

**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
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 23 Ιουνίου 2023 και έχουν αναρτηθεί στο Διαδίκτυο στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.ote-estate.gr.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟΣ	4
ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	4
ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	5
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΕΩΝ/ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	6
ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	7
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ	7
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	8
Πιστωτικός κίνδυνος	8
Κίνδυνος ρευστότητας	8
Κίνδυνος τιμών	8
Διαχείριση κεφαλαίου	9
ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ	9
ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ	9
Υπεύθυνη Εργασία και Ανάπτυξη	9
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ	9
Βιώσιμο Περιβάλλον για Όλους	9
ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ	10
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	11
ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022	
ΚΑΙ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΈΛΗΞΕ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΗ	14
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	19
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	19
2. Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	21
2.1. Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	21
2.2. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις	22
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	23
2.2.4. Διάκριση μεταξύ επενδύσεων σε ακίνητα και ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	23
2.2.5. Συντελεστές απόσβεσης	24
2.2.6. Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	24
2.2.7. Παροχές μετά την έξοδο του προσωπικού από την υπηρεσία	24
2.2.8. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	24
3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	25
3.1. Επενδύσεις σε ακίνητα	26
3.2. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	27
3.3. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	29
3.4. Απαιτήσεις	29
3.5. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	30
3.6. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	30
3.7. Μισθώσεις	30
3.8. Μετοχικό κεφάλαιο	30
3.9. Παροχές σε προσωπικό	30
3.9.1. Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία	30
3.10. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης	31
3.10.1. Βραχυπρόθεσμες παροχές	31
3.11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	31
3.12. Προβλέψεις	31
3.13. Φορολογία	32
3.14. Μερίσματα	32
3.15. Αναγνώριση εσόδων	32

3.15.1.	Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις.....	32
3.15.2.	Έσοδα από πώληση ηλεκτρικής ενέργειας.....	32
3.15.3.	Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας.....	32
3.15.4.	Έσοδα από τόκους.....	33
3.15.5.	Συνδεδεμένα μέρη	33
3.16.	Συμψηφισμός απαιτήσεων - υποχρεώσεων	33
3.17.	Συγκριτικά στοιχεία και στρογγυλοποιήσεις	33
3.18.	Λειτουργικά Έξοδα	33
4.	Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων.....	33
5.	Έσοδα από πώληση ηλεκτρικής ενέργειας	34
6.	Κόστος προμήθειας ενέργειας.....	34
7.	Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	34
8.	Φόροι - τέλη	34
9.	Αμοιβές και έξοδα τρίτων και παροχές τρίτων	34
10.	Χρηματοοικονομικά έσοδα - καθαρά	35
11.	Φόρος εισοδήματος	35
11.1.	Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις	35
12.	Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	36
13.	Επενδύσεις σε ακίνητα.....	37
14.	Πελάτες	39
15.	Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	40
16.	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	40
17.	Επενδύσεις σε ομόλογα	41
18.	Μετοχικό κεφάλαιο.....	41
19.	Αποθεματικά	41
20.	Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	42
21.	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	43
22.	Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	44
23.	Προμηθευτές.....	45
24.	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	45
25.	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	46
26.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	46
26.1.	Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις.....	46
26.2.	Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις.....	46
27.	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	47
27.1.	Κίνδυνος αγοράς	47
27.2.	Κίνδυνος τιμής.....	47
27.3.	Πιστωτικός κίνδυνος	47
27.4.	Κίνδυνος ρευστότητας	47
27.5.	Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	48
28.	Μερισματική Πολιτική	48
29.	Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές	48
30.	Μεταγενέστερα γεγονότα.....	48

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΣ ΔΠΧΑ 49

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

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 1.1.2022 - 31.12.2022 και απεικονίζει την πραγματική χρηματοοικονομική διάρθρωση της Εταιρείας κατά την 31.12.2022.

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

ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟΣ

Η ενεργειακή κρίση που εντάθηκε μετά τον πόλεμο στην Ουκρανία αλλά και ο πληθωρισμός άσκησαν αυξητική πίεση στα μισθώματα. Η εφαρμογή του πλαφόν 3% στην αναπροσαρμογή των μισθωμάτων για εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις συγκράτησε εν μέρει την αυξητική τάση. Από την εφαρμογή του πλαφόν εξαιρέθηκαν οι μισθώσεις με εκμισθωτή εταιρείες ΑΕΕΑΠ. Παρόλα αυτά, η αγορά ακινήτων δείχνει να αντιστέκεται στις πιέσεις και να συνεχίζει την ανοδική πορεία.

Παρά τις παραπάνω πιέσεις, το ενδιαφέρον των επενδυτών για γραφειακούς χώρους υψηλών προδιαγραφών παραμένει έντονο για ανάπτυξη βιοκλιματικών γραφειακών χώρων, αλλά και κτιρίων μικτής χρήσης (Πύργος Πειραιά, κεντρικά γραφεία Kaizen, νέα γραφεία PwC κ.α.), οι οποίοι είναι σε έλλειψη στην ελληνική αγορά ακινήτων. Ταυτόχρονα έχουν ξεκινήσει οι εργασίες στο Ελληνικό και η προώθηση κατοικιών.

Η στροφή της ελληνικής αγοράς ακινήτων στα βιοκλιματικά ή «πράσινα» γραφεία και στις ανακαινίσεις είναι εμφανώς επηρεασμένη από την πρόσφατη απόφαση του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου να αναθεωρήσει την οδηγία που αφορά την Ενεργειακή Συμπεριφορά των κτιρίων. Σύμφωνα με αυτήν, «πράσινα» και με μηδενικούς ρύπους θα πρέπει να είναι όλα τα νέα κτίρια έως το 2030, ενώ τα υφιστάμενα κτίρια θα πρέπει να μετατραπούν σε κτίρια μηδενικών εκπομπών έως το 2050.

Συνεχίστηκε και στο 2022 η ζήτηση για υψηλών προδιαγραφών αποθηκευτικούς χώρους (Θριάσιο, Ασπρόπυργος, Θεσσαλονίκη). Οι ελληνικές επενδυτικές εταιρείες ακινήτων και οι θεσμικοί επενδυτές εντείνουν τις επενδύσεις τους σε νεόδμητα κτίρια logistics υψηλών προδιαγραφών, τα οποία είναι πιστοποιημένα σύμφωνα με τα κριτήρια της πράσινης και βιώσιμης ανάπτυξης. Το 2022 ξεκίνησαν ή ολοκλήρωσαν μια σειρά στοχευμένων επενδύσεων που αφορούν μεγάλα σύγχρονα συγκροτήματα αποθηκών ξηρού και ψυχρού φορτίου.

Το ενδιαφέρον για ανάπτυξη νέων ξενοδοχείων πόλης παραμένει έντονο (ιστορικό κέντρο Αθήνας, Ομόνοια). Ιδιαίτερο ενδιαφέρον υπάρχει και για τουριστικούς προορισμούς (μόνο για τις Κυκλάδες αναμένονται 19 νέα ξενοδοχεία να λειτουργήσουν μέσα στο 2023).

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Τα συνολικά έσοδα της Εταιρείας παρουσίασαν αύξηση 13,4% εξαιτίας των αυξημένων εσόδων από εκμίσθωση ακινήτων και των εσόδων από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας.

Η αύξηση των εσόδων από εκμίσθωση ακινήτων οφείλεται στην σταδιακή ολοκλήρωση των εργασιών ανακαίνισης του Διοικητικού Μεγάρου και την αναπροσαρμογή των μισθωμάτων (ενσωματώνει το πλαφόν του 3%). Σημειώνεται ότι τα έσοδα από μισθώσεις ακινήτων σε τρίτους παρουσίασαν αύξηση 17% μετά τα μειωμένα έσοδα της της προηγούμενης χρήσης λόγω της πανδημίας COVID-19. Το 2022 υπογράφηκαν 8 νέα μισθωτήρια συμβόλαια με τρίτους συνολικής επιφάνειας 8.017 τ.μ.

Η αγορά της προμήθειας ενέργειας επηρεάστηκε από την παγκόσμια ενεργειακή κρίση που εντάθηκε μετά την έναρξη του πολέμου στην Ουκρανία. Η αύξηση των εσόδων από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας οφείλεται στις αυξημένες τιμές πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας που ήταν απόρροια του σημαντικά αυξημένου κόστους προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας. Μέχρι τον Ιούλιο του 2022 εφαρμόστηκε η ρήτρα αναπροσαρμογής και από τον Αύγουστο του 2022 και μετά εφαρμόστηκε η μηνιαία σταθερή τιμή ενέργειας σε συνέχεια σχετικών αποφάσεων του Υπουργείου Ενέργειας.

Οι εργασίες για το πρόγραμμα ανακαίνισης του Διοικητικού Μεγάρου εντατικοποιήθηκαν και εντός του 2023 θα έχουν ολοκληρωθεί. Στο 2022 ολοκληρώθηκαν και παραδόθηκαν σε χρήση ο 12ος όροφος και η πτέρυγα Α ενώ συνεχίστηκαν οι εργασίες στις πτέρυγες Β και Γ. Η ολοκλήρωση των εργασιών ανακαίνισης θα οδηγήσει σε λήψη πιστοποίησης Gold LEED και WELL.

Επίσης, ολοκληρώθηκε και η πρώτη φάση εγκατάστασης ηλεκτροφορτιστών στο Διοικητικό Μέγαρο. Στο ΥΜΑ-ΝΥΜΑ ολοκληρώθηκε η στατική ενίσχυση ενώ εκτιμάται ότι μέσα στο 2023 θα έχουν τελειώσει οι μελέτες ανακατασκευής του.

Οι εργασίες συντήρησης λοιπών ακινήτων, ανήλθαν σε €0,9 εκατ. Συνεχίστηκαν επίσης οι μελέτες νομιμοποίησης/τακτοποίησης ακινήτων σε όλη τη χώρα. Συγκεκριμένα ελέγχθηκαν ως προς τη νομιμότητά τους 95 ακίνητα, έγιναν μελέτες αποκατάστασης νομιμότητας για 93 ακίνητα, και λοιπές μελέτες και ενέργειες για 74 ακίνητα, ενώ εκδόθηκαν και 110 πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης.

