας που απορρέουν από την υποχρέωσή του να καταβάλει αποζημιώσεις λόγω συνταξιοδότησης. Η κίνηση της καθαρής υποχρέωσης, οι λεπτομέρειες και οι βασικές υποθέσεις της αναλογιστικής μελέτης την 31η Δεκεμβρίου 2012 και 2011 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων
Καθαρή υποχρέωση στην κατάσταση οικονομικής θέσης

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
	266.379	202.610
	266.379	202.610

Συστατικά του καθαρού περιοδικού κόστους συνταξιοδότησης

Κόστος υπηρεσίας	29.674	61.956
Χρηματοοικονομικό κόστος	10.556	16.333
Κόστος προηγούμενης χρήσης	(52.115)	-
Κόστος Περικοπών/Διακανονισμών/Τερματισμού υπηρεσίας	47.442	249.520
Συνολική χρέωση στα αποτελέσματα	35.557	327.809

Συμφωνία υποχρεώσεων παροχών

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Παρούσα αξία υποχρέωσης έναρξης περιόδου	202.610	384.877
Κόστος υπηρεσίας	29.674	61.956
Χρηματοοικονομικό κόστος	10.556	16.333
Πληρωθείσες παροχές	(53.723)	(289.254)
Επιπλέον κόστος πρόσθετων παροχών	47.442	249.520
Κόστος προηγούμενης χρήσης	(52.115)	-
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	81.935	(220.822)
Παρούσα αξία υποχρέωσης στο τέλος της περιόδου	266.379	202.610

Βασικές Υποθέσεις

	31.12.2012	31.12.2011
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,83%	5,37%
Ποσοστό αύξησης αμοιβών	0% (2013-14)	0% (2012-13)
Αναμενόμενη εναπομένουσα εργασιακή ζωή	20,8	19,9

Τα παραπάνω αποτελέσματα εξαρτώνται από τις υποθέσεις (οικονομικές και δημογραφικές) εκπόνησης της αναλογιστικής μελέτης. Έτσι, κατά την ημερομηνία αποτίμησης 31/12/2012:

- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει επιτόκιο προεξόφλησης 0,5% υψηλότερο κατά την 31/12/2012 (δηλ. 4.33%) τότε η συνολική παρούσα αξία της υποχρέωσης θα ήταν χαμηλότερη κατά 9,1% περίπου.
- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει υπόθεση αύξησης αποδοχών 0,5% αντί για 0,0%, η συνολική παρούσα αξία θα ήταν υψηλότερη κατά 0,9% περίπου

21. Εγγυήσεις Ενοικίων

Οι εγγυήσεις μισθωμάτων έχουν καταβληθεί στην Εταιρεία από τους μισθωτές της για την ακριβή τήρηση των όρων της μίσθωσης και την εκπλήρωση των υποχρεώσεών τους, παραμένουν στην Εταιρεία άτοκα καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και επιστρέφονται στους μισθωτές μετά την εμπρόθεσμη, κατά την λήξη της μίσθωσης, αποχώρησή τους από το μίσθιο. Τα ποσά των εγγυήσεων αναπροσαρμόζονται ετησίως σε κάθε αύξηση του μισθώματος κατά την ετήσια μεταβολή δείκτη τιμών καταναλωτή, όπως καθορίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία.

22. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό

δικαίωμα να συμφηφιστούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Τα συμφηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	107.022.529	152.415.938

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες. Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	(152.415.938)	(191.990.482)
Φόρος αποτελεσμάτων χρήσεως	45.255.220	39.591.703
Φόρος καταχωρημένος απευθείας στα ίδια κεφάλαια	138.189	17.159
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	(107.022.529)	(152.415.938)

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμφηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής, είναι οι παρακάτω:

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις για Παροχές σε Εργαζομένους	Απομείωση αποθεμάτων	Σύνολο	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2011	(76.974)	(238.548)	(315.522)	
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	25.782	49.358	75.140	
Χρέωση / (πίστωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων	44.164	-	44.164	
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2011	(7.028)	(189.189)	(196.217)	
	Υποχρεώσεις για Παροχές σε Εργαζομένους	Απομείωση αποθεμάτων	Σύνολο	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012	(7.028)	(189.189)	(196.217)	
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(76.322)	-	(76.322)	
Χρέωση / (πίστωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων	16.387	-	16.387	
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012	(66.962)	(189.189)	(256.151)	
	Κέρδη Εύλογης Αξίας	Επιχορηγήσεις παγίων	Διαφορές εσόδων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2011	190.762.771	-	1.543.231	192.306.002
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(39.996.226)	977.971	(648.587)	(39.666.842)
Χρέωση / (πίστωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων	(27.005)	-	-	(27.005)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2011	150.739.540	977.971	894.644	152.612.155
	Κέρδη Εύλογης Αξίας	Επιχορηγήσεις παγίων	Διαφορές εσόδων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012	150.739.540	977.971	894.644	152.612.155
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(44.637.390)	(38.045)	(503.464)	(45.178.899)
Χρέωση / (πίστωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων	(154.576)	-	-	(154.576)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012	105.947.574	939.926	391.180	107.278.680

Ο αναβαλλόμενος φόρος που πιστώθηκε στην Καθαρή Θέση της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης αναλύεται ως εξής:

