



ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013
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 2 Απριλίου 2014 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 2013..... 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

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ 11

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 ακίνητων 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	22
3.2. Επενδύσεις σε ακίνητα	22
3.3. Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	24
3.4. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού.....	25
3.5. Απαιτήσεις	26
3.6. Αποθέματα.....	26
3.7. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	26
3.8. Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	26
3.9. Μισθώσεις	26
3.10. Μετοχικό κεφάλαιο	27
3.11. Παροχές σε προσωπικό	27
3.11.1. Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία	27
3.12. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης	27
3.12.1. Βραχυπρόθεσμες παροχές	27
3.13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	27
3.14. Προβλέψεις.....	28
3.15. Φορολογία	28
3.16. Μερίσματα.....	28
3.17. Αναγνώριση εσόδων.....	28
3.17.1. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις.....	28
3.17.2. Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας.....	29
3.17.3. Έσοδα από τόκους.....	29
3.17.4. Συνδεδεμένα μέρη	29
3.18. Συμφηφισμός απαιτήσεων - υποχρεώσεων	29
3.19. Συγκριτικά στοιχεία και στρογγυλοποιήσεις	29
3.20. Λειτουργικά Έξοδα.....	29
3.21. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις/αναθεωρήσεις στα πρότυπα ή διερμηνείες	29

4.	Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων.....	34
5.	Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	34
6.	Φόροι Τέλη.....	34
7.	Αμοιβές και Έξοδα Τρίτων	34
8.	Χρηματοοικονομικά Έσοδα - Καθαρά.....	35
9.	Φόρος Εισοδήματος.....	35
9.1.	Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις	35
10.	Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	37
11.	Επενδύσεις σε ακίνητα	38
12.	Συμμετοχές.....	39
13.	Αποθέματα.....	40
14.	Πελάτες	40
15.	Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	41
16.	Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	41
17.	Επενδύσεις σε ομόλογα	42
18.	Μετοχικό κεφάλαιο	42
19.	Αποθεματικά.....	42
20.	Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	43
21.	Εγγυήσεις Ενοικίων	44
22.	Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	45
23.	Προμηθευτές.....	46
24.	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	47
25.	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	47
26.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	48
26.1.	Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις.....	48
26.2.	Ληφθείσες εγγυήσεις.....	48
26.3.	Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις.....	48
27.	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ.....	48
27.1.	Κίνδυνος αγοράς	48
27.2.	Κίνδυνος τιμής.....	49
27.3.	Πιστωτικός κίνδυνος	49
27.4.	Κίνδυνος ρευστότητας	49
27.5.	Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	49
28.	Μεταγενέστερα γεγονότα.....	50

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΣ ΔΠΧΑ..... 51

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013

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 1.1.2013-31.12.2013 και απεικονίζει την πραγματική χρηματοοικονομική διάρθρωση της Εταιρείας κατά την 31.12.2013.

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 γραφείο στο Βόλο, στην οδό Λώρη 21.

Το 2013, ήταν μια χρονιά καμπίς για την ευρισκόμενη σε μακροχρόνια ύφεση ελληνική οικονομία, αφού για πρώτη φορά φάνηκε να αντιμετωπίζεται αποτελεσματικά το βασικό πρόβλημα των διπλών ελλειμμάτων (δημοσιονομικού ελλείμματος και του ελλείμματος τρεχουσών συναλλαγών) δημιουργώντας προϋποθέσεις για έξοδο της χώρας από την ύφεση. Η διατήρηση των πλεονασμάτων αυτών και η αντιμετώπιση του βασικού προβλήματος του δημοσίου χρέους της χώρας θα αποτελέσουν τους βασικούς στόχους της χρονιάς που έρχεται.

Κατά τη διάρκεια του 2013, η αύξηση της προσφοράς ακινήτων συνεχίστηκε, με τους υφιστάμενους μισθωτές να πιέζουν για περαιτέρω επαναδιαπραγμάτευση των μισθωμάτων. Η προσφορά χώρων αναμένεται να σταθεροποιηθεί στα επόμενα τρίμηνα, μιας και η έλλειψη ρευστότητας καθιστά εξαιρετικά δύσκολα ή και αδύνατα τα όποια σχέδια νέων αναπτύξεων. Οι αποδόσεις γραφειακών χώρων στην Αθήνα παρέμειναν στα επίπεδα του 2012, κυμαινόμενες μεταξύ 9,5%-10,2%, ανάλογα με την ποιότητα και τη θέση των ακινήτων. Έτσι, σ' αυτό το οικονομικό κλίμα, η αγορά ακινήτων εμφάνισε περαιτέρω κάμψη τόσο στις αξίες όσο και στα μισθώματα. Στις αρχές του 2014, και αναφορικά με τις επαγγελματικές μισθώσεις, ψηφίστηκε από το Κοινοβούλιο τροπολογία η οποία αφορά στον περιορισμό της μέγιστης διάρκειας των μισθώσεων από την δωδεκαετία στην τριετία, με τη δυνατότητα σε μισθωτές και εκμισθωτές να καθορίζουν τη μισθωτική διάρκεια και με ιδιωτικές συμφωνίες. Αυτό αναμένεται να κάνει πιο ευέλικτη την αγορά και να ωφελήσει μακροπρόθεσμα τους ιδιοκτήτες επαγγελματικών ακινήτων.

Η επενδυτική δραστηριότητα στην αγορά ακινήτων, μετά από μια άτονη περίοδο 9 μηνών, κατέγραψε στο τελευταίο τρίμηνο του 2013, την μεγαλύτερη συμφωνία πώλησης και επαναμίσθωσης (sale and lease back), που έχει καταγραφεί στη χώρα. Το ελληνικό Δημόσιο, στα πλαίσια των αποκρατικοποιήσεων, πώλησε 28 κτίρια (19 στην Αθήνα), σε δύο από τις μεγαλύτερες εγχώριες ΑΕΕΑΠ, με την αξία της συναλλαγής να ξεπερνά τα €261 εκατ., και διάρκεια επαναμίσθωσης 20 ετών.

Το 2013 συνεχίστηκε με μειωμένο ρυθμό η πτωτική τάση στις αξίες των ακινήτων, με αποτέλεσμα η εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας να είναι χαμηλότερη κατά €116 εκατ., ορίζοντας τη συνολική αξία στα € 0,95 δισ. (περίπου 11% χαμηλότερη σε σύγκριση με την αντίστοιχη αξία του 2012) . Για το 2013, η Εταιρεία πραγματοποίησε την ετήσια αποτίμηση του χαρτοφυλακίου της για σκοπούς ΔΠΧΠ. Από το σύνολο των περίπου 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, την American Appraisal Limited.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Η Εταιρεία σε συνεργασία με την ΟΤΕ ΑΕ συνέχισε για 5^η χρονιά 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 ΟΤΕstate. Οι χώροι που απελευθερώθηκαν το 2013 ανέρχονται σε 35.676 τ.μ., ανεβάζοντας το σύνολο των αποδεσμεύσεων για τα τελευταία 5 χρόνια σε περισσότερα από 147.000 τ.μ. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία ακολουθώντας την τάση που επικράτησε στην αγορά ακινήτων προχώρησε σε

μείωση κατά 5% του βασικού μισθωτηρίου που έχει με την ΟΤΕ ΑΕ. Έτσι, το ποσοστό των κενών χώρων σε σχέση με το συνολικό αριθμό των προς εκμετάλλευση, διαμορφώθηκε στο τέλος του έτους στο 20% όταν ο αντίστοιχος δείκτης της αγοράς διαμορφώθηκε στο 21%.

Σε εφαρμογή της στρατηγικής του ομίλου υλοποιήθηκε η μετεγκατάσταση των θυγατρικών Cosmote, Voicenet και CosmoOne από ακίνητα τρίτων σε ιδιόκτητα ακίνητα συνολικής έκτασης 1.600 τμ δημιουργώντας οικονομίες κλίμακας στον όμιλο.

Παρά την σημαντική επιδείνωση της αγοράς ακινήτων και τη συνεχώς μειούμενη ζήτηση, η εταιρεία σύναψε 19 νέες μισθώσεις με τρίτους για περίπου 4.000 τ.μ., με ετήσιο έσοδο €0,2εκατ. Η συνεχιζόμενη επιδείνωση της αγοράς ακινήτων είχε ως αποτέλεσμα αιτήσεις για επαναδιαπραγμάτευση μισθώσεων. Έτσι, για 6 μισθώσεις η Εταιρία προχώρησε σε επαναδιαπραγμάτευση μισθώσεων ανταποκρινόμενη στο αίτημα των μισθωτών, με ετήσια επιβάρυνση €0,07 εκατ.