Για το 2022, η Εταιρεία πραγματοποίησε την ετήσια αποτίμηση του χαρτοφυλακίου της για σκοπούς ΔΠΧΑ. Από το σύνολο των περίπου 2.300 ιδιοκτησιών, 400 από αυτές αντιπροσωπεύουν περισσότερο από το 80% της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου της. Η συνολική αξία του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας για το 2022 είναι €1.062 εκατ. (αύξηση κατά ~15,7%). Το έργο της αποτίμησης διενεργήθηκε από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, τη Διεύθυνση Εκτιμητικών και Συμβουλευτικών Υπηρεσιών Ακίνητης και Κινητής Περιουσίας Τράπεζας και Ομίλου της ΕΤΕ.

Την 1^η Νοεμβρίου 2022, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας ενέκρινε το Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης μέσω απόσχισης του επιχειρηματικού κλάδου λειτουργίας, συντήρησης και σχεδιασμού χώρων και κτιρίων από την ΟΤΕ ΑΕ και την COSMOTE MON. ΑΕ και απορρόφησής τους από την Εταιρεία. Η διαδικασία απορρόφησης ολοκληρώθηκε την 1^η Δεκεμβρίου 2022 με την καταχώρηση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.). Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του κλάδου όπως είχαν διαμορφωθεί την 1^η Δεκεμβρίου 2022, μεταβιβάστηκαν από την ΟΤΕ ΑΕ και την COSMOTE MON. ΑΕ στην Εταιρεία.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Τα κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (μετά την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα) της χρήσης 2022 είναι μεγαλύτερα από την προηγούμενη χρονιά, λόγω της αύξησης της αξίας των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας (2022: €1.062 εκατ., 2021: €918 εκατ.).

Έτσι, τα κέρδη μετά φόρων για το 2022 διαμορφώθηκαν σε €116,9 εκατ., έναντι €39 εκατ. της προηγούμενης χρήσης.

	01.01- 31.12.2022	01.01- 31.12.2021	% μεταβολής
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	53.367.375	51.549.907	4%
Έσοδα από πώληση ενέργειας	9.107.956	3.479.479	162%
EBITDA*	36.640.139	32.680.582	12%
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων (μετά την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα)	151.123.133	40.932.308	269%
Φόρος Εισοδήματος	(34.164.650)	(1.920.149)	1679%
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	116.958.483	39.012.159	200%

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

Τα έσοδα από εκμίσθωση των ιδιοκτητών ακινήτων της Εταιρείας στις 31.12.2022 ανήλθαν σε €53,4 εκατ. παρουσιάζοντας αύξηση 4% ενώ υπογράφηκαν και 8 νέα μισθωτήρια σε τρίτους (~ 8.017 τ.μ.).

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

	01.01- 31.12.2022	01.01- 31.12.2021	% μεταβολής
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων στην ΟΤΕ Α.Ε.	29.565.277	28.773.460	3%
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων στην COSMOTE	11.097.512	10.716.022	4%
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων σε λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	8.991.883	8.889.238	1%
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων σε τρίτους	3.712.703	3.171.187	17%
Σύνολο	53.367.375	51.549.907	4%

Τα έσοδα από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας στις 31.12.2022 διαμορφώθηκαν στα €9,1 εκατ., εμφανίζοντας την αύξηση έναντι του 2021, εξαιτίας των αυξημένων τιμών πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας που ήταν απόρροια του σημαντικά αυξημένου κόστους προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας διεθνώς. Επιπρόσθετα, τα εγκατεστημένα

φωτοβολταϊκά συστήματα σε στέγες κτιρίων (Πάρνηθα και Ηλιούπολη) απέφεραν έσοδο από πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αξίας €0,054 εκατ. (2021: €€0,054 εκατ.). Αναλυτικά:

	01.01- 31.12.2022	01.01- 31.12.2021	% μεταβολής
Έσοδα από πώληση ενέργειας στην ΟΤΕ Α.Ε.	1.776.167	1.219.663	46%
Έσοδα από πώληση ενέργειας στην COSMOTΕ	3.110.019	1.071.669	190%
Έσοδα από πώληση ενέργειας σε λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	517.866	349.755	48%
Έσοδα από πώληση ενέργειας σε τρίτους	3.703.904	838.392	342%
Σύνολο	9.107.956	3.479.479	162%

Τα έσοδα από τόκους για τη χρήση 2022 ανήλθαν σε €0,06 εκατ., έναντι €0,02 εκατ. της προηγούμενης χρήσης.

Τα λειτουργικά έξοδα πριν από φόρους, αποσβέσεις και κέρδη/ζημιές από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της χρήσης 2022, διαμορφώθηκαν σε €17,7 εκατ. έναντι €11,8 εκατ. της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση 50%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στο κόστος της προμήθειας ηλεκτρικού ρεύματος (€5 εκατ.) έναντι της προηγούμενης χρονιάς.

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού αυξήθηκαν λόγω του κόστους μισθοδοσίας των εργαζομένων που μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία από την απορρόφηση του κλάδου λειτουργίας, συντήρησης και σχεδιασμού χώρων και κτιρίων, έχοντας ενσωματώσει τη σχετική πρόβλεψη για την αποχώρηση προσωπικού.

Οι παροχές τρίτων είναι μειωμένες έναντι του 2021 εξαιτίας του μειωμένου κόστους για επισκευές και συντηρήσεις κτιρίων. Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα είναι αυξημένα λόγω του προγράμματος εθελούσιας αποχώρησης.

Αναλυτικά τα έξοδα:

	01.01- 31.12.2022	01.01- 31.12.2021	% μεταβολής
Κόστος Προμήθειας Ρεύματος	8.818.954	3.753.606	135%
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	3.775.541	3.130.796	21%
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.086.440	2.138.149	-2%
Παροχές τρίτων	1.426.594	2.390.889	-40%
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	1.520.993	323.764	370%
Απομείωση απαιτήσεων	19.584	15.778	24%
Σύνολο	17.648.106	11.752.982	50%

Κατά τη διάρκεια της χρήσης η Εταιρεία δεν προχώρησε σε πώληση κάποιου ακινήτου.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

	31.12.2022	31.12.2021
Γενική Ρευστότητα *	0,67	0,37
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Ενεργητικού	0,86	0,88
EBITDA** / Σύνολο Εσόδων	0,59	0,59

*Συν. Κυκλοφορούντος Ενεργητικού/Συν. Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων

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

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΕΩΝ/ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Στα πλαίσια της στεγαστικής πολιτικής του ομίλου που προβλέπει την μετεγκατάσταση σε ιδιόκτητα ακίνητα καθώς και την δημιουργία νέων σύγχρονων θέσεων εργασίας, συνεχίστηκαν οι εργασίες ανακατασκευής του Διοικητικού Μεγάρου. Μέσα στο έτος ολοκληρώθηκε η ανακαίνιση του 12ου ορόφου και όλης της πτέρυγας Α ενώ συνεχίστηκαν οι εργασίες στις πτέρυγες Β και Γ. Οι εργασίες για το πρόγραμμα ανακαίνισης του Διοικητικού Μεγάρου θα ολοκληρωθούν εντός του 2023.

Στο ΥΜΑ ΝΥΜΑ, ολοκληρώθηκε η στατική ενίσχυση όπως είχε προγραμματιστεί ενώ εκτιμάται ότι μέσα στο 2023 θα έχουν ολοκληρωθεί οι μελέτες ανακατασκευής του.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

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

Οι συναλλαγές της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2022 και 2021 καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες:

	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών			
	31.12.2021		01.01.2021-31.12.2021	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
OTE S.A.	364.325	3.802.153	29.993.123	1.405.358
COSMOTE	510.536	1.505.563	11.787.691	437.430
COSMOTE TV PRODUCTIONS	-	-	14.176	-
OTE INVESTMENT SERVICES S.A.	-	-	-	-
OTE ACADEMY	834.980	8.266	-	8.266
OTE GLOBE	-	9.600	124.059	2.233
OTE INSURANCE	-	2.140	25.177	1.452
COSMOTE ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	-	249.252	3.367.152	-
E-VALUE	-	79.200	2.648.323	25.831
COSMO ONE	-	10.850	36.869	35.000
COSMOTE PAYMENTS	672	348	2.388	-
GERMANOS	8.035	241.898	2.636.607	-
RURAL NORTH	34.494	-	158.713	-
RURAL SOUTH	48.273	-	225.529	-
	1.801.315	5.909.270	51.019.807	1.915.570

	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών			
	31.12.2022		01.01.2022-31.12.2022	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
OTE S.A.	153.600	1.039.660	31.341.444	761.523
COSMOTE	388.796	97.631	14.207.531	415.661
COSMOTE TV PRODUCTIONS	-	-	2.512	-
OTE INVESTMENT SERVICES S.A.	-	-	-	-
OTE ACADEMY	634.983	3.458	-	6.635
OTE GLOBE	-	-	50.988	-
OTE INSURANCE	2.717	1.800	25.694	5.977
COSMOTE ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	3.494	13.423	3.485.358	15.307
E-VALUE	-	32.897	2.653.087	48.030
COSMO ONE	-	-	22.152	26.250
COSMOTE PAYMENTS	220	-	4.206	1.200
GERMANOS	9.997	316	2.722.587	193
RURAL NORTH	18.472	700	237.555	-
RURAL SOUTH	25.812	700	304.841	-
MOBILBEEP LTD	3.892	-	769	-
	1.241.983	1.190.585	55.058.724	1.280.776

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, καθώς και των Διευθυντικών της στελεχών, οι οποίες επιβάρυναν τα αποτελέσματα της χρήσης 2022, ανήλθαν σε €415.330 (2021: €546.935).

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 2023, προβλέπεται ανάπτυξη στην αγορά ακινήτων, οπότε και οι σχεδιαζόμενες ενέργειες θα επικεντρωθούν στα παρακάτω:

- Υποστήριξη των στόχων που έχουν τεθεί και ευθυγράμμιση με τη στρατηγική του Ομίλου ΟΤΕ
- Ολοκλήρωση της ανακατασκευής του Διοικητικού Μεγάρου,
- Υλοποίηση του κατασκευαστικού έργου για λογαριασμό του συνόλου των εταιρειών του Ομίλου ΟΤΕ σύμφωνα με τις κτιριολογικές ανάγκες των χρηστών,
- Ανάπτυξη ενεργειακής στρατηγικής για τα μεγαλύτερα ακίνητα που χρησιμοποιεί ο Όμιλος ΟΤΕ με στόχο την μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης,
- Αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων που δεν χρησιμοποιεί ο Όμιλος με στόχο την αύξηση εσόδων από τρίτους,
- Συνεχή προσπάθεια μετασχηματισμού και βελτιστοποίηση των παρεχόμενων υπηρεσιών στους εσωτερικούς και εξωτερικούς πελάτες της Εταιρείας,
- Επίλυση νομικών και ιδιοκτησιακών θεμάτων σχετιζόμενα με τα ακίνητα της Εταιρείας.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα θεωρούνται ως στοιχεία με πολύ περιορισμένο πιστωτικό κίνδυνο. Η Εταιρεία ακολουθεί κανόνες διαχείρισης 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 για διάρκεια από 6 έως 12 έτη, 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. Η Εταιρεία στις 31.12.2022 δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Για το 2022 δεν προτείνεται διανομή μερίσματος.

