



ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014
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 7 Απριλίου 2015 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 2014..... 4

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	4
ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	5
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΕΩΝ/ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	7
ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	7
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ.....	8
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	8
Πιστωτικός κίνδυνος.....	8
Κίνδυνος ρευστότητας.....	9
Κίνδυνος τιμών	9
Διαχείριση κεφαλαίου	9
ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ	9

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 17

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	17
2. Βάση σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων	18
2.1. Βάση σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.....	18
2.2. Έγκριση των οικονομικών καταστάσεων	18
2.3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις	18
2.3.1. Πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος.....	18
2.3.2. Εκτίμηση της εύλογης αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων και των επενδύσεων σε ακίνητα.....	18
2.3.3. Κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της εύλογης αξίας.....	19
2.3.4. Διάκριση μεταξύ επενδύσεων σε ακίνητα και ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	19
2.3.5. Συντελεστές απόσβεσης	20
2.3.6. Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις.....	20
2.3.7. Παροχές μετά την έξοδο του προσωπικού από την υπηρεσία.....	20
2.3.8. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	20
3. Βασικές λογιστικές πολιτικές	20
3.1. Επενδύσεις σε ακίνητα	23
3.2. Εσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	25
3.3. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού.....	26
3.4. Απαιτήσεις	27
3.5. Αποθέματα.....	28
3.6. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	28
3.7. Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	28
3.8. Μισθώσεις	28
3.9. Μετοχικό κεφάλαιο	28
3.10. Παροχές σε προσωπικό	28
3.10.1. Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία	28
3.11. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης	29
3.11.1. Βραχυπρόθεσμες παροχές	29
3.12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	29
3.13. Προβλέψεις.....	30
3.14. Φορολογία	30
3.15. Μερίσματα.....	30
3.16. Αναγνώριση εσόδων	30
3.16.1. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις.....	30
3.16.2. Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας.....	30
3.16.3. Έσοδα από τόκους.....	31
3.16.4. Συνδεδεμένα μέρη	31
3.17. Συμψηφισμός απαιτήσεων - υποχρεώσεων	31
3.18. Συγκριτικά στοιχεία και στρογγυλοποιήσεις	31
3.19. Λειτουργικά Έξοδα.....	31

4.	Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων.....	31
5.	Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	32
6.	Φόροι Τέλη.....	32
7.	Αμοιβές και Έξοδα Τρίτων	32
8.	Χρηματοοικονομικά Έσοδα - Καθαρά.....	32
9.	Φόρος Εισοδήματος.....	33
9.1.	Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις	33
10.	Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	34
11.	Επενδύσεις σε ακίνητα	35
12.	Πελάτες	36
13.	Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	37
14.	Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	37
15.	Επενδύσεις σε ομόλογα	38
16.	Μετοχικό κεφάλαιο	38
17.	Αποθεματικά	38
18.	Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	39
19.	Εγγυήσεις Ενοικίων	40
20.	Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	40
21.	Προμηθευτές.....	42
22.	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	42
23.	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	43
24.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	43
24.1.	Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις.....	43
24.2.	Ληφθείσες εγγυήσεις.....	44
24.3.	Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις.....	44
25.	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ.....	44
25.1.	Κίνδυνος αγοράς	44
25.2.	Κίνδυνος τιμής.....	44
25.3.	Πιστωτικός κίνδυνος	44
25.4.	Κίνδυνος ρευστότητας	45
25.5.	Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	45
26.	Μεταγενέστερα γεγονότα.....	45

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΣ ΔΠΧΑ..... 46

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

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 1.1.2014-31.12.2014 και απεικονίζει την πραγματική χρηματοοικονομική διάρθρωση της Εταιρείας κατά την 31.12.2014.

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 2014, ήταν μια χρονιά καμψής για την ευρισκόμενη σε μακροχρόνια κρίση ελληνική οικονομία, αφού για πρώτη φορά έπειτα από 6 έτη συνεχούς ύφεσης (που κόστισε περίπου το 25% του ΑΕΠ του 2007), έκλεισε με θετική ανάπτυξη 0,7% (2013:- 4%), επηρεασμένη από τη σημαντική αύξηση του τουρισμού, των εξαγωγών αλλά και της αντιστροφής της ιδιωτικής ζήτησης (μετά από μακρά περίοδο πτώσης). Ωστόσο, το τέταρτο τρίμηνο του 2014 παρουσίασε κάμψη στο ρυθμό ανάπτυξης σε σύγκριση με τα προηγούμενα τρία τρίμηνα, επηρεασμένο και από την στάση αναμονής εξαιτίας των πολιτικών εξελίξεων στα τέλη του έτους.

Παρά τις ενδείξεις βελτίωσης του κλίματος, η συνεχιζόμενη λιτότητα συνέχισε να πιέζει τη ζήτηση για νέους χώρους. Το κλίμα στον κλάδο ακινήτων άρχισε να δείχνει κάποια αρχικά σημάδια σταθεροποίησης, με αρκετές συναλλαγές (σε σύγκριση με τις προηγούμενες χρονιές, όπως η ολοκλήρωση του Ελληνικού, η ολοκλήρωση του sale & lease back κτιρίων του Ελληνικού Δημοσίου σε δύο ΑΕΕΑΠ, καθώς και αρκετές πωλήσεις μικρών ακινήτων από το ΤΑΙΠΕΔ).

Η κύρια τάση στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων παραμένει η αναδιαπραγμάτευση μισθωμάτων και η μείωση χώρων. Η υπερβάλλουσα προσφορά χώρων συνεχίζει να συμπιέζει τα ενοίκια σε όλη τη χώρα. Οι όποιες συμφωνίες, αφορούν σε μετεγκαταστάσεις εταιρειών, σε μικρότερο και καλύτερο χώρο από πλευράς ποιότητας, απολαμβάνοντας χαμηλότερο κόστος ενοικίασης.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Η Εταιρεία σε συνεργασία με την ΟΤΕ ΑΕ συνέχισε για 6^η χρονιά την υλοποίηση σημαντικού μέρους του έργου Στεγαστικής Πολιτικής της ΟΤΕ ΑΕ, που 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 Εταιρεία. Οι χώροι που απελευθερώθηκαν το 2014 ανέρχονται σε 33.629 τ.μ., ανεβάζοντας το σύνολο των αποδεσμεύσεων για τα τελευταία 6 χρόνια σε περισσότερα από 181.000 τ.μ. Έτσι, το ποσοστό των κενών χώρων σε σχέση με το συνολικό αριθμό των προς εκμετάλλευση χώρων, διαμορφώθηκε στο τέλος του έτους στο 20% όταν ο αντίστοιχος δείκτης της αγοράς διαμορφώθηκε στο 21-22%.

Παρά τις πιέσεις στην αγορά ακινήτων και τη συνεχώς μειούμενη ζήτηση, η Εταιρεία σύναψε 22 νέες μισθώσεις με τρίτους για περίπου 5.600 τ.μ., η σημαντικότερη των οποίων συνάφθηκε με την σουηδική εταιρεία έτοιμων ενδυμάτων H&M σε ιδιόκτητο ακίνητο στην Καλαμάτα, με ετήσια επίπτωση στο έσοδο €0,42εκατ. Η συνεχιζόμενη επιδείνωση της αγοράς ακινήτων είχε ως αποτέλεσμα αιτήσεις για επαναδιαπραγμάτευση μισθώσεων. Έτσι, για 8 μισθώσεις η Εταιρεία προχώρησε σε επαναδιαπραγμάτευση μισθώσεων ανταποκρινόμενη στο αίτημα των μισθωτών, με ετήσια επιβάρυνση €0,01 εκατ.

