

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ
ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στις 7 Ιουνίου 2019 και έχουν αναρτηθεί στο Διαδίκτυο στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.ote-estate.gr.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018 4

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΙΚΟΝΑ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ	4
ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	4
ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ 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
ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ	9
ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ	10

ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018 15

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 20

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	20
2. Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	21
2.1. Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	21
2.2. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις	21
2.2.1. Πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος.....	22
2.2.2. Εκτίμηση της εύλογης αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων και των επενδύσεων σε ακίνητα	22
2.2.3. Κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της εύλογης αξίας.....	22
2.2.4. Διάκριση μεταξύ επενδύσεων σε ακίνητα και ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	23
2.2.5. Συντελεστές απόσβεσης	23
2.2.6. Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις.....	23
2.2.7. Παροχές μετά την έξοδο του προσωπικού από την υπηρεσία.....	23
2.2.8. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	23
3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες.....	24
3.1. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	27
3.2. Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	29
3.3. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού.....	30
3.4. Απαιτήσεις.....	31
3.5. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων.....	31
3.6. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	31
3.7. Μισθώσεις.....	31
3.8. Μετοχικό κεφάλαιο.....	31
3.9. Παροχές σε προσωπικό.....	31
3.9.1. Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία.....	31
3.10. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης	32
3.10.1. Βραχυπρόθεσμες παροχές	32
3.11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	32
3.12. Προβλέψεις	33
3.13. Φορολογία	33
3.14. Μερίσματα	33
3.15. Αναγνώριση εσόδων	33
3.15.1. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις.....	33
3.15.2. Έσοδα από πώληση ηλεκτρικής ενέργειας.....	34
3.15.3. Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας.....	34
3.15.4. Έσοδα από τόκους.....	34
3.15.5. Συνδεδεμένα μέρη	34

3.16.	Συμψηφισμός απαιτήσεων - υποχρεώσεων	34
3.17.	Συγκριτικά στοιχεία και στρογγυλοποιήσεις	34
3.18.	Λειτουργικά Έξοδα	34
4.	Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων.....	34
5.	Έσοδα από πώληση ηλεκτρικού ρεύματος.....	35
6.	Κόστος προμήθειας ρεύματος	35
7.	Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	35
8.	Φόροι Τέλη.....	35
9.	Αμοιβές και Έξοδα Τρίτων	36
10.	Χρηματοοικονομικά Έσοδα - Καθαρά.....	36
11.	Φόρος Εισοδήματος.....	36
11.1.	Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις	36
12.	Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	37
13.	Επενδύσεις σε ακίνητα	38
14.	Πελάτες	40
15.	Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	41
16.	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	41
17.	Επενδύσεις σε ομόλογα	41
18.	Μετοχικό κεφάλαιο	41
19.	Αποθεματικά.....	42
20.	Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	42
21.	Εγγυήσεις Ενοικίων.....	43
22.	Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις.....	44
23.	Προμηθευτές.....	45
24.	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	45
	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	45
25.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	46
25.1.	Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις.....	46
25.2.	Ληφθείσες εγγυήσεις.....	46
25.3.	Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις.....	46
26.	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ.....	46
26.1.	Κίνδυνος αγοράς	47
26.2.	Κίνδυνος τιμής.....	47
26.3.	Πιστωτικός κίνδυνος	47
26.4.	Κίνδυνος ρευστότητας	47
26.5.	Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	48
26.6.	Επιμέτρηση εύλογης αξίας	48
27.	Μερισματική Πολιτική	48
28.	Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές.....	48
29.	Μεταγενέστερα γεγονότα.....	48

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΣ ΔΠΧΑ 49

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018

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 1.1.2018-31.12.2018 και απεικονίζει την πραγματική χρηματοοικονομική διάρθρωση της Εταιρείας κατά την 31.12.2018.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας καθώς και τα κεντρικά της γραφεία βρίσκονται στην οδό Λεωφ. Κηφισίας 99, 15124, Μαρούσι και δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΙΚΟΝΑ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ

Συνεχίστηκαν και φέτος οι ενδείξεις ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας, δημιουργώντας βάσιμες προσδοκίες ότι η κτηματαγορά τείνει να αφήσει πίσω της τα χειρότερα.

Ο καλές επιδόσεις του τουρισμού, η στροφή στην βραχυχρόνια μίσθωση, αλλά και η μετατροπή ολοένα και περισσότερων εγκαταλελειμμένων κτηρίων στον αστικό ιστό σε κατοικίες και boutique hotels, δημιουργούν αισιοδοξία για την πορεία της αγοράς.

Εκκρεμεί ωστόσο η παγίωση φιλικότερου κλίματος για την προσέλκυση επενδύσεων, η αναδιαμόρφωση του φορολογικού καθεστώτος και η βελτίωση του επιχειρηματικού περιβάλλοντος, για την περαιτέρω αξιοποίηση και διαχείριση της ακίνητης περιουσίας.

Η οικοδομική δραστηριότητα για νέα έργα ανάπτυξης παραμένει σε χαμηλά ακόμη επίπεδα, καθώς προς το παρόν οι επενδύσεις στοχεύουν κυρίως στην αναβάθμιση του υπάρχοντος αποθέματος.

Τον Ιανουάριο του 2018, ολοκληρώθηκε η τρίτη αξιολόγηση του Τρίτου Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής το οποίο έληξε τον Αύγουστο του 2018. Η εφαρμογή του προϋπολογισμού 2018, οδήγησε σε περαιτέρω μέτρα υφειστικού χαρακτήρα. Ωστόσο, έχει ήδη σημειωθεί πολύ μεγάλη βελτίωση στον τομέα της είσπραξης φόρων μέσω της Α.Α.Δ.Ε και μαζί με τη συνεχιζόμενη καθυστέρηση πληρωμής των οφειλών του Δημοσίου, η πιθανότητα εφαρμογής περαιτέρω μέτρων παραμένει χαμηλή.

Η Ελλάδα πέτυχε για τέταρτη συνεχόμενη χρονιά τους δημοσιονομικούς στόχους και το ΑΕΠ κατέγραψε άνοδο 1,9%, ενώ το επιχειρηματικό κλίμα αναμένεται να βελτιωθεί ακόμη περισσότερο από ενέργειες όπως αυτής της δυναμικής άνοδος των εξαγωγών, της θετικής επίδοσης της βιομηχανικής παραγωγής και του τουρισμού και της ανάκαμψης της αγοράς εργασίας με την ενίσχυση της απασχόλησης και τον περιορισμό της ανεργίας. Σημαντικά αυξημένες ήταν οι άμεσες ξένες επενδύσεις για το 2018, με τα ποσά να κατευθύνονται στον τουρισμό, στην εφοδιαστική αλυσίδα, στις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες και στην ακίνητη περιουσία

Μια μεγάλη πρόκληση για το 2019 παραμένει το τραπεζικό σύστημα και ο τρόπος επίλυσης των μη εξυπηρετούμενων δανείων (NPLs), προκειμένου να αυξηθεί ο τραπεζικός δανεισμός και η στήριξη της οικονομικής ανάκαμψης. Ο τρόπος διαχείρισης των NPLs θα επηρεάσει άμεσα και την αγορά ακινήτων, αφού το μεγαλύτερο μέρος των δανείων φέρει ως εξασφαλίσεις ακίνητα.

Όλα τα παραπάνω μαζί με τα θετικά νέα στην ανεργία και το ΑΕΠ, αναμένεται να βελτιώσουν ακόμη περισσότερο το Δείκτη Οικονομικού Κλίματος, ενώ το επενδυτικό και μισθωτικό ενδιαφέρον του κλάδου αναμένεται να βελτιωθεί περαιτέρω.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Η Εταιρεία σε συνεργασία με την ΟΤΕ Α.Ε. συνέχισε για μια ακόμη χρονιά την υλοποίηση σημαντικού μέρους του έργου Στεγαστικής Πολιτικής της ΟΤΕ Α.Ε., που έχει στόχο την ορθολογική και αποδοτικότερη χρήση των ακινήτων μέσω της απελευθέρωσης των μη απαιτούμενων χώρων, οι οποίοι μπορούν στη συνέχεια να αξιοποιηθούν από την Εταιρεία. Οι χώροι που απελευθερώθηκαν το 2018 ανέρχονται σε κάτι λιγότερο από 18.000 τ.μ., ανεβάζοντας το σύνολο των αποδεσμεύσεων για τα τελευταία 11 χρόνια σε περισσότερα από 228.000 τ.μ.

Μέσα στις συνεχώς μεταβαλλόμενες συνθήκες στην αγορά ακινήτων και παρά το μειωμένο μισθωτικό ενδιαφέρον, για τα διαθέσιμα προς μίσθωση ακίνητα της Εταιρείας, η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη 20 νέων μισθώσεων με τρίτους για περίπου 2.500 τ.μ.

Κατά τη διάρκεια της χρονιάς, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση οικοπέδου σε υψηλή τιμή €1,16 εκατ. εξαιτίας του σημαντικού ανταγωνισμού που αναπτύχθηκε κατά τη διάρκεια της δημοπρασίας πώλησης.

Συνεχίστηκε επίσης, το πρόγραμμα ανακαινίσεων και αναβαθμίσεων των κτιρίων της Εταιρείας. Ανακαινίστηκαν συνολικά 14 ακίνητα σε όλη τη χώρα (Μάνδρα Αττικής, Αριδαία, Νεράιδα Θεσπρωτίας, Λαύριο, Σκάλα Πάτμου, κ.ά.). Κατά τη διάρκεια της χρονιάς ολοκληρώθηκαν οι εργασίες κατασκευής του κτιρίου της Κάτω Κηφισιάς, το οποίο παραδόθηκε σε χρήση. Ξεκίνησαν επίσης οι εργασίες για το μεγάλο έργο της ανακατασκευής του κτιρίου ΥΜΑ-ΝΥΜΑ με την ολοκλήρωσή του να εκτιμάται για το 2022. Επίσης οι εργασίες σε κτίρια στο κέντρο της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, έχουν σχεδόν ολοκληρωθεί. Συνεχίστηκαν τέλος οι μελέτες που αφορούν στη νομιμοποίηση- τακτοποίηση πολεοδομικών εκκρεμοτήτων των ακινήτων μας.

Για το 2018, η Εταιρεία πραγματοποίησε την ετήσια αποτίμηση του χαρτοφυλακίου της για σκοπούς ΔΠΧΠ. Από το σύνολο των περίπου 2.300 ιδιοκτησιών, 400 από αυτές αντιπροσωπεύουν περισσότερο από το 80% της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου της. Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας σημείωσε αύξηση της αξίας του, αντικατοπτρίζοντας την αλλαγή κλίματος στην αγορά ακινήτων. Έτσι, η συνολική αξία του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας είναι €827 εκατ. (περίπου 1,05% υψηλότερη σε σύγκριση με την αντίστοιχη αξία του 2017) αυξημένη κατά €8,6 εκατ. Το έργο της αποτίμησης διενεργήθηκε από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή Ακινήτων PIRAEUS REAL ESTATE.