Διαμορφώθηκε στρατηγική πωλήσεων ακινήτων απόλυτα εναρμονισμένη με την Εταιρική στρατηγική του Ομίλου με επιτυχή πώληση στο 2013, 2 ακινήτων συνολικής επιφάνειας 5.500 τμ και συνολικής αξίας πώλησης €10,7 εκατ. Στα πλαίσια εφαρμογής της στρατηγικής αυτής, η Εταιρεία προχώρησε σε διεθνή ανοικτό διαγωνισμό για την πώληση 4 ακινήτων της (Σταδίου-Ανθίμου Γαζή, Κτηριακό συγκρότημα Καλλιθέας, Αποθήκες Ρουφ και Κατάλογος Κηφισιά). Για τα δύο από αυτά, (Καλλιθέα και Ρουφ) ο διαγωνισμός προβλέπει και τη δυνατότητα πρότασης, από τους δυνητικούς επενδυτές, κοινής ανάπτυξης. Ο διαγωνισμός βρίσκεται στην τελική φάση υποβολής προτάσεων, με καταληκτική ημερομηνία την 28^η Μαρτίου 2014.

Τέλος, η Εταιρεία, στα πλαίσια ελέγχου του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του χαρτοφυλακίου της, ολοκλήρωσε τους νομικούς ελέγχους των ακινήτων της, πραγματοποιώντας περισσότερους από 200 κατά τη διάρκεια της χρήσης, ενώ προέβει και στην κατηγοριοποίηση των ακινήτων εκείνων που έχουν ιδιοκτησιακούς περιορισμούς.

ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ

Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια του 2013 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 €2,2 εκατ.
- Σε ανακαινίσεις αποδεδειγμένων ακινήτων ή ακινήτων που μισθώνονται σε τρίτους, καθώς και προμελέτες στο πλαίσιο της αξιοποίησης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου συνολικού ποσού €2,4 εκατ. περίπου.

Για το ένα από τα ακίνητα που πουλήθηκαν το 2013, η Εταιρεία έχει αναλάβει την υποχρέωση ανακατασκευής του, καθώς και την αλλαγή της χρήσης του, με το σύνολο των δαπανών αυτών να έχουν απεικονιστεί στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2013.

Επίσης, στα πλαίσια ενεργειακής αναβάθμισης, υλοποιήθηκε επένδυση ύψους €0,53 εκατ. για την εγκατάσταση 222KW σε στέγες κτηρίων, με σκοπό την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία πραγματοποίησε περίπου 100 επιπλέον πολεοδομικούς ελέγχους στα ακίνητά της, κατά τη διάρκεια της χρήσης, στα πλαίσια νομιμοποίησης και τακτοποίησης των ακινήτων της.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2013 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 2013 με αναλυτικές επεξηγήσεις επί των λογιστικών αρχών οι οποίες έχουν τηρηθεί.

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012	% μεταβολής
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	63.292.013	67.506.257	-6%
EBITDA*	48.290.904	47.527.285	+1%%
Ζημίες προ φόρων (μετά την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα)	(64.393.484)	(135.356.045)	-52%
Φόρος Εισοδήματος	(19.593.723)	34.374.077	-157%
Ζημίες μετά από φόρους	(83.987.207)	(100.981.969)	-17%

*EBITDA πριν από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα.

Τα έσοδα από εκμίσθωση των ιδιόκτητων ακινήτων της Εταιρείας στις 31.12.2013 διαμορφώθηκαν σε €63,29 εκατ. από €67,51 εκατ. την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας μείωση της τάξεως του 6%. Η ανάλυση των εσόδων από την εκμίσθωση των ακινήτων διαμορφώνεται ως εξής:

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012	% μεταβολή
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων στην ΟΤΕ Α.Ε.	46.768.214	54.166.706	-14%
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων στην COSMOTE Α.Ε.	11.824.421	8.536.148	39%
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων σε λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	1.893.528	2.152.158	-12%
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων σε τρίτους	2.805.850	2.651.245	6%
Σύνολο	63.292.013	67.506.257	-6%

Κατά τη διάρκεια του 2013, 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 35.676 τ.μ. κατά τη διάρκεια του 2013 από την ΟΤΕ Α.Ε., σε συνδυασμό με τη μείωση κατά 5% του βασικού μισθωτηρίου και την απομίσθωση σημαντικού μέρους του Διοικητικού Μεγάρου (ΔΜ), επέφεραν συνολική μείωση των μισθωμάτων από την ΟΤΕ Α.Ε. κατά 14%, έναντι του 2012. Αντίστοιχα, η αντικατάσταση στους χώρους του ΔΜ της ΟΤΕ Α.Ε. από την COSMOTE Α.Ε. αύξησαν το μίσθωμα της Εταιρείας από την COSMOTE Α.Ε. κατά 39%. Τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων σε τρίτους επίσης συμπίεστηκαν εξαιτίας τόσο των πιέσεων για περαιτέρω επαναδιαπραγμάτευση μισθωμάτων, όσο και εξ αιτίας αποχωρήσεων μισθωτών από τα ακίνητα της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, η διαρκώς μεταβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση, σε συνδυασμό με την παρατεταμένη αβεβαιότητα στην αγορά κατοικίας εξαιτίας της ελληνικής οικονομίας, καθώς και το ανύπαρκτο ενδιαφέρον για αγορά νέων κατοικιών, οδήγησε την Εταιρεία στην απόφαση μίσθωσης διαμερισμάτων του συγκροτήματος Ταραμπούρα, κατά το 4^ο τρίμηνο του έτους. Η ενέργεια αυτή απέφερε ήδη 7 μισθώσεις κατοικιών με ετήσια έσοδα περίπου €30χιλ.

Στη διάρκεια του έτους υπογράφηκαν 23 νέα μισθωτήρια συμβόλαια από τα οποία 4 αφορούσαν στον Όμιλο, 19 σε τρίτους (περίπου 4.000 τ.μ.) και 10 τροποποιητικά συμβόλαια, στα πλαίσια επαναδιαπραγματεύσεων και ολοκλήρωσης συμφωνιών σε εκκρεμή θέματα μισθώσεων.

Η εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων σε στέγες κτιρίων απέφερε έσοδο από πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αξίας €0,1 εκατ. (ετησιοποιημένο έσοδο €0,12εκ.).

Τα έσοδα από τόκους για τη χρήση 2013 ανήλθαν σε €3,2 εκατ., έναντι €1,3 εκατ. της προηγούμενης χρήσης.

Η σημαντική αυτή αύξηση οφείλεται στην αγορά zero coupon ομολόγων, έκδοσης OTE plc, με μέσο επιτόκιο 4%.

Τα λειτουργικά έξοδα πριν από φόρους, αποσβέσεις και ζημιές από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της χρήσης 2013 διαμορφώθηκαν σε €9,5 εκατ. έναντι €6,1 εκατ. της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας σημαντική αύξηση της τάξης του 57%, που οφείλεται κατά κύριο λόγο στην εγγραφή πρόβλεψης ύψους €2,5 εκατ., σε συνέχεια δικαστικής απόφασης. Η Εταιρεία άσκησε έφεση που η δικάσιμός της ορίστηκε για το Νοέμβριο του 2014.

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012	% μεταβολή
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	3.568.901	3.603.947	-1%
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.281.506	1.280.143	0%
Παροχές τρίτων	848.691	475.176	79%
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	3.793.272	506.796	648%
Απομείωση απαιτήσεων	1.518	196.534	-99%
Σύνολο	9.493.888	6.062.595	57%

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 εξαιτίας της είσπραξης ανείσπρακτων μισθωμάτων που είχαν χαρακτηριστεί ως επισφαλή.

Τα κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (πριν από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα) της χρήσης 2013 ανήλθαν σε €48,2 εκατ. από €47,6 εκατ. την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση της τάξεως του 1%, και παρά την πρόβλεψη ύψους €2,5 εκατ. που αφορά στην δικαστική απόφαση. Ο κύριος λόγος αύξησης των κερδών της Εταιρείας ήταν το κέρδος από την πώληση ακινήτων, καθώς και η μείωση των δαπανών των λειτουργικών φόρων εξαιτίας της μείωσης της συσσωρευμένης πρόβλεψης του EETA (€3,1 εκατ.), που αντιστάθμισαν τη μείωση από τα έσοδα από μισθώσεις.

Η αποτίμηση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας σε εύλογη αξία ανήλθε για το 2013 σε €947 εκατ. παρουσιάζοντας μείωση έναντι του 2012 κατά €116 εκατ. ή 11% περίπου (η αντίστοιχη μείωση του 2012 ήταν περίπου €184 εκατ.). Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως: α) στις πιέσεις που δέχονται τα μισθώματα των εμπορικών ακινήτων λόγω της παρατεταμένης ύφεσης της οικονομίας και β) λόγω του αυξημένου ρίσκου που διέπει τη χώρα, με αποτέλεσμα τα επιτόκια προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών που χρησιμοποιούν οι εκτιμητές στην αποτίμηση των ακινήτων να διατηρηθούν σε υψηλά επίπεδα, με συνέπεια τη μείωση της παρούσας αξίας των ακινήτων.