Τέλος, σε εναρμόνιση με την εταιρική στρατηγική του Ομίλου για απελευθέρωση δεσμευμένων κεφαλαίων, η Εταιρεία προχώρησε σε πωλήσεις 2 ακινήτων συνολικής έκτασης 7.640 τ.μ. και συνολικής αξίας πώλησης €0,9 εκατ. Ο διεθνής ανοικτός διαγωνισμός για την πώληση τεσσάρων εμπορικών ακινήτων, που είχε προκηρυχθεί στα τέλη του 2013 κηρύχθηκε άγονος, εξ αιτίας των προσφερόμενων τιμών που ήταν σημαντικά χαμηλότερες (~40%) των ζητούμενων, ενώ συνεχίστηκαν οι προσπάθειες πώλησής των ακινήτων αυτών. Στο πλαίσιο αυτό κι εξ αιτίας συνεχιζόμενου ενδιαφέροντος, η Εταιρεία προχώρησε στο τελευταίο τρίμηνο του 2014, σε ανοικτό διαγωνισμό πώλησης του ακινήτου στο Ρουφ (επιφάνειας περίπου 26.000 τ.μ.), για το οποίο και

ανακηρύχθηκε πλειοδότης. Με την ολοκλήρωση της συναλλαγής το Φεβρουάριο του 2015, η Εταιρεία προχώρησε στη μεταβίβαση του συγκεκριμένου ακινήτου για το ποσό των €7,25 εκατ.

Για το 2014, η Εταιρεία πραγματοποίησε την ετήσια αποτίμηση του χαρτοφυλακίου της για σκοπούς ΔΠΧΠ. Από το σύνολο των περίπου 2.300 ιδιοκτησιών, 360 από αυτές αντιπροσωπεύουν περισσότερο από το 80% της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου της. Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας παρουσίασε για το 2014 περαιτέρω μείωση της αξίας του, σε ποσοστό αντίστοιχο της μείωσης της συνολικής εγχώριας αγοράς ακινήτων. Έτσι, η εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας είναι χαμηλότερη κατά €68 εκατ., ορίζοντας τη συνολική αξία στα €879 εκατ. (περίπου 7% χαμηλότερη σε σύγκριση με την αντίστοιχη αξία του 2013). Το έργο της αποτίμησης διενεργήθηκε από την American Appraisal Limited, Πιστοποιημένο Εκτιμητή αναγνωρισμένου κύρους.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2014 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 ίδιων κεφαλαίων και ταμειακών ροών για την περίοδο από 1^{ης} Ιανουαρίου έως 31^{ης} Δεκεμβρίου 2014 με αναλυτικές επεξηγήσεις επί των λογιστικών αρχών οι οποίες έχουν τηρηθεί.

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013	% μεταβολής
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	61.365.472	63.292.013	-3%
EBITDA*	46.051.252	48.290.904	-4%
Ζημίες προ φόρων (μετά την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα)	(27.506.593)	(64.393.484)	57%
Φόρος Εισοδήματος	6.767.686	(19.593.723)	-
Ζημίες μετά από φόρους	(20.738.907)	(83.987.206)	-

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

Τα έσοδα από εκμίσθωση των ιδιόκτητων ακινήτων της Εταιρείας στις 31.12.2014 διαμορφώθηκαν σε €61,37 εκατ. από €63,29 εκατ. την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας μείωση της τάξεως του 3%. Η ανάλυση των εσόδων από την εκμίσθωση των ακινήτων διαμορφώνεται ως εξής:

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013	% μεταβολής
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων στην ΟΤΕ Α.Ε.	45.174.728	46.768.214	-3%
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων στην COSMOTE Α.Ε.	11.668.264	11.824.421	-1%
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων σε λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	2.065.157	1.893.528	9%
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων σε τρίτους	2.457.323	2.805.850	-12%
Σύνολο	61.365.472	63.292.013	-3%

Κατά τη διάρκεια του 2014, τα έσοδα της Εταιρείας συμπίεστηκαν εξαιτίας της πτώσης της αγοράς, της συνέχισης της απελευθέρωσης χώρων από την ΟΤΕ Α.Ε., αλλά και του αποπληθωρισμού.

Πιο αναλυτικά, η απελευθέρωση 33.629 τ.μ. κατά τη διάρκεια του 2014 από την ΟΤΕ Α.Ε., επέφερε συνολική μείωση εσόδων κατά 3% έναντι του 2013. Επίσης, ο αποπληθωρισμός, που από το 2013 υπάρχει στη χώρα, είχε ως επακόλουθο τη μείωση του μισθώματος της COSMOTE Α.Ε. κατά 1%. Η αύξηση κατά 9% των εσόδων

από λοιπές εταιρείες του Ομίλου οφείλεται στη στέγαση θυγατρικών σε ιδιότητα κτίρια, ακολουθώντας τη στεγαστική πολιτική του Ομίλου.

Τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων σε τρίτους συμπίεστηκαν επίσης, εξαιτίας τόσο των πιέσεων για περαιτέρω επαναδιαπραγμάτευση μισθωμάτων, όσο και εξ αιτίας αποχωρήσεων μισθωτών από τα ακίνητα της Εταιρείας, με σημαντικότερη όλων τη διακοπή της μίσθωσης της MOTOROLA A.E (απώλεια εσόδων πλέον των €0,3 εκατ. για το 2014). Η Εταιρεία με ενέργειές της έχει ήδη αντικαταστήσει πλήρως την εν λόγω απώλεια εσόδου με νέες μισθώσεις τρίτων που το αποτέλεσμα της θα φανεί στο 2015.

Στη διάρκεια του έτους υπογράφηκαν 33 νέα μισθωτήρια συμβόλαια από τα οποία 11 αφορούσαν στον Όμιλο, 22 σε τρίτους (περίπου 5.600 τ.μ.) και 8 τροποποιητικά συμβόλαια, στα πλαίσια επαναδιαπραγματεύσεων.

Τα εγκατεστημένα φωτοβολταϊκά συστήματα σε στέγες κτιρίων απέφεραν έσοδο από πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αξίας €0,07 εκατ.

Τα έσοδα από τόκους για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €1,9 εκατ., έναντι €3,2 εκατ. της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μείωση που οφείλεται στις μικρότερες τοποθετήσεις σε zero coupon bonds, έκδοσης OTE plc.

Τα λειτουργικά έξοδα πριν από φόρους, αποσβέσεις και ζημιές από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της χρήσης 2014, διαμορφώθηκαν σε €6,6 εκατ. έναντι €9,5 εκατ. της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μείωση της τάξης του 30%, που οφείλεται στη σημαντική μείωση των λοιπών λειτουργικών εξόδων, εξαιτίας της εγγραφής πρόβλεψης €2,5 εκατ. που έγινε το 2013, σε συνέχεια δικαστικής απόφασης. Η Εταιρεία άσκησε έφεση για την απόφαση αυτή, η ακρόαση έγινε το Νοέμβριο του 2014 και αναμένεται απόφαση εντός του 2015.

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013	% μεταβολής
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	3.784.781	3.568.901	6%
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.384.183	1.281.506	8%
Παροχές τρίτων	729.443	848.691	-14%
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	793.503	3.793.272	-79%
Απομείωση απαιτήσεων	(18.769)	1.518	-
Σύνολο	6.673.141	9.493.888	-30%

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού παρουσίασαν αύξηση, έχοντας ενσωματώσει κόστος για αποχώρηση προσωπικού, καθώς και την αντίστοιχη πρόβλεψη για το σκοπό αυτό. Τέλος, οι προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις σημείωσαν μείωση παρά τη συνεχιζόμενη οικονομική επιδείνωση εξαιτίας της είσπραξης ανείσπρακτων μισθωμάτων που είχαν χαρακτηριστεί ως επισφαλή σε προηγούμενα έτη.

Τα κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (πριν από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα) της χρήσης 2014 ανήλθαν σε €46,1 εκατ. από €48,2 εκατ. την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας μείωση της τάξεως του 4%, κυρίως εξαιτίας της μείωσης των ενδοομιλικών εσόδων.

Η αποτίμηση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας σε εύλογη αξία ανήλθε για το 2014 σε €879 εκατ. παρουσιάζοντας μείωση έναντι του 2013 κατά €68 εκατ. ή 7% περίπου (η αντίστοιχη μείωση του 2013 ήταν περίπου €116 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 2014 ανήλθαν σε €27,5 εκατ., σημαντικά χαμηλότερες των ζημιών προ φόρων της προηγούμενης χρήσης (€64,4 εκατ.).

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

	31.12.14	31.12.13
Γενική Ρευστότητα	7,22	5,71
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Ενεργητικού	0,89	0,87
EBITDA* / Σύνολο Εσόδων	0,75	0,77

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

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΕΩΝ/ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Η Εταιρεία προχώρησε στην ανακατασκευή 18 ιδιόκτητων ακινήτων, καθώς και σε ανακαίνιση κτιρίων ή τμημάτων αυτών, με σκοπό τη διάθεσή τους σε τρίτους (αξίας €2,3 εκατ.). Ειδικότερα, ολοκληρώθηκαν ανακαίνισεις στα κτίρια της Καλαμάτας (1.400τμ) και των Σερρών (2.330 τμ) τα οποία και παραδόθηκαν προς μίσθωση. Η κατασκευή του έργου στο ακίνητο επί της οδού Τροίας, Κιμώλου και Σπετσών, βρίσκεται σε εξέλιξη και θα παραδοθεί προς χρήση στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, εντός του 2015.

Επιπλέον, σε ότι αφορά το τμήμα του χαρτοφυλακίου που χρησιμοποιείται για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του Ομίλου, εντός του έτους δρομολογήθηκαν εργασίες ανακατασκευής και διαμόρφωσης σε περίπου 7.000 τμ χώρων (αξίας €4,8 εκατ.). Επιπρόσθετα, υλοποιήθηκαν μελέτες έργων οι οποίες αποσκοπούν στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης στον εργασιακό χώρο, καθώς και στην ανάδειξη των ακινήτων της Εταιρείας.

Παράλληλα με τα παραπάνω, υλοποιήθηκαν δράσεις σχετικές με την εξοικονόμηση ενέργειας και τη βελτίωση της λειτουργίας των υποδομών σε επιλεγμένα ακίνητα υψηλής σπουδαιότητας για τον όμιλο.

Τέλος, η Εταιρεία πραγματοποίησε περίπου 34 επιπλέον πολεοδομικούς ελέγχους στα ακίνητά της, κατά τη διάρκεια της χρήσης, στα πλαίσια νομιμοποίησης και τακτοποίησης αυτών.

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 2014 και 2013 καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2014 και 31 Δεκεμβρίου 2013 παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες:

	31.12.2013		01.01-31.12.2013	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΟΤΕ S.A.	10.997.638	381.329	46.768.214	302.086
COSMOTE SA	1.334.384	63.223	11.824.421	102.314
ΟΤΕ INVESTMENT SERVICES S.A.	8.144	-	96.000	1.728
ΟΤΕ ACADEMY SA	2.224.133	750	1.604.293	31.627
ΟΤΕ Globe SA	-	-	120.792	2.174
ΟΤΕ INSURANCE SA	-	-	12.480	-
ΟΤΕ PLUS SA	2.109	-	53.685	-
COSMO ONE SA	-	12.300	-	25.092
COSMOHOLDING ALBANIA SA	-	-	2.178	-
VOICENET SA	4.247	-	4.100	-
	14.570.655	457.602	60.486.163	465.022

	31.12.2014		01.01-31.12.2014	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
OTE SA	4.572.872	208.133	45.174.728	585.015
COSMOTE SA	1.150.667	224.322	11.668.264	327.326
OTE INVESTMENT SERVICES SA.	6.994	-	82.443	1.484
OTE ACADEMY SA	2.094.992	-	1.624.302	37.637
OTE Globe SA	-	-	119.946	2.159
OTE INSURANCE SA	-	-	12.840	-
OTE PLUS SA	31	-	9.966	-
E-VALUE SA	97.181	-	130.576	-
COSMO ONE SA	-	-	36.000	20.345
COSMOHOLDING ALBANIA SA	2.237	-	2.160	-
VOICENET SA	-	4.247	36.900	-
RURAL NORTH SA	6.255	-	5.086	-
RURAL SOUTH SA	6.074	-	4.938	-
	7.937.303	436.702	58.908.149	973.966

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, καθώς και των Διευθυντικών της στελεχών, οι οποίες επιβάρυναν τα αποτελέσματα της χρήσης 2014 ανήλθαν σε €895.821 (2013: €789.809).

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 2015, 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
- Ανάπτυξη 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

Η Εταιρεία στα πλαίσια της εταιρικής στρατηγικής του Ομίλου για αποδέσμευση κεφαλαίων, προχώρησε στην πώληση ενός ακινήτου στο δήμο Αιγάλεω (Ρουφ) του νομού Αττικής συνολικού εσόδου €7,25 εκατ..

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 2014, 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 2014 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.



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

Αθήνα, 8 Απριλίου 2015
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μάριος Ψάλτης
Αρ Μ ΣΟΕΛ 38081

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ
31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Σημ.	31 Δεκεμβρίου 2014	31 Δεκεμβρίου 2013
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	10.	4.931.324	3.181.124
Επενδύσεις σε ακίνητα	11.	874.919.353	944.439.739
Σύνολο Μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού		879.850.677	947.620.863
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Πελάτες	12.	8.685.149	15.143.018
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	13.	7.247.959	7.624.365
Φόροι εισοδήματος εισπρακτέοι		3.237.864	-
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14.	89.246.504	61.675.007
Επενδύσεις σε ομόλογα	15.	86.564.119	81.662.117
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού		194.981.595	166.104.507
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		1.074.832.272	1.113.725.370
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	16.	455.987.091	455.987.091
Αποθεματικά	17.	20.404.857	20.402.989
Κέρδη εις νέον		475.543.087	496.281.994
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		951.935.035	972.672.074
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	18.	360.326	308.106
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19.	1.633.916	1.584.886
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	20.	93.902.507	110.084.102
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		95.896.749	111.977.094
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές	21.	3.793.356	1.630.170
Φόροι εισοδήματος πληρωτέοι		-	10.407.427
Επιστροφή κεφαλαίου πληρωτέα		50.453	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	22.	23.156.679	17.038.605
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		27.000.488	29.076.202
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		122.897.237	141.053.296
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		1.074.832.272	1.113.725.370

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 17 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

**ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014
(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)**

	Σημ.	31 Δεκεμβρίου 2014	31 Δεκεμβρίου 2013
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	4.	61.365.472	63.292.013
Ζημίες από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων		(75.042.435)	(115.588.046)
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων παγίων		(320.422)	(386.912)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	5.	(3.784.781)	(3.568.901)
Φόροι-τέλη	6.	(9.798.052)	(7.993.589)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	7.	(1.384.183)	(1.281.506)
Παροχές τρίτων		(729.443)	(848.691)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(641.711)	(1.265.868)
Προβλέψεις για νομικές υποθέσεις		(151.792)	(2.527.404)
Απομείωση απαιτήσεων		18.769	(1.518)
Λοιπά έσοδα		1.156.973	2.416.368
Λειτουργικές ζημίες		(29.311.605)	(67.754.054)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		1.848.539	3.392.721
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(43.527)	(32.151)
Χρηματοοικονομικά έσοδα-καθαρά	8.	1.805.012	3.360.570
Ζημίες προ φόρων		(27.506.593)	(64.393.484)
Φόρος εισοδήματος	9.	6.767.686	(19.593.722)
Ζημίες μετά από φόρους		(20.738.907)	(83.987.206)
Λοιπά Συνολικά εισοδήματα (Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων)			
Κέρδη/ (Ζημίες) από την αναπροσαρμογή των ιδιοχρησιμοποιούμενων οικοπέδων & κτηρίων σε εύλογη αξία, μετά από φόρους		77.811	(53.600)
Αναλογιστικές ζημίες σχετικές με παροχές εργαζομένων, μετά από φόρους		(13.655)	(8.358)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		64.156	(61.958)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		(20.674.751)	(84.049.164)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 17 έως 45 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 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Αποθεματικό Εύλογης Αξίας	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο Αποθεματικών	Υπόλοιπο Κερδών σε Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	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)
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
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	455.987.091	11.683.272	8.523.425	136.222	60.072	20.402.989	496.281.993	972.672.073
Ζημίες χρήσεως	-	-	-	-	-	-	(20.738.906)	(20.738.906)
Αναπροσαρμογή παγίων στοιχείων ενεργητικού	-	-	77.811	-	-	77.811	-	77.811
Μεταφορά από λοιπά αποθεματικά	-	-	-	(62.290)	-	(62.290)	-	(62.290)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-	(13.655)	(13.655)	-	(13.655)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα	0	0	77.811	(62.290)	(13.655)	1.866	(20.738.906)	(20.737.040)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	455.987.091	11.683.272	8.601.236	73.932	46.417	20.404.857	475.543.087	951.935.034

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 17 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
 ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014
 (Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31 Δεκεμβρίου	31 Δεκεμβρίου
	2014	2013
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Ζημιές προ φόρων	(27.506.593)	(64.393.484)
<u>Προσαρμογές για:</u>		
Αποσβέσεις	320.422	386.912
Ειδικό Τέλος Ακινήτων	-	432.728
Κέρδος/Ζημία από πωλήσεις	266.363	(1.454.892)
Απομείωση Απαιτήσεων	(18.769)	1.518
Προβλέψεις για νομικές υποθέσεις	151.792	2.527.404
Αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικών ακινήτων	75.042.435	115.588.046
Τραπεζικά έξοδα	43.527	32.151
Πιστωτικοί τόκοι από επενδυτικές δραστηριότητες	(1.848.539)	(3.392.721)
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	154.576	52.319
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ	46.605.214	49.779.981
(Αύξηση)/Μείωση:		
Πελάτες	6.457.869	1.360.715
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	376.406	(5.496.410)
Αύξηση/(Μείωση):		
Προμηθευτές	2.163.186	(677.142)
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.966.282	5.218.728
Τραπεζικά έξοδα πληρωθέντα	(43.527)	(32.151)
Φόροι Εισοδήματος πληρωθέντες	(23.081.741)	(9.455.524)
Εγγυήσεις μισθωμάτων	49.030	611.134
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	(120.809)	(21.886)
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΕΙΣΡΟΕΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	38.371.910	41.287.447
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ		
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	(8.644.512)	(5.430.319)
Εισπραξεις από πώληση ακινήτων	897.563	3.857.326
Πιστωτικοί τόκοι εισπραχθέντες	1.945.303	3.230.300
Επενδύσεις σε ομόλογα	(86.498.462)	(151.499.371)
Ρευστοποιήσεις από ομόλογα στη λήξη τους	81.499.695	168.818.216
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΕΚΡΟΕΣ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	(10.800.413)	18.976.152
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	0	0
ΚΑΘΑΡΗ ΑΥΞΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΩΝ	27.571.497	60.263.599
ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ ΕΝΑΡΞΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ	61.675.007	1.411.408
ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ ΛΗΞΕΩΣ ΧΡΗΣΕΩΣ	89.246.504	61.675.007

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 17 έως 45 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. Οι οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στις 7 Απριλίου 2015 και έχουν αναρτηθεί στο Διαδίκτυο στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.ote-estate.gr

Στις 31 Δεκεμβρίου 2014, η Εταιρεία απασχολούσε 66 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2013: 69 άτομα) εκ των οποίων τα 9 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2014: 9 άτομα) είναι αποσπασμένα από την ΟΤΕ και 4 από την Cosmote (31 Δεκεμβρίου 2013: 4) 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 2014 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) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνείων των ΔΠΧΑ, όπως 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 ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. 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 πολύπλοκες 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 2014, στις 7 Απριλίου 2015, 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. 2,47%)
- Δείκτης τιμών καταναλωτή 0%-2.0% (μ.ό. 1,46%)
- Προεξοφλητικό επιτόκιο από 7.35% έως 15,6% (μέσο επιτόκιο 11,48%)
- 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.

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 2014:

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση»

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.

ΔΛΠ 36 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις ανακτήσιμης αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων»

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.

ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση»

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.

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν μετά την 1η Ιανουαρίου 2014 και δεν έχουν εφαρμοστεί στην σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων. Κανένα από αυτά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις εκτός από αυτά που παρατίθενται παρακάτω:

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 Λογιστική Αντιστάθμισης καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασισμένη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχων μοντέλο του ΔΛΠ 39. 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 εταιρεία διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017)

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Η εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 15 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΕΔΔΠΧΑ 21 «Εισφορές» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 17 Ιουνίου 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 βάσει 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.

ΔΛΠ 19 Αναθεωρημένο (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η 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.

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 (Τροποποιήσεις) «Διευκρίνιση των Επιτρεπών Μεθόδων Απόσβεσης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Αυτή η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η χρήση μεθόδων βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλες για τον υπολογισμό των αποσβέσεων ενός περιουσιακού στοιχείου και επίσης διευκρινίζει πως τα έσοδα δεν θεωρούνται κατάλληλη βάση επιμέτρησης της ανάλωσης των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο. Αυτές οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) "Γνωστοποιήσεις" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις οδηγίες του ΔΛΠ 1 σχετικά με τις έννοιες της σημαντικότητας και της συγκέντρωσης, την παρουσίαση των μερικών αθροισμάτων, την δομή των οικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2015)

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.

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.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2013 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται σε τρία ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2011-13 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ.

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.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως όταν ένα περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) αναταξινομείται από «διακρατούμενο προς πώληση» σε «διακρατούμενο προς διανομή», ή το αντίθετο, αυτό δεν αποτελεί αλλαγή στο σχέδιο για πώληση ή διανομή και δεν πρέπει να λογιστικοποιείται σαν αλλαγή.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Η τροποποίηση προσθέτει συγκεκριμένες οδηγίες προκειμένου να βοηθήσει τη διοίκηση να προσδιορίσει εάν οι όροι μίας συμφωνίας για εξυπηρέτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει μεταβιβαστεί συνιστούν συνεχιζόμενη ανάμειξη και διευκρινίζει πως οι επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται βάσει της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτείται για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34.

ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως, όταν προσδιορίζεται το επιτόκιο προεξόφλησης για τις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά την έξοδο από την υπηρεσία, το σημαντικό είναι το νόμισμα στο οποίο παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις και όχι η χώρα στην οποία αυτές προκύπτουν.

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

3.1. 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 συνθήκες 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 προηγουμένως 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.

3.2. Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Τα ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα) αναφέρονται σε οικόπεδα 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 οικόπεδα και κτίρια αποτιμώνται σε εύλογη αξία. Εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαχθεί 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 αποσβάνεται 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 ενσώματων παγίων το κόστος αντικατάστασης τέτοιου στοιχείου όταν επιβαρύνεται με αυτό, εφόσον πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης. Η λογιστική αξία των τμημάτων των ενσώματων 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 ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

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

Κατά την πώληση ενσώματων 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.

3.3. 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 μέσω αποτελεσμάτων.** Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται για εμπορία. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ταξινομείται σε αυτή την κατηγορία εάν αρχικώς αποκτήθηκε με σκοπό την πώληση σε σύντομο χρονικό διάστημα. Τα παράγωγα ταξινομούνται ως κατεχόμενα για εμπορία, εκτός εάν έχουν χαρακτηριστεί ως μέσα αντιστάθμισης. Περιουσιακά στοιχεία αυτής της κατηγορίας ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό εάν αναμένεται να πουληθούν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς, αλλιώς ταξινομούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό. Κατά τη διάρκεια του έτους, η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας
- **Δάνεια και απαιτήσεις.** Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. 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. Περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εφόσον δεν λήγουν ή η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση να τα ρευστοποιήσει μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία αναφοράς. Κατά τη διάρκεια του έτους, η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας

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 και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία. Τα δάνεια και οι απαιτήσεις παρουσιάζονται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

3.4. 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 12.

3.5. 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.

3.6. 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 ζημία 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.

3.7. Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

3.8. Μισθώσεις

Η Εταιρεία είναι εκμισθωτής ακινήτων.

Οι μισθώσεις ακινήτων, όπου η Εταιρεία διατηρεί ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας του παγίου, ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές ενοικίων που γίνονται από τον μισθωτή προς την Εταιρεία, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, αφού αφαιρεθούν τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από την Εταιρεία στον μισθωτή.

Οι μισθώσεις ακινήτων, όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τρίτο, δηλαδή τον μισθωτή, ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις, και λογίζεται ως πώληση παγίου και ανάληψη απαίτησης 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.

3.9. 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.

3.10. Παροχές σε προσωπικό

3.10.1. Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα, στο οποίο ο όμιλος πληρώνει πάγιες εισφορές σε μία ξεχωριστή εταιρεία. Ο όμιλος δεν έχει καμία νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση να πληρώσει επιπλέον εισφορές, αν τα επενδυμένα περιουσιακά στοιχεία είναι ανεπαρκή για να αντιμετωπίσουν τις αναμενόμενες παροχές για την υπηρεσία των εργαζομένων που αφορά την τρέχουσα περίοδο καθώς και προγενέστερες περιόδους. Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα που δεν είναι πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών.

Συνήθως, τα προγράμματα καθορισμένων παροχών καθορίζουν το ποσό της συνταξιοδοτικής παροχής που θα

λάβει ένας εργαζόμενος κατά τη συνταξιοδότησή του, η οποία εξαρτάται συνήθως από έναν ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και η αποζημίωση.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση οικονομικής θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία αναφοράς μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας. Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Στις χώρες όπου δεν υπάρχει συγκροτημένη αγορά σε τέτοια ομόλογα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια της αγοράς των κρατικών ομολόγων.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανάκλα την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το καθαρό κόστος τόκων υπολογίζεται ως το καθαρό ποσό μεταξύ της υποχρέωσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος επί το επιτόκιο προεξόφλησης. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές προσαρμογές και από αλλαγές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στη χρήση που έχουν προκύψει.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, ο όμιλος πληρώνει εισφορές σε δημόσια ή ιδιωτικά ασφαλιστικά ταμεία είτε υποχρεωτικά είτε συμβατικά είτε εθελοντικά. Μετά την πληρωμή των εισφορών δεν υφίσταται περαιτέρω δέσμευση για τον όμιλο. Οι εισφορές αναγνωρίζονται σαν κόστος παροχών σε εργαζομένους όταν αυτές καθίστανται πληρωτέες. Οι προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται σαν περιουσιακό στοιχείο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή επιστροφή χρημάτων

3.11. 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.

3.11.1. Βραχυπρόθεσμες παροχές

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

3.12. 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.

3.13. Προβλέψεις

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

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

3.14. 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.

3.15. 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.

3.16. Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

3.16.1. 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.

3.16.2. 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.

3.16.3. Έσοδα από τόκους

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

3.16.4. 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.

3.17. Συμφηφισμός απαιτήσεων - υποχρεώσεων

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

3.18. Συγκριτικά στοιχεία και στρογγυλοποιήσεις

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.

3.19. Λειτουργικά Έξοδα

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

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 Ν.4242/2014 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Π.Δ.34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων, στην ΟΤΕ Α.Ε., σε λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ και σε τρίτους. Τα έσοδα από τις μισθώσεις αυτές αναλύονται ως εξής:

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Μισθώματα από ΟΤΕ	45.174.728	46.768.214
Μισθώματα από λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	13.733.421	13.717.949
Μισθώματα από τρίτους	2.457.323	2.805.850
	61.365.472	63.292.013

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:

	2014
Μέχρι 1 έτος	19.036.884
Μεταξύ 1 και 5 ετών	50.634.319
Πάνω από 5 έτη	46.399.943

Σημ: Το μισθωτήριο συμβόλαιο της ΟΤΕ ΑΕ, θα ανανεωθεί εντός του 1^{ου} εξαμήνου του 2015.

5. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως :

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Αμοιβές έμμισθου προσωπικού	2.788.397	2.649.571
Εργοδοτικές εισφορές και επιβαρύνσεις	699.375	737.613
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	157.059	19.300
Παρεπόμενες παροχές προσωπικού	139.950	162.417
	3.784.781	3.568.901

6. Φόροι Τέλη

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

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Φόρος Ακίνητης Περιουσίας	390	6.920.459
Χαρτόσημο & ΟΓΑ Εισοδημάτων από Μισθώματα	61.801	81.479
Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενης Δομημένης Επιφάνειας	-	432.728
Τέλος Ακίνητης Περιουσίας	250.000	283.427
Ενιαίος Φόρος Ιδιόκτητης Ακίνητης περιουσίας	9.223.354	-
Λοιποί Φόροι Τέλη	262.507	275.496
	9.798.052	7.993.589

7. Αμοιβές και Έξοδα Τρίτων

Οι αμοιβές και τα έξοδα τρίτων αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Αμοιβές και Έξοδα Ελευθέρων Επαγγελματιών	111.739	153.315
Αμοιβές Συνεδριάσεων Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	44.918	40.816
Αμοιβές Αποσπασμένων Υπαλλήλων ΟΤΕ	575.106	292.185
Λοιπές Αμοιβές Τρίτων	652.420	795.190
	1.384.183	1.281.506

8. Χρηματοοικονομικά Έσοδα - Καθαρά

Τα καθαρά Χρηματοοικονομικά Έσοδα αναλύονται παρακάτω:

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Πιστωτικοί τόκοι	1.848.539	3.392.721
Μείον Τραπεζικά Έξοδα	(43.527)	(32.151)
	1.805.012	3.360.570

9. Φόρος Εισοδήματος

Βάσει του νέου ΚΦΕ 4172/2013 τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία, καθώς και τα νομικά πρόσωπα της περίπτωσης γ' του άρθρου 45 που τηρούν απλογραφικά φορολογούνται με συντελεστή είκοσι έξι τοις εκατό (26%).

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, εφόσον η Εταιρεία έχει ζημιές τυχόν υπερβάλλον ποσό προκαταβολής επιστρέφεται στην Εταιρεία.

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 Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό», σύμφωνα με άρθρο 65^α του 4174/2013, 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 «Εκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο την υποβάλλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών το αργότερο μέχρι την 10η μέρα του 7ου μήνα μετά το τέλος της διαχειριστικής χρήσης.

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. Έχει εκδοθεί φύλλο μερικού ελέγχου για την ελεγμένη χρήση του 2002, καθώς και φύλλο τακτικού ελέγχου για τις χρήσεις 2008 έως 2010. Επιπρόσθετα δεν έχει εκδοθεί φύλλο ελέγχου για τον Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας ετών 2003-2007. Για τις προαναφερόμενες φορολογικές χρήσεις, η Εταιρεία είχε σχηματίσει πρόβλεψη ύψους €0,44 εκατ.

Οι «Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης» για τις οικονομικές χρήσεις 2011 έως 2013 έχουν εκδοθεί χωρίς ουσιαστικές προσαρμογές όσον αφορά το έξοδο φόρου και την αντίστοιχη πρόβλεψη φόρου, όπως αυτά αντικατοπτρίζονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του 2011 έως 2013.

Για τη χρήση 2014 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:

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Τρέχων φόρος εισοδήματος	9.436.450	16.510.378
Αναβαλλόμενος φόρος	(16.204.136)	3.083.345
	(6.767.686)	19.593.723

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

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Ζημίες προ φόρων	(27.506.593)	(64.393.484)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα αποτελέσματα της εταιρείας 26% (2013:26%)	(7.151.714)	(16.742.306)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	264.029	2.121.222
Διαφορά φορολογικών συντελεστών		
Αύξηση στο υπόλοιπο έναρξης της αναβαλλόμενης φορολογίας ως αποτέλεσμα της μείωσης των φορολογικών συντελεστών	-	32.106.756
Συμπληρωματικός φόρος	-	1.988.049
Πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	120.000	120.000
Αναβαλλόμενος φόρος αναπροσαρμογής ακινήτων	-	-
	(6.767.686)	19.593.722

10. Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

	Οικόπεδα	Κτίρια	Μεταφ. μέσα	Έπιπλα & Λοιπ.εξοπλισμ.	Σύνολο
Αναπόσβεστη Αξία 01.01.2013	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)
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
Αναπόσβεστη Αξία 01.01.2014	621.020	2.117.117	1.503	441.485	3.181.125
Προσθήκες στο κόστος	-	-	-	187.447	187.447
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(162.892)	(545)	(156.985)	(320.422)
Μεταφορές παγίων από Επενδύσεις σε ακίνητα	1.399.488	378.536	-	-	1.778.024
Εύλογη αξία ακινήτων	(980.875)	1.086.026	-	-	105.150
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2014	1.039.633	3.418.787	958	471.947	4.931.324

Τα οικόπεδα και κτίρια της Εταιρείας αποτιμήθηκαν από ανεξάρτητους εκτιμητές την 31^η Δεκεμβρίου 2014. 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:

	01.01-31.12.2014			01.01-31.12.2013		
	Κόστος	Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	Αναπόσβεστο Υπόλοιπο	Κόστος	Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	Αναπόσβεστο Υπόλοιπο
Οικόπεδα	108.344	-	108.344	59.372		59.372
Κτίρια	1.909.037	(1.080.721)	828.316	1.035.505	(548.000)	487.505
	2.017.381	(1.080.721)	936.660	1.094.877	(548.000)	546.877

11. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Αναπόσβεστη αξία 01.01.2013	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)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2013	470.105.340	474.334.400	944.439.740
Αναπόσβεστη αξία 01.01.2014	470.105.340	474.334.400	944.439.740
Προσθήκες σε κόστος κατασκευής	-	7.931.273	7.931.273
Μεταφορές παγίων σε Επενδύσεις σε ακίνητα	(1.399.488)	(378.536)	(1.778.024)
Πωλήσεις ακινήτων	(631.200)	-	(631.200)
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(47.935.875)	(27.106.561)	(75.042.435)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2014	420.138.777	454.780.576	874.919.353

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 εναρμόνιση με την εταιρική στρατηγική του Ομίλου για απελευθέρωση δεσμευμένων κεφαλαίων, η Εταιρεία προχώρησε σε 2 πωλήσεις ακινήτων συνολικής έκτασης 7.640 τ.μ. και συνολικής αξίας πώλησης €0,9 εκατ.

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014 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 2014	ΣΥΝΟΛΟ 2013
Εύλογη αξία 01.01.2014	253.662.763	78.818.490	127.221.400	450.053.376	18.276.610	16.407.100	944.439.740	1.058.126.283
Προσθήκες σε κόστος κατασκευής	1.200.000	-	-	6.731.273	-	-	7.931.273	8.121.183
Μεταφορές παγίων σε Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	-	-	(1.778.024)	(1.778.024)	3.011.428
Πωλήσεις ακινήτων	-	-	-	-	(631.200)	-	(631.200)	(9.231.108)
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(14.742.646)	(9.976.470)	(6.739.650)	(39.475.509)	(4.493.647)	385.487	(75.042.436)	(115.588.046)
Εύλογη αξία 31.12.2014	240.120.117	68.842.020	120.481.750	417.309.140	13.151.763	15.014.563	874.919.353	944.439.740

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	240.120.117	84% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 16% συγκριτική μέθοδος	1.508.957	8%-13%
Αποθήκες	68.842.020	95% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 5% συγκριτική μέθοδος	251.359	10%-15%
Τηλεπικοινωνιακά	120.481.750	99% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 1% συγκριτική μέθοδος	770.938	8%-15%
Μικτή Χρήση	417.309.140	91% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 9% συγκριτική μέθοδος	2.658.893	7%-14%
Οικόπεδα	13.151.763	Συγκριτική μέθοδος		
Λοιπά	15.014.563	Συγκριτική μέθοδος		
ΣΥΝΟΛΟ 2014	874.919.353		5.190.147	

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας εκτιμήθηκαν στην εύλογη αξία από ανεξάρτητους, αναγνωρισμένους εκτιμητές με ημερομηνίες αναφοράς τις 31 Δεκεμβρίου 2014 και 31 Δεκεμβρίου 2013 (στη σελίδα 48 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 στις 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 αξία ποσού ίσου με €75.042.435 (2013: €115.588.046).

Εάν κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014, 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 €31,3 εκατ. περίπου χαμηλότερη ή υψηλότερη.

12. Πελάτες

Τα υπόλοιπα απαιτήσεων από πελάτες αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	7.940.994	14.548.929
Λοιποί πελάτες	1.777.020	1.645.723
Μείον: Ζημία απομείωσης	(1.032.865)	(1.051.634)
	8.685.149	15.143.018

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:

	2014	2013
Υπόλοιπο 01/01	1.051.634	1.082.726
Πρόβλεψη περιόδου	-	1.518
Διαγραφή Απαιτήσεων	(18.769)	(32.610)
Υπόλοιπο 31/12	1.032.865	1.051.634

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2014 και 2013 αντίστοιχα, η χρονική απεικόνιση (ενηλικίωση) των απαιτήσεων από πελάτες έχει ως εξής:

	31.12.2014	31.12.2013
Μη ληξιπρόθεσμα και μη απομειωμένα		
Από μεγάλους οργανισμούς	5.844.668	12.315.390
Από μικρού και μεσαίου μεγέθους εταιρείες	59.919	68.719
Σύνολο	5.904.586	12.384.108
Ληξιπρόθεσμα και μη απομειωμένα		
Έως 3 μήνες	418.095	256.700
3-6 μήνες	513.628	643.912
6-12 μήνες	975.837	937.318
Μεγαλύτερα από 12 μήνες	873.003	920.979
Σύνολο	2.780.563	2.758.910
Απομειωμένα υπόλοιπα		
Ληξιπρόθεσμα μεγαλύτερα από 12 μήνες	1.032.865	1.051.634
Σύνολο	1.032.865	1.051.634
Μείον πρόβλεψη απομείωσης	(1.032.865)	(1.051.634)
Καθαρό σύνολο πελατών	8.685.149	15.143.018

13. Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις

Το υπόλοιπο των προκαταβολών και λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως εξής:

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Προκαταβολές προμηθευτών	83.331	96.743
Λοιποί χρεώστες διάφοροι	7.164.628	7.527.622
	7.247.959	7.624.365

Η Εταιρεία δεν έχει λοιπές απαιτήσεις σε ξένο νόμισμα. Στους λοιπούς χρεώστες περιλαμβάνεται η απαίτηση ύψους €6,8 εκατ. από την πώληση ακινήτου το 2013.

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.

14. Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα, αναλύονται ως εξής:

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Ταμείο	1.931	538
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	89.244.573	61.674.469
	89.246.504	61.675.007

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:

	2014	2013
AA	1.931	9.522.275
AA-	84.976.927	51.182.701
A	73.444	73.444
B-	4.194.202	896.587
	89.246.504	61.675.007

15. Επενδύσεις σε ομόλογα

Στις 31 Δεκεμβρίου 2014 η Εταιρεία είχε το ποσό των €86,6 εκατ. περίπου επενδυμένο σε ομόλογα έκδοσης της OTE Plc κάτω από το Πρόγραμμα Έκδοσης Μεσοπρόθεσμων Ομολόγων (zero coupon bonds), Η πιστοληπτική διαβάθμιση της OTE plc σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης S&P είναι BB.

Η κίνηση της περιόδου φαίνεται στον επόμενο πίνακα:

Επενδύσεις που διακρατούνται στη λήξη τους	2014	2013
Υπόλοιπο 01.01.2014	81.662.117	96.604.026
Αγορές Ομολόγων zero coupon έκδοσης OTE Plc	86.304.933	151.499.371
Ρευστοποιήσεις Ομολόγων zero coupon έκδοσης OTE Plc	(81.662.012)	(165.003.701)
Ρευστοποιήσεις Ομολόγων Βραχυπρόθεσμης Διάρκειας έκδοσης OTE Plc	-	(1.600.000)
Πιστωτικοί τόκοι	65.552	162.421
Υπόλοιπο 31.12.2014	86.564.119	81.662.117

16. Μετοχικό κεφάλαιο

Την 31^η Δεκεμβρίου 2014 το ολοσχερώς καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε Ευρώ 455.987.091 διαιρούμενο σε 204.478.516 μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 2,23 εκάστη. Οι μέτοχοι της Εταιρείας είναι η OTE A.E. με 204.477.523 μετοχές και η OTE Plus A.E. με 993 μετοχές.

17. Αποθεματικά

Η ανάλυση των αποθεματικών εμφανίζεται στον παρακάτω πίνακα:

	Τακτικό Αποθεματικό	Αποθεματικό Εύλογης Αξίας	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο Αποθεματικών
Υπόλοιπο 01.01.2013	11.683.272	8.577.025	136.222	68.430	20.464.949
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 31.12.2013	11.683.272	8.523.425	136.222	60.072	20.402.991

	Τακτικό Αποθεματικό	Αποθεματικό Εύλογης Αξίας	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο Αποθεματικών
Υπόλοιπο 01.01.2014	11.683.272	8.523.425	136.222	60.072	20.402.991
Εύλογη αξία ακινήτων	-	105.150	-	-	105.150
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση για την εύλογη αξία ακινήτων	-	(27.339)	-	-	(27.339)
Μεταφορά από λοιπά αποθεματικά	-	-	(62.290)	-	(62.290)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	(13.655)	(13.655)
Υπόλοιπο 31.12.2014	11.683.272	8.601.236	73.932	46.417	20.404.857

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 2014, 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 2014, το τακτικό αποθεματικό ανέρχεται σε Ευρώ 11.683.272 και δεν μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους.

18. 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 2014 και 2013 ανήλθαν σε €699.375 και €737.613 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 2014 και 2013 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	360.326	308.106
Καθαρή υποχρέωση στην κατάσταση οικονομικής θέσης	360.326	308.106
Συστατικά του καθαρού περιοδικού κόστους συνταξιοδότησης		
Κόστος υπηρεσίας	38.641	30.748
Χρηματοοικονομικό κόστος	11.432	9.933
Κόστος προηγούμενης χρήσης	-	-
Κόστος Περικοπών/Διακανονισμών/Τερματισμού υπηρεσίας	104.503	11.638
Συνολική χρέωση στα αποτελέσματα	154.576	52.319
	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Συμφωνία υποχρεώσεων παροχών		
Παρούσα αξία υποχρέωσης έναρξης περιόδου	308.106	266.379
Κόστος υπηρεσίας	38.641	30.748
Χρηματοοικονομικό κόστος	11.432	9.933
Πληρωθείσες παροχές	(120.809)	(21.886)
Επιπλέον κόστος πρόσθετων παροχών	104.503	11.638
Κόστος προηγούμενης χρήσης	-	-
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	18.453	11.294
Παρούσα αξία υποχρέωσης στο τέλος της περιόδου	360.326	308.106

Βασικές Υποθέσεις	31.12.2014	31.12.2013
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2.63%	3.81%
Ποσοστό αύξησης αμοιβών	0% (2015) 1,75% (2016 -)	0% (2014) 2,5% (2015 -)
Αναμενόμενη εναπομένουσα εργασιακή ζωή	19,61	19,83

Τα παραπάνω αποτελέσματα εξαρτώνται από τις υποθέσεις (οικονομικές και δημογραφικές) εκπόνησης της αναλογιστικής μελέτης. Έτσι, κατά την ημερομηνία αποτίμησης 31/12/2014:

- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει επιτόκιο προεξόφλησης 0,5% υψηλότερο κατά την 31/12/2014 (δηλ. 3.13%) τότε η συνολική παρούσα αξία της υποχρέωσης θα ήταν χαμηλότερη κατά 9,0% περίπου.
- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει υπόθεση αύξησης αποδοχών 0,5% αντί για 0,0% για το 2015 και 2,25% αντί για 1,75% για τα επόμενα έτη, η συνολική παρούσα αξία θα ήταν υψηλότερη κατά 9,3% περίπου.

19. 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.

20. 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.

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

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Υπόλοιπο έναρξης	(110.084.102)	(107.022.529)
Φόρος αποτελεσμάτων χρήσεως	16.092.820	(3.083.345)
Φόρος καταχωρημένος απευθείας στα ίδια κεφάλαια	88.775	21.769
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	(93.902.507)	(110.084.102)

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 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)

	Υποχρεώσεις για Παροχές σε Εργαζομένους	Απομείωση αποθεμάτων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014	(95.726)	-	(95.726)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	-	-	-
Χρέωση / (πίστωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων	4.798	-	4.798
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014	(90.928)	-	(90.928)

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	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

	Κέρδη Εύλογης Αξίας	Επιχορηγήσεις παγίων	Διαφορές εσόδων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014	110.922.536	1.203.154	(1.945.859)	110.179.831
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(16.181.747)	(14.542)	(7.847)	(16.204.136)
Χρέωση / (πίστωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων	17.743	-	-	17.743
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014	94.758.532	1.188.612	(1.953.706)	93.993.438

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

ως εξής:

Ανάλυση Χρέωσης / (πίστωσης) λοιπών συνολικών εισοδημάτων

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω ζημιών από την αναπροσαρμογή των ιδιοχρησιμοποιούμενων οικοπέδων & κτηρίων σε εύλογη αξία	(27.339)	18.833
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω αναγνώρισης των αναλογιστικών κερδών/ζημιών σχετικές με παροχές εργαζομένων	4.798	2.936
	(22.541)	21.769

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

Ανάλυση Χρέωσης / (πίστωσης) κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω αλλαγής των φορολογικών συντελεστών	-	32.106.756
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω δημιουργίας νέων ή αντιστροφής προσωρινών διαφορών	16.204.136	(29.023.411)
	16.204.136	3.083.345

21. Προμηθευτές

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

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	3.356.654	1.172.568
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	436.702	457.602
	3.793.356	1.630.170

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

22. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	11.329.110	9.662.511
Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα	75.904	383.658
Υποχρεώσεις προς λοιπούς πιστωτές	437.210	325.268
Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικούς οργανισμούς	155.859	174.603
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	11.158.596	6.492.565
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	23.156.679	17.038.605

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 δικασίμος της ορίστηκε για το Νοέμβριο του 2014.

23. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Οι συναλλαγές της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2013 και 2014 με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως κάτωθι:

	31.12.2013		01.01-31.12.2013	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
OTE S.A.	10.997.638	381.329	46.768.214	302.086
COSMOTE S.A	1.334.384	63.223	11.824.421	102.314
OTE INVESTMENT SERVICES S.A.	8.144	-	96.000	1.728
OTE ACADEMY S.A	2.224.133	750	1.604.293	31.627
OTE Globe S.A	-	-	120.792	2.174
OTE INSURANCE S.A	-	-	12.480	-
OTE PLUS S.A	2.109	-	53.685	-
COSMO ONE S.A	-	12.300	-	25.092
COSMOHOLDING ALBANIA S.A	-	-	2.178	-
VOICENET S.A	4.247	-	4.100	-
	14.570.655	457.602	60.486.163	465.022

	31.12.2014		01.01-31.12.2014	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
OTE S.A.	4.572.872	208.133	45.174.728	585.015
COSMOTE S.A	1.150.667	224.322	11.668.264	327.326
OTE INVESTMENT SERVICES S.A.	6.994	-	82.443	1.484
OTE ACADEMY S.A	2.094.992	-	1.624.302	37.637
OTE Globe S.A	-	-	119.946	2.159
OTE INSURANCE S.A	-	-	12.840	-
OTE PLUS S.A	31	-	9.966	-
E-VALUE S.A	97.181	-	130.576	-
COSMO ONE S.A	-	-	36.000	20.345
COSMOHOLDING ALBANIA S.A	2.237	-	2.160	-
VOICENET S.A	-	4.247	36.900	-
RURAL NORTH	6.255	-	5.086	-
RURAL SOUTH	6.074	-	4.938	-
	7.937.303	436.702	58.908.149	973.966

24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014 υπάρχουν τα παρακάτω:

24.1. 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. Ασκήθηκε έφεση η οποία εκδικάστηκε τον Νοέμβριο του 2014 και η Εταιρεία είναι σε αναμονή της απόφασης η οποία αναμένεται εντός του 2015. Σε συνέχεια της απόφασης του παραπάνω δικαστηρίου η εταιρία σχημάτισε πρόβλεψη ποσού 2.679.176.

24.2. Ληφθείσες εγγυήσεις

Η Εταιρεία παραλαμβάνει εγγυητικές επιστολές από τρίτους για την καλή εκτέλεση των έργων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2014 το ποσό των εγγυητικών επιστολών ανέρχονται σε €3.110.329,01 (31 Δεκεμβρίου 2013: €1.745.659).

24.3. 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.

25. 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 διαθεσίμων.

Επιπροσθέτως προς τα ανωτέρω, οι εξελίξεις κατά τη διάρκεια του 2015 και οι συζητήσεις σε εθνικό και διεθνές επίπεδο σχετικά με την επανεξέταση των όρων του προγράμματος χρηματοδότησης της Ελλάδας, καθιστούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο. Η επιστροφή στην οικονομική σταθερότητα εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις ενέργειες και τις αποφάσεις θεσμικών οργάνων στη χώρα και στο εξωτερικό. Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων της εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις μπορεί να επηρεάσουν βραχυπρόθεσμα την ομαλή λειτουργία της. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν μπορούν να προβλέπουν, παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της εταιρείας

25.1. 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.

25.2. 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.

25.3. 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 14.

Κατά το τέλος της χρήσης οι απαιτήσεις από πελάτες οι οποίες έχουν λήξει και δεν έχουν απομειωθεί αναφέρονται στη Σημείωση 12.

25.4. 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.

	31.12.2013		
	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
	31.12.2014		
	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	>5 έτη
Προμηθευτές	3.793.356	-	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	11.405.014	-	-
Εγγυήσεις ενοικίων	16.277,00	567.070	1.022.246

25.5. 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.

26. Μεταγενέστερα γεγονότα

Η Εταιρεία στα πλαίσια της εταιρικής στρατηγικής του Ομίλου για αποδέσμευση κεφαλαίων, ολοκλήρωσε το Φεβρουάριο του 2015 την πώληση ακινήτου στο δήμο Αιγάλεω (Ρουφ) του νομού Αττικής συνολικού εσόδου €7,25 εκατ.

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/14449/154575

Αθήνα, 01 Απριλίου

Κυρία Χριστίνη Σπανουδάκη

Διευθύνουσα Σύμβουλο

ΟΤΕ Ακίνητα Α.Ε.

Σταδίου 15

105 61 Αθήνα

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Κυρία Σπανουδάκη,

Σε εκτέλεση της από 17 Οκτωβρίου 2014 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 2014 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 361 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.

- 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 «ΑΑΗ» δεν περιλαμβάνονταν ο Νομικός και Τεχνικός Έλεγχος των ακινήτων. Η «ΑΑΗ» 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 «ΑΑΗ» 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 «ΑΑΗ», έλαβαν υπόψη μόνο τις περιβαλλοντικές δεσμεύσεις επί των ακινήτων οι οποίες γνωστοποιήθηκαν εγγράφως από την «OTE Ακίνητα» στην «ΑΑΗ».

Αξιοποίηση της έκθεσης της «ΑΑΗ» μπορεί να γίνει μόνο από την «OTE Ακίνητα» και μόνο για το σκοπό για τον οποίο προορίζεται. Η «ΑΑΗ» 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 «ΑΑΗ» βασίζονται στις μεθοδολογικές προσεγγίσεις οι οποίες περιγράφονται στην πλέον πρόσφατη Έκδοση των Εκτιμητικών Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS) της Μεγάλης Βρετανίας – Ιανουάριος 2014, τα οποία είναι πλήρως συμβατά και ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards).

Τα στοιχεία τα οποία συλλέξαμε κατά την έρευνα μας, οι αιτιολογήσεις καθώς και οι αναλύσεις οι οποίες πραγματοποιήσαμε, αποτελούν ιδιοκτησία της «ΑΑΗ» 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.



OTE Ακίνητα Α.Ε.
01 Απριλίου 2015
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 13) και τις οδηγίες και κώδικες του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), η έννοια της Εμπορικής Αξίας και η έννοια της Εύλογης Αξίας (Fair Value)³ είναι ταυτόσημη όταν αφορά εκτιμήσεις ακινήτων για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς.

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 «OTE 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 «OTE Ακίνητα», η συνολική Εύλογη Αξία του, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014, ανταποκρίνεται αντικειμενικά, στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **Ευρώ, Οκτακοσίων Εβδομήντα Εννέα Εκατομμυρίων Τριακοσίων Χιλιάδων (€ 879.300.000,00)**.

Η «ΑΑΗ» προκειμένου να γίνουν με ορθό τρόπο οι εγγραφές στις οικονομικές καταστάσεις της «OTE 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,

Παύλος Μ. Ζέκκος – MSc, CRE®, MRICS
Διευθύνων Σύμβουλος

² IASB, IAS Εμπορική αξία, 30