Η Εταιρεία έχοντας ήδη άδεια προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας (50 MW) από το 2016, συνέχισε την περαιτέρω εκπροσώπηση παροχών χαμηλής τάσης (ΧΤ) εταιρειών του Ομίλου ΟΤΕ. Κύριος σκοπός της δραστηριότητας είναι η μείωση του κόστους ενέργειας στον Όμιλο ΟΤΕ με την κάλυψη πρωτίστως των αναγκών ηλεκτρικής ενέργειας για τις παροχές χαμηλής τάσης (ΧΤ). Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία συμμετείχε στις δημοπρασίες προθεσμιακών προϊόντων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας (NOME), αγοράζοντας συνολικά 23MW, επιτυγχάνοντας έτσι μέσο κόστος ενέργειας χαμηλότερο της οριακής τιμής συστήματος (ΟΤΣ).

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018 συντάχθηκαν σύμφωνα με τις αρχές των ΔΠΧΑ και αποτυπώνουν στη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής 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 2018 με αναλυτικές επεξηγήσεις επί των λογιστικών αρχών οι οποίες έχουν τηρηθεί.

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017	Μεταβολή
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	52.016.819	52.721.470	-1%
Έσοδα από πώληση ενέργειας	16.948.928	14.838.654	14%
EBITDA*	38.966.394	39.484.370	-1%
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων (μετά την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα)	32.868.717	22.422.178	47%
Φόρος Εισοδήματος	2.905.864	(4.558.466)	-
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	35.774.581	17.863.713	100%

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

Τα έσοδα από εκμίσθωση των ιδιοκτητών ακινήτων της Εταιρείας στις 31.12.2018 διαμορφώθηκαν σε €52,02 εκατ. από €52,72 εκατ. την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας μικρή μείωση της τάξεως του 1%, εξαιτίας της συνεχιζόμενης απελευθέρωσης χώρων από την ΟΤΕ Α.Ε. και της απελευθέρωσης του ΥΜΑ-ΝΥΜΑ για ανακατασκευή.

Στη διάρκεια του έτους υπογράφηκαν 20 νέα μισθωτήρια σε τρίτους (~ 2.500 τ.μ.).

Η ανάλυση των εσόδων από την εκμίσθωση των ακινήτων διαμορφώνεται ως εξής:

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017	Μεταβολή
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων στην ΟΤΕ Α.Ε.	36.560.552	37.041.452	-1%
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων στην COSMOTE	10.903.267	10.618.478	3%
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων σε λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	1.696.682	2.356.188	-28%
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων σε τρίτους	2.856.318	2.705.352	6%
Σύνολο	52.016.819	52.721.470	-1%

Τα έσοδα από την πώληση ενέργειας στις 31.12.2018 διαμορφώθηκαν στα €16,95 εκατ., εμφανίζοντας σημαντική αύξηση έναντι του 2017, τόσο εξαιτίας του μεγαλύτερου αριθμού εκπροσωπούμενων παροχών, όσο και της αυξημένης κατανάλωσης των εκπροσωπούμενων παροχών. Το σύνολο των παροχών αυτών αφορούν σε παροχές ΧΤ του ομίλου, αποσκοπώντας στην όσο το δυνατόν μεγαλύτερη μείωση του κόστους ηλεκτρικής ενέργειας. Αναλυτικά:

	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017	Μεταβολή
Έσοδα από πώληση ενέργειας στην ΟΤΕ Α.Ε.	10.329.600	9.401.553	10%
Έσοδα από πώληση ενέργειας στην COSMOTE	6.150.963	5.186.983	19%
Έσοδα από πώληση ενέργειας σε λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	168.606	76.980	119%
Έσοδα από πώληση ενέργειας σε τρίτους	299.759	173.138	73%
Σύνολο	16.948.928	14.838.654	14%

Τα εγκατεστημένα φωτοβολταϊκά συστήματα σε στέγες κτιρίων απέφεραν έσοδο από πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αξίας €0,06 εκατ.

Τα έσοδα από τόκους για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε €1,4 εκατ., έναντι €2,3 εκατ. της προηγούμενης χρήσης.

Τα λειτουργικά έξοδα πριν από φόρους, αποσβέσεις και ζημιές από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της χρήσης 2018, διαμορφώθηκαν σε €22,6 εκατ. έναντι €19,7 εκατ. της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 15%. Η άνοδος αυτή οφείλεται στο κόστος της προμήθειας ηλεκτρικού ρεύματος (€3,2 εκατ.) έναντι της προηγούμενης χρονιάς, λόγω της αύξησης της πωλούμενης ποσότητας (αύξησης του εσόδου).

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017	Μεταβολή
Κόστος Προμήθειας Ρεύματος	16.530.921	13.360.435	24%
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	2.965.575	3.295.281	-10%
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.805.090	1.712.589	5%
Παροχές τρίτων	701.204	787.250	-11%
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	442.612	486.075	-9%
Απομείωση απαιτήσεων	116.805	16.498	-
Σύνολο	22.562.207	19.658.128	15%

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού παρουσίασαν μείωση, έχοντας ενσωματώσει κόστος για αποχώρηση προσωπικού, καθώς και την αντίστοιχη πρόβλεψη για το σκοπό αυτό. Τέλος, οι προβλέψεις για επισφάλειες εμφάνισαν άνοδο έναντι του 2017, σε συνέχεια της δυσκολίας των μισθωτών απόδοσης των οφειλών τους λόγω της συνεχιζόμενης οικονομικής κρίσης.

Τα κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (πριν από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα) της χρήσης 2018 κυμάνθηκαν σε ελαφρώς χαμηλότερα επίπεδα από την προηγούμενη χρονιά, εξαιτίας της μείωσης εσόδων από μισθώσεις.

Η αποτίμηση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας σε εύλογη αξία ανήλθε για το 2018 σε €827 εκατ. παρουσιάζοντας αύξηση έναντι του 2017 κατά €8,6 εκατ. ή 1,05% περίπου, αύξηση που αντικατοπτρίζει την αλλαγή κλίματος στην αγορά ακινήτων.

Η αύξηση της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας το 2018 έναντι του 2017 καθώς και η αύξηση της δραστηριότητας από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας, διαμόρφωσε τα κέρδη προ φόρων σε €32,9 εκατ., έναντι €22,4 εκατ. κερδών προ φόρων της προηγούμενης χρήσης.

Τέλος, ο φόρος εισοδήματος έχοντας ενσωματώσει και την μεταβολή του αναβαλλόμενου φόρου (μετά την αλλαγή των φορολογικών συντελεστών), εμφάνισε αύξηση έναντι του 2017.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

	31.12.18	31.12.17
Γενική Ρευστότητα *	1,14	3,49
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Ενεργητικού	0,75	0,84
EBITDA** / Σύνολο Εσόδων	0,57	0,58

*Συν. Κυκλοφορούντος Ενεργητικού/Συν. Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων

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

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΕΩΝ/ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Για μια ακόμη χρονιά συνεχίστηκε το πρόγραμμα ανακαίνισεων, αναβαθμίσεων και συντηρήσεων των κτιρίων της Εταιρίας.

Ακόμη, στα πλαίσια της στεγαστικής πολιτικής του ομίλου που προβλέπει την μετεγκατάσταση σε ιδιότητα ακίνητα, συνεχίστηκαν εργασίες ανακατασκευής και διαμόρφωσης χώρων. Συγκεκριμένα ολοκληρώθηκαν οι εργασίες ανακατασκευής του ακινήτου στην Κηφισιά, το οποίο έχει μισθωθεί στην ΟΤΕ ΑΕ ενώ ολοκληρώθηκαν οι εργασίες ανακατασκευής των Η/Μ εγκαταστάσεων του ΔΜ ΟΤΕ, καθώς και άλλες αναγκαίες βελτιώσεις του κτιρίου.

Επίσης, οι εργασίες σε κτίρια στο κέντρο της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης έχουν σχεδόν ολοκληρωθεί.

Παράλληλα συνεχίστηκαν οι μελέτες και οι εργασίες για την ανάπλαση του ακινήτου ΥΜΑ ΝΥΜΑ στην Αθήνα με σκοπό τη στέγαση υπηρεσιών του Ομίλου. Για την ολοκλήρωση του μεγάλου έργου στο ΥΜΑ-ΝΥΜΑ έπρεπε να ανακαινιστούν 5 ακίνητα (Κολωνός, Κάρολος, Γηροκομείο, Αλεξάνδρας και Ιεροσολύμων) για να μετακινηθούν και να εγκατασταθούν οι εργαζόμενοι.

Συνεχίστηκαν επίσης οι μελέτες που αφορούν στη νομιμοποίηση- τακτοποίηση πολεοδομικών εκκρεμοτήτων των ακινήτων μας.

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

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 Εταιρίας κατά τις χρήσεις 2018 και 2017 καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017 παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες:

	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών			
	31.12.2017		01.01.2017-31.12.2017	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΟΤΕ S.A.	1.192.502	512.894	46.443.005	758.684
COSMOTE	614.831	103.222	15.805.461	339.862
COSMOTE TV PRODUCTIONS	3.836	-	17.104	-
ΟΤΕ INVESTMENT SERVICES S.A.	-	5.562	9.752	176
ΟΤΕ ACADEMY	1.918.477	28.180	815.789	21.324
ΟΤΕ Globe	-	-	119.946	2.159
ΟΤΕ INSURANCE	1.109	840	12.840	-
ΟΤΕ PLUS	-	160	9.966	-
E-VALUE	100.232	2.199	1.070.131	-
COSMO ONE	-	10.850	36.000	35.504
COSMOHOLDING ALBANIA	364	-	-	-
GERMANOS	12.197	2.259	259.619	-
RURAL NORTH	4.307	-	34.617	-
RURAL SOUTH	7.450	-	47.404	-
	3.855.305	666.166	64.681.634	1.157.709

	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών			
	31.12.2018		01.01.2018-31.12.2018	
	ΑΠΑΙΤΗΣΙΣ	ΥΠΟΧΡΩΣΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
OTE S.A.	1.451.404	239.252	46.890.152	673.454
COSMOTE	806.547	300.599	17.054.230	337.718
COSMOTE TV PRODUCTIONS	2.651	-	25.656	-
OTE INVESTMENT SERVICES S.A.	-	5.562	-	2.159
OTE ACADEMY	1.434.983	2.010	-	4.160
OTE Globe	-	-	119.946	-
OTE INSURANCE	2.217	840	12.840	-
OTE PLUS	6.639	-	32.533	-
E-VALUE	221.355	39.618	1.202.475	31.950
COSMO ONE	-	10.850	36.000	35.504
COSMOHOLDING ALBANIA	-	-	-	-
GERMANOS	78.481	-	275.838	-
RURAL NORTH	11.840	-	72.876	-
RURAL SOUTH	11.230	-	87.124	-
	4.027.347	598.731	65.809.670	1.084.945

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, καθώς και των Διευθυντικών της στελεχών, οι οποίες επιβάρυναν τα αποτελέσματα της χρήσης 2018 ανήλθαν σε €455.951 (2017: €636.291).