Ανάλυση Χρέωσης / (πίστωσης) λοιπών συνολικών εισοδημάτων

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω ζημιών από την αναπροσαρμογή των ιδιοχρησιμοποιούμενων οικοπέδων & κτηρίων σε εύλογη αξία	121.802	(27.005)
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω αναγνώρισης των αναλογιστικών κερδών/ζημιών σχετικές με παροχές εργαζομένων	16.387	44.164
	138.189	17.159

Το αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) αναλύεται ως εξής :

Ανάλυση Χρέωσης / (πίστωσης) κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω αλλαγής των φορολογικών συντελεστών	-	(1.614.008)
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω δημιουργίας νέων ή αντιστροφής προσωρινών διαφορών	(45.255.220)	(37.977.696)
	(45.255.220)	(39.591.704)

23. Προμηθευτές

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από τη δραστηριότητά της αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	1.398.701	544.269
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	908.610	644.942
	2.307.312	1.189.211

Οι υποχρεώσεις δεν είναι τοκοφόροι λογαριασμοί και διακανονίζονται σε 60 ημέρες.

24. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	548.217	1.041.985
Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα	374.555	406.843
Υποχρεώσεις προς λοιπούς πιστωτές	356.239	1.194.944
Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικούς οργανισμούς	168.970	172.226
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	7.844.492	4.061.232
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	9.292.474	6.877.230

Οι λοιποί φόροι πληρωτέοι περιλαμβάνουν ποσό Ευρώ 3.741.363 που αφορά το πληρωτέο ΕΕΤΗΔΕ.

25. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Οι συναλλαγές της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2011 και 2012 με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως κάτωθι:

	31.12.2011		01.01.2011-31.12.2011	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
OTE A.E..	18.202.177	644.757	61.229.634	639.938
COSMOTE A.E.	221.703	185	9.103.384	45.021
HELLAS-SAT A.E.	-	-	239.648	-
OTE INVESTMENT SERVICES A.E.	21.378	-	126.000	-
OTE ACADEMY	2.229.658	-	1.591.561	3.000
OTE Globe	-	-	115.200	-
OTE INSURANCE	-	-	19.680	-
OTE PLUS	-	-	2.281	-
HELLASCOM INTERNATIONAL	860	-	20.830	-
COSMO ONE	-	-	-	36.900
	20.675.776	644.942	72.448.218	724.859

	31.12.2012		01.01.2012-31.12.2012	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
OTE A.E.	13.522.945	556.442	54.166.706	413.371
COSMOTE A.E.	13.287	332.960	8.536.148	33.985
HELLAS-SAT A.E..	-	-	246.869	-
OTE INVESTMENT SERVICES A.E.	16.288	-	106.000	-
OTE ACADEMY	2.307.383	1.250	1.591.561	2.250
OTE Globe	-	-	118.656	-
OTE INSURANCE	-	-	16.800	-
OTE PLUS	-	-	1.174	-
HELLASCOM INTERNATIONAL A.E.	-	-	70.552	-
COSMO ONE	-	17.958	-	14.600
COSMOHOLDING ALBANIA	566	-	546	-
	15.860.469	908.610	64.855.012	464.206

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, καθώς και των Διευθυντικών της στελεχών, οι οποίες επιβάρυναν τα αποτελέσματα της χρήσης 2011 ανήλθαν σε €843.685 (2011: €1.128.023).

26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2012 υπάρχουν τα παρακάτω:

26.1. Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Η Εταιρεία, εκτός των όσων αναφέρονται, δεν έχει σημαντικές ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε τρίτους οι οποίες θα έπρεπε να γνωστοποιηθούν.

- Αγωγή των ανωνύμων ασφαλιστικών εταιρειών με την επωνυμία «ΑΕΕΓΑ Η ΕΘΝΙΚΗ», «GENERALI HELLAS Ανώνυμος Ασφαλιστική Εταιρεία» «Αγροτική Ασφαλιστική ΑΕ», ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με αίτημα να καταδικασθεί η Εταιρεία μας να καταβάλει στις ως άνω ενάγουσες εταιρίες τα ποσά των Ευρώ 1.100.000, Ευρώ 580.000 και Ευρώ 320.000 αντίστοιχα, εντόκως, ως αποζημίωση πηγάζουσα από τη μίσθωση προς τον ΟΤΕ του ακινήτου μας που βρίσκεται στις Αχαρνές Αττικής, θέση «Μπόσκιζα». Ημερομηνία συζήτησης 22-05-2013. Έχουν γίνει δικαστικές ενέργειες για προσεπίκληση των δικονομικών εγγυητών μας (εργολάβου, ασφαλιστικών εταιρειών του έργου). Η έκβαση της υπόθεσης κρίνεται αμφίβολη. Με βάση τα στοιχεία που έχουμε μέχρι σήμερα στη διάθεσή μας, δεν υφίσταται καμία οικονομική επιβάρυνση της Εταιρείας από την έκβαση της παραπάνω υπόθεσης.

26.2. Ληφθείσες εγγυήσεις

Η Εταιρεία παραλαμβάνει εγγυητικές επιστολές από τρίτους για την καλή εκτέλεση των έργων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 το ποσό των εγγυητικών επιστολών ανέρχονται σε €999.077 (31 Δεκεμβρίου 2011: €674.684).