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	2022	2021
Γυναίκες εργαζόμενες (%)	46%	52%
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

Ο Γενικός Διευθυντής

Γεώργιος Ταμπουρέας

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ» («η Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλο Θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την από 24 Μαΐου 2022 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ’ αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 26 Ιουνίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλης Η. Χριστόπουλος

Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 39701

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

Αρ. Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ
2022 ΚΑΙ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΈΛΗΞΕ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΗ

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που παρατίθενται στις σελίδες από 15 έως 48 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 23^η Μαΐου 2023 και υπογράφονται από τους:

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου

Ο Γενικός Διευθυντής

Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών
& Λειτουργικής Υποστήριξης

Χαράλαμπος Μαζαράκης

Γεώργιος Ταμπουρέας

Σπυρίδων Λάζαρης

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ
31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Σημ.	31 Δεκεμβρίου 2022	31 Δεκεμβρίου 2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μακροπρόθεσμο Ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	12.	6.956.513	3.618.781
Επενδύσεις σε ακίνητα	13.	1.056.070.861	915.677.383
Σύνολο Μακροπρόθεσμου Ενεργητικού		1.063.027.374	919.296.164
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Πελάτες	14.	2.145.499	3.014.277
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	15.	1.885.618	1.205.545
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	16.	10.931.641	3.425.238
Επενδύσεις σε ομόλογα	17.	-	-
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		14.962.758	7.645.060
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		1.077.990.132	926.941.224
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	18.	335.394.883	335.344.766
Αποθεματικά	19.	24.382.465	21.853.536
Κέρδη εις νέον		572.558.314	455.717.608
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		932.335.662	812.915.910
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	20.	1.479.997	690.325
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	21.	1.983.184	1.102.550
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	22.	119.734.231	91.465.698
ΣΥΝΟΛΟ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		123.197.412	93.258.573
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές	23.	8.989.863	14.552.531
Φόροι εισοδήματος πληρωτέοι		3.466.052	1.323.654
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	24.	10.001.143	4.890.556
ΣΥΝΟΛΟ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		22.457.058	20.766.741
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		145.654.470	114.025.314
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		1.077.990.132	926.941.224

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 19 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)**

		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	Σημ.	31 Δεκεμβρίου 2022	31 Δεκεμβρίου 2021
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	4.	53.367.375	51.549.907
Έσοδα από πώληση ενέργειας	5.	9.107.956	3.479.479
Κέρδη/(Ζημίες) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων		114.602.938	8.458.269
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων παγίων		(152.158)	(165.048)
Κόστος Προμήθειας Ενέργειας	6.	(8.818.954)	(3.753.606)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	7.	(3.775.541)	(3.130.796)
Φόροι-τέλη	8.	(9.214.452)	(8.866.299)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	9.	(2.086.440)	(2.138.149)
Παροχές τρίτων	9.	(1.426.594)	(2.390.889)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(1.520.993)	(323.764)
Απομείωση απαιτήσεων		(19.584)	(15.778)
Λοιπά έσοδα/(έξοδα)		1.027.366	(1.729.523)
Λειτουργικά Κέρδη/(Ζημίες)		151.090.919	40.973.803
Χρηματοοικονομικά έσοδα		63.492	22.198
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(31.278)	(63.693)
Χρηματοοικονομικά έσοδα-καθαρά	10.	32.214	-41.495
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων		151.123.133	40.932.308
Φόρος εισοδήματος	11.	(34.164.650)	(1.920.149)
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους		116.958.483	39.012.159
Λοιπά Συνολικά εισοδήματα (Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων)			
Κέρδη/(Ζημίες) από την αναπροσαρμογή των ιδιοχρησιμοποιούμενων οικοπέδων & κτηρίων σε εύλογη αξία		2.971.124	306.822
Αναλογιστικές ζημίες σχετικές με παροχές εργαζομένων		174.143	3.316
Αναβαλλόμενοι φόροι		(691.959)	(68.231)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		2.453.308	241.907
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		119.411.791	39.254.066

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 19 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 2022

(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 2021	335.344.766	19.984.521	27.143	73.933	(1.663)	20.083.933	438.680.995	794.109.694
Κέρδη χρήσεως	-	-	-	-	-	-	39.012.159	39.012.159
Τακτικό αποθεματικό	-	1.527.695	-	-	-	1.527.695	(1.527.695)	-
Αναπροσαρμογή παγίων στοιχείων ενεργητικού	-	-	239.321	-	-	239.321	-	239.321
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-	2.586	2.586	-	2.586
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα	-	1.527.695	239.321	-	2.586	1.769.602	37.484.464	39.254.066
Διανομή μερίσματος	-	-	-	-	-	-	(20.447.851)	(20.447.851)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	335.344.766	21.512.216	266.464	73.933	923	21.853.535	455.717.608	812.915.909
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	335.344.766	21.512.216	266.464	73.933	923	21.853.535	455.717.608	812.915.909
Κέρδη χρήσεως	-	-	-	-	-	-	116.958.483	116.958.483
Τακτικό αποθεματικό	-	117.777	-	-	-	117.777	(117.777)	-
Αναπροσαρμογή παγίων στοιχείων ενεργητικού	-	-	2.317.477	-	-	2.317.477	-	2.317.477
Απορρόφηση κλάδου	50.117	-	-	(42.157)	-	(42.157)	-	7.960
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-	135.832	135.832	-	135.832
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα	50.117	117.777	2.317.477	(42.157)	136.832	2.528.929	116.840.706	119.419.752
Διανομή μερίσματος	-	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	335.394.883	21.629.993	2.583.941	31.776	136.755	24.382.464	572.558.314	932.335.661

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 19 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Από 1 Ιανουαρίου έως			
	Σημ.	31 Δεκεμβρίου 2022	31 Δεκεμβρίου 2021
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων		151.123.133	40.932.308
Προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		152.158	165.048
Απομείωση Απαιτήσεων		19.584	15.778
Αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικών ακινήτων		(114.602.938)	(8.458.269)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		31.278	63.693
Πιστωτικοί τόκοι από επενδυτικές δραστηριότητες		(63.492)	(22.198)
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού		1.010.132	37.107
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ		37.669.855	32.733.467
Προσαρμογές για μεταβολές σε:			
Πελάτες	14.	868.778	(60.899)
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	15.	(680.073)	(555.447)
Αύξηση/(Μείωση):			
Προμηθευτές	23.	(5.562.668)	11.826.314
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	24.	3.467.014	(266.470)
Φόροι Εισοδήματος πληρωθέντες	11.	(4.543.940)	(5.437.239)
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	8.	(70.855)	(175.370)
Εγγυήσεις μισθωμάτων	21.	880.634	(650.629)
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	20.	(220.458)	-
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΕΙΣΡΟΕΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ		31.808.287	37.413.727
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	13.	(26.341.370)	(25.796.405)
Χρηματοοικονομικά έξοδα πληρωθέντα	10.	(31.278)	(63.693)
Πιστωτικοί τόκοι εισπραχθέντες	10.	63.492	22.198
Ρευστοποιήσεις από ομόλογα στη λήξη τους	17.	-	5.000.000
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΕΚΡΟΕΣ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ		(26.309.156)	(20.837.900)
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου και διανομή			
Μερίσματα καταβληθέντα σε μετόχους	18.	-	(20.447.851)
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ		-	(20.447.851)
Απόσχιση κλάδου	1.	2.007.272	-
ΚΑΘΑΡΗ ΑΥΞΗΣΗ/(ΜΕΙΩΣΗ) ΧΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΩΝ		7.506.403	(3.872.024)
ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ ΕΝΑΡΞΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ		3.425.238	7.297.262
ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ ΛΗΞΕΩΣ ΧΡΗΣΕΩΣ		10.931.641	3.425.238

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 19 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) τροποποιήθηκε, μεταξύ άλλων, η επωνυμία της εταιρείας σε ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με διακριτικό τίτλο «ΟΤΕestate», εγκρίθηκε η τροποποίηση άρθρων του Καταστατικού της και η κωδικοποίησή του σε ενιαίο κείμενο.

Οι έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις της εταιρείας με την επωνυμία «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ της ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (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 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών (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.

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 01-01-2004 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 Ευρώ 335.344.766,24.

Την 1 Νοεμβρίου 2022, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ενέκριναν το Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης μέσω απόσχισης του επιχειρηματικού κλάδου λειτουργίας, συντήρησης και σχεδιασμού χώρων και κτιρίων από την ΟΤΕ ΑΕ και την COSMOTE MON. ΑΕ και απορρόφησής τους από την Εταιρεία. Η διαδικασία απορρόφησης ολοκληρώθηκε την 1 Δεκεμβρίου 2022 με την καταχώρηση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.). Η απορρόφηση δεν οδήγησε σε αλλαγή της μετοχικής σύνθεσης της Εταιρείας. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του κλάδου όπως είχαν διαμορφωθεί την 1 Δεκεμβρίου 2022, μεταβιβάστηκαν από την ΟΤΕ ΑΕ και την COSMOTE MON. ΑΕ στην Εταιρεία και έχουν ως εξής:

1 Δεκεμβρίου 2022

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	357.307
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.007.272
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	2.364.580
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	2.364.580

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Μετοχικό κεφάλαιο	50.117
Αποθεματικά	-42.157
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	7.960

Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	1.058.482
ΣΥΝΟΛΟ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	1.058.482

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.298.137
ΣΥΝΟΛΟ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	1.298.137
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	2.356.619
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	2.364.580

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα με έδρα επί της οδού Λεωφόρου Κηφισίας 99, στο Μαρούσι, ενώ η διάρκειά της έχει ορισθεί μέχρι την 30η Νοεμβρίου 2100. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 23 Ιουνίου 2023 και τελούν υπό την έγκρισή της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία απασχολούσε 117 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2021: 64 άτομα) εκ των οποίων τα 6 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2021: 3 άτομα) είναι αποσπασμένα από την COSMOTE E-Value και 1 άτομο (31 Δεκεμβρίου 2021: 0 άτομα) από την COSMOTE ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΕ. Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία δεν απασχολούσε άτομα αποσπασμένα από την ΟΤΕ ΑΕ (31 Δεκεμβρίου 2021: 8 άτομα) και την COSMOTE MON. ΑΕ (31 Δεκεμβρίου 2021: 8 άτομα) λόγω της απορρόφησης του κλάδου.