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 τις εταιρείες του Ομίλου, στον σχεδιασμό και την εφαρμογή της βέλτιστης στεγαστικής πολιτικής για την κάλυψη των αναγκών τους.

Για το 2019, προβλέπεται βελτίωση 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 εταιρειών 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
- Περαιτέρω εκπροσώπηση των παροχών ΧΤ και ΜΤ των εταιρειών του Ομίλου
- 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
- Περαιτέρω ψηφιοποίηση των λειτουργιών 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 διαθεσίμων, 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 μίσθιου 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.

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Με την από 11.06.2018 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μειώθηκε κατά € 120.642.324,44, ποσό προερχόμενο από την κεφαλαιοποίηση της προκυψάσης, από την κατά την 1-1-2004 αναπροσαρμογή της αξίας των παγίων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, υπεραξίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2065/92, με αντίστοιχη μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από δύο Ευρώ και είκοσι τρία λεπτά (€2,23) σε ένα Ευρώ και εξήντα τέσσερα λεπτά (€1,64). Έτσι το Μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον σε €335.344.766,24 διαιρούμενο σε 204.478.516 μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,64 εκάστη. Οι μέτοχοι της Εταιρείας είναι η ΟΤΕ Α.Ε. με 204.477.523 μετοχές και η ΟΤΕ Plus Α.Ε. με 993 μετοχές.

Τέλος για το 2019 προτείνουμε τη διανομή μερίσματος από φορολογημένα κέρδη συνολικού ποσού είκοσι οκτώ εκατομμυρίων εξακοσίων είκοσι έξι χιλιάδων εννιακοσίων ενενήντα δύο Ευρώ και είκοσι τεσσάρων λεπτών (€28.626.992,24), ήτοι ποσού (€0,14) ανά μετοχή για την χρήση 2018, εκ των οποίων ποσό δεκατριών εκατομμυρίων εξακοσίων είκοσι έξι χιλιάδων εννιακοσίων ενενήντα δύο Ευρώ και είκοσι τεσσάρων λεπτών (€13.626.992,24) προέρχεται από φορολογημένα κέρδη της χρήσης 2018 και ποσό δεκαπέντε εκατομμυρίων Ευρώ (€15 εκ.) προέρχεται από φορολογημένα κέρδη προηγούμενων χρήσεων.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Υπεύθυνη Εργασία και Ανάπτυξη

Η Εταιρεία παρέχει ένα βιώσιμο περιβάλλον εργασίας που ενθαρρύνει την ανάπτυξη των ανθρώπων της, αναγνωρίζει την υψηλή απόδοση και τους δίνει ίσες ευκαιρίες να αναδειχθούν. Φροντίζει να καλλιεργεί μια ενιαία κουλτούρα υψηλής απόδοσης, συνεργασίας και ομαδικότητας και ένα περιβάλλον ανοιχτής επικοινωνίας και διαλόγου, αποσκοπώντας στην ικανοποίηση των ανθρώπων της. Στόχος της Εταιρείας είναι να διακρίνεται ως ένας ελκυστικός και επιθυμητός εργοδότης για υφισταμένους και νέους εργαζομένους.

Ως ένας ζωντανός οργανισμός που εξελίσσεται και αλλάζει συνεχώς, αναπτύσσει για την βελτίωση των εργαζομένων του, ψηφιακά εργαλεία και εφαρμογές, ενώ παράλληλα σχεδιάζει και υλοποιεί σύγχρονα προγράμματα ανάπτυξης ψηφιακών δεξιοτήτων, που ανταποκρίνονται στις ανάγκες της ψηφιακής εποχής.

Ενδεικτικοί Δείκτες	2018	2017
Γυναίκες εργαζόμενες (%)	50%	50%
Θανάσιμα εργατικά ατυχήματα (αριθμός εργαζομένων)	-	-
Καταδικαστικές αποφάσεις δικαστηρίων σε βάρος της Εταιρείας ή των εργαζομένων της για θέματα διαφθοράς στο πλαίσιο άσκησης των καθηκόντων τους (αριθμός αποφάσεων)	-	-

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Βιώσιμο Περιβάλλον για Όλους

Η Εταιρεία επιδιώκει την οικονομική της ανάπτυξη σε συνδυασμό με την περιβαλλοντική υπευθυνότητα σε όλες τις πτυχές των δραστηριοτήτων της. Για τον λόγο αυτό η περιβαλλοντική στρατηγική της επικεντρώνεται στην ελαχιστοποίηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από τις δραστηριότητες της, στην ανάπτυξη και παροχή προϊόντων και υπηρεσιών που επιτρέπουν την αύξηση της παραγωγικότητας και της προστασίας του περιβάλλοντος σε άλλους τομείς οικονομικής δραστηριότητας καθώς και στην σχετική ενημέρωση και ευαισθητοποίηση των ενδιαφερόμενων μερών.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου

Χαράλαμπος Μαζαράκης

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ΟΤΕ Ακίνητα Α.Ε

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχο μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από τον Κωδ. Ν. 2190/1920.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2018 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχο μας, για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».

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

Αθήνα, 7 Ιουνίου 2019
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φώτης Σμυρλής
ΑΜ ΣΟΕΛ 5286

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ
2018

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ όπως έχουν υιοθετηθεί από την
Ευρωπαϊκή Ένωση

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που παρατίθενται στις σελίδες από 17 έως 48 εγκρίθηκαν από το
Διοικητικό Συμβούλιο την 7^η Ιουνίου 2019 και υπογράφονται από τους:

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου

Ο Γενικός Διευθυντής

Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών
& Λειτουργικής Υποστήριξης

Χαράλαμπος Μαζαράκης

Παναγιώτης Καλιαμπέτσος

Σπυρίδων Λάζαρης

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ
31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018
(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Σημ.	31 Δεκεμβρίου 2018	31 Δεκεμβρίου 2017
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μακροπρόθεσμο Ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	12.	2.884.611	3.016.669
Επενδύσεις σε ακίνητα	13.	825.447.630	816.893.156
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	17.	15.120.786	26.954.425
Σύνολο Μακροπρόθεσμου Ενεργητικού		843.453.027	846.864.250
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Πελάτες	14.	7.318.043	5.681.042
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	15.	6.910.563	1.672.486
Φόροι εισοδήματος εισπρακτέοι		715.251	232.295
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	16.	29.340.448	174.532.253
Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	17.	106.694.343	10.126.510
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		150.978.648	192.244.586
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		994.431.675	1.039.108.836
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	18.	335.344.766	455.987.091
Αποθεματικά	19.	26.123.454	23.930.727
Κέρδη εις νέον		401.481.349	397.854.596
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		762.949.569	877.772.413
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	20.	500.331	455.508
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	21.	1.425.023	1.663.740
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	22.	84.443.874	96.368.418
ΣΥΝΟΛΟ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		86.369.228	98.487.666
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές	23.	9.384.384	6.240.108
Επιστροφή κεφαλαίου πληρωτέα		120.642.325	-
Μέρισμα πληρωτέο		-	49.999.757
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	24.	15.086.169	6.608.892
ΣΥΝΟΛΟ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		145.112.878	62.848.757
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		231.482.106	161.336.423
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		994.431.675	1.039.108.836

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 20 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
 ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018
 (Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)**

	Σημ.	31 Δεκεμβρίου 2018	31 Δεκεμβρίου 2017
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	4.	52.016.819	52.721.470
Έσοδα από πώληση ενέργειας	5.	16.948.928	14.838.654
Ζημίες από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων		(7.181.965)	(19.031.170)
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων παγίων		(221.782)	(291.745)
Κόστος Προμήθειας Ρεύματος	6.	(16.530.921)	(13.360.435)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	7.	(2.965.575)	(3.295.281)
Φόροι-τέλη	8.	(8.613.276)	(8.865.575)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	9.	(1.805.090)	(1.712.589)
Παροχές τρίτων		(701.204)	(787.250)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(442.612)	(486.075)
Απομείωση απαιτήσεων		(116.805)	(16.498)
Λοιπά έσοδα		511.130	447.949
Κέρδη από πωλήσεις ακινήτων		665.000	-
Λειτουργικά Κέρδη/(Ζημίες)		31.562.647	20.161.455
Χρηματοοικονομικά έσοδα		1.403.612	2.337.564
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(97.542)	(76.841)
Χρηματοοικονομικά έσοδα-καθαρά	10.	1.306.070	2.260.723
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων		32.868.717	22.422.178
Φόρος εισοδήματος	11.	2.905.864	(4.558.465)
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους		35.774.581	17.863.713
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		45.086	(24.347)
Αναλογιστικές ζημίες σχετικές με παροχές εργαζομένων, μετά από φόρους		(188)	15.377
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		44.898	(8.970)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		35.819.479	17.854.743

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 20 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018

(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Αποθεματικό Εύλογης Αξίας	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο Αποθεματικών	Υπόλοιπο Κερδών εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	455.987.091	13.407.653	8.578.116	73.933	35.251	22.094.953	486.835.627	964.917.671
Κέρδη χρήσεως	-	-	-	-	-	-	17.863.713	17.863.713
Αναπροσαρμογή παγίων στοιχείων ενεργητικού	-	-	(24.347)	-	-	(24.347)	-	(24.347)
Επιστροφή κεφαλαίου πληρωτέα	-	-	-	-	-	-	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	1.844.744	-	-	15.377	1.860.121	(1.844.744)	15.377
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα	-	1.844.744	(24.347)	-	15.377	1.835.774	16.018.969	17.854.743
Διανομή μερίσματος	-	-	-	-	-	-	(50.000.000)	(50.000.000)
Διανομή μερίσματος	-	-	-	-	-	-	(55.000.000)	(55.000.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	455.987.091	15.252.397	8.553.769	73.933	50.628	23.930.727	397.854.596	877.772.413
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	455.987.091	15.252.397	8.553.769	73.933	50.628	23.930.727	397.854.596	877.772.413
Κέρδη χρήσεως	-	-	-	-	-	-	35.774.581	35.774.581
Αναπροσαρμογή παγίων στοιχείων ενεργητικού	-	-	45.086	-	-	45.086	-	45.086
Επιστροφή κεφαλαίου πληρωτέα	(120.642.325)	-	-	-	-	-	-	(120.642.325)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	2.147.829	-	-	(188)	2.147.641	(2.147.827)	(186)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα	(120.642.325)	2.147.827	45.086	-	(188)	2.192.727	33.626.754	(84.822.844)
Διανομή μερίσματος	-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	335.344.766	17.400.226	8.598.855	73.933	50.440	26.123.454	401.481.349	762.949.569