Κατά συνέπεια, οι ζημιές προ φόρων για τη χρήση 2013 ανήλθαν σε €64,4 εκατ., σημαντικά χαμηλότερες των ζημιών προ φόρων της προηγούμενης χρήσης (€135,4 εκατ.).

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

	31.12.13	31.12.12
Γενική Ρευστότητα	5,71	7,54
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Ενεργητικού	0,87	0,89
EBITDA* / Σύνολο Εσόδων	0,77	0,78

*EBITDA πριν από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα και μετά από το EETA

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 2013 και 2012 καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2013 και 31 Δεκεμβρίου 2012 παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

	31.12.2012		01.01.2012-31.12.2012	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
OTE S.A.	13.522.945	556.442	54.166.706	413.371
COSMOTE	13.287	332.960	8.536.148	33.985
HELLAS-SAT S. A.	-	-	246.869	-
OTE INVESTMENT SERVICES S.A.	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

	31.12.2013		01.01.2013-31.12.2013	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
OTE S.A.	10.997.638	381.329	46.768.214	302.086
COSMOTE	1.334.384	63.223	11.824.421	102.314
OTE INVESTMENT SERVICES S.A.	8.144	-	96.000	1.728
OTE ACADEMY	2.224.133	750	1.604.293	31.627
OTE Globe	-	-	120.792	2.174
OTE INSURANCE	-	-	12.480	-
OTE PLUS	2.109	-	53.685	-
COSMO ONE	-	12.300	-	25.092
COSMOHOLDING ALBANIA	-	-	2.178	-
VOICENET	4.247	-	4.100	-
	14.570.655	457.602	60.486.163	465.022

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, καθώς και των Διευθυντικών της στελεχών, οι οποίες επιβάρυναν τα αποτελέσματα της χρήσης 2013 ανήλθαν σε €789.809 (2012: €843.685).

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 2014, δεν προβλέπεται αναστροφή της αγοράς των ακινήτων και οι σχεδιαζόμενες ενέργειες θα επικεντρωθούν στα παρακάτω:

- Υποστήριξη των στόχων που έχουν τεθεί και ευθυγράμμιση με τη στρατηγική του Ομίλου ΟΤΕ
- Υλοποίηση της στρατηγικής των σχεδιαζόμενων πωλήσεων και αναζήτηση περαιτέρω ευκαιριών για την δημιουργία αξίας για τον Όμιλο ΟΤΕ
- Υλοποίηση του κατασκευαστικού έργου για λογαριασμό του συνόλου των εταιριών του Ομίλου ΟΤΕ, απόρροια της διαχείρισης κάλυψης των κτιριολογικών αναγκών των χρηστών
- Διαμόρφωση ενεργειακής στρατηγικής για τα μεγαλύτερα ακίνητα που χρησιμοποιεί ο Όμιλος με στόχο την μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης
- Προσπάθεια συγκράτησης του αυξανόμενου ποσοστού κενών χώρων σε μια διαρκώς επιδεινούμενη αγορά
- Συνεχή προσπάθεια μετασχηματισμού και βελτιστοποίηση των παρεχόμενων υπηρεσιών στους εσωτερικούς και εξωτερικούς πελάτες της εταιρείας
- Επίλυση νομικών και ιδιοκτησιακών θεμάτων σχετιζόμενα με τα ακίνητα της εταιρείας

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 10 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

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31/12/2013 γεγονότα.

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 2013, 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 παρουσίασης 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 2013 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.



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

Αθήνα, 3 Απριλίου 2014
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μάριος Ψάλτης
Αρ Μ ΣΟΕΛ 38081

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ
31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013

(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Σημ.	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μακροπρόθεσμο Ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	10.	3.181.124	3.579.996
Επενδύσεις σε ακίνητα	11.	944.439.739	1.058.126.283
Συμμετοχές	12.	0	0
ΣΥΝΟΛΟ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		947.620.863	1.061.706.278
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Αποθέματα	13.	0	3.871.262
Πελάτες	14.	15.143.018	16.503.733
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	15.	7.624.365	673.064
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	16.	61.675.007	1.411.408
Επενδύσεις σε ομόλογα	17.	81.662.117	96.604.026
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		166.104.507	119.063.494
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		1.113.725.371	1.180.769.772
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	18.	455.987.091	455.987.091
Αποθεματικά	19.	20.402.989	20.464.948
Κέρδη εις νέον		496.281.993	580.269.201
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		972.672.073	1.056.721.240
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	20.	308.106	266.379
Λοιπές προβλέψεις		0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	21.	1.584.886	973.752
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	22.	110.084.105	107.022.529
ΣΥΝΟΛΟ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		111.977.096	108.262.659
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές	23.	1.630.170	2.307.312
Φόροι εισοδήματος πληρωτέοι		10.407.427	4.186.088
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	24.	17.038.605	9.292.474
ΣΥΝΟΛΟ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		29.076.202	15.785.873
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		141.053.298	124.048.532
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		1.113.725.371	1.180.769.772

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 17 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013
(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Σημ.	31 Δεκεμβρίου 2013	31 Δεκεμβρίου 2012
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	4.	63.292.013	67.506.257
Ζημίες από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων		(115.588.046)	(183.789.306)
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων παγίων		(386.912)	(371.446)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	5.	(3.568.901)	(3.603.947)
Φόροι-τέλη	6.	(7.993.589)	(15.443.995)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	7.	(1.281.506)	(1.280.143)
Παροχές τρίτων		(848.691)	(475.176)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(1.265.868)	(506.796)
Προβλέψεις για νομικές υποθέσεις	26.	(2.527.404)	-
Απομείωση απαιτήσεων		(1.518)	(196.534)
Λοιπά έσοδα		2.416.368	1.527.619
Λειτουργικές ζημίες		(67.754.054)	(136.633.467)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		3.392.721	1.299.610
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(32.151)	(22.189)
Χρηματοοικονομικά έσοδα-καθαρά	8.	3.360.570	1.277.421
Ζημίες προ φόρων		(64.393.484)	(135.356.045)
Φόρος εισοδήματος	9.	(19.593.723)	34.374.077
Ζημίες μετά από φόρους		(83.987.207)	(100.981.969)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		(61.958)	(552.757)
Ζημίες από την αναπροσαρμογή των ιδιοχρησιμοποιούμενων οικοπέδων & κτηρίων σε εύλογη αξία, μετά από φόρους		(53.600)	(487.209)
Αναλογιστικές ζημίες σχετικές με παροχές εργαζομένων, μετά από φόρους		(8.358)	(65.548)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		(61.958)	(552.757)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		(84.049.165)	(101.534.726)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 17 έως 50 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 2013

(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 2011	455.987.091	11.683.272	9.064.234	136.222	133.978	21.017.706	681.251.169	1.158.255.965
Ζημίες 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	0	0	(487.209)	0	(65.548)	(552.757)	(100.981.969)	(101.534.726)
Μεταφορά από λοιπά αποθεματικά	-	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	455.987.091	11.683.272	8.577.025	136.222	68.430	20.464.949	580.269.200	1.056.721.240
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	455.987.091	11.683.272	8.577.025	136.222	68.430	20.464.949	580.269.200	1.056.721.240
Ζημίες χρήσεως	-	-	-	-	-	-	(83.987.207)	(83.987.207)
Αναπροσαρμογή παγίων στοιχείων ενεργητικού	-	-	(53.600)	-	-	(53.600)	-	(53.600)
Μεταφορά από λοιπά αποθεματικά	-	-	-	-	-	-	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-	(8.358)	(8.358)	-	(8.358)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα	0	0	(53.600)	0	(8.358)	(61.958)	(83.987.207)	(84.049.165)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	455.987.091	11.683.272	8.523.425	136.222	60.072	20.402.989	496.281.993	972.672.073

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 17 έως 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
 ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013
 (Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Από 1 Ιανουαρίου έως

31 Δεκεμβρίου 2013 31 Δεκεμβρίου 2012

Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

	(64.393.484)	(135.356.045)
Ζημιές προ φόρων		
<u>Προσαρμογές για:</u>		
Αποσβέσεις	386.912	371.446
Ειδικό Τέλος Ακινήτων	432.728	4.871.589
Κέρδος/Ζημία από πωλήσεις	(1.454.892)	-
Προβλέψεις για νομικές υποθέσεις	2.527.404	-
Απομείωση Απαιτήσεων	1.518	196.534
Αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικών ακινήτων	115.588.046	183.789.306
Τραπεζικά έξοδα	32.151	22.189
Πιστωτικοί τόκοι από επενδυτικές δραστηριότητες	(3.392.721)	(1.299.610)
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	52.319	35.557
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ	49.779.981	52.630.966

(Αύξηση)/Μείωση:

Πελάτες	1.360.715	345.042
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	(5.496.410)	(167.264)

Αύξηση/(Μείωση):

Προμηθευτές	(677.142)	1.118.101
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.218.728	2.415.244
Τραπεζικά έξοδα πληρωθέντα	(32.151)	(22.189)
Φόροι Εισοδήματος πληρωθέντες	(9.455.524)	(10.309.499)
Εγγυήσεις μισθωμάτων	611.134	10.248
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	(21.886)	(53.723)

ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΕΙΣΡΟΕΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ 41.287.447 45.966.926

ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ

Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	(5.430.319)	(3.650.923)
Εισπραξεις από πώληση ακινήτων	3.857.326	
Πιστωτικοί τόκοι εισπραχθέντες	3.230.300	280.850
Επενδύσεις σε ομόλογα	(151.499.371)	(184.135.362)
Ρευστοποιήσεις από ομόλογα στη λήξη τους	168.818.216	88.549.150
Επιστροφή συμμετοχών (ΟΤΕ PROPERTIES)	-	29.996.398

ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΕΚΡΟΕΣ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ 18.976.152 (68.959.887)

ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ 0 0

ΚΑΘΑΡΗ ΑΥΞΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΩΝ 60.263.599 (22.992.961)

ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ ΕΝΑΡΞΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 1.411.408 24.404.369
ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ ΛΗΞΕΩΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 61.675.007 1.411.408

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 17 έως 50 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 ορισθεί μέχρι την 30η Νοεμβρίου 2100.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2013, η Εταιρεία απασχολούσε 65 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2012: 61 άτομα) εκ των οποίων τα 9 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2012: 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 2013 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 2013, στις 2 Απριλίου 2014, 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 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 από 0% έως 3,7% (μ.ό. 2,33%)
- Δείκτης τιμών καταναλωτή 0%-1.3% (μ.ό. 1,07%)
- Προεξοφλητικό επιτόκιο από 8% έως 14,7% (μέσο επιτόκιο 11,35%)
- 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 2013:

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»

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»

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.

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος»

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».

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας»

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 επιμετρώνται στην εύλογη αξία και όχι μόνο τα χρηματοοικονομικά.

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

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.

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.

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 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.

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 ιδιόκτητα οικοπέδα 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 αξιόπιστα 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

Αν η εκτίμηση για ένα ακίνητο διακρατούμενο 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 αποσβαίνεται 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 ζημιές 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 κεφαλαιοποίηση 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 ζημιές (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 μετρώνται 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 λογαριασμούς κατάθεσης και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποιήσης 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 ουσιαδώς 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 έξοδο 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 / ζημιές) 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 / ζημιές 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 εύλογή τους αξία και μεταγενέστερα μετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Οι λοιπές υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογή τους αξία και μεταγενέστερα μετρώνται 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, αντλιογίζονται, 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. Συμψηφισμός απαιτήσεων - υποχρεώσεων

Ο συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με υποχρεώσεις και η απεικόνιση του καθαρού ποσού στις οικονομικές καταστάσεις πραγματοποιείται μόνο εφόσον υπάρχει νομικό δικαίωμα για συμψηφισμό και υπάρχει πρόθεση για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από τον συμψηφισμό 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 2013 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 1^η 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. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9

δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρία διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Μόνο όταν υιοθετηθεί, η Εταιρία θα αποφασίσει εάν θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 9 νωρίτερα από την 1 Ιανουαρίου 2015.

- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Λογιστική αντιστάθμισης και τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 7 και ΔΛΠ 39»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2015)

Το ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) εξέδωσε το ΔΠΧΑ 9 Λογιστική Αντιστάθμισης, την τρίτη φάση στο έργο αντικατάστασης του ΔΛΠ 39, το οποίο καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασισμένη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχων μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η δεύτερη τροποποίηση απαιτεί να αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα οι αλλαγές στην εύλογη αξία μίας υποχρέωσης της οντότητας η οποία οφείλεται σε αλλαγές του πιστωτικού κινδύνου της ίδιας της οντότητας και η τρίτη τροποποίηση αφαιρεί την υποχρεωτική ημερομηνία εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2015)

Η τροποποίηση απαιτεί επιπλέον γνωστοποιήσεις κατά την μετάβαση από το ΔΛΠ 39 στο ΔΠΧΑ 9. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η 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 1^η 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 1^η Ιανουαρίου 2014. Επιτρέπεται η πρόωρη εφαρμογή τους μόνο εάν ταυτόχρονα εφαρμοστούν και τα πέντε αυτά πρότυπα. Η Εταιρία 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.

Η Εταιρία δεν εμπίπτει στις διατάξεις του ΔΠΧΑ 10.

- **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 1^η Ιανουαρίου 2014)

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.

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

- **ΔΛΠ 36 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις ανακτήσιμης αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2014)

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί: α) την γνωστοποίηση της ανακτήσιμης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών (ΜΔΤΡ) όταν έχει αναγνωριστεί ή αναστραφεί μια ζημιά απομείωσης και β) λεπτομερείς γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης όταν έχει αναγνωριστεί ή αναστραφεί μια ζημιά απομείωσης. Επίσης, αφαιρεί την απαίτηση να γνωστοποιηθεί η ανακτήσιμη αξία όταν μία ΜΔΤΡ περιέχει υπεραξία ή άυλα περιουσιακά στοιχεία με απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν υπάρχει απομείωση.

- **ΕΔΔΠΧΑ 21 «Εισφορές»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2014)

Αυτή η διερμηνεία ορίζει τον λογιστικό χειρισμό μιας υποχρέωσης πληρωμής εισφοράς που έχει επιβληθεί από τη κυβέρνηση και δεν είναι φόρος εισοδήματος. Η διερμηνεία διευκρινίζει πως το δεσμευτικό γεγονός βάση του οποίου θα έπρεπε να σχηματιστεί η υποχρέωση καταβολής εισφοράς (ένα από τα κριτήρια για την αναγνώριση υποχρέωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 37) είναι η ενέργεια όπως περιγράφεται στη σχετική νομοθεσία η οποία προκαλεί την πληρωμή της εισφοράς. Η διερμηνεία μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα την αναγνώριση της υποχρέωσης αργότερα από ότι ισχύει σήμερα, ειδικότερα σε σχέση με εισφορές οι οποίες επιβάλλονται ως αποτέλεσμα συνθηκών που ισχύουν σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία. Η διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2014)

Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει τη συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης όταν ένα παράγωγο, το οποίο έχει οριστεί ως μέσο αντιστάθμισης, ανανεώνεται νομικά (novated) προκειμένου να εκκαθαριστεί από έναν κεντρικό αντισυμβαλλόμενο ως αποτέλεσμα νόμων ή κανονισμών, εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες συνθήκες.

- **ΔΛΠ 19 Αναθεωρημένο (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιουλίου 2014)

Η περιορισμένου σκοπού τροποποίηση εφαρμόζεται σε εισφορές των εργαζομένων ή τρίτων μερών στα προγράμματα καθορισμένων παροχών και απλοποιούν την λογιστικοποίηση των εισφορών όταν είναι ανεξάρτητες του αριθμού των ετών που παρέχεται η εργασία, για παράδειγμα, εισφορές εργαζομένων που υπολογίζονται βάση ενός σταθερού ποσοστού του μισθού. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιουλίου 2014)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται σε επτά ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει τον ορισμό της 'προϋπόθεσης κατοχύρωσης' και ορίζει διακριτά τον 'όρο απόδοσης' και τον 'όρο υπηρεσίας'.

- **ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η υποχρέωση για ενδεχόμενο τίμημα το οποίο πληροί τον ορισμό του

χρηματοοικονομικού στοιχείου ταξινομείται ως χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ως στοιχείο της καθαρής θέσης βάση των ορισμών του ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση». Επίσης διευκρινίζει πως κάθε ενδεχόμενο τίμημα, χρηματοοικονομικό και μη χρηματοοικονομικό, που δεν είναι στοιχείο της καθαρής θέσης επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

○ **ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»**

Η τροποποίηση απαιτεί τη γνωστοποίηση των εκτιμήσεων της διοίκησης όσον αφορά την συνάθροιση των λειτουργικών τομέων.

○ **ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι το πρότυπο δεν αποκλείει τη δυνατότητα της επιμέτρησης βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων και υποχρεώσεων στα ποσά των τιμολογίων σε περιπτώσεις όπου η επίπτωση της προεξόφλησης είναι ασήμαντη.

○ **ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια» και ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»**

Και τα δύο πρότυπα τροποποιήθηκαν προκειμένου να διευκρινιστεί ο τρόπος με τον οποίο αντιμετωπίζονται η προ αποσβέσεων λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις όταν μια οικονομική οντότητα ακολουθεί τη μέθοδο της αναπροσαρμογής.