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 του Ευρωπαϊκού οικονομικού χώρου ή τρίτες χώρες. Τα ακίνητα αυτά είναι κάθε λειτουργικής μορφής, όπως γραφεία, καταστήματα, κατοικίες, τουριστικά ή βιομηχανικά ακίνητα, οικόπεδα, εκτάσεις γης και κτίρια κάθε λειτουργικής.
- Η κατασκευή, συντήρηση, επέκταση, μετασκευή, διαρρύθμιση και η εν γένει διαχείριση ιδιόκτητων ακινήτων ή αλλότριων, η ανάπτυξη, η αξιοποίηση οικοπεδικών εκτάσεων, ιδιόκτητων ή αλλότριων με το σύστημα της αντιπαροχής ή της εισφοράς τους σε εταιρείες ειδικού σκοπού, η οργάνωση των πωλήσεων των ακινήτων αυτών και κάθε συναφής τεχνική, κατασκευαστική και εμπορική δραστηριότητα, ενδεικτικά δε η ενεργειακή διαχείριση κτιρίων και εγκαταστάσεων, η παροχή υπηρεσιών ενεργειακής και περιβαλλοντικής πιστοποίησης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, η παροχή υπηρεσιών περιβαλλοντικής έρευνας, εφαρμογής και ανάπτυξης διεθνών συστημάτων περιβαλλοντικής βαθμονόμησης ακινήτων, η παροχή υπηρεσιών αειφόρου ανάπτυξης στον τομέα των ακινήτων (real estate), και εν γένει η παροχή υπηρεσιών (όπως υποστήριξης χώρων, έργων και εγκαταστάσεων).
- 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, μικρών υδροηλεκτρικών σταθμών μέχρι ($\leq$) 15MW εγκατεστημένη ισχύ 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 παροχή υπηρεσιών σχεδιασμού, κατασκευής, στέγασης, συντήρησης, διαχείρισης και φύλαξης ηλεκτρομηχανολογικού, λογισμικού και λοιπού τεχνικού και τεχνολογικού εν γένει εξοπλισμού: (i) τηλεπικοινωνιών, πληροφορικής και υποδομής αυτών, (ii) ανακτήσεως κατεστραμμένων δεδομένων (disaster recovery) τηλεπικοινωνιών και πληροφορικής, (iii) υποδομής ιστοσελίδων, web servers, αποθήκευσης δεδομένων κλπ.
- Η σχεδίαση, ανάπτυξη, εγκατάσταση, λειτουργία, διαχείριση, συντήρηση, χρήση, αγορά, πώληση, εκμίσθωση, μίσθωση, υπομίσθωση πάσης φύσεως τηλεπικοινωνιακών κέντρων και κτιρίων, τηλεπικοινωνιακών δικτύων και υπηρεσιών, μηχανογραφικών κέντρων (data center) και κέντρων διαχείρισης και επεξεργασίας πληροφοριών και δεδομένων, κέντρων διαδικτυακής επικοινωνίας (internet) και ηλεκτρονικού εμπορίου (e-commerce), κέντρων τηλεφωνικής επικοινωνίας (call center), ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις παροχής υπηρεσιών.
- Η παροχή υπηρεσιών εκπαίδευσης σχετικά με (i) τη χρήση εξοπλισμού πληροφορικής και τηλεπικοινωνιών και (ii) τηλεπικοινωνιακές υπηρεσίες.
- Η παροχή υπηρεσιών υποστήριξης (help desk) ηλεκτρικών και ηλεκτρονικών συσκευών, προϊόντων πληροφορικής καθώς και προϊόντων τεχνολογίας επικοινωνιών.
- Η ανάπτυξη, εγκατάσταση και λειτουργία, διαχείριση και εκμετάλλευση νέων υπηρεσιών βάσει των τεχνολογικών εξελίξεων στον τομέα των ηλεκτρονικών επικοινωνιών, πληροφορικής και

τηλεπληροφορικής καθώς και οποιασδήποτε άλλης υπηρεσίας δυνάμενης να παρασχεθεί μέσω οποιουδήποτε δικτύου.

- Η παροχή υπηρεσιών ηλεκτρονικής επεξεργασίας δεδομένων (περιλαμβανομένων και συμβουλευτικών υπηρεσιών) προς τρίτους, καθώς και η δημιουργία από την εταιρεία ή με άλλους, βάσεων δεδομένων.
- Η έρευνα, ανάπτυξη, μελέτη, εφαρμογή και εκτέλεση πάσης φύσεως έργων ή παροχή υπηρεσιών συμβούλων και η ανάληψη, εκπόνηση και παροχή προς τρίτους ολοκληρωμένων μελετών και εφαρμογών σε κάθε τομέα όμοιο ή παρεμφερή του σκοπού της, ενδεικτικά μελέτες και αδειοδότηση οικοδομοτεχνικών έργων ακινήτων ιδιόκτητων ή αλλοτρίων, μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων, παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών, εκπόνηση μελετών αξιοποίησης, σκοπιμότητας και βιωσιμότητας πάσης φύσεως επενδυτικών και επιχειρηματικών προτάσεων, που αφορούν σε ακίνητη περιουσία κλπ.
- Η παραγωγή, επεξεργασία, εμπορία, εισαγωγή, εξαγωγή και εγκατάσταση λογισμικού (software).
- Η παροχή υπηρεσιών ή και η εκτέλεση των παραπάνω εργασιών στις εγκαταστάσεις της εταιρείας ή στις εγκαταστάσεις πελατών της εταιρείας, σύμφωνα με τις επιμέρους συμφωνίες με αυτούς και η παροχή του απαραίτητου υλικού ή και εξοπλισμού για την εκτέλεση αυτών των εργασιών, εάν τούτο είναι απαραίτητο.
- Η μίσθωση εξοπλισμένων θέσεων εργασίας σε τρίτους.
- Η διοργάνωση σεμιναρίων, τμημάτων κατάρτισης και εκπαίδευσης προσωπικού τρίτων σε αντικείμενα συναφή με τις δραστηριότητες της Εταιρείας, καθώς και η διενέργεια εκπαίδευσης από απόσταση (e-learning).
- Η παροχή υπηρεσιών μηχανοργάνωσης, μηχανογράφησης καθώς και η παροχή κάθε είδους υποστήριξης αυτών.
- Η διοργάνωση διαγωνισμών για επιχειρηματικούς ή διαφημιστικούς σκοπούς.
- Η δημιουργία, τεχνική υποστήριξη, λειτουργία και διοίκηση κέντρων εξυπηρέτησης πελατών ή χρηστών προϊόντων ή υπηρεσιών για λογαριασμό τρίτων.
- Η μελέτη, ο σχεδιασμός, η υλοποίηση, η λειτουργία, η διαχείριση, η υποστήριξη και η εμπορία ολοκληρωμένων πληροφοριακών συστημάτων και εφαρμογών. Επιπλέον, η φιλοξενία (hosting) και η λειτουργία πληροφοριακών συστημάτων σε υποδομές και χώρους της εταιρείας.
- Η μηχανογράφηση, η επεξεργασία, η καταχώρηση και η τήρηση στοιχείων – δεδομένων για λογαριασμό τρίτων (data base management) καθώς και οι υπηρεσίες ανάπτυξης και αξιολόγησης πελατολογίου.
- Η παροχή υπηρεσιών αξιολόγησης και εκτίμησης ακίνητης περιουσίας και εκπόνηση των σχετικών εκθέσεων.
- Αγορά και μεταπώληση πρώτων υλών, ανταλλακτικών, αναλωσίμων, εξοπλισμού συσκευών, υλικών που απαιτούνται για την παροχή των υπηρεσιών που περιγράφονται ανωτέρω.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου ΟΤΕ, ο οποίος στις 31 Δεκεμβρίου 2022 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 συνέχισης της δραστηριότητας της εταιρείας.

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.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην προμήθεια ηλεκτρικής ενέργειας με σκοπό την πώλησή της στον Όμιλο ΟΤΕ για την κάλυψη των ενεργειακών του αναγκών και περιορισμένα σε τρίτους. Για τα σχετιζόμενα με την δραστηριότητα αυτή χρηματοοικονομικά μεγέθη γίνεται αναφορά κατωτέρω στις σημειώσεις 5, 6, 7 και 24.

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

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 οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι

εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

2.2.3. 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 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 εις το διηνεκές θετική με ετήσιο ρυθμό ίσο με 1,50% για καταστήματα και κατοικίες, 1,25% για γραφεία και αποθήκες, 1,00% για τουριστικά θέρετρα και 1,00%-1,25% για γεωτεμάχια (αγροτεμάχια-οικόπεδα).

- Μέσο δείκτη τιμών καταναλωτή 1,7%, σε κάθε έτος
- ARY από 5,5% έως 12,0% για κτίρια πλην κατοικιών, όπου ARY κυμαίνεται από 4,0% έως 5,0%, όπως για τα αγροτεμάχια, καταλήγοντας σε Προεξοφλητικό Επιτόκιο βάσει του Gordon Growth Model.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, 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 8% περίπου χαμηλότερη ή υψηλότερη.

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 πάγιων 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 οποιεσδήποτε 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

Τα παρακάτω νέα και τροποποιημένα πρότυπα έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) και είναι υποχρεωτικά για τις λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2022 ή μεταγενέστερα.