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 20 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018
(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Από 1 Ιανουαρίου έως	
	31 Δεκεμβρίου 2018	31 Δεκεμβρίου 2017
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων	32.868.717	22.422.178
Προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	221.782	291.745
Κέρδος/Ζημία από πωλήσεις	665.000	-
Απομείωση Απαιτήσεων	116.805	16.498
Αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικών ακινήτων	7.181.965	19.031.170
Χρηματοοικονομικά έξοδα	97.542	76.841
Πιστωτικοί τόκοι από επενδυτικές δραστηριότητες	(1.403.612)	(2.337.564)
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	44.558	85.819
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ	39.792.757	39.586.687
(Αύξηση)/Μείωση:		
Πελάτες	(1.637.001)	3.917.077
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	(5.238.077)	(461.954)
Αύξηση/(Μείωση):		
Προμηθευτές	2.836.928	1.581.461
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.477.277	1.519.720
Χρηματοοικονομικά έξοδα πληρωθέντα	(97.542)	(76.841)
Φόροι Εισοδήματος πληρωθέντες	(9.524.867)	(10.941.964)
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	(98.089)	-
Εγγυήσεις μισθωμάτων	(238.717)	7.840
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	-	(64.750)
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΕΙΣΡΟΕΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	34.272.669	35.067.276
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ		
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	(17.378.086)	(10.523.930)
Εισπράξεις από πώληση ακινήτων	1.160.000	-
Πιστωτικοί τόκοι εισπραχθέντες	1.403.612	2.337.564
Επενδύσεις σε ομόλογα	(207.500.000)	(36.000.000)
Ρευστοποιήσεις από ομόλογα στη λήξη τους	122.850.000	177.800.000
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΕΚΡΟΕΣ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	(99.464.474)	133.613.634
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ		
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου και διανομή στους μετόχους		
Μερίσματα καταβληθέντα σε μετόχους	(80.000.000)	(55.000.000)
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	(80.000.000)	(55.000.000)
ΚΑΘΑΡΗ ΑΥΞΗΣΗ/(ΜΕΙΩΣΗ) ΧΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΩΝ	(145.191.805)	113.680.910
ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ ΕΝΑΡΞΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ	174.532.253	60.851.343
ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ ΛΗΞΕΩΣ ΧΡΗΣΕΩΣ	29.340.448	174.532.253

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 20 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ 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 απαρτίζονταν 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.

Με την από 11.06.2018 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μειώθηκε κατά 120.642.324,44 Ευρώ, ποσό προερχόμενο από την κεφαλαιοποίηση της προκυψάσης, από την κατά την 1-1-2004 αναπροσαρμογή της αξίας των παγίων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, υπεραξίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2065/92, Έτσι το Μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον σε € 335.344.766,24.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα με έδρα επί της οδού Κηφισίας 99, στο Μαρούσι, ενώ η διάρκειά της έχει οριστεί μέχρι την 30η Νοεμβρίου 2100. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30/05/2019 και τελούν υπό την έγκρισή της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία απασχολούσε 64 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2017: 63 άτομα) εκ των οποίων τα 8 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2017: 9 άτομα) είναι αποσπασμένα από τον ΟΤΕ, 6 από την Cosmote (31 Δεκεμβρίου 2017: 5) και 1 άτομο από την Cosmote E-Value (31 Δεκεμβρίου 2017: 1 άτομο).

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 2018 συμμετείχε στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 99,99%. Ως εκ τούτου, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου ΟΤΕ.

2. Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

2.1. Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.) και είναι σύμφωνες με την αρχή της συνέχειας δραστηριότητας της εταιρίας.

Οι χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται κατωτέρω στην σημείωση 3.

Η προετοιμασία των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών 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 2.2

Στο πλαίσιο αυτό, τα ακόλουθα θέματα πρέπει να σημειωθούν ότι μπορεί να έχουν επίπτωση στις λειτουργίες της Εταιρείας στο εγγύς μέλλον:

Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Οι συνεχιζόμενοι έλεγχοι στην κίνηση κεφαλαίων, συνεχίζει να δημιουργεί σχετική αβεβαιότητα αναφορικά με την οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται εξ ολοκλήρου στην Ελλάδα και τυχόν αρνητικές μεταβολές στις μακροοικονομικές συνθήκες ενδέχεται να επηρεάσουν την Εταιρεία όσον αφορά στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της.

Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες της Εταιρείας συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

2.2. 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 αντανakλούν 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων τους επόμενους 12 μήνες, έχουν ως κάτωθι:

2.2.1. 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

2.2.2. 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 εύλογων 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 οποιοσδήποτε 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.

2.2.3. 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 χρηματοοικονομικής 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 θετική με ετήσιο ρυθμό 1,50% μέσο-σταθμικά, καθ' όλη την επενδυτική περίοδο, για την πλειοψηφία των ακινήτων (καταστημάτων, γραφείων, τηλεπικοινωνιακών χώρων), 0,75% για τις κατοικίες και 1,25% για τις αποθήκες.

- Δείκτης τιμών καταναλωτή 1,5%, σε κάθε έτος
- ARY από 6,75% έως 13,0% για κτίρια πλην κατοικιών, όπου ARY από 4,0% έως 5,0% (minimum 4,0% για οικόπεδα) καταλήγοντας σε Προεξοφλητικό επιτόκιο βάσει του Gordon Growth Model. Διάκριση μεταξύ επενδύσεων σε ακίνητα και ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων.

2.2.4. 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.

2.2.5. Συντελεστές απόσβεσης

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

2.2.6. 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 περιέχονται 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.

2.2.7. 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 χρηματοοικονομικής θέσης όπου η εν λόγω πρόβλεψη αναθεωρείται, να εκτιμά με όσο το δυνατό καλύτερο τρόπο τις παραμέτρους αυτές.

2.2.8. 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 χρηματοοικονομικών 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. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2018 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

i. Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα χρηματοοικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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 εφαρμοζόταν βάσει του ΔΛΠ 39. Επιπλέον, το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο προηγούμενο μοντέλο του ΔΛΠ 39.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 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 αναγνωρίζει 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.

ΔΠΧΑ 4 (Τροποποιήσεις) “Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα στο ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστήρια συμβόλαια”

Οι τροποποιήσεις εισάγουν δύο προσεγγίσεις. Το τροποποιημένο πρότυπο α) παρέχει την επιλογή σε όλες τις οντότητες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια να αναγνωρίζουν στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην κατάσταση αποτελεσμάτων τις τυχόν αποκλίσεις που προέκυψαν λόγω της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 πριν την έκδοση του νέου προτύπου για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια, και β) παρέχει στις οντότητες, οι δραστηριότητες των οποίων αφορούν κυρίως τον κλάδο των ασφαλίσεων, την επιλογή για προσωρινή απαλλαγή από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 έως το 2021. Οι οντότητες οι οποίες έχουν επιλέξει να αναβάλουν την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9, συνεχίζουν να εφαρμόζουν το ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά μέσα.

ΔΠΧΑ 2 (Τροποποιήσεις) “Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών”

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με την βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά και τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά σε παροχή που διακανονίζεται σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον εισάγουν μία εξαίρεση όσον αφορά τις αρχές του ΔΠΧΑ 2 με βάση την οποία μία παροχή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν να επρόκειτο να διακανονιστεί εξ ολοκλήρου σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις

όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές.

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) “Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 22 “Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές”

Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με πως προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (Κύκλος 2014 – 2016)

ΔΛΠ 28 “Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες”

Οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινήσεις ως προς το ότι όταν οι οργανισμοί διαχείρισης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια, και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες εφαρμόζουν την επιλογή να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση.

ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) “Γνωστοποιήσεις”

Οι τροποποιήσεις εισάγουν υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

ii. Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) “Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες την δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης.

ΔΠΧΑ 17 “Ασφαλιστήρια συμβόλαια” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) “Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε μία συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία - στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης - με βάση το ΔΠΧΑ 9.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 “Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές.

ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) “Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) “Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) “Ορισμός του ουσιώδους” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

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

ΔΠΧΑ 3 "Συνενώσεις επιχειρήσεων"

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

ΔΠΧΑ 11 "Από κοινού συμφωνίες"

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.

ΔΠΧ 12 "Φόροι εισοδήματος"

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.

IAS 23 "Κόστος δανεισμού"

Οι κυριότερες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν και ακολουθήθηκαν κατά τη σύνταξη των συνημμένων χρηματοοικονομικών 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 ιδιότητα 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 την Εταιρεία, σε ετήσια βάση και πραγματοποιούνται από ανεξάρτητο, αναγνωρισμένο εκτιμητή. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται 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 χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικής 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 πουλάει ένα ακίνητο σε «εύλογη αξία» και αυτή η συναλλαγή πραγματοποιείται με βάση τους συνήθεις όρους και συνθήκες της αγοράς, η αξία του αναπροσαρμόζεται προ της πώλησης ώστε να ισούται με το τίμημα της συναλλαγής και η αναπροσαρμογή καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσης ως καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα.

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

Εάν ένα ακίνητο μεταβληθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, διότι η χρήση του έχει μεταβληθεί, τότε η διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» αυτού κατά την ημερομηνία της ανακατηγοριοποίησής του, αναγνωρίζεται ως αναπροσαρμογή βάσει του ΔΛΠ 16. Κατά την έκταση που η αύξηση από την αποτίμηση σε «εύλογη αξία» αντιστρέφει μια προγενέστερη ζημία λόγω απομείωσης της αξίας του στοιχείου, τότε αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης ως έσοδο. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα και αυξάνει το αποθεματικό αναπροσαρμογής της καθαρής θέσης. Κάθε μείωση που προκύπτει στη λογιστική αξία του ακινήτου αρχικά αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα κατά την έκταση που αφορά ένα προηγούμενως αναγνωρισθέν ποσό στο αποθεματικό αναπροσαρμογής. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από τη μείωση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα ως έξοδο.