○ **ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»**

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να συμπεριλάβει ως συνδεδεμένο μέρος μία εταιρεία που παρέχει υπηρεσίες βασικού διοικητικού στελέχους στην οικονομική οντότητα ή στην μητρική εταιρεία της οικονομικής οντότητας.

• **Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2013** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιουλίου 2014)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται σε τέσσερα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2011-13 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

○ **ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως το ΔΠΧΑ 3 δεν έχει εφαρμογή στην λογιστικοποίηση του σχηματισμού οποιαδήποτε από κοινού δραστηριότητας βάση του ΔΠΧΑ 11 στις οικονομικές καταστάσεις της ίδιας της από κοινού δραστηριότητας.

○ **ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η εξαίρεση που παρέχει το ΔΠΧΑ 13 για ένα χαρτοφυλάκιο χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων ('portfolio exception') έχει εφαρμογή σε όλα τα συμβόλαια (συμπεριλαμβανομένων των μη χρηματοοικονομικών συμβολαίων) εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΛΠ 39/ΔΠΧΑ 9.

○ **ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα»**

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να διευκρινιστεί πως το ΔΛΠ 40 και το ΔΠΧΑ 3 δεν είναι αμοιβαίως αποκλειόμενα.

○ **ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως μία οντότητα που υιοθετεί για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ δύναται να ακολουθήσει είτε την προγενέστερη είτε τη νέα εκδοχή ενός αναθεωρημένου προτύπου όταν επιτρέπεται η πρόωρη υιοθέτησή του.

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:

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Μισθώματα από ΟΤΕ	46.768.214	54.166.706
Μισθώματα από λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	13.717.949	10.688.306
Μισθώματα από τρίτους	2.805.850	2.651.245
	63.292.013	67.506.257

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 μέχρι 12 ετών.

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

	2013
Μέχρι 1 έτος	45.531.624
Μεταξύ 1 και 5 ετών	9.293.451
Πάνω από 5 έτη	7.473.692

5. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Αμοιβές έμμισθου προσωπικού	2.649.571	2.707.378
Εργοδοτικές εισφορές και επιβαρύνσεις	737.613	755.707
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	19.300	(28.722)
Παρεπόμενες παροχές προσωπικού	162.417	169.584
	3.568.901	3.603.947

6. Φόροι Τέλη

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

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Φόρος Ακίνητης Περιουσίας	6.920.459	7.202.519
Χαρτόσημο & ΟΓΑ Εισοδημάτων από Μισθώματα	81.479	1.189.115
Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενης Δομημένης Επιφάνειας	432.728	4.871.589
Τέλος Ακίνητης Περιουσίας	283.427	239.972
Λοιποί Φόροι Τέλη	275.496	1.940.799
	7.993.589	15.443.995

7. Αμοιβές και Έξοδα Τρίτων

Οι αμοιβές και τα έξοδα τρίτων αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Αμοιβές και Έξοδα Ελευθέρων Επαγγελματιών	153.315	192.213
Αμοιβές Συνεδριάσεων Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	40.816	37.618
Αμοιβές Αποσπασμένων Υπαλλήλων ΟΤΕ	292.185	333.477
Λοιπές Αμοιβές Τρίτων	795.190	716.835
	1.281.506	1.280.143

8. Χρηματοοικονομικά Έσοδα - Καθαρά

Τα καθαρά Χρηματοοικονομικά Έσοδα αναλύονται παρακάτω:

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Πιστωτικοί τόκοι	3.392.721	1.299.610
Μείον Τραπεζικά Έξοδα	(32.151)	(22.189)
	3.360.570	1.277.421

9. Φόρος Εισοδήματος

Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 19 του Ν. 3697/2008 συντελεστής φόρου εισοδήματος για τη χρήση 2012 ήταν 20%. Με την εφαρμογή του νέου φορολογικού Νόμου 4110/2013 ο συντελεστής φόρου εισοδήματος διαμορφώθηκε 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 ζημιές 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 ζημιές, 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 υποβάλει 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 ύψους €0,32 εκατ.

Οι «Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης» για τις οικονομικές χρήσεις 2011 και 2012 έχουν εκδοθεί χωρίς ουσιαστικές προσαρμογές όσον αφορά το έξοδο φόρου και την αντίστοιχη πρόβλεψη φόρου, όπως αυτά αντικατοπτρίζονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του 2011 και 2012.

Για τη χρήση 2013 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:

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Τρέχω φόρος εισοδήματος	16.510.378	10.881.144
Αναβαλλόμενος φόρος	3.083.345	(45.255.220)
	19.593.723	(34.374.077)

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 (2013: 26%, 2012: 20%) επί των αποτελεσμάτων προ φόρων, έχει ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Ζημίες προ φόρων	(64.393.484)	(135.356.045)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα αποτελέσματα της εταιρείας 20% (2011:20%)	-	(27.071.209)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα αποτελέσματα της εταιρείας 26% (2012:20%)	(16.742.306)	-
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	2.121.222	2.774.668
Αύξηση στο υπόλοιπο έναρξης της αναβαλλόμενης φορολογίας ως αποτέλεσμα της μείωσης των φορολογικών συντελεστών	32.106.756	-
Συμπληρωματικός φόρος	1.988.049	2.126.596
Πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	120.000	-
Αναβαλλόμενος φόρος αναπροσαρμογής ακινήτων	-	(12.204.132)
	19.593.722	(34.374.076)

10. Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

	Οικόπεδα	Κτίρια	Μεταφ. μέσα	Έπιπλα & Λοιπ.εξοπλισμ.	Σύνολο
Αναπόσβεστη Αξία 1.01.2012	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)
Μεταφορές παγίων σε Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	-	-
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
Αναπόσβεστη Αξία 01.01.2012	1.081.229	1.929.196	2.103	567.470	3.579.996
Προσθήκες στο κόστος	-	40.959	-	105.627	146.586
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(154.700)	(600)	(231.612)	(386.912)
Διαγραφές Παγίων	-	-	-	-	-
Μεταφορές παγίων σε Επενδύσεις σε ακίνητα	(54.445)	(31.668)	-	-	(86.113)
Εύλογη αξία ακινήτων	(405.764)	333.331	-	-	(72.433)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2013	621.020	2.117.117	1.503	441.485	3.181.125

Τα οικόπεδα και κτίρια της Εταιρείας αποτιμήθηκαν από ανεξάρτητους εκτιμητές την 31^η Δεκεμβρίου 2013. 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:

	01.01-31.12.2013			01.01-31.12.2012		
	Κόστος	Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	Αναπόσβεστο Υπόλοιπο	Κόστος	Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	Αναπόσβεστο Υπόλοιπο
Οικόπεδα	59.372	-	59.372	60.640	-	60.640
Κτίρια	1.035.505	(548.000)	487.504	1.014.580	(523.561)	491.019
	1.094.876	(548.000)	546.876	1.075.220	(523.561)	551.659

11. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
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
Ανακατατάξεις/Μεταφορές παγίων	(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
Αναπόσβεστη αξία 01.01.2012	520.736.691	537.389.591	1.058.126.283
Προσθήκες σε κόστος κατασκευής	-	8.121.183	8.121.183
Μεταφορές παγίων σε Επενδύσεις σε ακίνητα	680.682	2.330.746	3.011.428
Πωλήσεις ακινήτων	(1.384.857)	(7.846.251)	(9.231.108)
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(49.927.176)	(65.660.870)	(115.588.046)
Αξία 31.12.2013	470.105.340	474.334.400	944.439.740

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 τη διάρκεια της χρήσης και σε εφαρμογή της στρατηγικής πωλήσεων ακινήτων τα οποία δεν χρειάζονται πλέον στον όμιλο, η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση 2 ακινήτων συνολικής επιφάνειας 5.500 τμ και συνολικής αξίας πώλησης €10,7 εκατ. Ειδικότερα και για το ένα από αυτά η Εταιρεία έχει αναλάβει την υποχρέωση ανακατασκευής του, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του αγοραστή, η οποία έχει απεικονιστεί στις οικονομικές της καταστάσεις.