Τίτλος	Θέμα	Ημερομηνία εφαρμογής σύμφωνα με την Ε.Ε.
<u>Υποχρεωτικά για την τρέχουσα περίοδο</u>		
Τροποποίηση του ΔΛΠ 16	Ενσώματα πάγια - Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση	1 Ιαν 2022
Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018-2020 (Μάιος 2020)	Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018-2020 (Μάιος 2020)	1 Ιαν 2022
Τροποποίηση του ΔΠΧΑ 3	Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο	1 Ιαν 2022
Τροποποίηση του ΔΛΠ 37 (Μάιος 2020)	Επαχθείς συμβάσεις - Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης	1 Ιαν 2022

Η υιοθέτηση των παραπάνω τροποποιήσεων δεν έχουν σημαντική επίδραση στις γνωστοποιήσεις και στα κονδύλια των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

Τα παρακάτω νέα και τροποποιημένα πρότυπα δεν είναι υποχρεωτικά για την τρέχουσα περίοδο και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρεία.

Τίτλος	Θέμα	Ημερομηνία εφαρμογής σύμφωνα με την Ε.Ε.
<u>Μη υποχρεωτικά για την τρέχουσα περίοδο</u>		
Τροποποίηση του ΔΠΧΑ 16	Διευκολύνσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 πέραν της 30 Ιουν 2021	Απρίλιος 2021
ΔΠΧΑ 17	Ασφαλιστήρια συμβόλαια	1 Ιαν 2023
Τροποποίηση του ΔΠΧΑ 17	ΔΠΧΑ	1 Ιαν 2023
Τροποποίηση του ΔΛΠ 1	Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες	Υπό εξέταση – Σύμφωνα με το IASB 1 Ιαν 2024
Τροποποίηση του ΔΛΠ 1	Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες — Αναβολή της ημερομηνίας εφαρμογής	Υπό εξέταση – Σύμφωνα με το IASB 1 Ιαν 2024
Τροποποίηση του ΔΠΧΑ 4	Παράταση της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9	1 Ιαν 2023
Τροποποίηση του ΔΛΠ 1 και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ	Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών	1 Ιαν 2023
Τροποποίηση του ΔΛΠ 12	Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή	1 Ιαν 2023
Τροποποίηση του ΔΛΠ 8	Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων	1 Ιαν 2023
Τροποποίηση του ΔΠΧΑ 17	Αρχική Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση	1 Ιαν 2023
Τροποποίηση του ΔΠΧΑ 16	Υποχρεώσεις Μίσθωσης σε Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης	Υπό εξέταση – Σύμφωνα με το IASB 1 Ιαν 2024
Τροποποίηση του ΔΛΠ 1	Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Ρήτρες	Υπό εξέταση – Σύμφωνα με το IASB 1 Ιαν 2024

Η Διοίκηση εξετάζει τυχόν επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις.

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 οικόπεδα και τα κτίρια που κατέχει η Εταιρεία και χρησιμοποιεί, σε έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό και μεταφορικά μέσα. Το κόστος συντηρήσεων και επισκευών τους αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται.

Τα ενσώματα πάγια επιμετρούνται αρχικά στο ιστορικό κόστος κτήσης, το οποίο περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση στοιχείων ακινήτων και εξοπλισμού και τυχόν κόσθη 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 ενσώματων παγίων το κόστος αντικατάστασης τέτοιου στοιχείου όταν επιβαρύνεται με αυτό, εφόσον πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης. Η λογιστική αξία των τμημάτων των ενσώματων παγίων που αντικαθίστανται διαγράφεται. Λοιπές δαπάνες επισκευής και συντήρησης καταχωρούνται στα αποτελέσματα της χρηματοοικονομικής περιόδου, κατά την οποία πραγματοποιούνται.

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

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

Κατά την πώληση ενσώματων παγίων, εκτός των οικοπέδων και των κτιρίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή 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 ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Μετά την αρχική αναγνώριση τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, 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 συνθήκες 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 ζημία απομείωσης, η οποία καταχωρείται απ' ευθείας στα αποτελέσματα. Κατά την εκτίμηση, αν και κατά πόσο υπάρχει οποιαδήποτε ένδειξη ότι ένα περιουσιακό στοιχείο μπορεί να είναι απομειωμένο, λαμβάνονται υπόψη κατ' ελάχιστο οι εξωτερικές και εσωτερικές πηγές πληροφόρησης.

3.6. 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 αντανakλά 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, αντιστοιχίζονται, 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 Εταιρεία εκτιμά ότι όλες οι διαφορές που προκύπτουν από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία είναι προσωρινές. 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:

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Μισθώματα από ΟΤΕ	29.565.277	28.773.460
Μισθώματα από λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	20.089.395	19.605.260
Μισθώματα από τρίτους	3.712.703	3.171.187
	53.367.375	51.549.907

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:

	31.12.2022
Μέχρι 1 έτος	55.764.386
Μεταξύ 1 και 5 ετών	218.219.767
Πάνω από 5 έτη	581.480.525

5. Έσοδα από πώληση ηλεκτρικής ενέργειας

Τα έσοδα από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Ενέργεια από ΟΤΕ	1.776.167	1.219.663
Ενέργεια από λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	3.627.885	1.421.424
Ενέργεια από τρίτους	3.703.904	838.392
	9.107.956	3.479.479

6. Κόστος προμήθειας ενέργειας

Το κόστος από την προμήθεια ηλεκτρικής ενέργειας αναλύεται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Ενέργεια	7.618.619	2.525.832
Δίκτυο Μεταφοράς (Ηλεκτρικό Ρεύμα)	113.751	272.267
Δίκτυο Διανομής (Ηλεκτρικό Ρεύμα)	327.215	317.848
Υπηρεσίες Κοινής Ωφέλειας	365.878	281.849
Ε.Τ.Μ.Ε.Α.Ρ. -Ειδικό Τέλος Μείωσης Εκπομπών Αερίων	310.743	258.671
Χρεώσεις χρήσης συστήματος		94.626
Χρεώσεις μη συμμόρφωσης & αποκλίσεις	82.748	2.513
	8.818.954	3.753.606

7. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Αμοιβές έμμισθου προσωπικού	2.853.709	2.523.323
Εργοδοτικές εισφορές και επιβαρύνσεις	566.601	449.031
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	29.048	29.099
Παρεπόμενες παροχές προσωπικού	326.183	129.343
	3.775.541	3.130.796

Οι αμοιβές έμμισθου προσωπικού και οι αντίστοιχες εργοδοτικές εισφορές και επιβαρύνσεις αυξήθηκαν ως συνέπεια της απορρόφησης του κλάδου λειτουργίας, συντήρησης και σχεδιασμού χώρων και κτιρίων.

Οι δαπάνες προσωπικού που σχετίζονται με την δραστηριότητα της Εταιρείας στην προμήθεια ηλεκτρικής ενέργειας ανέρχονται για την χρήση του 2022 σε συνολικά €61.838 (2021: €60.657).

8. Φόροι - τέλη

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

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Τέλος Ακίνητης Περιουσίας	308.839	320.000
Χαρτόσημο & ΟΓΑ Εισοδημάτων από Μισθώματα	29.980	34.364
Ενιαίος Φόρος Ιδιόκτητης Ακίνητης περιουσίας	8.645.964	8.225.506
Λοιποί Φόροι Τέλη	229.669	286.429
	9.214.452	8.866.299

9. Αμοιβές και έξοδα τρίτων και παροχές τρίτων

Οι αμοιβές και τα έξοδα τρίτων αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Αμοιβές και Έξοδα Ελευθέρων Επαγγελματιών	295.645	270.694
Αμοιβές Αποσπασμένων Υπαλλήλων ΟΤΕ	861.556	1.189.826
Λοιπές Αμοιβές Τρίτων	929.239	677.629
	2.086.440	2.138.149

Οι παροχές τρίτων αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Επισκευές και συντηρήσεις κτιρίων	857.842	1.973.126
Ηλεκτρισμός/Υδρευση/Τηλεφωνία	362.144	226.340
Λοιπές Παροχές Τρίτων	206.608	191.423
	1.426.594	2.390.889

10. Χρηματοοικονομικά έσοδα - καθαρά

Τα καθαρά Χρηματοοικονομικά Έσοδα αναλύονται παρακάτω:

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Πιστωτικοί τόκοι	63.492	22.198
Μείον Τραπεζικά Έξοδα	(31.278)	(63.693)
	32.214	(41.495)

11. Φόρος εισοδήματος

Βάσει των φορολογικών ρυθμίσεων του Ν. 4799/2021, πραγματοποιήθηκαν αλλαγές στον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Ν. 4172/2013 – ΚΦΕ) και σε άλλες διατάξεις. Πιο συγκεκριμένα με το ΦΕΚ Α' 78/18-05-2021 (άρθρο 120-Μείωση του συντελεστή φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων - Τροποποίηση της περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 58 του Κ.Φ.Ε.) ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος ορίστηκε στο 22%. Με το ίδιο ΦΕΚ (άρθρο 119-Μείωση της προκαταβολής φόρου εισοδήματος από επιχειρηματική δραστηριότητα φυσικών προσώπων και φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων – Τροποποίηση της παρ. 1 των άρθρων 69 και 71 ως προς τα ποσά βεβαίωσης του φόρου, αντικατάσταση της παρ. 2 του άρθρου 71, προσθήκη παρ. 72 και 73 στο άρθρο 72 του Κ.Φ.Ε.) ορίστηκε προκαταβολή φόρου εισοδήματος υπολογιζόμενη στο 80% επί του φόρου εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης η οποία συμψηφίζεται με τον πληρωτέο φόρο εισοδήματος της επόμενης χρήσης. Για την χρήση του 2021, η προκαταβολή φόρου εισοδήματος ορίστηκε στο 70%, ενώ η προκαταβολή του 2021 για την χρήση του 2022 ορίστηκε στο 80%.