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

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

3.2. Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

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

Τα ενσώματα πάγια επιμετρούνται αρχικά στο ιστορικό κόστος κτήσης, το οποίο περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση στοιχείων ακινήτων και εξοπλισμού και τυχόν κόστη δανεισμού.

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

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

Μετά την αρχική καταχώριση τα έπιπλα, τα μεταφορικά μέσα και ο λοιπός εξοπλισμός επιμετρούνται στο αρχικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιά απομείωσης. Τα πάγια αυτά αποσβένονται με βάση την σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, η οποία έχει ως εξής:

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

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

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

Χρηματοδοτικά έξοδα που προκύπτουν για το σκοπό της απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός ενσώματου παγίου στοιχείου, για το οποίο απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσει να λειτουργήσει

ή να πουληθεί, κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του. Τα χρηματοδοτικά έξοδα κεφαλαιοποιούνται κατά τη διάρκεια της απόκτησης ή ενεργούς κατασκευής ενώ η κεφαλαιοποίησή τους σταματά στην περίπτωση που το πάγιο ολοκληρωθεί. Η κεφαλαιοποίηση των χρηματοδοτικών εξόδων αναστέλλεται στην περίπτωση που η κατασκευή του παγίου ανασταλεί.

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

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

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

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 ουσιαστικά 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, επιμετρούνται 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 14.

3.5. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

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

3.6. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά 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 υπερ-αναλήψεων εμφανίζονται στο δανεισμό ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

3.7. Μισθώσεις

Η Εταιρεία είναι εκμισθωτής ακινήτων.

Οι μισθώσεις ακινήτων, όπου η Εταιρεία διατηρεί ουσιαστικά 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 ουσιαστικά 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 χρηματοοικονομικής θέσης στην κατηγορία επενδύσεις σε ακίνητα.

3.8. 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.

3.9. Παροχές σε προσωπικό

3.9.1. Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα, στο οποίο η Εταιρεία πληρώνει πάγιες εισφορές σε μία ξεχωριστή εταιρεία. Η Εταιρεία 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 χρηματοοικονομικής 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, η Εταιρεία πληρώνει εισφορές σε δημόσια ή ιδιωτικά ασφαλιστικά ταμεία είτε υποχρεωτικά είτε συμβατικά είτε εθελοντικά. Μετά την πληρωμή των εισφορών δεν υφίσταται περαιτέρω δέσμευση για την Εταιρεία. 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

3.10. 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.

3.10.1. Βραχυπρόθεσμες παροχές

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

3.11. 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.

3.12. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), 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 χρηματοοικονομικής θέσης και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης, αντιστοίχως, 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 χρηματοοικονομικές 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.

3.13. 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 χρηματοοικονομικής 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 χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικής θέσης και μειώνεται στην έκταση που δεν αναμένεται να υπάρξει επαρκές φορολογητέο εισόδημα που θα τις καλύψει.

3.14. Μερίσματα

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

3.15. Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

3.15.1. 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.

3.15.2. Έσοδα από πώληση ηλεκτρικής ενέργειας

Τα έσοδα από πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αφορούν την κατανάλωση αυτής των πελατών της Εταιρείας. Συγκεκριμένα αφορούν τους εκκαθαριστικούς λογαριασμούς που εκδόθηκαν μέσα στη χρήση, καθώς και την έναντι που αντιστοιχεί στην εκτιμώμενη κατανάλωση για την συγκεκριμένη περίοδο.

3.15.3. Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας

Έσοδα από πωλήσεις ακίνητης περιουσίας αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές 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.

3.15.4. Έσοδα από τόκους

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

3.15.5. Συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων με συνδεδεμένα μέρη παρουσιάζονται ξεχωριστά στις χρηματοοικονομικές 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.

3.16. Συμψηφισμός απαιτήσεων - υποχρεώσεων

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

3.17. Συγκριτικά στοιχεία και στρογγυλοποιήσεις

Τυχόν διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών σε αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις, καθώς και σε αθροίσματα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3.18. Λειτουργικά Έξοδα

Όλα τα έξοδα της Εταιρείας θεωρούνται άμεσα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα και την προμήθεια ηλεκτρικού ρεύματος.

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:

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Μισθώματα από ΟΤΕ	36.560.552	37.041.452
Μισθώματα από λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	12.599.949	12.974.666
Μισθώματα από τρίτους	2.856.318	2.705.352
Σύνολο	52.016.819	52.721.470

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:

	31.12.2018
Μέχρι 1 έτος	51.813.798
Μεταξύ 1 και 5 ετών	203.678.297
Πάνω από 5 έτη	218.795.558

5. Έσοδα από πώληση ηλεκτρικού ρεύματος

Τα έσοδα από την πώληση ηλεκτρικού ρεύματος αναλύονται ως ακολούθως :

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Ενέργεια από ΟΤΕ	10.329.600	9.401.553
Ενέργεια από λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	6.319.569	5.263.963
Ενέργεια από τρίτους	299.759	173.138
Σύνολο	16.948.928	14.838.654

6. Κόστος προμήθειας ρεύματος

Το κόστος από την προμήθεια ηλεκτρικού ρεύματος αναλύεται ως ακολούθως :

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Ενέργεια	7.851.416	6.926.438
Δίκτυο Μεταφοράς (Ηλεκτρικό Ρεύμα)	760.952	1.354.246
Δίκτυο Διανομής (Ηλεκτρικό Ρεύμα)	3.297.936	1.479.403
Υπηρεσίες Κοινής Ωφέλειας	1.901.023	1.447.214
Ε.Τ.Μ.Ε.Α.Ρ. -Ειδικό Τέλος Μείωσης Εκπομπών Αερίων	2.719.594	2.153.134
Σύνολο	16.530.921	13.360.435

7. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως :

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Αμοιβές έμμισθου προσωπικού	2.332.184	2.662.395
Εργοδοτικές εισφορές και επιβαρύνσεις	499.099	515.681
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	36.359	13.954
Παρεπόμενες παροχές προσωπικού	97.933	103.251
Σύνολο	2.965.575	3.295.281

8. Φόροι Τέλη

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

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Φόρος Ακίνητης Περιουσίας	250.000	250.386
Χαρτόσημο & ΟΓΑ Εισοδημάτων από Μισθώματα	31.367	44.743
Ενιαίος Φόρος Ιδιόκτητης Ακίνητης περιουσίας	8.162.759	8.248.012
Λοιποί Φόροι Τέλη	169.150	322.434
Σύνολο	8.613.276	8.865.575

9. Αμοιβές και Έξοδα Τρίτων

Οι αμοιβές και τα έξοδα τρίτων αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Αμοιβές και Έξοδα Ελευθέρων Επαγγελματιών	127.510	162.090
Αμοιβές Συνεδριάσεων Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	101.000	87.793
Αμοιβές Αποσπασμένων Υπαλλήλων ΟΤΕ	862.591	901.008
Λοιπές Αμοιβές Τρίτων	713.989	561.698
Σύνολο	1.805.090	1.712.589

10. Χρηματοοικονομικά Έσοδα - Καθαρά

Τα καθαρά Χρηματοοικονομικά Έσοδα αναλύονται παρακάτω:

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Πιστωτικοί τόκοι	1.403.612	2.337.564
Μείον Τραπεζικά Έξοδα	(97.542)	(76.841)
Σύνολο	1.306.070	2.260.723

11. Φόρος Εισοδήματος

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα είχε ορισθεί στο 29% για το 2018, αλλά με βάση το άρθρο 23 του νόμου 4579/2018, σταδιακά θα μειώνεται κατά 1% ετησίως, ως κάτωθι:

- 28% για το έτος 2019
- 27% για το έτος 2020
- 26% για το έτος 2021
- 25% για το έτος 2022 και εφεξής

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας, οι εταιρείες καταβάλλουν κάθε χρόνο προκαταβολή φόρου εισοδήματος υπολογιζόμενη στο 100% επί του φόρου εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης η οποία συμψηφίζεται με τον πληρωτέο φόρο εισοδήματος της επόμενης χρήσης. Τυχόν υπερβάλλον ποσό προκαταβολής επιστρέφεται στην εταιρεία μετά από φορολογικό έλεγχο.

11.1. 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.

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρεία θα το λαμβάνει. Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρείες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Για τη χρήση 2018 η εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65α Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2018. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν.2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2011 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2017, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν. Πέραν αυτών, κατά πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και των διοικητικών δικαστηρίων, ελλείψει υφισταμένης στον Κώδικα Νόμων περί Τελών Χαρτοσήμου διατάξεως περί παραγραφής, η σχετική αξίωση του Δημοσίου για την επιβολή τελών χαρτοσήμου υπόκειται στην κατά το άρθρο 249 του Αστικού Κώδικα εικοσαετή παραγραφή. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31 Δεκεμβρίου 2011 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες, από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές ή και από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή της Εταιρείας, η εκτίμησή μας είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Τρέχων φόρος εισοδήματος	9.037.018	8.630.037
Αναβαλλόμενος φόρος	(11.942.882)	(4.071.572)
Σύνολο	(2.905.864)	4.558.465

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος που προκύπτει, επηρεάζεται και από την σταδιακή μείωση του συντελεστή φορολογίας εισοδήματος στην Ελλάδα τα επόμενα έτη. 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 (29%) επί των αποτελεσμάτων προ φόρων, έχει ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων	32.868.717	22.422.178
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα αποτελέσματα της εταιρείας 29%	9.531.928	6.502.432
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(509.444)	(341.920)
Έξοδα για τα οποία δεν σχηματίζεται αναβαλλόμενη φορολογία	(1.482.676)	(1.602.047)
Μεταβολή της αναβαλλόμενης φορολογίας ως αποτέλεσμα της μείωσης των φορολογικών συντελεστών	(10.445.672)	-
Σύνολο	(2.905.864)	4.558.465

12. Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

	Οικόπεδα	Κτίρια	Μεταφ. μέσα	Έπιπλα & Λοιπ.εξοπλισμ.	Σύνολο
Αναπόσβεστη Αξία 01.01.2017	798.330	1.178.899	-	1.365.477	3.342.706
Προσθήκες στο κόστος	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσεως	-	-	-	(291.745)	(291.745)
Εύλογη αξία ακινήτων	(20.065)	(14.227)	-	-	(34.292)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2017	778.265	1.164.672	-	1.073.732	3.016.669
	Οικόπεδα	Κτίρια	Μεταφ. μέσα	Έπιπλα & Λοιπ.εξοπλισμ.	Σύνολο
Αναπόσβεστη Αξία 01.01.2018	778.265	1.164.672	-	1.073.732	3.016.669
Προσθήκες στο κόστος	-	(23.122)	-	72.014	48.892
Αποσβέσεις χρήσεως	-	-	-	(244.450)	(244.450)
Εύλογη αξία ακινήτων	(4.246)	67.747	-	-	63.501
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2018	774.019	1.209.297	-	901.296	2.884.612