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2013 δεν υπήρχαν συμβατικές υποχρεώσεις για μελλοντικές επισκευές και συντηρήσεις επενδύσεων σε ακίνητα που να έχουν αναληφθεί από την Εταιρεία και να μην έχουν αναγνωρισθεί στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Στον παρακάτω πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας ανά λειτουργικό τομέα:

ΧΡΗΣΗ	Γραφεία	Αποθήκες	Τηλ/κά	Μικτή Χρήση	Οικόπεδα	Λοιπά	ΣΥΝΟΛΟ 2013	ΣΥΝΟΛΟ 2012
Εύλογη αξία 01.01	279.674.735	82.181.422	148.183.483	510.301.146	19.009.528	18.775.967	1.058.126.283	1.239.178.035
Προσθήκες σε κόστος κατασκευής	3.121.451	-	-	4.999.732	-	-	8.121.183	2.737.554
Μεταφορές παγίων σε Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	-	-	3.011.428	3.011.428	-
Πωλήσεις ακινήτων	-	-	-	(9.091.948)	-	(139.160)	(9.231.108)	-
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(29.133.423)	(3.362.932)	(20.962.083)	(56.155.554)	(732.918)	(5.241.135)	(115.588.046)	(183.789.306)
Εύλογη αξία 31.12	253.662.763	78.818.490	127.221.400	450.053.377	18.276.610	16.407.100	944.439.740	1.058.126.283

Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΧΡΗΣΗ	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο(%)
Γραφεία	253.662.763	75% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 25% συγκριτική μέθοδος	1.623.419	8%-14%
Αποθήκες	78.818.490	95% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 5% συγκριτική μέθοδος	243.176	8%-14%
Τηλεπικοινωνιακά	127.221.400	93% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 7% συγκριτική μέθοδος	810.994	8%-15%
Μικτή Χρήση	450.053.377	98% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 2% συγκριτική μέθοδος	2.892.681	8%-14,5%
Οικόπεδα	18.276.610	Συγκριτική μέθοδος		
Λοιπά	16.407.100	Συγκριτική μέθοδος		
ΣΥΝΟΛΟ 2013	944.439.740		5.570.269	

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας εκτιμήθηκαν στην εύλογη αξία από ανεξάρτητους, αναγνωρισμένους εκτιμητές με ημερομηνίες αναφοράς τις 31 Δεκεμβρίου 2013 και 31 Δεκεμβρίου 2012 (στη σελίδα 51 υπάρχει και το σχετικό πιστοποιητικό). 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 στην κύριες παραδοχές αντανακλάται στον υπολογισμό της αξίας του χαρτοφυλακίου. Η επιμέτρηση στη εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεών μας. 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 €115.588.046 (2012: €183.789.306).

Εάν κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2013, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 1% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας θα ήταν κατά εκτίμηση €36 εκατ. περίπου χαμηλότερη ή υψηλότερη.

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:

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Κτιριακό συγκρότημα Ταραμπούρα Πατρών	-	3.871.262
Πρόβλεψη απομείωσης αξίας	-	-
	-	3.871.262

Το κτιριακό συγκρότημα στη θέση Ταραμπούρα Πατρών αποτελεί ένα μικτού χαρακτήρα κατασκευαστικό έργο. Από το σύνολο της υπέρχειας 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 στην τρέχουσα χρήση προχώρησε σε μεταφορά των αποθεμάτων στα ακίνητα προς επένδυση προχωρώντας στη μίσθωση 7 διαμερισμάτων.

14. Πελάτες

Τα υπόλοιπα απαιτήσεων από πελάτες αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	14.548.929	15.860.469
Λοιποί πελάτες	1.645.723	1.725.991
Μείον: Ζημία απομείωσης	(1.051.634)	(1.082.726)
	15.143.018	16.503.733

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:

	2013	2012
Υπόλοιπο 01.01	1.082.726	936.211
Πρόβλεψη περιόδου	1.518	196.534
Διαγραφή Απαιτήσεων	(32.610)	(50.019)
Υπόλοιπο 31.12	1.051.634	1.082.726

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2013 και 2012 αντίστοιχα, η χρονική απεικόνιση (ενηλικίωση) των απαιτήσεων από πελάτες έχει ως εξής:

Μη ληξιπρόθεσμα και μη απομειωμένα

Από μεγάλους οργανισμούς	12.315.390	13.672.077
Από μικρού και μεσαίου μεγέθους εταιρείες	68.719	104.660
Σύνολο	12.384.108	13.776.737

Ληξιπρόθεσμα και μη απομειωμένα

Έως 3 μήνες	256.700	665.927
3-6 μήνες	643.912	519.699
6-12 μήνες	937.318	990.141
Μεγαλύτερα από 12 μήνες	920.979	551.230
Σύνολο	2.758.910	2.726.997

Απομειωμένα υπόλοιπα

Ληξιπρόθεσμα μεγαλύτερα από 12 μήνες	1.051.634	1.082.726
Σύνολο	1.051.634	1.082.726
Μείον πρόβλεψη απομείωσης	(1.051.634)	(1.082.726)
Καθαρό σύνολο πελατών	15.143.018	16.503.734

15. Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις

Το υπόλοιπο των προκαταβολών και λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως εξής:

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Προκαταβολές προμηθευτών	96.743	9.336
ΦΠΑ εισπρακτέος	-	309.421
Λοιποί χρεώστες διάφοροι	7.527.622	354.307
	7.624.365	673.064

Η Εταιρεία δεν έχει λοιπές απαιτήσεις σε ξένο νόμισμα. Στους λοιπούς χρεώστες περιλαμβάνεται η απαίτηση ύψους €6,8 εκατ. από την πώληση ενός εκ των δύο ακινήτων.

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:

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Ταμείο	538	1.150
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	61.674.469	1.410.259
	61.675.007	1.411.408

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:

	2013	2012
AA	9.522.275	1.074.868
AA-	51.182.701	-
A	73.444	-
B-	896.587	336.540
	61.675.007	1.411.408

17. Επενδύσεις σε ομόλογα

Στις 31 Δεκεμβρίου 2013 η Εταιρεία είχε το ποσό των €81,7 εκατ. περίπου επενδυμένο σε ομόλογα έκδοσης της ΟΤΕ Plc κάτω από το Πρόγραμμα Έκδοσης Μεσοπρόθεσμων Ομολόγων (zero coupon bonds), Η πιστοληπτική διαβάθμιση της ΟΤΕ Plc σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης S&P είναι B+.

Η κίνηση της περιόδου φαίνεται στον επόμενο πίνακα:

Επενδύσεις που διακρατούνται στη λήξη τους	2013	2012
Υπόλοιπο 01.01.2013	96.604.026	
Αγορές Ομολόγων zero coupon έκδοσης ΟΤΕ Plc	151.499.371	103.987.392
Αγορές Ομολόγων zero coupon έκδοσης Γαλλικού Δημοσίου	-	42.097.970
Αγορές Ομολόγων βραχυπρόθεσμης διάρκειας έκδοσης ΟΤΕ Plc	-	38.050.000
Ρευστοποιήσεις Ομολόγων zero coupon έκδοσης ΟΤΕ Plc	(165.003.701)	(9.999.150)
Ρευστοποιήσεις Ομολόγων zero coupon έκδοσης Γαλλικού Δημοσίου	-	(42.100.000)
Ρευστοποιήσεις Ομολόγων Βραχυπρόθεσμης Διάρκειας έκδοσης ΟΤΕ Plc	(1.600.000)	(36.450.000)
Πιστωτικοί τόκοι	162.421	1.017.814
Υπόλοιπο 31.12.2013	81.662.117	96.604.026

18. Μετοχικό κεφάλαιο

Την 31^η Δεκεμβρίου 2013 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 ΟΤΕ Α.Ε. με 204.477.523 μετοχές και η ΟΤΕ Plus Α.Ε. 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 2011	11.683.272	9.064.234	136.222	133.978	21.017.706
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	136.222	68.430	20.464.948
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	11.683.272	8.577.025	136.222	68.430	20.464.948
Εύλογη αξία ακινήτων	-	(72.433)	-	-	(72.433)
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση για την εύλογη αξία ακινήτων	-	18.833	-	-	18.833
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	(8.358)	(8.358)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	11.683.272	8.523.425	136.222	60.072	20.402.989

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 2013, 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 2013, 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 2013 και 2012 ανήλθαν σε €737.613 και €755.707 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 2013 και 2012 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	308.106	266.379
Καθαρή υποχρέωση στην κατάσταση οικονομικής θέσης	308.106	266.379

Συστατικά του καθαρού περιοδικού κόστους συνταξιοδότησης

Κόστος υπηρεσίας	30.748	29.674
Χρηματοοικονομικό κόστος	9.933	10.556
Κόστος προηγούμενης χρήσης	-	(52.115)
Κόστος Περικοπών/Διακανονισμών/Τερματισμού υπηρεσίας	11.638	47.442
Συνολική χρέωση στα αποτελέσματα	52.319	35.557

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Συμφωνία υποχρεώσεων παροχών		
Παρούσα αξία υποχρέωσης έναρξης περιόδου	266.379	202.610
Κόστος υπηρεσίας	30.748	29.674
Χρηματοοικονομικό κόστος	9.933	10.556
Πληρωθείσες παροχές	(21.886)	(53.723)
Επιπλέον κόστος πρόσθετων παροχών	11.638	47.442
Κόστος προηγούμενης χρήσης	-	(52.115)
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	11.294	81.935
Παρούσα αξία υποχρέωσης στο τέλος της περιόδου	308.106	266.379

Βασικές Υποθέσεις

	31.12.2013	31.12.2012
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,81%	3,83%
Ποσοστό αύξησης αμοιβών	0% (2014) 2,5% (2015 -)	0% (2013-14) 2,5% (2015 -)
Αναμενόμενη εναπομένουσα εργασιακή ζωή	19,83	20,19

Τα παραπάνω αποτελέσματα εξαρτώνται από τις υποθέσεις (οικονομικές και δημογραφικές) εκπόνησης της αναλογιστικής μελέτης. Έτσι, κατά την ημερομηνία αποτίμησης 31/12/2013:

- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει επιτόκιο προεξόφλησης 0,5% υψηλότερο κατά την 31/12/2013 (δηλ. 4.31%) τότε η συνολική παρούσα αξία της υποχρέωσης θα ήταν χαμηλότερη κατά 8,8% περίπου.
- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει υπόθεση αύξησης αποδοχών 0,5% αντί για 0,0% για το 2014 και 3,0% αντί για 2,5% για τα επόμενα έτη, 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 συμψηφιστούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Τα συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	110.084.105	107.022.529

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

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Υπόλοιπο έναρξης	(107.022.529)	(152.415.938)
Φόρος αποτελεσμάτων χρήσεως	(3.083.345)	45.255.220
Φόρος καταχωρημένος απευθείας στα ίδια κεφάλαια	21.769	138.189
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	(110.084.105)	(107.022.529)

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός 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 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)
	Υποχρεώσεις για Παροχές σε Εργαζομένους	Απομείωση αποθεμάτων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2013	(66.962)	(189.189)	(256.151)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(31.700)	189.189	157.489
Χρέωση / (πίστωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων	2.936	-	2.936
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013	(95.726)	-	(95.726)

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	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
	Κέρδη Εύλογης Αξίας	Επιχορηγήσεις παγίων	Διαφορές εσόδων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2013	105.947.574	939.926	391.180	107.278.680
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	4.999.667	263.228	(2.337.039)	2.925.856
Χρέωση / (πίστωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων	(24.705)	-	-	(24.205)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013	110.922.536	1.203.154	(1.945.859)	110.179.831

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

Ανάλυση Χρέωσης / (πίστωσης) λοιπών συνολικών εισοδημάτων

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω ζημιών από την αναπροσαρμογή των ιδιοχρησιμοποιούμενων οικοπέδων & κτηρίων σε εύλογη αξία	18.833	121.802
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω αναγνώρισης των αναλογιστικών κερδών/ζημιών σχετικές με παροχές εργαζομένων	2.936	16.387
	21.769	138.189

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

Ανάλυση Χρέωσης / (πίστωσης) κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω αλλαγής των φορολογικών συντελεστών	32.106.756	-
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω δημιουργίας νέων ή αντιστροφής προσωρινών διαφορών	(29.023.411)	(45.255.220)
	3.083.345	(45.255.220)

23. Προμηθευτές

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

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	1.172.568	1.398.701
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	457.602	908.610
	1.630.170	2.307.312

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

24. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	9.662.511	548.217
Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα	383.658	374.555
Υποχρεώσεις προς λοιπούς πιστωτές	325.268	356.239
Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικούς οργανισμούς	174.603	168.970
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	6.492.565	7.844.492
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	17.038.605	9.292.474

Στα έξοδα χρήσης συμπεριλαμβάνονται η υποχρέωση ανακατασκευής του ενός από τα πωληθέντα ακίνητα, εκτιμώμενου ύψους €5 εκατ., καθώς και πρόβλεψη ύψους €2,5 εκατ., σε συνέχεια δικαστικής απόφασης. Η Εταιρεία άσκησε έφεση που η δικάσιμός της ορίστηκε για το Νοέμβριο του 2014.

25. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Οι συναλλαγές της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2012 και 2013 με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως κάτωθι:

	31.12.2012		01.01.2012-31.12.2012	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
OTE S.A.	13.522.945	556.442	54.166.706	413.371
COSMOTE	13.287	332.960	8.536.148	33.985
HELLAS-SAT S. A.	-	-	246.869	-
OTE INVESTMENT SERVICES S.A.	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

	31.12.2013		01.01.2013-31.12.2013	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
OTE S.A.	10.997.638	381.329	46.768.214	302.086
COSMOTE	1.334.384	63.223	11.824.421	102.314
HELLAS-SAT S. A.	-	-	-	-
OTE INVESTMENT SERVICES S.A.	8.144	-	96.000	1.728
OTE ACADEMY	2.224.133	750	1.604.293	31.627
OTE Globe	-	-	120.792	2.174
OTE INSURANCE	-	-	12.480	-
OTE PLUS	2.109	-	53.685	-
COSMO ONE	-	12.300	-	25.092
COSMOHOLDING ALBANIA	-	-	2.178	-
VOICENET	4.247	-	4.100	-
	14.570.655	457.602	60.486.163	465.022

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, καθώς και των Διευθυντικών της στελεχών, οι οποίες επιβάρυναν τα αποτελέσματα της χρήσης 2013 ανήλθαν σε €789.809 (2012: €843.685).

26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2013 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», εκδικάστηκε τον Νοέμβριο του 2013. Σε συνέχεια της απόφασης του παραπάνω δικαστηρίου η εταιρία σχημάτισε πρόβλεψη ποσού 2.527.404, ενώ ασκήθηκε έφεση η οποία θα εκδικαστεί τον Νοέμβριο του 2014.

26.2. Ληφθείσες εγγυήσεις

Η Εταιρεία παραλαμβάνει εγγυητικές επιστολές από τρίτους για την καλή εκτέλεση των έργων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2013 το ποσό των εγγυητικών επιστολών ανέρχονται σε €1.745.659 (31 Δεκεμβρίου 2012: €999.077).

26.3. Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις

Δεν υπάρχουν συμβατικές δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες (ποσά χωρίς ΦΠΑ) κατά την ημερομηνία της οικονομικής θέσης, που να μην αναγνωρίστηκαν στις οικονομικές καταστάσεις και αφορούν επενδύσεις σε ακίνητα.

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 Οικονομική Διεύθυνση της εταιρίας, 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.

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.

	31.12.2012		
	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	>5 έτη
Προμηθευτές	2.307.312	-	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	904.456	-	-
Εγγυήσεις ενοικίων	-	561.068	412.683
31.12.2013			
	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	>5 έτη
Προμηθευτές	1.630.170	-	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	14.163.505	-	-
Εγγυήσεις ενοικίων	-	574.465	1.010.421

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

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31/12/2013 γεγονότα.

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΣ ΔΠΧΑ

American Appraisal (Hellas) Limited
54, Vasilissis Sophias Ave., 115 28 Athens Greece
Tel.: +30 210 72 91 867 / Fax +30 210 72 50 982
E-mail: aah@american-appraisal.gr
www.american-appraisal.gr

Leading/Thinking / Performing



Our Ref.: P/13435/144318

Αθήνα, 19 Μαρτίου 2014

Κυρία Χριστίνη Σπανουδάκη
Διευθύνουσα Σύμβουλο
ΟΤΕ Ακίνητα Α.Ε.
Σταδίου 15
105 61 Αθήνα

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Κυρία Σπανουδάκη,

Σε εκτέλεση της από 3 Σεπτεμβρίου 2013 υπογραφείσας σύμβασης ανάθεσης έργου με την εταιρία American Appraisal (Hellas) Limited εφεξής καλούμενη «ΑΑΗ», η «ΑΑΗ» πραγματοποίησε ανεξάρτητη εκτίμηση του Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας της εταιρίας «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», καλούμενης εφεξής «ΟΤΕ Estate» ή «ΟΤΕ Ακίνητα».

Πιο συγκεκριμένα, η «ΑΑΗ» κατέγραψε την ανεξάρτητη γνώμη της για την Εύλογη Αξία (Fair Value) του χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας της «ΟΤΕ Estate» σε όλη την Επικράτεια, το οποίο αποτελείται από 2.298 ακίνητα.

Σκοπός του έργου της «ΑΑΗ» ήταν τα πορίσματα της έκθεσης να αξιοποιηθούν από τα στελέχη της «ΟΤΕ Estate», τους ειδικούς της συμβούλους και τους ορκωτούς της ελεγκτές, για την αναμόρφωση και εναρμόνιση των οικονομικών καταστάσεων της «ΟΤΕ Ακίνητα», σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) και ειδικότερα σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 (Επενδυτικά Ακίνητα) και ΔΛΠ 16 (Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα).

Ο προσδιορισμός των αξιών έγινε σε τρέχουσες τιμές κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2013 και υπόκειται στις Υποθέσεις και τους Περιοριστικούς Όρους οι οποίοι επισυνάπτονται στις εκθέσεις εκτίμησης και βασίζονται στις παραδοχές οι οποίες αναλύονται στα Παραδοτέα Π.1 (Μεθοδολογική Προσέγγιση), Π.3 (Εκθέσεις Αποτίμησης της Εύλογης Αξίας των Ακινήτων τα οποία εκτιμήθηκαν κατόπιν αυτοψίας) και Π.4 (τα αρχεία αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ακινήτων τα οποία εκτιμήθηκαν μέσω έρευνας γραφείου (desktop research)).

Προκειμένου να προσδιορίσει την Εύλογη Αξία του Χαρτοφυλακίου της «ΟΤΕ Ακίνητα», η «ΑΑΗ»:

- Πραγματοποίησε αυτοψίες στα 359 από τα 2.298 ακίνητα.
- Συνέλεξε στοιχεία αναφορικά με τις τρέχουσες συνθήκες στην αγορά ακινήτων, καθώς και τις τάσεις οι οποίες μπορεί να επηρεάσουν τις τιμές των ακινήτων.

OTE Ακίνητα Α.Ε.
19 Μαρτίου 2014
Σελίδα 2 από 3



- Συνέλεξε στοιχεία αναφορικά με την διαθεσιμότητα συγκρίσιμων ιδιοκτησιών στις περιοχές στις οποίες χωροθετούνται τα ακίνητα της «OTE Estate», τα οποία εκτιμήθηκαν τόσο με αυτοψία όσο και με εργασία γραφείου.
- Συνέλεξε στοιχεία αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης και πώλησης συγκρίσιμων ιδιοκτησιών στις περιοχές στις οποίες χωροθετούνται τα ακίνητα της «OTE Estate», τα οποία εκτιμήθηκαν τόσο με αυτοψία όσο και με εργασία γραφείου.
- Προχώρησε σε κατάλληλες προσαρμογές προκειμένου οι αξίες οι οποίες συλλέχθηκαν να αντικατοπτρίζουν τις αξίες των υπό εκτίμηση ακινήτων.
- Στηρίχθηκε σε πληροφορίες τις οποίες έλαβε από την «OTE Estate»,

Στο αντικείμενο του έργου το οποίο ανατέθηκε στην «AAH» δεν περιλαμβανόταν ο Νομικός και Τεχνικός Έλεγχος των ακινήτων. Η «AAH» θεώρησε ότι η «OTE Ακίνητα» διαθέτει την κυριότητα για όλα τα ακίνητα (εκτός αν υπήρξε έγγραφη διαφορετική ενημέρωση) και ότι όλα τα ακίνητα είναι ελεύθερα βαρών.

Η «AAH» δεν πραγματοποίησε έρευνα και δεν αναλαμβάνει ουδεμία ευθύνη για την ύπαρξη στα διακεκριμένα ακίνητα ιδιοκτησίας της «OTE Estate» περιβαλλοντικών δεσμεύσεων ή / και βλαβερών ουσιών ή άλλων υλικών τα οποία είναι δυνατόν να βλάψουν το περιβάλλον.

Τα πορίσματα τα οποία περιλαμβάνονται στην έκθεση της «AAH», έλαβαν υπόψη μόνο τις περιβαλλοντικές δεσμεύσεις επί των ακινήτων οι οποίες γνωστοποιήθηκαν εγγράφως από την «OTE Ακίνητα» στην «AAH».

Αξιοποίηση της έκθεσης της «AAH» μπορεί να γίνει μόνο από την «OTE Ακίνητα» και μόνο για το σκοπό για τον οποίο προορίζεται. Η «AAH» ουδεμία ευθύνη αναλαμβάνει για την αποσπασματική ή/και μη εγκεκριμένη χρήση από την «OTE Estate» των πορισμάτων τα οποία αναφέρονται στην τελική της έκθεση όπως και του συνόλου της έκθεσής της.

Οι υπηρεσίες εκτίμησης τις οποίες παρείχε η «AAH» βασίζονται στις μεθοδολογικές προσεγγίσεις οι οποίες περιγράφονται στην πλέον πρόσφατη Έκδοση των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards) ή/και τις οδηγίες και κώδικες του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS) της Μεγάλης Βρετανίας στο «Κόκκινο Βιβλίο» - (the new Red Book) έκδοσης Μαρτίου 2012 καθώς και έκδοσης Ιανουαρίου 2014. Τα στοιχεία τα οποία συλλέξαμε κατά την έρευνα μας, οι αιτιολογήσεις καθώς και οι αναλύσεις οι οποίες πραγματοποιήσαμε, αποτελούν ιδιοκτησία της «AAH» και θα παραμείνουν ως μέρος των εσωτερικών εγγράφων της μελέτης μας.

Βάση της εκτίμησης αποτέλεσε η Εύλογη Αξία (Fair Value)¹ η οποία αποτελεί το ποσό χρημάτων, το οποίο θα εισπραχθεί από την πώληση ενός παγίου περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβληθεί για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης, κατά την ημερομηνία αποτίμησης, σε μία κανονική συναλλαγή μεταξύ συναλλασσόμενων με εμπορικούς όρους.

¹ RICS: VS 3.5



ΟΤΕ Ακίνητα Α.Ε.
19 Μαρτίου 2014
Σελίδα 3 από 3



Δεδομένου ότι τα Διεθνή Πρότυπα τα οποία προαναφέρθηκαν κάνουν αναφορά και στην έννοια της Εμπορικής Αξίας, σημειώνεται ότι με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Αποτιμήσεων, η Εμπορική Αξία (Market Value)² αποτελεί, το κατ' εκτίμηση ποσό χρημάτων με το οποίο, ένα πάγιο αναμένεται να αλλάξει ιδιοκτησία, κατά τον χρόνο πραγματοποίησης της εκτίμησης, μεταξύ ενός προτιθέμενου αγοραστή και ενός προτιθέμενου πωλητή, στο πλαίσιο μίας άνευ επιρροής ή καταναγκασμού εκτέλεσης της συναλλαγής, όπου κάθε συμβαλλόμενος, ενεργεί προσεκτικά, με πλήρη επίγνωση όλων των δεδομένων, χωρίς να βρίσκεται υπό καθεστώς πίεσης και αφού έχει προηγηθεί ικανοποιητική προβολή και προώθηση του παγίου στην αγορά.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ - IFRS) και τις οδηγίες και κώδικες του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομώνων (Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS), η έννοια της Εμπορικής Αξίας και η έννοια της Εύλογης Αξίας (Fair Value)³ είναι ταυτόσημη.

Στο αντικείμενο του έργου της «ΑΑΗ», δεν περιλαμβανόταν ο έλεγχος απομείωσης της αξίας των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων σύμφωνα με το Λογιστικό Πρότυπο 36 (Impairment Testing).

Η «ΑΑΗ» δεν έχει ή προβλέπει να έχει οιοδήποτε ενδιαφέρον για τα ακίνητα του Χαρτοφυλακίου της «ΟΤΕ Estate» και ως εκ τούτου επιβεβαιώνει ότι η εκτίμηση την οποία πραγματοποίησε ήταν εντελώς ανεξάρτητη και τα πορίσματα τα οποία εξήχθησαν ήταν αντικειμενικά κατά την ανεξάρτητη γνώμη της.

Σύμφωνα με τις προσεγγίσεις της αξίας τις οποίες πραγματοποίησε η «ΑΑΗ», για το Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων της «ΟΤΕ Ακίνητα», η συνολική Εύλογη Αξία του, κατά την 31^η Φεβρουαρίου 2014, ανταποκρίνεται αντικειμενικά, στο ποσό των **Ευρώ, Εννιακοσίων Σαράντα Επτά Εκατομμυρίων Εκατό Εβδομήντα Επτά Χιλιάδων Οκτακοσίων Εβδομήντα Επτά (€ 947.177.877,00)**.

Η «ΑΑΗ» προκειμένου να γίνουν με ορθό τρόπο οι εγγραφές στις οικονομικές καταστάσεις της «ΟΤΕ Ακίνητα» επιμέρισε την συνολική προσδιορισθείσα εύλογη αξία σε αξία γηπέδων (Λογαριασμός 10 του ΕΓΛΣ) και σε αξία κτισμάτων (Λογαριασμός 11 του ΕΓΛΣ).

Με εκτίμηση

Για λογαριασμό της American Appraisal (Hellas) Limited,

ΑΜΕΡΙΚΑΝ ΑΠΠΡΕΙΖΑΛ (ΕΛΛΑΣ)
ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΠΟΤΙΜΗΣΕΩΝ Ε.Π.Ε.
Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας 54 • 115 28 Αθήνα
Τηλ. 01-7291867, 01-72 54 657 • Fax: 01-72 50 982
Α.Φ.Μ. 099053412 • Δ.Ο.Υ. Δ' ΑΘΗΝΩΝ

Παύλος Μ. Ζέκκος – MSc, CRE®, MRICS

Διευθύνων Σύμβουλος

² IVS: IVS Framework para. 30

³ RICS: VS 3.5