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

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 2022 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 2022. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Τρέχων φόρος εισοδήματος	6.588.075	5.776.791
Αναβαλλόμενος φόρος	27.576.575	(3.856.642)
Σύνολο	34.164.650	1.920.149

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 (22%) επί των αποτελεσμάτων προ φόρων, έχει ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων	151.123.133	40.932.308
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα αποτελέσματα της εταιρείας 22%	33.247.089	9.005.108
Λοιπά στοιχεία που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(511.265)	441.127
Λοιπά στοιχεία για τα οποία δεν σχηματίζεται αναβαλλόμενη φορολογία	1.368.826	351.757
Μεταβολή της αναβαλλόμενης φορολογίας ως αποτέλεσμα της αλλαγής των φορολογικών συντελεστών	-	(7.937.843)
Πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	60.000	60.000
Σύνολο	34.164.650	1.920.149

12. Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

	Οικόπεδα	Κτίρια	Μεταφ. μέσα	Έπιπλα & Λοιπ.εξοπλισμ.	Σύνολο
Λογιστική Αξία 01.01.2021	773.256	1.460.223	-	1.161.290	3.394.769
Προσθήκες στο κόστος	-	16.977	-	87.701	104.678
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(22.439)	-	(165.048)	(187.487)
Εύλογη αξία ακινήτων	6.588	300.234	-	-	306.822
Λογιστική αξία 31.12.2021	779.844	1.754.995	-	1.083.943	3.618.782
Λογιστική Αξία 01.01.2022	779.844	1.754.995	-	1.083.943	3.618.782
Προσθήκες στο κόστος	-	7.147	-	163.491	170.638
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(32.065)	-	(152.158)	(184.223)
Μεταφορές παγίων από Επενδύσεις σε ακίνητα	226.870	153.322	-	-	380.192
Εύλογη αξία ακινήτων	390.605	2.580.519	-	-	2.971.124
Λογιστική αξία 31.12.2022	1.397.319	4.463.918	-	1.095.276	6.956.513

Τα οικόπεδα και κτίρια της Εταιρείας αποτιμήθηκαν από ανεξάρτητους εκτιμητές την 31^η Δεκεμβρίου 2022. 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.

Για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα έχει εφαρμοστεί η ίδια μεθοδολογία απόμησης και έχουν χρησιμοποιηθεί οι ίδιες παραδοχές με τα επενδυτικά ακίνητα. Η αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων για το 2022 αύξησε το αποθεματικό εύλογης αξίας κατά €2,3 εκατ. (2021: €0,2 εκατ.).

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

	31.12.2022			31.12.2021		
	Κόστος	Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	Αναπόσβεστο Υπόλοιπο	Κόστος	Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	Αναπόσβεστο Υπόλοιπο
Οικόπεδα	17.799		17.799	9.892		9.892
Κτίρια	1.526.049	(1.274.798)	251.251	853.664	(694.080)	159.585
	1.543.848	(1.274.798)	269.050	863.556	(694.080)	169.477

13. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Εύλογη αξία 01.01.2021	377.519.267	504.008.120	881.527.387
Προσθήκες σε κόστος κατασκευής	-	25.691.727	25.691.727
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	8.111.498	346.771	8.458.269
Εύλογη αξία 31.12.2021	385.630.765	530.046.618	915.677.383
Εύλογη αξία 01.01.2022	385.630.765	530.046.618	915.677.383
Προσθήκες σε κόστος κατασκευής	-	26.170.732	26.170.732
Μεταφορές παγίων σε Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	(226.870)	(153.322)	(380.192)
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	38.090.665	76.512.273	114.602.938
Εύλογη αξία 31.12.2022	423.494.560	632.576.301	1.056.070.861

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. Για το 2022 εφαρμόστηκε το πλάφον 3% στην αναπροσαρμογή των μισθωμάτων για εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις. Από την εφαρμογή του πλάφον εξαιρέθηκαν οι μισθώσεις με εκμισθωτή εταιρείες ΑΕΕΑΠ.

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 δεν υπήρχαν συμβατικές υποχρεώσεις για μελλοντικές επισκευές και συντηρήσεις 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	Τηλε/κά	Μικτή Χρήση	Οικόπεδα	Λοιπά	ΣΥΝΟΛΟ
Εύλογη αξία 01 Ιανουαρίου 2021	263.200.339	34.854.872	123.259.879	429.833.871	13.789.840	16.588.586	881.527.387
Προσθήκες σε κόστος κατασκευής	25.691.727	-	-	-	-	-	25.691.727
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(1.859.527)	723.062	1.916.617	7.492.308	23.284	162.525	8.458.269
Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	287.032.539	35.577.934	125.176.496	437.326.179	13.813.124	16.751.111	915.677.383

ΧΡΗΣΗ	Γραφεία	Αποθήκες	Τηλε/κά	Μικτή Χρήση	Οικόπεδα	Λοιπά	ΣΥΝΟΛΟ
Εύλογη αξία 01 Ιανουαρίου 2022	287.032.539	35.577.934	125.176.496	437.326.179	13.813.124	16.751.111	915.677.383
Προσθήκες σε κόστος κατασκευής	26.170.732	-	-	-	-	-	26.170.732
Μεταφορές παγίων σε Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	(153.322)				(226.870)		(380.192)
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	39.504.926	2.010.563	5.322.787	60.348.849	612.666	6.803.147	114.602.939
Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	352.554.875	37.588.497	130.499.283	497.675.028	14.198.920	23.554.258	1.056.070.861

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	352.554.875	1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 0%	1.651.655	7,30% - 10,12%
		2. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Approach – Direct Capitalization) 0%		
		3. Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) 0%		
		4. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Income Approach - DCF Method) 100,0%		
		5. Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC Method) 0%		
Αποθήκες	37.588.497	1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 2,0%	179.632	7,37% - 12,75%
		2. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Approach – Direct Capitalization) 0%		
		3. Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) 0%		
		4. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Income Approach - DCF Method) 93,9%		
		5. Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC Method) 4,1%		
Τηλεπικοινωνιακά	130.499.283	1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 0,3%	766.466	6,75% - 13,25%
		2. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Approach – Direct Capitalization) 0,0%		
		3. Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) 0,3%		
		4. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Income Approach - DCF Method) 97,5%		
		5. Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC Method) 1,9%		
Μικτή Χρήση	497.675.028	1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 11,8%	2.754.334	6,62% - 12,39%
		2. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Approach – Direct Capitalization) 16,7%		
		3. Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) 8,3%		
		4. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Income Approach - DCF Method) 54,9%		
		5. Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC Method) 8,3%		
Οικόπεδα	14.198.920	1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 50,0%	29.410	
		2. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Approach – Direct Capitalization) 0%		
		3. Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) 0%		
		4. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Income Approach - DCF Method) 50,0%		
		5. Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC Method) 0%		
Λοιπά	23.554.258	1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 0%		

2. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση
Κεφαλαιοποίηση (Income Approach – Direct Capitalization) 0%

3. Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) 0%

4. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Προεξόφληση
Ταμειακών Ροών (Income Approach – DCF Method) 100,0%

5. Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC
Method) 0%

Σύνολο	1.056.070.861	5.381.497
---------------	----------------------	------------------

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας εκτιμήθηκαν στην εύλογη αξία από ανεξάρτητους, αναγνωρισμένους εκτιμητές με ημερομηνίες αναφοράς τις 31 Δεκεμβρίου 2022 (στη σελίδα 49 υπάρχει το σχετικό πιστοποιητικό εκτίμησης). 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 στις κύριες παραδοχές αντανακλάται στον υπολογισμό της αξίας του χαρτοφυλακίου. Η επιμέτρηση στην 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. Αυτό, σε συνδυασμό με τις επενδύσεις που έχει προβεί η Εταιρεία σε σημαντικά ακίνητα είχε ως αποτέλεσμα την μεταβολή της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου κατά €140,4 εκατ. (2021: €34,2 εκατ.).

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 (Επίπεδο 3, Σημείωση 27.6). Η αξία χρήσης αυτών καθορίζεται από τις υφιστάμενες χρήσεις και συμβόλαια με τον όμιλο εταιριών του ΟΤΕ.

Εάν κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022, 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 8% περίπου χαμηλότερη ή υψηλότερη.

14. Πελάτες

Τα υπόλοιπα απαιτήσεων από πελάτες αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2022	31.12.2021
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	1.241.983	1.801.315
Λοιποί πελάτες	2.149.841	2.439.703
Μείον: Ζημία απομείωσης	(1.246.325)	(1.226.741)
	2.145.499	3.014.277

Οι απαιτήσεις από πελάτες που σχετίζονται με την δραστηριότητα της Εταιρείας στην προμήθεια ηλεκτρικής ενέργειας ανέρχονται για την χρήση του 2022 σε συνολικά €91.647 (2021: €180.995).

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:

	2022	2021
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου	1.226.741	1.299.903
Πρόβλεψη περιόδου	19.584	-
Διαγραφή Απαιτήσεων	-	(73.162)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	1.246.325	1.226.741

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στην πρόβλεψη συνήθως διαγράφονται όταν είναι βέβαιη η μη είσπραξή τους. Στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 αντίστοιχα, η χρονική απεικόνιση (ενηλικίωση) των απαιτήσεων από πελάτες έχει ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Μη ληξιπρόθεσμα και μη απομειωμένα		
Από μεγάλους οργανισμούς	4.264	-
Από μικρού και μεσαίου μεγέθους εταιρείες	57.509	55.078
Σύνολο	61.773	55.078

Ληξιπρόθεσμα και μη απομειωμένα		
Έως 3 μήνες	360.674	1.344.838
3-6 μήνες	373.977	131.119
6-12 μήνες	213.384	274.860
Μεγαλύτερα από 12 μήνες	1.135.691	1.208.382
Σύνολο	2.083.726	2.959.199

Απομειωμένα υπόλοιπα		
Έως 3 μήνες ληξιπρόθεσμα	13.187	14.542
3-6 μήνες ληξιπρόθεσμα	3.852	7.990
6-12 μήνες ληξιπρόθεσμα	17.541	12.451
Ληξιπρόθεσμα μεγαλύτερα από 12 μήνες	1.211.745	1.191.758
Σύνολο	1.246.325	1.226.741
Μείον πρόβλεψη απομείωσης	(1.246.325)	(1.226.741)
Καθαρό σύνολο πελάτων	2.145.499	3.014.277

Για τα ληξιπρόθεσμα και μη απομειωμένα 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:

	31.12.2022	31.12.2021
Προκαταβολές προμηθευτών	865.571	802.905
Τόκοι εισπρακτέοι	9.307	697
Λοιποί χρεώστες διάφοροι	1.010.740	401.943
	1.885.618	1.205.545

Στους λοιπούς χρεώστες διάφορους περιλαμβάνονται δάνεια προσωπικού €413.509 (2021: 28.852€) και απαίτηση από τον ΔΑΠΕΕΠ €206.849 (2021: €0).

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:

	31.12.2022	31.12.2021
Ταμείο	3.127	1.728
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	10.928.514	3.423.510
	10.931.641	3.425.238

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

17. Επενδύσεις σε ομόλογα

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία δεν είχε κάποιο ποσό επενδυμένο σε ομόλογα.

Η κίνηση της περιόδου φαίνεται στον επόμενο πίνακα:

Επενδύσεις που διακρατούνται στη λήξη τους	2022	2021
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου	-	5.021.334
Αγορές Ομολόγων zero coupon έκδοσης OTE Plc	-	-
Ρευστοποιήσεις Ομολόγων zero coupon έκδοσης OTE Plc	-	(5.000.000)
Πιστωτικοί/Χρεωστικοί τόκοι	-	(21.334)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	-	-

18. Μετοχικό κεφάλαιο

Την 31η Δεκεμβρίου 2022 το ολοσχερώς καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε €335.365.287,56 (2021: €335.344.766,24) διαιρούμενο σε 204.491.029 (2021: 204.478.516) μετοχές, ονομαστικής αξίας €1,64 (2021: €1,64) εκάστη.

Το μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε κατά €20.521,32 ήτοι 12.513 μετοχές, ονομαστικής αξίας €1,64 εκάστη κατόπιν της απορρόφησης του επιχειρηματικού κλάδου λειτουργίας, συντήρησης και σχεδιασμού χώρων και κτιρίων από την OTE ΑΕ και την COSMOTE MON. ΑΕ που ολοκληρώθηκε την 1 Δεκεμβρίου 2022.

Οι μέτοχοι της Εταιρείας είναι η OTE ΑΕ με 204.485.036 (2021: 204.477.523) μετοχές, η COSMOTE ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΕ με 993 (2021: 993) μετοχές και η COSMOTE MON. ΑΕ με 5.000 (2021: 0) μετοχές.

Το μετοχικό κεφάλαιο υπέρ το άρτιο αυξήθηκε σε €29.595,68 (2021: €0).

19. Αποθεματικά

Η ανάλυση των αποθεματικών εμφανίζεται στον παρακάτω πίνακα:

	Τακτικό Αποθεματικό	Αποθεματικό Εύλογης Αξίας	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο Αποθεματικών
Υπόλοιπο 01.01.2021	19.984.521	27.143	73.933	-1.663	20.083.934
Εύλογη αξία ακινήτων	-	306.822	-	-	306.822
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση για την εύλογη αξία ακινήτων	-	(67.501)	-	-	(67.501)
Τακτικό αποθεματικό	1.527.695	-	-	-	1.527.695
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	2.586	2.586
Υπόλοιπο 31.12.2021	21.512.216	266.464	73.933	923	21.853.536

	Τακτικό Αποθεματικό	Αποθεματικό Εύλογης Αξίας	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο Αποθεματικών
Υπόλοιπο 01.01.2022	21.512.216	266.464	73.933	923	21.853.536
Εύλογη αξία ακινήτων	-	2.971.124	-	-	2.971.124
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση για την εύλογη αξία ακινήτων	-	(653.647)	-	-	(653.647)
Τακτικό αποθεματικό	117.777	-	-	-	117.777
Απορρόφηση κλάδου	-	-	(42.157)	-	(42.157)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	135.832	135.832
Υπόλοιπο 31.12.2022	21.629.993	2.583.941	31.776	136.755	24.382.465

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 2022, η Εταιρεία προέβη σε σχηματισμό τακτικού αποθεματικού και ανέρχεται σε €117.777 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 υποστηριζόμενα 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 2022 και 2021 ανήλθαν σε €566.601 και €449.031 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.

Η πρόβλεψη για αποζημίωση λόγω εξόδου από την υπηρεσία απεικονίζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 «Παροχές σε Εργαζόμενους» και βασίζεται σε ανεξάρτητη αναλογιστική μελέτη.

Τον Μάιο 2021, δημοσιεύθηκε απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ («ΕΔΔΠΧΑ») αναφορικά με το ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζόμενους» και ειδικότερα σε σχέση με το πώς οι λογιστικές αρχές και οι απαιτήσεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εφαρμόζονται στην κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας, με βάση ένα συγκεκριμένο ερώτημα και περιστατικά που τέθηκαν στο πλαίσιο ενός προγράμματος καθορισμένων παροχών.

Η ΕΔΔΠΧΑ κατέληξε στο συμπέρασμα ότι, για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών με το συγκεκριμένο ερώτημα και περιστατικά που αποτυπώθηκαν στην απόφαση της, η οικονομική οντότητα κατανέμει τις παροχές συνταξιοδότησης σε κάθε έτος κατά το οποίο ένας εργαζόμενος παρέχει υπηρεσία, κατά τα τελευταία εργασιακά έτη πριν τη συνταξιοδότηση, λαμβάνοντας υπόψη τη μέγιστη περίοδο πέραν της οποίας δεν αυξάνεται περαιτέρω η παροχή (16 έτη υπηρεσίας), μέχρι την ηλικία συνταξιοδότησης.

Μετά τη δημοσίευση της απόφασης της ΕΔΔΠΧΑ, συστάθηκε Τεχνική Επιτροπή στην Ελλάδα από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών στην Ελλάδα (ΣΟΕΛ) και ειδικευμένους αναλογιστές ώστε να συνταχθεί ένα κείμενο Κατευθυντήριων Οδηγιών το οποίο θα εξέταζε το σύνολο των πολιτικών αποζημίωσης στην ελληνική αγορά και θα αποτελούσε τη βάση για την εφαρμογή της συγκεκριμένης απόφασης στην Ελλάδα.

Το κύριο συμπέρασμα του κειμένου Κατευθυντήριων Οδηγιών της Τεχνικής Επιτροπής είναι ότι στην ελληνική αγορά υπάρχουν διάφορες πολιτικές απόδοσης παροχών που δύνανται να διαφέρουν από την συγκεκριμένη πολιτική αποζημιώσεων την οποία εξέτασε η ΕΔΔΠΧΑ για την έκδοση της απόφασης, καθώς παροχές αποδίδονται και σε άλλες περιπτώσεις εξόδου από την υπηρεσία πέραν της κανονικής συνταξιοδότησης.

Η πολιτική αποζημιώσεων του Ομίλου προβλέπει προϋποθέσεις και περιστατικά που διαφέρουν από αυτά που περιλαμβάνονται στην απόφαση της ΕΔΔΠΧΑ. Σύμφωνα με το κείμενο Κατευθυντήριων Οδηγιών της Τεχνικής Επιτροπής, σε αυτές τις περιπτώσεις, οι παροχές κατανέμονται κατά τα πρώτα έτη υπηρεσίας του εργαζομένου έως τη μέγιστη περίοδο πέραν της οποίας δεν αυξάνεται περαιτέρω η παροχή.

Η κίνηση της καθαρής υποχρέωσης, οι λεπτομέρειες και οι βασικές υποθέσεις της αναλογιστικής μελέτης την 31η Δεκεμβρίου 2022 και 2021 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Παρούσα αξία μη χρηματοτούμενων υποχρεώσεων	1.479.997	690.323
Καθαρή υποχρέωση στην κατάσταση οικονομικής θέσης	1.479.997	690.323
Συστατικά του καθαρού περιοδικού κόστους συνταξιοδότησης		
Κόστος υπηρεσίας	29.048	29.097
Χρηματοοικονομικό κόστος	8.489	8.010
Συνολική χρέωση στα αποτελέσματα	37.537	37.107

	31.12.2022	31.12.2021
Συμφωνία υποχρεώσεων παροχών		
Παρούσα αξία υποχρέωσης έναρξης περιόδου	690.323	656.532
Κόστος υπηρεσίας	29.048	29.097
Χρηματοοικονομικό κόστος	8.489	8.010
Πληρωθείσες παροχές/Χρησιμοποίηση πρόβλεψης για συμμετέχοντες στο πρόγραμμα εθελούσιας αποχώρησης	(220.458)	-
Κόστος περικοπών, διακανονισμών, τερματισμού	1.146.738	-
Κόστος υπηρεσίας από απορρόφηση κλάδου	-	-
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	(174.143)	(3.316)
Παρούσα αξία υποχρέωσης στο τέλος της περιόδου	1.479.997	690.323

	2022	2021
Προεξοφλητικό επιτόκιο	4,02%	1,23%
Ποσοστό αύξησης αμοιβών	2023-2024: 2,30% 2025+: 2,00%	1,50%
Αναμενόμενη εναπομένουσα εργασιακή ζωή	15,39	15,92

Τα παραπάνω αποτελέσματα εξαρτώνται από τις υποθέσεις (οικονομικές και δημογραφικές) εκπόνησης της αναλογιστικής μελέτης. Έτσι, κατά την ημερομηνία αποτίμησης 31.12.2022:

- Εάν είχε χρησιμοποιηθεί επιτόκιο προεξόφλησης 0,5% υψηλότερο κατά την 31.12.2022 (δηλ. 4,52%%) τότε η συνολική παρούσα αξία της υποχρέωσης θα ήταν χαμηλότερη κατά 6,7% περίπου.
- Εάν είχε χρησιμοποιηθεί υπόθεση αύξησης αποδοχών 2,80% για τα έτη 2023 και 2024 και 2,50% για τα ακόλουθα έτη αντί για 2,30% και 2,00% αντίστοιχα τότε η συνολική παρούσα αξία της υποχρέωσης θα ήταν υψηλότερη κατά 6,9% περίπου.

Η Εταιρεία προχώρησε στην υλοποίηση προγράμματος εθελούσιας αποχώρησης. Το κόστος ανήλθε στο ποσό των €1,2 εκατ. το οποίο καταβλήθηκε εντός του 2022.

21. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

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. Με ημερομηνία αναφοράς το 31.12.2022 οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ανέρχονταν σε €1.983.184 (2021: €1.102.550).