Τα οικόπεδα και κτίρια της Εταιρείας αποτιμήθηκαν από ανεξάρτητους εκτιμητές την 31^η Δεκεμβρίου 2018. 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:

	01.01-31.12.2018			01.01-31.12.2017		
	Κόστος	Σωρευμένες Αποσβέσεις	Αναπόσβεστο Υπόλοιπο	Κόστος	Σωρευμένες Αποσβέσεις	Αναπόσβεστο Υπόλοιπο
Οικόπεδα	9.892		9.892	9.892		9.892
Κτίρια	836.672	(610.742)	225.930	841.219	(578.332)	262.887
Σύνολο	846.564	(610.742)	235.822	851.111	(578.332)	272.780

13. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Αναπόσβεστη αξία 01.01.2017	390.545.658	431.434.807	821.980.465
Προσθήκες σε κόστος κατασκευής	-	13.943.862	13.943.862
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(5.124.116)	(13.907.054)	(19.031.170)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2017	385.421.542	431.471.615	816.893.156

Αναπόσβεστη αξία 01.01.2018	385.421.542	431.471.615	816.893.156
Προσθήκες σε κόστος κατασκευής	-	16.231.440	16.231.440
Πωλήσεις ακινήτων	(495.000)	-	(495.000)
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(12.428.378)	5.246.413	(7.181.965)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2018	372.498.164	452.949.467	825.447.631

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 ή όπως αλλιώς καθορίζεται στα μισθωτήρια συμβόλαια.

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 δεν υπήρχαν συμβατικές υποχρεώσεις για μελλοντικές επισκευές και συντηρήσεις επενδύσεων σε ακίνητα που να έχουν αναληφθεί από την Εταιρεία και να μην έχουν αναγνωριστεί στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

ΧΡΗΣΗ	Γραφεία	Αποθήκες	Τηλεπ/κά	Μικτή Χρήση	Οικόπεδα	Λοιπά	ΣΥΝΟΛΟ 2017
Εύλογη αξία 01 Ιανουαρίου 2017	227.901.424	37.729.228	123.442.447	405.672.756	14.979.773	12.254.838	821.980.466
Προσθήκες σε κόστος κατασκευής	-	-	-	13.943.862	-	-	13.943.862
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(295.317)	(960.148)	(5.328.729)	(15.395.810)	(635.361)	3.584.194	(19.031.171)
Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	227.606.107	36.769.080	118.113.718	404.220.807	14.344.412	15.839.032	816.893.157

ΧΡΗΣΗ	Γραφεία	Αποθήκες	Τηλεπ/κά	Μικτή Χρήση	Οικόπεδα	Λοιπά	ΣΥΝΟΛΟ 2018
Εύλογη αξία 01 Ιανουαρίου 2018	227.606.107	36.769.080	118.113.718	404.220.807	14.344.412	15.839.032	816.893.156
Προσθήκες σε κόστος κατασκευής	-	-	-	16.231.440	-	-	16.231.440
Πωλήσεις ακινήτων	-	-	-	-	(495.000)	-	(495.000)
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	5.591.396	(251.340)	(1.793.957)	(23.481.447)	(606.320)	13.359.704	(7.181.965)
Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	233.197.503	36.517.740	116.319.760	396.970.800	13.243.092	29.198.736	825.447.631

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	233.197.503	1. Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Income Approach - DCF Method) 64,69% 2. Άμεσης Κεφαλαιοποίησης (Income Approach – Direct Capitalization) 17,18% 3. Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 9,66% 4. Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) 8,46%	1.579.917	7,50-11,25
Αποθήκες	36.517.740	1. Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Income Approach - DCF Method) 41,97% 2. Άμεσης Κεφαλαιοποίησης (Income Approach – Direct Capitalization) 35,60% 3. Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 12,40% 4. Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC Method) 7,98% 5. Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) 2,04%	188.735	9,00-14,00
Τηλεπικοινωνιακά	116.319.760	1. Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Income Approach - DCF Method) 41,15% 2. Άμεσης Κεφαλαιοποίησης (Income Approach – Direct Capitalization) 51,46% 3. Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 2,52% 4. Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC Method) 4,79% 5. Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) 0,08%	732.685	9,50-14,00
Μικτή Χρήση	396.970.800	1. Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Income Approach - DCF Method) 77,22% 2. Άμεσης Κεφαλαιοποίησης (Income Approach – Direct Capitalization) 20,86% 3. Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 1,02% 4. Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC Method) 0,90%	2.539.069	6,75-13,00
Οικόπεδα	13.243.092	1. Άμεσης Κεφαλαιοποίησης (Income Approach – Direct Capitalization) 13,96% 2. Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 84,81% 3. Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC Method) 0,33% 4. Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) 0,90%	46.844	
Λοιπά	29.198.736	1. Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Income Approach - DCF Method) 45,63% 2. Άμεσης Κεφαλαιοποίησης (Income Approach – Direct Capitalization) 37,68% 3. Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 16,69%	205.304	8,50-12,00
Σύνολο	825.447.631		5.292.554	

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας εκτιμήθηκαν στην εύλογη αξία από ανεξάρτητους, αναγνωρισμένους εκτιμητές με ημερομηνίες αναφοράς τις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017 (στη σελίδα 49 υπάρχει το σχετικό πιστοποιητικό). Στην σημείωση 2.2 «Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις» αναφέρεται ο τρόπος εκτίμησης καθώς και οι κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της εύλογης αξίας. Οποιαδήποτε μεταβολή στην κύριες παραδοχές αντανακλάται στον υπολογισμό της αξίας του χαρτοφυλακίου. Η επιμέτρηση στη εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της

Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεών μας. Επιπρόσθετα τονίζεται ότι η οικονομική κρίση έχει επηρεάσει σημαντικά την λογιστική αποτύπωση των περιουσιακών στοιχείων με βάση τα Δ.Π.Χ.Α. Η μείωση της αξίας του χαρτοφυλακίου είχε ως αποτέλεσμα την εμφάνιση ζημιών από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία ποσού ίσου με €7.181.965 (2017: €19.031.170).

Αξίζει να σημειωθεί, ότι το χαρτοφυλάκιο επενδύσεων ακινήτων της εταιρίας περιλαμβάνει και ακίνητα τα οποία υπόκεινται σε ειδικό καθεστώς παραχώρησης και χρήσης από τον ΟΤΕ, χωρίς να δύναται η παραχώρηση χρήσης τους σε λοιπούς τρίτους. Η εύλογη αξία αυτών καθορίζεται από τις υφιστάμενες χρήσεις και συμβόλαια με τον ΟΤΕ.

Εάν κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018, 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 6,7% περίπου χαμηλότερη ή υψηλότερη.

14. Πελάτες

Τα υπόλοιπα απαιτήσεων από πελάτες αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	4.027.347	3.855.305
Λοιποί πελάτες	4.490.419	2.908.655
Μείον: Ζημία απομείωσης	(1.199.723)	(1.082.918)
Σύνολο	7.318.043	5.681.042

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:

	2018	2017
Υπόλοιπο 01/01	1.082.918	1.066.420
Πρόβλεψη περιόδου	116.805	16.498
Υπόλοιπο 31/12	1.199.723	1.082.918

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 αντίστοιχα, η χρονική απεικόνιση (ενηλικίωση) των απαιτήσεων από πελάτες έχει ως εξής:

	31.12.2018	31.12.2017
Μη ληξιπρόθεσμα και μη απομειωμένα		
Από μεγάλους οργανισμούς	423.345	2.280.529
Από μικρού και μεσαίου μεγέθους εταιρείες	23.439	10.808
Σύνολο	446.784	2.291.336
Ληξιπρόθεσμα και μη απομειωμένα		
Έως 3 μήνες	3.571.609	663.936
3-6 μήνες	549.440	383.092
6-12 μήνες	869.089	521.771
Μεγαλύτερα από 12 μήνες	1.881.121	1.820.907
Σύνολο	6.871.259	3.389.706
Απομειωμένα υπόλοιπα		
Έως 3 μήνες ληξιπρόθεσμα	4.070	5.737
3-6 μήνες ληξιπρόθεσμα	5.556	4.117
6-12 μήνες ληξιπρόθεσμα	16.768	7.981
Ληξιπρόθεσμα μεγαλύτερα από 12 μήνες	1.173.329	1.065.083
Σύνολο	1.199.722	1.082.918
Μείον πρόβλεψη απομείωσης	(1.199.722)	(1.082.918)
Καθαρό σύνολο πελάτων	7.318.043	5.681.042

Για τα ληξιπρόθεσμα μεγαλύτερα των 12 μηνών η Εταιρεία έχει έρθει σε συμφωνία ρύθμισης με τον οφειλέτη, η οποία και τηρείται κανονικά.

15. Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις

Το υπόλοιπο των προκαταβολών και λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως εξής:

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Προκαταβολές προμηθευτών	6.113.248	1.032.527
Τόκοι εισπρακτέοι	124	2.283
Λοιποί χρεώστες διάφοροι	797.191	637.676
Σύνολο	6.910.563	1.672.486

Η Εταιρεία δεν έχει λοιπές απαιτήσεις σε ξένο νόμισμα.

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

16. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, αναλύονται ως εξής:

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Ταμείο	3.882	3.124
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	29.336.566	174.529.129
Σύνολο	29.340.448	174.532.253

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 (Moody's) είναι ως εξής:

	2018	2017
Aaa	25.327	31.470
Aa3	18.465.649	168.463.664
Aa1	10.087.169	12.117
A1	204	-
B3	762.099	-
Caa2	-	6.025.002
Σύνολο	29.340.448	174.532.253

17. Επενδύσεις σε ομόλογα

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία είχε το ποσό των €122 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 Moody's είναι B1.

Η κίνηση της περιόδου φαίνεται στον επόμενο πίνακα:

Επενδύσεις που διακρατούνται στη λήξη τους	2018	2017
Υπόλοιπο 01.01.2018	37.080.935	181.833.856
Αγορές Ομολόγων zero coupon έκδοσης OTE Plc	207.500.000	36.000.000
Ρευστοποιήσεις Ομολόγων zero coupon έκδοσης OTE Plc	(122.250.000)	(177.800.000)
Ρευστοποιήσεις Ομολόγων έκδοσης Rural	(600.000)	-
Πιστωτικοί τόκοι	84.194	(2.952.921)
Υπόλοιπο 31.12.2018	121.815.129	37.080.935

18. Μετοχικό κεφάλαιο

Την 31η Δεκεμβρίου 2018 το ολοσχερώς καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε Ευρώ €

335.344.766,24 διαιρούμενο σε 204.478.516 μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,64 εκάστη. Οι μέτοχοι της Εταιρείας είναι η ΟΤΕ Α.Ε. με 204.477.523 μετοχές και η ΟΤΕ Plus Α.Ε. με 993 μετοχές.