26.3. Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις

Οι σημαντικότερες συμβατικές δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες (ποσά χωρίς ΦΠΑ) κατά την ημερομηνία της οικονομικής θέσης, οι οποίες δεν αναγνωρίστηκαν στις οικονομικές καταστάσεις και αφορούν επενδύσεις σε ακίνητα έχουν ως ακολούθως:

	31.12.2012	31.12.2011
Κεντρικό Σύστημα Ελέγχου κτιρίου ΟΤΕ Κωλέττη	-	30.147
Αποξήλωση εξωτ. κλιματιστικών μονάδων και εγκατάσταση νέου υδροψυκτικού συγκροτήματος στο κτίριο της οδού Κωλέττη	288.684	196.840
Προμήθεια και εγκατάσταση Κεντρικού Συστήματος Ελέγχου ΥΜΑ ΝΥΜΑ	-	315.794
Νέες Κλιματιστικές Μονάδες κτηρίου Κωλέττη	-	44.220
Ενεργειακές Αναβαθμίσεις	430.000	45.893
Κλιματισμός κτηρίου Ανθίμου Γαζή	-	13.923
Υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4014/2011	180.193	-
Αντικατάσταση τεσσάρων (4) Ανελκυστήρων Προσώπων Μόνιμης Εγκατάστασης στο Διοικητικό Μέγαρο ΟΤΕ	50.000	-
	948.877	646.817

27. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζεται στη μη δυνατότητα πρόβλεψης των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την Κεντρική Οικονομική Υπηρεσία, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Κεντρική Οικονομική Υπηρεσία προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τις υπηρεσίες που αντιμετωπίζουν αυτούς τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων καθώς και οδηγίες σχετικά με την επένδυση των διαθέσιμων.

27.1. Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς προκύπτει από τις μεταβολές της εύλογης αξίας καθώς και των μελλοντικών ταμειακών ροών ενός χρηματοοικονομικού εργαλείου λόγω αλλαγών στις τιμές της αγοράς. Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά εργαλεία σε ξένο νόμισμα καθώς και επενδύσεις σε ομόλογα ή μετοχές.

27.2. Κίνδυνος τιμής

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής σχετικά με μη χρηματοοικονομικά εργαλεία που αφορούν τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και των μισθωμάτων. Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά εργαλεία μετοχών και άρα δεν εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς από τυχόν μεταβολές στην αξία τέτοιων χρηματοοικονομικών εργαλείων. Στη σημείωση 2.3. παρατίθεται ανάλυση ευαισθησίας σχετικά με τις μεταβολές στην αξία του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων στην περίπτωση που αλλάξουν δύο από τις βασικές παραδοχές που λαμβάνονται υπόψη ως προς τον προσδιορισμό αυτής.

27.3. Πιστωτικός κίνδυνος

Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου γίνεται από την Οικονομική Διεύθυνση της Εταιρείας. Ο εν λόγω κίνδυνος προκύπτει από τις καταθέσεις και την πιστωτική διευκόλυνση στους πελάτες (πιστωτικός κίνδυνος πελατών). Η πλειοψηφία των μισθωτικών συμβάσεων καλύπτει τις εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ όπως επίσης και μεγάλους επαγγελματικούς πελάτες. Η Εταιρεία έχει αναπτύξει πολιτικές, έτσι ώστε να διασφαλίσει ότι οι συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες, οι οποίοι έχουν ικανοποιητική πιστοληπτική ικανότητα.

Οι συναλλαγές που αφορούν διαθέσιμα πραγματοποιούνται με αξιόπιστα πιστωτικά ιδρύματα. Η πιστοληπτική ικανότητα των τραπεζικών ιδρυμάτων με τα οποία συνεργάζεται η Εταιρεία αναφέρεται στη σημείωση 16.

Κατά το τέλος της χρήσης οι απαιτήσεις από πελάτες οι οποίες έχουν λήξει και δεν έχουν απομειωθεί αναφέρονται στη Σημείωση 14.

27.4. Κίνδυνος ρευστότητας

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων καθώς και με την διατήρηση ικανών πιστωτικών ορίων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας ταξινομημένες σε σχετικές ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης.

		31.12.2011		
	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	> 5 χρόνια	
Προμηθευτές	2.307.312	-	-	
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	904.456	-	-	
Εγγυήσεις ενοικίων	-	561.068	412.683	
		31.12.2012		
	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	> 5 χρόνια	
Προμηθευτές	1.189.211	-	-	
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.236.929	-	-	
Εγγυήσεις ενοικίων	-	397.753	565.750	

27.5. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας όσον αφορά στη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς της να

συνεχίζει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει αποδόσεις για τους μετόχους και οφέλη για τα λοιπά μέρη που έχουν σχέση με την Εταιρεία και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση ώστε να επιτυγχάνει μείωση του κόστους κεφαλαίου.