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:

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης	(91.465.698)	(94.985.790)
Φόρος αποτελεσμάτων χρήσεως	(29.337.194)	(256.848)
Φόρος καταχωρημένος απευθείας στα ίδια κεφάλαια	1.068.661	(11.471)
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	(119.734.231)	(95.254.109)

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	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	(76.365)	(76.365)
Χρέωση / (πίστωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων	(730)	(730)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	(77.095)	(77.095)

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις για Παροχές σε Εργαζομένους	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	(77.095)	(77.095)
Χρέωση / (πίστωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων	(38.311)	(38.311)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	(115.406)	(115.406)

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	Κέρδη Εύλογης Αξίας	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	95.330.482	95.330.482
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(3.856.642)	(3.856.642)
Χρέωση / (πίστωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων	68.961	68.961
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	91.542.801	91.542.801

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	Κέρδη Εύλογης Αξίας	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	91.542.801	91.542.801
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	27.576.575	27.576.575
Χρέωση / (πίστωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων	730.269	730.269
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	119.849.645	119.849.645

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

Ανάλυση Χρέωσης / (πίστωσης) λοιπών συνολικών εισοδημάτων

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω ζημιών από την αναπροσαρμογή των ιδιοχρησιμοποιούμενων οικοπέδων & κτηρίων σε εύλογη αξία	653.647	(67.501)
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω αναγνώρισης των αναλογιστικών κερδών/ζημιών σχετικές με παροχές εργαζομένων	38.311	(730)
Σύνολο	691.958	(68.231)

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

Ανάλυση Χρέωσης / (πίστωσης) κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω αλλαγής των φορολογικών συντελεστών	-	7.937.843
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω δημιουργίας νέων ή αντιστροφής προσωρινών διαφορών	(27.576.575)	(4.081.201)
Σύνολο	(27.576.575)	3.856.642

23. Προμηθευτές

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

	31.12.2022	31.12.2021
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	8.616.776	8.643.261
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	373.087	5.909.270
Σύνολο	8.989.863	14.552.531

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές που σχετίζονται με την δραστηριότητα της Εταιρείας στην προμήθεια ηλεκτρικής ενέργειας ανέρχονται σε €128.475 (2021: €621.248).

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

24. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	5.459.871	2.917.217
Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα	810.879	1.096.384
Υποχρεώσεις προς λοιπούς πιστωτές	352.702	293.465
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	817.498	-
Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικούς οργανισμούς	213.510	115.863
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	2.346.683	467.627
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	10.001.143	4.890.556

25. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Οι συναλλαγές της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2022 και 2021 με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως κάτωθι:

	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών			
	31.12.2021		01.01.2021-31.12.2021	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
OTE S.A.	364.325	3.802.153	29.993.123	1.405.358
COSMOTE	510.536	1.505.563	11.787.691	437.430
COSMOTE TV PRODUCTIONS	-	-	14.176	-
OTE INVESTMENT SERVICES S.A.	-	-	-	-
OTE ACADEMY	834.980	8.266	-	8.266
OTE GLOBE	-	9.600	124.059	2.233
OTE INSURANCE	-	2.140	25.177	1.452
COSMOTE ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	-	249.252	3.367.152	-
E-VALUE	-	79.200	2.648.323	25.831
COSMO ONE	-	10.850	36.869	35.000
COSMOTE PAYMENTS	672	348	2.388	-
GERMANOS	8.035	241.898	2.636.607	-
RURAL NORTH	34.494	-	158.713	-
RURAL SOUTH	48.273	-	225.529	-
	1.801.315	5.909.270	51.019.807	1.915.570

	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών			
	31.12.2022		01.01.2022-31.12.2022	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
OTE S.A.	153.600	1.039.660	31.341.444	761.523
COSMOTE	388.796	97.631	14.207.531	415.661
COSMOTE TV PRODUCTIONS	-	-	2.512	-
OTE INVESTMENT SERVICES S.A.	-	-	-	-
OTE ACADEMY	634.983	3.458	-	6.635
OTE GLOBE	-	-	50.988	-
OTE INSURANCE	2.717	1.800	25.694	5.977
COSMOTE ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	3.494	13.423	3.485.358	15.307
E-VALUE	-	32.897	2.653.087	48.030
COSMO ONE	-	-	22.152	26.250
COSMOTE PAYMENTS	220	-	4.206	1.200
GERMANOS	9.997	316	2.722.587	193
RURAL NORTH	18.472	700	237.555	-
RURAL SOUTH	25.812	700	304.841	-
MOBILBEEP LTD	3.892	-	769	-
	1.241.983	1.190.585	55.058.724	1.280.776

26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 υπάρχουν τα παρακάτω:

26.1. Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

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

26.2. 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.

27. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την Οικονομική Διεύθυνση της 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.

27.1. Κίνδυνος αγοράς

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

27.2. Κίνδυνος τιμής

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής σχετικά με μη χρηματοοικονομικά εργαλεία που αφορούν τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και των μισθωμάτων. Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά εργαλεία μετοχών και άρα δεν εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς από τυχόν μεταβολές στην αξία τέτοιων χρηματοοικονομικών εργαλείων.

27.3. Πιστωτικός κίνδυνος

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

27.4. Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

	31.12.2021		
	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	> 5 χρόνια
Προμηθευτές	14.552.531	-	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.013.601	-	-
Εγγυήσεις ενοικίων	5.898	274.011	822.641

	31.12.2022		
	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	> 5 χρόνια
Προμηθευτές	8.989.863	-	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.329.109	-	-
Εγγυήσεις ενοικίων	529.083	1.264.812	189.289

27.5. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας όσον αφορά στη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς της να συνεχίζει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει αποδόσεις για τους μετόχους και οφέλη για τα λοιπά μέρη που έχουν σχέση με την Εταιρεία και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση ώστε να επιτυγχάνει μείωση του κόστους κεφαλαίου. Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να προβεί σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

27.6. Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Η Εταιρεία 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.

28. Μερισματική Πολιτική

Για το 2022 δεν αποφασίστηκε διανομή μερίσματος.

29. Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές

Οι Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές της Εταιρείας για τις χρήσεις 2022 και 2021 αναλύονται ως ακολούθως:

	2022	2021
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	41.000	75.000
Αμοιβές για το Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό	41.100	46.500
Σύνολο	82.100	121.500

30. Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα.

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΣ ΔΠΧΑ



ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ & ΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ & ΟΜΙΛΟΥ

ΠΑΡΑΔΟΤΕΟ Π.9

Πιστοποιητικό Εκτίμησης

Κρίσιμη ημερομηνία: 31.12.2022

Προς: ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.
Λ. Κηφισίας 99
151 24 Μαρούσι

ΜΑΪΟΣ 2023

Η παρούσα έκθεση προορίζεται για την ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. ως πελάτη και αποδέκτη.
Όλα τα δεδομένα και οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτή την έκθεση είναι εμπιστευτικά και δεν θα
αποκαλυφθούν ή αντιγραφούν, εν μέρει ή πλήρως, χωρίς την προηγούμενη γραπτή συγκατάθεση και έγκριση
του Τομέα Τεχνικών Αξιολογήσεων και του πελάτη.

Υπόψη: Κου Γεωργίου Ταμπουρέα
Γενικού Διευθυντή

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.
Λ. Κηφισίας 99
151 24 Μαρούσι

25 Μαΐου 2023

Θέμα: Πιστοποιητικό Εκτίμησης

Αξιότιμε κύριε Ταμπουρέα,

Σε συνέχεια της από 15-09-2022 Σύμβασης Προμήθειας, η Διεύθυνση Εκτιμητικών και Συμβουλευτικών Υπηρεσιών Ακίνητης και Κινητής Περιουσίας Τράπεζας και Ομίλου της ΕΤΕ (Δ.Ε.Σ.Υ.) ανέλαβε την εκτίμηση Εύλογης Αξίας του χαρτοφυλακίου της ακίνητης περιουσίας της εταιρείας «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.», με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και με κρίσιμη ημερομηνία την 31/12/2022.

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) των ακινήτων, η οποία ορίζεται ως: *“η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός παγίου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης”* (International Accounting Standards Board (IASB), International Financial Reporting Standards (IFRS) 13).

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



ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ & ΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ & ΟΜΙΛΟΥ



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

- Τα Εκτιμητικά Πρότυπα RICS Valuation - Professional Standards, January 2022, του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (The Royal Institution of Chartered Surveyors),
- Τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του IVSC (International Valuation Standards Council, 2022) και
- Τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS 2020, 9th Edition της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations).

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας του χαρτοφυλακίου των ακινήτων, η ομάδα έργου της Δ.Ε.Σ.Υ. προχώρησε στην εκτέλεση του έργου, σύμφωνα με τα επιμέρους στάδια ως εξής:

- Παραλαβή και μελέτη επιμετρητικών και λοιπών στοιχείων των ακινήτων (τίτλοι ιδιοκτησίας, οικοδομικές άδειες, σχέδια, συγκεντρωτικοί πίνακες μισθωτικού, πολεοδομικού και ιδιοκτησιακού καθεστώτος, σενάρια αξιοποίησης επιλεγμένων – από την εταιρεία – ακινήτων κλπ.).
- Διενέργεια αυτοψιών σε 409 ακίνητα επί συνόλου 2.289 ακινήτων.
- Συλλογή συγκριτικών στοιχείων και παράλληλη μελέτη των τάσεων της κτηματαγοράς στις περιοχές των ακινήτων.
- Επιλογή και εφαρμογή της κατάλληλης μεθοδολογίας εκτίμησης, βάσει των παραδοχών όπως αναλύθηκαν στο Παραδοτέο 1 (Π.1).
- Συμπλήρωση υπολογιστικών φύλλων και συγγραφή εκθέσεων εκτίμησης

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 αποκλειστικά 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 Διεύθυνσή μας 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.



ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ & ΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ & ΟΜΙΛΟΥ



RICS
Regulated by RICS

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 Δ.Ε.Σ.Υ. χωρίς προηγουμένως να μας δοθεί σχετική εντολή από την «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.».

Η Διεύθυνσή μας δεν έχει καμία ευθύνη έναντι τρίτων. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης του χαρτοφυλακίου, χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή μας.

Η Διεύθυνση Εκτιμητικών και Συμβουλευτικών Υπηρεσιών 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 31.12.2022 είναι **1.061.932.098,21€ (Ένα Δισεκατομμύριο Εξήντα Ένα Εκατομμύρια Εννιακόσιες Τριάντα Δύο Χιλιάδες Ενενηντα Οκτώ Ευρώ και Είκοσι Ένα Λεπτά)**, η οποία επιμερίστηκε σε αξία γης (λογ. 10 βάσει του ΕΓΛΣ) και αξία κτίσματος (λογ. 11 βάσει του ΕΓΛΣ).

Με εκτίμηση,

Για τη Διεύθυνση Εκτιμητικών και Συμβουλευτικών Υπηρεσιών της ΕΤΕ



Βασίλειος Μπαλιάκας, REV

Επικεφαλής Υποδιεύθυνσης Συμβουλευτικών Υπηρεσιών, Ανάπτυξης και Στήριξης Εργασιών (948-Ε)
Διευθυντής Έργου



ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ & ΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ & ΟΜΙΛΟΥ