19. Αποθεματικά

Η ανάλυση των αποθεματικών εμφανίζεται στον παρακάτω πίνακα:

	Τακτικό Αποθεματικό	Αποθ/κό Εύλογης Αξίας	Λοιπά Αποθ/κά	Αποθ/κό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο Αποθεματικών
Υπόλοιπο 01.01.2017	13.407.653	8.578.116	73.933	35.251	22.094.953
Εύλογη αξία ακινήτων	-	(34.292)	-	-	(34.292)
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση για την εύλογη αξία ακινήτων	-	9.945	-	-	9.945
Λοπά συνολικά εισοδήματα	1.844.744	-	-	15.377	1.860.121
Υπόλοιπο 31.12.2017	15.252.397	8.553.769	73.933	50.628	23.930.726

	Τακτικό Αποθεματικό	Αποθ/κό Εύλογης Αξίας	Λοιπά Αποθ/κά	Αποθ/κό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο Αποθεματικών
Υπόλοιπο 01.01.2018	15.252.397	8.553.769	73.933	50.628	23.930.726
Εύλογη αξία ακινήτων	-	63.501	-	-	63.501
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση για την εύλογη αξία ακινήτων	-	(18.415)	-	-	(18.415)
Λοπά συνολικά εισοδήματα	2.147.827	-	-	(188)	2.147.639
Υπόλοιπο 31.12.2018	17.400.224	8.598.854	73.933	50.440	26.123.451

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 2018, η Εταιρεία προέβη σε σχηματισμό τακτικού αποθεματικού και ανέρχεται σε Ευρώ 16.787.929 και δεν μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους.

20. Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Οι προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού έχουν ως εξής:

- α) Σύνταξη:** Οι υπάλληλοι της επιχείρησης καλύπτονται με ένα από τα διάφορα υποστηριγμένα από το ελληνικό κράτος συνταξιοδοτικά ταμεία. Κάθε υπάλληλος απαιτείται να καταβάλει ένα ποσό του μηνιαίου μισθού του στο ταμείο, μαζί με την επιχείρηση που καταβάλει επίσης ένα ποσό. Κατά την συνταξιοδότηση, το ταμείο είναι αρμόδιο για την πληρωμή των συντάξεων των υπαλλήλων. Έτσι, η επιχείρηση δεν έχει καμία νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση να πληρώσει μελλοντικές παροχές στο πλαίσιο αυτού του σχεδίου. Οι εισφορές προς τα ασφαλιστικά ταμεία για τις χρήσεις που έληξαν την 31^η Δεκεμβρίου 2018 και 2017 ανήλθαν σε €499.099 και €515.681 αντίστοιχα (Σημ. 7).
- 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 2018 και 2017 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	500.331	455.508
Καθαρή υποχρέωση στην κατάσταση οικονομικής θέσης	500.331	455.508
Συστατικά του καθαρού περιοδικού κόστους συνταξιοδότησης		
Κόστος υπηρεσίας	36.359	45.715
Χρηματοοικονομικό κόστος	8.199	7.115
Κόστος Περικοπών/Διακανονισμών/Τερματισμού υπηρεσίας	-	32.989
Συνολική χρέωση στα αποτελέσματα	44.558	85.819

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Συμφωνία υποχρεώσεων παροχών		
Παρούσα αξία υποχρέωσης έναρξης περιόδου	455.508	456.097
Κόστος υπηρεσίας	36.359	45.715
Χρηματοοικονομικό κόστος	8.199	7.115
Πληρωθείσες παροχές	-	(64.750)
Επιπλέον κόστος πρόσθετων παροχών	-	32.989
Κόστος προηγούμενης χρήσης	-	-
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	265	(21.658)
Παρούσα αξία υποχρέωσης στο τέλος της περιόδου	500.331	455.508

Βασικές Υποθέσεις	31.12.2018	31.12.2017
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,87%	1,80%
Ποσοστό αύξησης αμοιβών	2019: 2,67% 2020+: 1,50%	1,50%
Αναμενόμενη εναπομένουσα εργασιακή ζωή	18,31	19,19

Τα παραπάνω αποτελέσματα εξαρτώνται από τις υποθέσεις (οικονομικές και δημογραφικές) εκπόνησης της αναλογιστικής μελέτης. Έτσι, κατά την ημερομηνία αποτίμησης 31/12/2018:

- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει επιτόκιο προεξόφλησης 0,5% υψηλότερο κατά την 31/12/2018 (δηλ. 2,37%) τότε η συνολική παρούσα αξία της υποχρέωσης θα ήταν χαμηλότερη κατά 8,5% περίπου.
- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει υπόθεση αύξησης αποδοχών 3,17% για το έτος 2019 και 2% για τα ακόλουθα έτη αντί για 2,67% για το έτος 2019 και 1,5% για τα ακόλουθα έτη τότε η συνολική παρούσα αξία θα ήταν υψηλότερη κατά 9,4% περίπου.

21. Εγγυήσεις Ενοικίων

Οι εγγυήσεις μισθωμάτων έχουν καταβληθεί στην Εταιρεία από τους μισθωτές της για την ακριβή τήρηση των όρων της μίσθωσης και την εκπλήρωση των υποχρεώσεών τους, παραμένουν στην Εταιρεία άτοκα καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και επιστρέφονται στους μισθωτές μετά την εμπρόθεσμη, κατά την λήξη της μίσθωσης, αποχώρησή τους από το μίσθιο. Τα ποσά των εγγυήσεων αναπροσαρμόζονται ετησίως σε κάθε αύξηση του μισθώματος κατά την ετήσια μεταβολή δείκτη τιμών καταναλωτή, όπως καθορίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία. Για το 2018 οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ανέρχονταν σε €1.425.023 (το 2017 το αντίστοιχο ποσό ήταν €1.663.740)

22. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφιστούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων είναι αποσβέσιμο μετά από 12 μήνες. Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος, έχοντας ενσωματώσει και τις σταδιακές μειώσεις των φορολογικών συντελεστών, είναι η παρακάτω:

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Υπόλοιπο έναρξης	(96.368.418)	(100.443.654)
Φόρος αποτελεσμάτων χρήσεως	11.583.895	3.705.505
Φόρος καταχωρισμένος απευθείας στα ίδια κεφάλαια	340.649	369.731
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	(84.443.874)	(96.368.418)

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 2017	(86.614)	-	(86.614)
Χρέωση / (πίστωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων	(6.281)	-	(6.281)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	(92.895)	-	(92.895)

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις για Παροχές σε Εργαζομένους	Απομείωση αποθεμάτων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	(92.895)	-	(92.895)
Χρέωση / (πίστωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων	77	-	77
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	(92.818)	-	(92.818)

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	Κέρδη Εύλογης Αξίας	Επιχορηγήσεις παγίων	Διαφορές εσόδων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	101.308.668	1.175.315	(1.953.706)	100.530.276
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(4.071.572)	-	-	(4.071.572)
Χρέωση / (πίστωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων	2.617	-	-	2.617
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	97.239.713	1.175.315	(1.953.706)	96.461.321

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	Κέρδη Εύλογης Αξίας	Επιχορηγήσεις παγίων	Διαφορές εσόδων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	97.239.713	1.175.315	(1.953.706)	96.461.321
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(11.942.882)	-	-	(11.942.882)
Χρέωση / (πίστωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων	18.261	-	-	18.261
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	85.315.092	1.175.315	(1.953.706)	84.536.700

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

Ανάλυση Χρέωσης / (πίστωσης) λοιπών συνολικών εισοδημάτων

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω ζημιών από την αναπροσαρμογή των ιδιοχρησιμοποιούμενων οικοπέδων & κτηρίων σε εύλογη αξία	(18.415)	9.945
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω αναγνώρισης των αναλογιστικών κερδών/ζημιών σχετικές με παροχές εργαζομένων	77	(6.281)
Σύνολο	(18.338)	3.664

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

Ανάλυση Χρέωσης / (πίστωσης) κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω δημιουργίας νέων ή αντιστροφής προσωρινών διαφορών	(11.942.882)	4.071.572
Σύνολο	(11.942.882)	4.071.572

23. Προμηθευτές

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

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	8.785.653	5.573.942
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	598.731	666.166
Σύνολο	9.384.384	6.240.108

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

24. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	10.695.755	2.897.123
Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα	1.012.453	1.072.891
Υποχρεώσεις προς λοιπούς πιστωτές	247.458	56.019
Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικούς οργανισμούς	125.420	122.505
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	3.005.083	2.460.354
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	15.086.169	6.608.892

Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Οι συναλλαγές της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2016 και 2017 με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως κάτωθι:

	31.12.2017		01.01.2017-31.12.2017	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
OTE S.A.	1.192.502	512.894	46.443.005	758.684
COSMOTE	614.831	103.222	15.805.461	339.862
COSMOTE TV PRODUCTIONS	3.836	-	17.104	-
OTE INVESTMENT SERVICES S.A.	-	5.562	9.752	176
OTE ACADEMY	1.918.477	28.180	815.789	21.324
OTE Globe	-	-	119.946	2.159
OTE INSURANCE	1.109	840	12.840	-
OTE PLUS	-	160	9.966	-
E-VALUE	100.232	2.199	1.070.131	-
COSMO ONE	-	10.850	36.000	35.504
COSMOHOLDING ALBANIA	364	-	-	-
GERMANOS	12.197	2.259	259.619	-
RURAL NORTH	4.307	-	34.617	-
RURAL SOUTH	7.450	-	47.404	-
Σύνολο	3.855.305	666.166	64.681.634	1.157.709

	31.12.2018		01.01.2018-31.12.2018	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
OTE S.A.	1.451.404	239.252	46.890.152	673.454
COSMOTE	806.547	300.599	17.054.230	337.718
COSMOTE TV PRODUCTIONS	2.651	-	25.656	-
OTE INVESTMENT SERVICES S.A.	-	5.562	-	2.159
OTE ACADEMY	1.434.983	2.010	-	4.160
OTE Globe	-	-	119.946	-
OTE INSURANCE	2.217	840	12.840	-
OTE PLUS	6.639	-	32.533	-
E-VALUE	221.355	39.618	1.202.475	31.950
COSMO ONE	-	10.850	36.000	35.504
COSMOHOLDING ALBANIA	-	-	-	-
GERMANOS	78.481	-	275.838	-
RURAL NORTH	11.840	-	72.876	-
RURAL SOUTH	11.230	-	87.124	-
Σύνολο	4.027.347	598.731	65.809.670	1.084.945

25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 υπάρχουν τα παρακάτω:

25.1. Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

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

25.2. Ληφθείσες εγγυήσεις

Η Εταιρεία παραλαμβάνει εγγυητικές επιστολές από τρίτους για την καλή εκτέλεση των έργων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 το ποσό των εγγυητικών επιστολών ανέρχονται σε €6.504.225 (31 Δεκεμβρίου 2017: €7.584.882).