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

28. Μεταγενέστερα γεγονότα

Νέος Φορολογικός Νόμος

Την 23η Ιανουαρίου 2013 θεσπίστηκε ο νέος φορολογικός νόμος 4110/23.01.2013 . Οι κυριότερες αλλαγές είναι ότι σύμφωνα με το νέο νόμο ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων ορίζεται 26% για τη χρήση 2013 και έπειτα και ο παρακρατούμενος φόρος μερισμάτων που εγκρίνονται μετά την 1η Ιανουαρίου 2014 ορίζεται σε 10%. Η εκτιμώμενη αρνητική επίδραση από τον επανυπολογισμό των αναβαλλόμενων φόρων για την Εταιρεία θα ανέλθει σε περίπου €32,1 εκατ.

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΣ ΔΠΧΑ



ΠΡΟΣ:
 ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.
 Σταδίου 15
 Αθήνα

64, Louizis Riankour Str.
 "APOLLON TOWER"
 115 23, Athens, GREECE

T: +30 210 6996311
 F: +30 210 6996312

www.savills.com

Υπόψη κας Χριστίνης Σπανουδάκη Διευθύνουσας Συμβούλου

Τετάρτη, 13 Μαρτίου 2013

Κύριοι,

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΣ ΔΠΧΑ

1.0 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στα πλαίσια υλοποίησης της από 29-11-12 σύμβασης που υπογράφηκε μεταξύ της ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. και της Savills ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε. (Ανάδοχος) και αφορά στο έργο «*Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Ακινήτων του Χαρτοφυλακίου της ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2012*», σας υποβάλλουμε το παρόν Πιστοποιητικό Εκτίμησης ως τελικό Παραδοτέο του εν λόγω έργου.

Η εκτίμηση αυτή πραγματοποιήθηκε προκειμένου να γίνει προσδιορισμός των ευλόγων αξιών των ακινήτων για τη συμπλήρωση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας για σκοπούς ΔΠΧΑ. Το παρόν Πιστοποιητικό Εκτίμησης αποτυπώνει την άποψή μας σχετικά με την Εύλογη Αξία (Fair Value) των ακινήτων που συγκροτούν το χαρτοφυλάκιο ακινήτων ιδιοκτησίας ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. Τονίζουμε ότι η συνολική εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου προκύπτει ως το άθροισμα των εύλογων αξιών των επιμέρους ιδιοκτησιών που το συγκροτούν, καθώς το χαρτοφυλάκιο δεν αντιμετωπίστηκε εκτιμητικά ως ένα ενιαίο σύνολο το οποίο μπορεί ως τέτοιο να διαπραγματευτεί στις αγορές.

Ως κρίσιμη ημερομηνία της εκτίμησης έχει ληφθεί η 31-12-12.



Η εκτίμηση γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Πρότυπα (Valuation Standards – VS) και τις Οδηγίες (Guidance Notes – GN) του εγχειριδίου RICS Valuation Standards, 7th Edition (the Red Book), που εκδίδει το Βρετανικό Ινστιτούτο Πραγματογνομώνων (Royal Institution of Chartered Surveyors) όπως ισχύουν από την 30-03-12. Τα Πρότυπα αυτά συμπλέουν με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (European Valuation Standards – EVS) που εκδίδει ο ευρωπαϊκός οργανισμός TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) καθώς και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – IVS) τα οποία εκδίδονται από την IVSC. Σύμφωνα με τα Πρότυπα του RICS (VS 3.5) οι εκτιμήσεις για οικονομικές καταστάσεις θα πρέπει να συμπλέουν με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Application – IVA 1).

Σύμφωνα με τα Πρότυπα του RICS και ειδικότερα τα VS 1.5 (Qualifications of the valuer), VS 1.6 (Knowledge and skills) και VS 1.7 (Independence and Objectivity) το τελικό έργο της εκτίμησης έχει πραγματοποιηθεί και ελεγχθεί από ομάδα εκτιμητών μελών του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνομώνων που έχουν τα κατάλληλα προσόντα για αυτό τον σκοπό, με Υπεύθυνο Υλοποίησης του Έργου τον Δημήτρη Μανουσάκη, MRICS (1152810), Αρχιτέκτονα Μηχανικό Ε.Μ.Π., Μέλος Τ.Ε.Ε. (54176), MSc Econ L.S.E., εκτιμητή με τα κατάλληλα προσόντα για την υλοποίηση του παρόντος έργου και του σχετικού Πιστοποιητικού Εκτίμησης.

Δηλώνουμε ότι η αμοιβή μας δεν σχετίζεται με κανένα τρόπο και δεν συνδέεται με τα πορίσματά μας επί της αξίας καθώς επίσης ότι δεν έχουμε κάποιοι είδους σύγκρουση συμφερόντων η οποία να μας παρεμποδίζει να υποβάλλουμε προς τη πλευρά σας το ζητούμενο εκτιμητικό έργο.

2.0 ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ο πλήρης κατάλογος των ακινήτων που εκτιμήθηκαν για τους σκοπούς του παρόντος έργου παρουσιάζεται στο Παράρτημα 2 του Πιστοποιητικού Εκτίμησης.

Σημειώνουμε ότι για 72 ακίνητα που υποδείχθηκαν από την ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. πραγματοποιήθηκαν επιτόπιες αυτοψίες και διερεύνηση της τοπικής κτηματαγοράς. Για άλλα 279 ακίνητα με σημαντικά εμπορικά χαρακτηριστικά τα οποία είχαν εκτιμηθεί κατόπιν αυτοψίας κατά την περσινή περίοδο πραγματοποιήθηκαν αυτοψίες κατά την κρίση μας. Για τα υπόλοιπα 1.949 ακίνητα που συνιστούν το εν λόγω χαρτοφυλάκιο οι εκτιμήσεις πραγματοποιήθηκαν χωρίς αυτοψία και με εργασία γραφείου (desktop basis). Συνολικά το χαρτοφυλάκιο αποτελείται από 2.300 ακίνητα τα οποία βρίσκονταν στην κατοχή ή/και χρήση της ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.



3.0 ΕΠΑΛΗΘΕΥΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ – ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Οι εκθέσεις των ακινήτων που διενεργήθηκαν με αυτοψία και των υπολοίπων που πραγματοποιήθηκαν μέσω έρευνας γραφείου περιέχουν πολλές παραδοχές, κάποιες από τις οποίες είναι γενικής και κάποιες ειδικής φύσεως. Οι εκτιμήσεις μας είναι βασισμένες σε συγκεκριμένες πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από τρίτους. Κάποιες πληροφορίες που θεωρούμε σημαντικές μπορεί να μην ήταν δυνατό να παρασχεθούν κατά τη φάση συγγραφής των εκθέσεων, είτε από τους ασκούντες τη διαχείριση των ακινήτων είτε από αρμόδιες Υπηρεσίες. Τέτοιας φύσης θέματα αναφέρονται εντός των εκθέσεων.

Πέρα από τις βασικές υποθέσεις εργασίας και εκτιμητικές παραδοχές που έχουν υιοθετηθεί, έχουν γίνει και οι εξής έμμεσες υποθέσεις και παραδοχές κατά περίπτωση παγίων:

- ❖ Για το εγγύς μέλλον, το πάγιο μπορεί να χρησιμοποιηθεί από την επιχείρηση ή τρίτους μισθωτές για την υπάρχουσα χρήση και ότι αυτή θα πρέπει να συμφωνεί με τον πολεοδομικό νόμο, τις αναγκαίες αδειοδοτήσεις και λοιπούς κανονισμούς και νομοθετήματα που διέπουν το νομοτεχνικό καθεστώς του παγίου.
- ❖ Σε σχέση με την εκτίμηση αγνοούνται (i) οποιοδήποτε στοιχείο κάποιας αναμενόμενης αξίας (hope value), (ii) οποιαδήποτε πρόσθετη αξία που αποδίδεται στη καλή φήμη της επιχείρησης (goodwill) αλλά και (iii) οποιαδήποτε πιθανή αύξηση της αξίας ως αποτέλεσμα οικονομικής συναλλαγής ή ειδικών ενεργειών (αλλαγή πολεοδομικού καθεστώτος, κατάτμηση μεγάλων εκτάσεων κλπ.), τα οποία θα βελτίωναν τα τρέχοντα χαρακτηριστικά του παγίου και θα διαμόρφωναν για την επιχείρηση ένα διαφορετικό αντικείμενο από αυτό που αποτελεί το αντικείμενο της παρούσας αξιολόγησης.
- ❖ Οποιοδήποτε μέρος ή το σύνολο ενός παγίου που μισθώνεται στο πλαίσιο μίας σύμβασης, ή ειδικά καταλαμβάνεται από έναν τρίτο, εκτιμάται λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός αυτό.
- ❖ Οι εκτιμήσεις για το προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των κενών χώρων στα πλήρως και μερικώς κενά ακίνητα έγιναν με την υπόθεση της κενής κατοχής (vacant possession).
- ❖ Όπου δεν κατέστη δυνατό να μάθουμε στοιχεία νομικής, ιδιοκτησιακής ή πολεοδομικής φύσης κάναμε εύλογες και συντηρητικές κατά το δυνατόν υποθέσεις εργασίας.
- ❖ Όπου απαιτείται προχωρήσαμε σε υπολογισμό του Υπολειπόμενου Συντελεστή Δόμησης βάσει της υφιστάμενης ανωδομής και του ισχύοντος ΣΔ. Σημειώνουμε ότι σε περιπτώσεις ακινήτων με τεχνικές εκθέσεις της ΟΤΕ Ακίνητα Α.Ε. στις οποίες υπολογίζεται ο ΥΣΔ, χρησιμοποιήσαμε τα αναφερόμενα σε αυτές. Ο υπολογισμός έγινε χωρίς να αξιολογηθεί η τεχνική και η πολεοδομική εφικτότητα της υλοποίησης, καθώς προκειμένου να μπορεί να απαντηθεί το θέμα εξάντλησης του ΣΔ θα πρέπει πρακτικά να ελεγχθούν μέσω σύνταξης Διαγράμματος Κάλυψης θέματα κατ' όγκον



εκμετάλλευσης, μέγιστου ύψους, κάλυψης σε περίπτωση προσθήκης κατ' επέκταση, αποστάσεις Δ από τα όρια κλπ. Επίσης θα πρέπει να ελεγχθεί εκ νέου η επάρκεια του φέροντος οργανισμού, στα πλαίσια του ισχύοντος αντισεισμικού, να υποστηρίξει τα νέα φορτία της προσθήκης.

- ❖ Σε ότι αφορά στα χρησιδάνεια και κατόπιν συνεννόησης με τη διοίκηση της ιδιοκτήτριας, αυτά αντιμετωπίστηκαν κατά περίπτωση. Ειδικότερα, κάποια ακίνητα, που έχουν παραχωρηθεί σε τρίτους με χρησιδάνειο και εκτιμάται ότι μπορούν να αξιοποιηθούν από την Εταιρεία σε εύλογο χρόνο, προσεγγίστηκαν ως κενά (vacant possession). Αντιθέτως ακίνητα για τα οποία η παροχή του χρησιδανείου δεν έχει ορατή λήξη έλαβαν μηδενική αξία.
- ❖ Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα εκτιμήθηκαν ως κενά (vacant possession).

4.0 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Καθώς πιθανά περιβαλλοντικά προβλήματα μπορεί να έχουν επιπτώσεις στην εύλογη αξία εφόσον οι εργασίες αποκάθαρσης (remediation works) αποτελούν κατά νόμο υποχρέωση του ιδιοκτήτη, δεχόμαστε τα εξής:

- ✦ Δεν προχωρήσαμε σε περιβαλλοντικού τύπου διερεύνηση για τα ακίνητα, για αυτό δεν είμαστε σε θέση να εγγυηθούμε ότι αυτά είναι ελεύθερα από προβλήματα περιβαλλοντικού χαρακτήρα.
- ✦ Δεν διερευνήσαμε κατά πόσο το κάθε ακίνητο αντιμετωπίζει ή αντιμετώπισε στο παρελθόν προβλήματα που αφορούν μόλυνση του εδάφους. Δεν είμαστε κατά συνέπεια σε θέση να εγγυηθούμε σχετικά με αυτό το ζήτημα.
- ✦ Οι εκθέσεις μας έχουν βασισθεί στην υπόθεση ότι το κάθε ακίνητο δεν έχει προβλήματα με μόλυνση του εδάφους ή χρήση δηλητηριωδών και απαγορευμένων υλικών και ότι η οποιαδήποτε εξειδικευμένη έρευνα δεν θα αποδείξει τη παρουσία αντίθετων συνθηκών για το έδαφος ή τα κτίσματα που το απαρτίζουν.
- ✦ Στη περίπτωση που στο μέλλον αποδειχθεί πρόβλημα σχετικά με τη περιβαλλοντική κατάσταση του εδάφους ή των κτισμάτων, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε την εκτίμηση αντιστοίχως.

5.0 ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΒΑΣΗ

Σύμφωνα με τα Πρότυπα «όπου δεν υιοθετείται μία τυποποιημένη προσέγγιση ιστορικού κόστους, οι μόνες έννοιες λογιστικής που συστήνονται για εφαρμογή από τους εκτιμητές για τα πάγια στοιχεία ενεργητικού βρίσκονται στις τέσσερις βάσεις εκτίμησης που καθορίζονται κατωτέρω»:



- ❖ Αγοραία Αξία – όπου τα στοιχεία ενεργητικού τηρούνται ως επένδυση ή είναι πλεόνασμα στις λειτουργικές απαιτήσεις.
- ❖ Εύλογη Αξία που ορίζεται, μόνο σε αυτό το πλαίσιο, ως Αξία Υπάρχουσας Χρήσης – για τις ιδιοκτησίες που καταλαμβάνονται για σκοπούς της επιχείρησης.
- ❖ Αξία στη Χρήση ή Παρούσα Αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών που προέρχονται από το υπαγόμενο στοιχείο ενεργητικού ή Μονάδες Παραγωγής Χρηματοροών (Cash Generating Units).
- ❖ Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (DRC) για εξειδικευμένα ακίνητα, που λαμβάνουν αυτή την αξία υπό την προϋπόθεση της επαρκούς πιθανής κερδοφορίας της επιχείρησης ή την δυνατότητα προσφοράς των υπηρεσιών – όπου δεν μπορούν να καθοριστούν αγοραίες αξίες.

Το εγχειρίδιο RICS Valuation Standards ορίζει ως μία από τις βάσεις εκτίμησης την Αγοραία Αξία (Market Value) της οποίας ο ορισμός σύμφωνα με το VS 3.2 έχει ως εξής: *«Αγοραία αξία είναι το ποσό για το οποίο μία ιδιοκτησία μπορεί να μεταβιβασθεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης ανάμεσα σε έναν ενδιαφερόμενο αγοραστή και έναν ενδιαφερόμενο πωλητή εντός των πλαισίων που ορίζει η αγορά κατόπιν κατάλληλης προώθησης και εφόσον οι πλευρές έχουν δράσει με επίγνωση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».*

Σύμφωνα με το Πρότυπο 5.18 των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, η **Εύλογη Αξία** είναι μία λογιστική έννοια που περιλαμβάνεται στο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 16 (IAS 16) και που καθορίζεται περαιτέρω όσον αφορά στις επενδύσεις σε ακίνητα στο IAS 40: *«Ως εύλογη αξία ορίζεται το ποσό για το οποίο ένα στοιχείο ενεργητικού θα μπορούσε να ανταλλαχθεί μεταξύ ενήμερων, πρόθυμων συμβαλλόμενων μερών σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς».* Σύμφωνα με το εγχειρίδιο Εκτιμητικών Προτύπων του RICS (The Red Book) ο ορισμός της εύλογης αξίας που υιοθετείται διαμορφώνεται με βάση τις εντολές της International Valuation Standards Committee ως εξής: *«Το ποσό για το οποίο ένα πάγιο θα μπορούσε να ανταλλαγεί ή μία υποχρέωση να τακτοποιηθεί, μεταξύ πλευρών που έχουν γνώση και θέληση για συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς»* (IVSC, IVA 2, para 3.2). Το άρθρο 30 του IAS 16 (αναθεωρημένο το 1998) εξετάζει τις επανεκτιμήσεις των στοιχείων ενεργητικού σχολιάζει ως εξής: *«Η εύλογη αξία της γης και των κτισμάτων είναι συνήθως η αγοραία αξία τους».* Με βάση αυτό προχωρήσαμε σε υπολογισμό της αγοραίας αξίας του σημαντικότερου αριθμού των ακινήτων που συγκροτούν το χαρτοφυλάκιο η οποία στη προκειμένη περίπτωση ταυτίζεται με την εύλογη αξία. Για αριθμό εξειδικευμένων ακινήτων χρησιμοποιήσαμε ως εκτιμητική βάση το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης προκειμένου να υπολογισθεί η εύλογη αξία τους.

Προκειμένου να μπορούν να γίνουν με ορθό τρόπο οι εγγραφές στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας προχωρήσαμε σε επιμερισμό της εύλογης αξίας σε αξία γης και αξία κτίσματος.



6.0 ΧΡΗΣΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Θεωρούμε ότι με βάση την εικόνα που παρουσιάζει το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. τα λογιστικά πρότυπα με βάση τα οποία κατατάσσονται τα ακίνητα είναι κατά κύριο λόγο το ΔΛΠ 40 και δευτερευόντως το ΔΛΠ 16.

7.0 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΩΝ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΩΝ

Ανάλογα της φύσεως που έχουν τα προς εκτίμηση ακίνητα της ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. επιλέγεται είτε μία είτε συνδυασμός εκτιμητικών μεθόδων μέσα από τις παρακάτω βασικές μεθόδους. Αυτές οι μέθοδοι συνοπτικά έχουν ως εξής:

- i. Μέθοδος συγκριτική ή στοιχείων αγοράς
- ii. Μέθοδος εναπομένουσας αξίας
- iii. Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης
- iv. Μέθοδος επενδυτική

Στο Παράρτημα 1 του πιστοποιητικού υπάρχει σύντομη παρουσίαση των χρησιμοποιούμενων μεθοδολογιών.

8.0 ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Με βάση τις αυτοψίες που διενεργήσαμε το 2011 και το 2012 για τριακόσια πενήντα ένα (351) ακίνητα του χαρτοφυλακίου, τα οποία προέκυψαν σύμφωνα με τα κριτήρια που μας τέθηκαν (ήτοι 300 ακίνητα με την υψηλότερη αξία σύμφωνα με το αντίστοιχο έργο εκτίμησης που έγινε για το 2011 και 51 ακίνητα τα οποία μας υποδείχθηκαν από την ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.), τις πληροφορίες που μας διατέθηκαν και αυτές που συλλέχθηκαν από τις κατά τόπους κτηματαγορές για τα υπόλοιπα ακίνητα, έχουμε την άποψη ότι η συνολική εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου ανέρχεται σε:

€ 1.065.957.997

**Ένα Δισεκατομμύριο, Εξήντα Πέντε Εκατομμύρια, Εννιακόσιες Πενήντα Επτά Χιλιάδες Εννιακόσια
Ενενήντα Επτά Ευρώ**

Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης έχουμε εκτιμήσει τα ακίνητα που συγκροτούν το χαρτοφυλάκιο σε ατομική βάση και δεν έχει δοθεί βαρύτητα σε κάποιου είδους έκπτωση (discount) ή πρόσθετη αξία



(premium) που θα μπορούσε να αποτελέσει στοιχείο διαπραγμάτευσης στις αγορές εάν το σύνολο ή μέρος του παρόντος χαρτοφυλακίου επρόκειτο να διατεθεί ταυτοχρόνως.

Ο πλήρης κατάλογος των επιμέρους αξιών για κάθε ακίνητο του εν λόγω χαρτοφυλακίου παρουσιάζεται στο συνημμένο Παράρτημα 2.

9.0 ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ

Στο σημείο αυτό σας εφιστούμε την προσοχή στο σχόλιο που ακολουθεί και το οποίο συνδέεται με την υπ' αριθμό 1 Οδηγία των Προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS) (Εκτιμητική Βεβαιότητα). Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν στην έκθεση εκτίμησης(π.χ. τιμές μισθωμάτων/πώλησης, αποδόσεις κλπ.), όπως παρουσιάζονται στις σχετικές παραγράφους, προέρχονται από πρόσφατα δεδομένα της ελληνικής κτηματαγοράς και από τη γενικότερη χρηματοοικονομική πληροφόρηση και είναι κατάλληλα προσαρμοσμένα ώστε να αντικατοπτρίζουν τις γενικότερες οικονομικές τάσεις και τα χαρακτηριστικά των συγκεκριμένων ακινήτων κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Ωστόσο, τονίζουμε ότι στο σημερινό εξαιρετικά ασταθές οικονομικό περιβάλλον υπάρχει αυξανόμενη εκτιμητική αβεβαιότητα, υπό το πρίσμα του εάν αυτά τα δεδομένα δύνανται πραγματικά να αντικατοπτρίσουν μια αγορά που μεταβάλλεται τάχιστα. Η πιστοληπτική κρίση που ξέσπασε διεθνώς εντός του 2008 οδήγησε σε γενικευμένη οικονομική αναταραχή που στη περίπτωση της Ελλάδας κατέληξε και σε δημοσιονομική κρίση. Η ακριβής έκταση των οικονομικών επιδράσεων εξαιτίας αρχικά των υψηλών επιτοκίων ανεξόφλητων ή μη εξυπηρετούμενων δανείων διεθνώς, αλλά και στη συνέχεια η δημοσιονομική και τραπεζική κρίση στην ελληνική αγορά διαμορφώνουν πλαίσιο αβεβαιότητας, με αποτέλεσμα οι τραπεζικοί οργανισμοί του εξωτερικού είτε αρνούνται να δανείσουν τα τραπεζικά ιδρύματα της χώρας είτε αυξάνουν σημαντικά το κόστος του κρατικού δανεισμού μέσω ομολόγων σε απαγορευτικά επίπεδα, με αποτέλεσμα την επιδείνωση της πιστοληπτικής κρίσης και την ανάγκη η χώρα και οι αγορές της να λειτουργούν ουσιαστικά μέσω του μηχανισμού στήριξης που τροφοδοτείται με κεφάλαια από την ΕΕ, την ΕΚΤ και το ΔΝΤ. Η επαναξιολόγηση των κινδύνων που συνδέονται με τις χορηγήσεις είχε επίσης μια συνεπακόλουθη επίδραση τόσο στις αξίες όσο και στη βιωσιμότητα του δανεισμού των παραγόντων της κτηματαγοράς, ενώ έχει επαυξήσει τις ανησυχίες ότι η ακίνητη περιουσία είναι υπερεκτιμημένη.

Εξαιτίας αυτής της αρνητικής συγκυρίας οι ρυθμοί των περισσότερων επενδυτικών ή αναπτυξιακών έργων επιβραδύνθηκαν ή μταιώθηκαν και υπάρχει (όπου αυτό συμβαίνει) μόνο ένας πολύ περιορισμένος αριθμός πραγματοποιηθεισών συναλλαγών. Στο συγκεκριμένο περιβάλλον δεν ήταν δυνατόν σε ορισμένες περιπτώσεις να συλλέξουμε επαρκή αριθμό αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων σχετικά με πραγματοποιημένες συναλλαγές που θα μπορούσαν να μας βοηθήσουν να σχηματίσουμε μια πιο εμπειριστατωμένη εικόνα της αγοράς, όπως θα συνέβαινε σε μια αγορά που λειτουργεί κανονικά. Επιπλέον,



η εκτιμητική αβεβαιότητα επιτείνεται από τις ραγδαίες αλλαγές στο χρηματοοικονομικό σύστημα είτε μέσω των μεταβαλλόμενων επιτοκίων, είτε μέσω της αδυναμίας χρηματοδότησης, στοιχεία που επιδρούν στην αξιολόγηση επενδυτικών ακινήτων.

Υπό αυτό το πρίσμα και σύμφωνα με την υπ' αριθμό 1 Οδηγία των Προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων (RICS), σημειώνουμε ότι η Αγοραία Αξία που αναφέρεται παραπάνω βασίζεται στην καλύτερη δυνατή και ενδεδειγμένη ανάλυση της διαθέσιμης πληροφόρησης και τις γενικές οικονομικές συνθήκες που επικρατούσαν κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Στο πλαίσιο αυτό σημειώνουμε ότι το εξαγόμενο αποτέλεσμα είναι κατά το δυνατό και εφικτό ορθό, αν και με αυξημένη Εκτιμητική Αβεβαιότητα, ωστόσο διατηρούμε το δικαίωμα να αλλάξουμε το αποτέλεσμα της εκτίμησης εάν γίνουμε γνώστες πληροφόρησης η οποία, κατά την άποψή μας, ενδέχεται να αλλάξει την Αγοραία Αξία των συγκεκριμένων ακινήτων.

10.0 ΔΗΛΩΣΗ

Σύμφωνα με πάγια πολιτική μας δηλώνουμε ότι αυτή η εκτίμηση είναι για τη χρήση μόνο της πλευράς προς την οποία απευθύνεται και καμία ευθύνη δεν είναι αποδεκτή προς τρίτα μέρη για το σύνολο ή μέρος των περιεχομένων της. Ούτε το σύνολο ούτε τμήμα αυτής της εκτίμησης ούτε ακόμα κάποια αναφορά, μπορεί να τύχει έκδοσης ή δημοσιεύσεως χωρίς τη προηγούμενη έγγραφη έγκριση μας σχετικά με τη μορφή και το πλαίσιο στο οποίο θα εμφανισθεί.

Με εκτίμηση,

Δημήτρης Μανουσάκης MRICS (1152810)

Αρχιτέκτων Μηχανικός, MSc Econ LSE, Μέλος TEE (54176)

Υπεύθυνος Υλοποίησης Έργου