25.3. Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις

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

26. 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 εταιρείας, 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 2018 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

26.1. 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.

26.2. 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.

26.3. Πιστωτικός κίνδυνος

Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου γίνεται από την Οικονομική Διεύθυνση της Εταιρείας. Ο εν λόγω κίνδυνος προκύπτει από τις καταθέσεις και την πιστωτική διευκόλυνση στους πελάτες (πιστωτικός κίνδυνος πελατών). Η πλειοψηφία των μισθωτικών συμβάσεων καλύπτει τις εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ όπως επίσης και μεγάλους επαγγελματικούς πελάτες. Η Εταιρεία έχει αναπτύξει πολιτικές, έτσι ώστε να διασφαλίσει ότι οι συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες, οι οποίοι έχουν ικανοποιητική πιστοληπτική ικανότητα. Οι συναλλαγές που αφορούν διαθέσιμα πραγματοποιούνται με αξιόπιστα πιστωτικά ιδρύματα. Η πιστοληπτική ικανότητα των τραπεζικών ιδρυμάτων με τα οποία συνεργάζεται η Εταιρεία αναφέρεται στη σημείωση 16. Κατά το τέλος της χρήσης οι απαιτήσεις από πελάτες οι οποίες έχουν λήξει και δεν έχουν απομειωθεί αναφέρονται στη Σημείωση 14.

26.4. 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.

	31.12.2017		
	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	> 5 χρόνια
Προμηθευτές	6.240.108	-	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.970.014	-	-
Εγγυήσεις ενοικίων	453.700	206.026	1.004.013

	31.12.2018		
	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	> 5 χρόνια
Προμηθευτές	9.384.384	-	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	11.708.208	-	-
Εγγυήσεις ενοικίων	169.136	240.225	1.015.662

26.5. 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 μέρος προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να προβεί σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

26.6. Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Η Εταιρεία στις γνωστοποιήσεις παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων, ως εξής:

-Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

-Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

-Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

27. Μερισματική Πολιτική

Με την από 11.06.2018 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μειώθηκε κατά 120.642.324,44 Ευρώ, ποσό προερχόμενο από την κεφαλαιοποίηση της προκυψάσης, από την κατά την 1-1-2004 αναπροσαρμογή της αξίας των παγίων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, υπεραξίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2065/92, με αντίστοιχη μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από δύο Ευρώ και είκοσι τρία λεπτά (2,23€) σε ένα Ευρώ και εξήντα τέσσερα λεπτά (1,64€). Έτσι το Μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον σε € 335.344.766,24 διαιρούμενο σε 204.478.516 μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,64 εκάστη. Οι μέτοχοι της Εταιρείας είναι η ΟΤΕ Α.Ε. με 204.477.523 μετοχές και η ΟΤΕ Plus Α.Ε. με 993 μετοχές.

Τέλος για το 2019 προτείνουμε τη διανομή μερίσματος από φορολογημένα κέρδη συνολικού ποσού είκοσι οκτώ εκατομμυρίων εξακοσίων είκοσι έξι χιλιάδων εννιακοσίων ενενήντα δύο Ευρώ και είκοσι τεσσάρων λεπτών (€28.626.992,24), ήτοι ποσού (€0,14) ανά μετοχή για την χρήση 2018, εκ των οποίων ποσό δεκατριών εκατομμυρίων εξακοσίων είκοσι έξι χιλιάδων εννιακοσίων ενενήντα δύο Ευρώ και είκοσι τεσσάρων λεπτών (€13.626.992,24) προέρχεται από φορολογημένα κέρδη της χρήσης 2018 και ποσό δεκαπέντε εκατομμυρίων Ευρώ (€15 εκ.) προέρχεται από φορολογημένα κέρδη προηγούμενων χρήσεων.

28. Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές

Οι Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές της Εταιρείας για τις χρήσεις 2018 και 2017 αναλύονται ως ακολούθως :

	2018	2017
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	70.000	68.000
Αμοιβές για το Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό	44.000	44.000
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης	91.600	86.550
Σύνολο	205.600	198.550

29. Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα.

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΣ ΔΠΧΑ

ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE



Υπ' όψιν του Καλαμπέτσου Παναγιώτη

Γενικός Διευθυντής

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Λ. Κηφισίας 99, 1ος όροφος

Μαρούσι 15124

Αθήνα, 10 Μαΐου 2019

Θέμα : ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αξιότιμε κύριε Καλαμπέτσο,

Σε συνέχεια της με αριθμό πρωτ. 273/07-08-2018 Σύμβαση Προμήθειας, η Πειραιώς Real Estate Α.Ε. ανέλαβε την εκτίμηση του χαρτοφυλακίου της ακίνητης περιουσίας της εταιρείας «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.», με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), με κρίσιμη ημερομηνία την 31/12/2018.

Σύμφωνα με την ανάθεση του έργου, ο σκοπός της μελέτης είναι η αναμόρφωση και εναρμόνιση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και ειδικότερα βάσει των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις» και ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα».

Η βάση της εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία (Fair Value), όπως ορίζεται από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, (IFRS 13) και ορίζεται ως : «Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για την μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού, σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης».

Ο προσδιορισμός των αξιών των ακινήτων επισυνάπτεται στα παραδοτέα (Π.2 - Π.3) και αναλύεται λεπτομερώς στις εκθέσεις εκτιμήσεων παραδοτέο (Π.4) και βασίζονται στις γενικές παραδοχές που αναλύονται στο παραδοτέο (Π.1) (Μεθοδολογική Προσέγγιση και Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης Ακίνητης Περιουσίας).

ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE



Συγκεκριμένα, οι εκτιμήσεις των ακινήτων πραγματοποιήθηκαν σύμφωνα με τις γενικές οδηγίες και τους κώδικες που ακολουθούν:

- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Μεγάλης Βρετανίας, Ιδιαίτερα με βάση το Practice Statement P.S. 1 του RICS Red Book και τις ενδεχόμενες αναθεωρήσεις του και σύμφωνα με τα εκτιμητικά – επαγγελματικά πρότυπα του RICS 2017.
- International Valuation Standards, σύμφωνα με τα διεθνώς αναγνωρισμένα πρότυπα που ορίζει το International Valuation Standard Council (IVSC) 2017.
- The European Group of Valuers' Associations TEGoVA (EVS 2016).

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας του χαρτοφυλακίου των ακινήτων, η ομάδα έργου της Πειραιώς Real Estate A.E. ενήργησε κατά τα επιμέρους στάδια:

- Παραλαβή και μελέτη επιμετρητικών στοιχείων των ακινήτων (τίτλοι ιδιοκτησίας, οικοδομικές άδειες, σχέδια).
- Διενέργεια αυτοψιών σε 400 ακίνητα επί συνόλου 2.288 ακινήτων.
- Μελέτη τάσεων αγοράς στις περιοχές των ακινήτων και συλλογή συγκριτικών στοιχείων.
- Επιλογή και εφαρμογή της κατάλληλης μεθοδολογίας εκτίμησης, βάσει των παραδοχών όπως αναλύθηκαν στο Παραδοτέο 1 (Π.1).
- Συγγραφή εκθέσεων εκτιμήσεων και συμπλήρωση υπολογιστικών φύλλων.

Δεν διενεργήθηκε νομικός έλεγχος των ακινήτων της εταιρείας και έγινε η θεώρηση ότι τα ακίνητα βρίσκονται στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή της «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.», ελεύθερα από υποθήκες, προσημειώσεις, βάρη ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση που θα επηρεάσει την αξία τους, πλην των ακινήτων για τα οποία γίνεται ειδική αναφορά.

Το χαρτοφυλάκιο εκτιμήθηκε αποκλειστικώς για σκοπούς Δ.Π.Χ.Α., συνεπώς οι εκτιμήσεις των ακινήτων δεν προορίζονται και δεν ισχύουν για οποιαδήποτε άλλη χρήση.

Οι πληροφορίες που χρησιμοποιήθηκαν στις εκθέσεις εκτίμησης θεωρήσαμε ότι είναι πλήρεις και αξιόπιστες ως προς τα ουσιώδη στοιχεία τους και δεν προβήκαμε σε κανέναν έλεγχο και επιβεβαίωση αυτών. Η Πειραιώς Real Estate A.E. δεν εφάρμοσε ελεγκτικές διαδικασίες για τον εντολέα της μελέτης και τα στοιχεία που της παρασχέθηκαν, καθώς η συγκεκριμένη εργασία δεν αποτελεί αντικείμενο της μελέτης και η έκθεση εκτίμησης δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή αναφορά για την πληρότητα των στοιχείων που της παρασχέθηκαν.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE



Η εκτίμηση του χαρτοφυλακίου έχει συνταχθεί για την αποκλειστική χρήση από την «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.», συνεπώς καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής.

Η μελέτη που πραγματοποιήθηκε φέρει συγκεκριμένη ημερομηνία επιμέτρησης. Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση για επικαιροποίηση της Έκθεσης της Πειραιώς Real Estate Α.Ε. χωρίς προηγουμένως να μας δοθεί σχετική εντολή για επικαιροποίηση από την «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.».

Η Πειραιώς Real Estate Α.Ε. δεν έχει καμία ευθύνη έναντι τρίτων. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης του χαρτοφυλακίου, χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση μας.

Η Πειραιώς Real Estate Α.Ε. βεβαιώνει ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό ενδιαφέρον - κίνητρο για την εκτίμηση του χαρτοφυλακίου της «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» και επιβεβαιώνει ότι η μελέτη που εκπόνησε ήταν εντελώς ανεξάρτητη.

Σύμφωνα με τα προαναφερθέντα, κρίνουμε ότι η Εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων της «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» για την 31.12.2018 είναι **827.430.947,00 € (Οκτακόσια είκοσι επτά εκατομμύρια Τετρακόσιες τριάντα χιλιάδες Εννιακόσια σαράντα επτά Ευρώ)**, η οποία επιμερίστηκε σε αξία γης (λογ. 10 βάσει του ΕΓΛΣ) και αξία κτίσματος (λογ. 11 βάσει του ΕΓΛΣ).

Με εκτίμηση,

Για την Πειραιώς Real Estate Α.Ε.



Γεώργιος Ι. Κορμάς

Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος