

**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021
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 24 Μαΐου 2022 και έχουν αναρτηθεί στο Διαδίκτυο στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.ote-estate.gr.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
COVID-19 ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ	4
ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	4
ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	5
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΕΩΝ/ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	6
ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	6
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ	7
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	7
Πιστωτικός κίνδυνος	7
Κίνδυνος ρευστότητας	8
Κίνδυνος τιμών	8
Διαχείριση κεφαλαίου	8
ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ	8
ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ	9
Υπεύθυνη Εργασία και Ανάπτυξη	9
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ	9
Βιώσιμο Περιβάλλον για Όλους	9
ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ	9
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	10
ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021	
ΚΑΙ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΈΛΗΞΕ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΗ	13
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	18
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	18
2. Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	20
2.1. Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	20
2.2. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις	20
2.2.1. Πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος	21
2.2.2. Εκτίμηση της εύλογης αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων και των επενδύσεων σε ακίνητα	21
2.2.3. Κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της εύλογης αξίας	21
2.2.4. Διάκριση μεταξύ επενδύσεων σε ακίνητα και ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	22
2.2.5. Συντελεστές απόσβεσης	22
2.2.6. Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	22
2.2.7. Παροχές μετά την έξοδο του προσωπικού από την υπηρεσία	22
2.2.8. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	22
3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	23
3.1. Επενδύσεις σε ακίνητα	25
3.2. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	27
3.3. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	28
3.4. Απαιτήσεις	29
3.5. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	29
3.6. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	29
3.7. Μισθώσεις	29
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	31
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.....	32
3.15.5.	Συνδεδεμένα μέρη	32
3.16.	Συμψηφισμός απαιτήσεων - υποχρεώσεων	32
3.17.	Συγκριτικά στοιχεία και στρογγυλοποιήσεις	33
3.18.	Λειτουργικά Έξοδα	33
4.	Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	33
5.	Έσοδα από πώληση ηλεκτρικής ενέργειας	33
6.	Κόστος προμήθειας ενέργειας	33
7.	Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	34
8.	Φόροι - τέλη	34
9.	Αμοιβές και έξοδα τρίτων και παροχές τρίτων	34
10.	Χρηματοοικονομικά έσοδα - καθαρά	34
11.	Φόρος εισοδήματος	35
11.1.	Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις	35
12.	Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	36
13.	Επενδύσεις σε ακίνητα.....	36
14.	Πελάτες	39
15.	Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	39
16.	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	40
17.	Επενδύσεις σε ομόλογα	40
18.	Μετοχικό κεφάλαιο.....	40
19.	Αποθεματικά	40
20.	Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	41
21.	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	42
22.	Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	42
23.	Προμηθευτές.....	44
24.	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	44
25.	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	44
26.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	45
26.1.	Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις.....	45
26.2.	Ληφθείσες εγγυήσεις.....	45
26.3.	Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις.....	45
27.	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	45
27.1.	Κίνδυνος αγοράς	45
27.2.	Κίνδυνος τιμής.....	46
27.3.	Πιστωτικός κίνδυνος	46
27.4.	Κίνδυνος ρευστότητας	46
27.5.	Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	46
28.	Μερισματική Πολιτική	47
29.	Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές	47
30.	Μεταγενέστερα γεγονότα.....	47

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΣ ΔΠΧΑ 48

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 1.1.2021 - 31.12.2021 και απεικονίζει την πραγματική χρηματοοικονομική διάρθρωση της Εταιρείας κατά την 31.12.2021.

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.

COVID-19 ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ

Η πανδημία COVID-19 επέβαλε και εδραίωσε νέες συνθήκες στην αγορά των ακινήτων. Παρόλο που η ελληνική αγορά ακινήτων αναπόφευκτα επηρεάστηκε, κυρίως η ξενοδοχειακή και εμπορική κατηγορία ακινήτων, εντούτοις η κρίση αυτή αποδείχτηκε πρόσκαιρη και η αγορά ακινήτων επέστρεψε σε τροχιά ανάκαμψης.

Παρατηρείται αύξηση της ζήτησης ακινήτων με αποτέλεσμα οι τιμές αυτών να αυξάνονται. Υλοποιούνται και σχεδιάζονται νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων κυρίως για αλλαγή χρήσης. Η ζήτηση υψηλών προδιαγραφών αποθηκευτικών χώρων (logistics) (Θριάσιο), κυριαρχεί στην αγορά λόγω της αλματώδους αύξησης του ηλεκτρονικού εμπορίου και σαν αποτέλεσμα των αλλαγών που επέφερε η πανδημία στις καταναλωτικές συνήθειες.

Το ενδιαφέρον των επενδυτών παραμένει έντονο για γραφειακούς χώρους υψηλών προδιαγραφών με συνέπεια να υπάρχει ανάπτυξη βιοκλιματικών γραφειακών χώρων, αλλά και κτιρίων μικτής χρήσης (Πύργος Πειραιά, Κεντρικά γραφεία Kaizen κ.ά.), οι οποίοι είναι σε έλλειψη στην ελληνική αγορά ακινήτων.

Συνεχίστηκε επίσης η ανάπτυξη νέων ξενοδοχείων πόλης, με το ενδιαφέρον να είναι έντονο για αναπτύξεις στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, αλλά και στην περιοχή της πλατείας Ομονοίας.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Τα συνολικά έσοδα της Εταιρείας παρουσίασαν κάμψη τόσο εξαιτίας της σημαντικής μείωσης των εσόδων από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας όσο και από την μείωση των εσόδων από εκμίσθωση ακινήτων. Η μείωση των εσόδων από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας οφείλεται στο σημαντικά μικρότερο αριθμό εκπροσωπούμενων παροχών του ομίλου. Αντίστοιχα η μείωση των εσόδων από εκμίσθωση ακινήτων οφείλεται στην συνέχιση των εργασιών ανακαίνισης του Διοικητικού Μεγάρου.

Σημειώνεται ότι τα έσοδα από μισθώσεις ακινήτων σε τρίτους παρουσίασαν ελαφριά αύξηση (2%) παρά τη συνέχιση της πανδημίας. Για την ίδια περίοδο, υπογράφηκαν 13 νέα μισθωτήρια συμβόλαια σε τρίτους συνολικής επιφάνειας 2.409 τ.μ..

Οι εργασίες για το πρόγραμμα ανακαίνισης του Διοικητικού Μεγάρου εντατικοποιήθηκαν. Ολοκληρώθηκε ο 13^{ος} όροφος όπου εγκαταστάθηκε διοίκηση του ομίλου, ενώ μέσα στο 2022 αναμένεται να παραδοθούν προς χρήση ο 12^{ος} όροφος και η Α πτέρυγα του κτιρίου (όροφοι 2^{ος}-11^{ος}). Επίσης, προς το τέλος του 2022 αναμένεται να έχουν ολοκληρωθεί και οι εργασίες ανακατασκευής της Γ πτέρυγας. Στο ΥΜΑ-ΝΥΜΑ οι εργασίες που έγιναν ήταν σύμφωνα με τον σχεδιασμό για τη στατική ενίσχυση του κτιρίου. Τέλος, ολοκληρώθηκαν οι εργασίες ανακαίνισης στο ακίνητο της Αγίας Παρασκευής (~4.590 τ.μ.). Το κτίριο είναι σε διαδικασία έκδοσης πιστοποιητικού BREEAM, καθώς ο περιβαλλοντικός σχεδιασμός του πληροί μια σειρά προδιαγραφών για το εσωτερικό του περιβάλλον, τα υλικά και την ενεργειακή του απόδοση.

Οι εργασίες συντήρησης λοιπών ακινήτων, ανήλθαν σε €0,5 εκατ. Τέλος, συνεχίστηκαν οι μελέτες νομιμοποίησης/τακτοποίησης ακινήτων σε όλη τη χώρα. Συγκεκριμένα ελέγχθηκαν ως προς τη νομιμότητά τους 105 ακίνητα, έγιναν μελέτες αποκατάστασης νομιμότητας για 254 ακίνητα, μελέτες και άδειες για συντηρήσεις για 3 ακίνητα, και λοιπές μελέτες και ενέργειες για 102 ακίνητα, ενώ εκδόθηκαν και 137 πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης.

Για το 2021, 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 2021 είναι €918 εκατ. (αύξηση κατά ~4%). Το έργο της αποτίμησης διενεργήθηκε από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή Ακινήτων Πειραιώς Real Estate A.E.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Τα κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (μετά την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα) της χρήσης 2021 είναι μεγαλύτερα από την προηγούμενη χρονιά, λόγω της αύξησης της αξίας των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας (2021: €918 εκατ., 2020: €884 εκατ.).

Έτσι τα κέρδη μετά φόρων για το 2021 διαμορφώθηκαν σε €39 εκατ., έναντι €21,4 εκατ. της προηγούμενης χρήσης.

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020	% μεταβολής
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	51.549.907	51.822.442	-1%
Έσοδα από πώληση ενέργειας	3.479.479	8.182.899	-57%
EBITDA*	32.680.582	37.522.691	-13%
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων (μετά την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα)	40.932.308	28.033.891	46%
Φόρος Εισοδήματος	(1.920.149)	(6.681.605)	71%
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους	39.012.159	21.352.287	83%

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

Τα έσοδα από εκμίσθωση των ιδιόκτητων ακινήτων της Εταιρείας στις 31.12.2021 ανήλθαν σε €51,5 εκατ. παρουσιάζοντας ελαφριά κάμψη περίπου ~1. Στη διάρκεια του έτους υπογράφηκαν 13 νέα μισθωτήρια σε τρίτους (~ 2.409 τ.μ.).

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

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020	% μεταβολής
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων στην ΟΤΕ Α.Ε.	28.773.460	35.893.227	-20%
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων στην COSMOTE Α.Ε.	10.716.022	11.019.747	-3%
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων σε λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	8.889.238	1.799.518	-
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων σε τρίτους	3.171.187	3.109.950	2%
Σύνολο	51.549.907	51.822.442	-1%

Τα έσοδα από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας στις 31.12.2021 διαμορφώθηκαν στα €3,5 εκατ., εμφανίζοντας την αναμενόμενη μείωση έναντι του 2021, εξαιτίας της σημαντικά μειωμένης εκπροσώπησης παροχών ΧΤ του Ομίλου. Επιπρόσθετα, τα εγκατεστημένα φωτοβολταϊκά συστήματα σε στέγες κτιρίων (Πάρνηθα και Ηλιούπολη) απέφεραν έσοδο από πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αξίας €0,054 εκατ. Αναλυτικά:

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020	% μεταβολής
Έσοδα από πώληση ενέργειας στην ΟΤΕ Α.Ε.	1.219.663	4.875.112	-75%
Έσοδα από πώληση ενέργειας στην COSMOTE Α.Ε.	1.071.669	2.286.318	-53%
Έσοδα από πώληση ενέργειας σε λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	349.755	304.295	15%
Έσοδα από πώληση ενέργειας σε τρίτους	838.392	717.174	17%
Σύνολο	3.479.479	8.182.899	-57%

Τα έσοδα από τόκους για τη χρήση 2021 ανήλθαν σε €0,02 εκατ., έναντι €0,2 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 2021, διαμορφώθηκαν σε €11,8 εκατ. έναντι €14,9 εκατ. της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μείωση κατά 21%. Η μείωση αυτή κυρίως οφείλεται στο κόστος της προμήθειας ηλεκτρικού ρεύματος (€4 εκατ.) έναντι της προηγούμενης χρονιάς.

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού παρέμειναν στα ίδια επίπεδα με το 2020, έχοντας ενσωματώσει τη σχετική πρόβλεψη για την αποχώρηση προσωπικού.

Οι παροχές τρίτων είναι αυξημένες έναντι το 2020 εξαιτίας του αυξημένου κόστους για επισκευές και συντηρήσεις κτιρίων. Αναλυτικά τα έξοδα:

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020	% μεταβολής
Κόστος Προμήθειας Ρεύματος	3.753.606	8.167.650	-54%
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	3.130.796	3.101.143	1%
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.138.149	2.154.108	-1%
Παροχές τρίτων	2.390.889	1.063.033	-
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	323.764	372.294	-13%
Απομείωση απαιτήσεων	15.778	45.605	-65%
Σύνολο	11.752.982	14.903.833	-21%

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

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

	31.12.2021	31.12.2020
Γενική Ρευστότητα *	0,37	1,77
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Ενεργητικού	0,88	0,88
EBITDA** / Σύνολο Εσόδων	0,59	0,63

*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 13^{ου} ορόφου. Επίσης ξεκίνησαν οι εργασίες ανακατασκευής του 12^{ου} ορόφου και της Α πτέρυγας του κτιρίου (όροφοι 2^{ος}-11^{ος}), όπου αναμένεται να ολοκληρωθούν στο 2022.

Στο ΥΜΑ ΝΥΜΑ, ολοκληρώθηκε η στατική ενίσχυση όπως είχε προγραμματιστεί. Ο εκτιμώμενος χρόνος ολοκλήρωσης της ανακατασκευής είναι το 2025, έχοντας ενσωματώσει και τις μέχρι σήμερα καθυστερήσεις από την πανδημία COVID-19. Τέλος, ολοκληρώθηκαν οι εργασίες ανακαίνισης στο ακίνητο της Αγίας Παρασκευής (~4.590 τ.μ.).

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 2021 και 2020 καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες:

	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών			
	31.12.2020		01.01.2020-31.12.2020	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ
OTE S.A.	174.936	674.220	40.768.339	1.092.153
COSMOTE S.A	76.148	118.791	13.306.065	429.020
COSMOTE TV PRODUCTIONS	2.678	-	25.913	-
OTE ACADEMY	1.034.980	4.770	-	11.700
OTE Globe	-	-	124.059	2.233
OTE INSURANCE	2.953	1.800	25.177	1.473
OTE PLUS	6.958	-	34.443	-
E-VALUE	200.352	4.650	1.301.894	-
COSMO ONE	-	10.850	36.869	35.504
COSMOTE PAYMENTS	4.848	-	4.033	-
GERMANOS	1.279	-	227.110	22.824
RURAL NORTH	35.424	-	133.842	-
RURAL SOUTH	45.954	-	190.473	-
	1.586.510	815.081	56.178.217	1.594.907

	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών			
	31.12.2021	31.12.2021	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2021-31.12.2021
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
OTE S.A.	364.325	3.802.153	30.198.584	1.405.358
COSMOTE S.A.	510.536	1.505.563	11.821.790	437.430
COSMOTE TV PRODUCTIONS	-	-	14.176	-
OTE ACADEMY	834.980	8.266	-	8.266
OTE Globe	-	9.600	124.059	2.233
OTE INSURANCE	-	2.140	25.177	1.452
OTE PLUS	-	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	51.259.367	1.915.570

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, καθώς και των Διευθυντικών της στελεχών, οι οποίες επιβάρυναν τα αποτελέσματα της χρήσης 2021, ανήλθαν σε €546.935 (2020: €584.694).

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 2022, 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
- Συνέχιση 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 τουλάχιστον 10 ετών, στις οποίες ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και 2%.

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

Σε γενικότερο επίπεδο, όταν η οικονομία είναι ισχυρή και διανύει περιόδους οικονομικής ανάπτυξης, με χαμηλό πληθωρισμό και επιτόκια, όπου σημειώνεται αύξηση των επενδύσεων, της απασχόλησης και αντίστοιχη αύξηση της κατανάλωσης, δημιουργούνται και οι εμπορικές συνθήκες για την αύξηση της ζήτησης νέων επαγγελματικών χώρων (καταστήματα και γραφεία).

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

Διαχείριση κεφαλαίου

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

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Για το 2021 έγινε η διανομή μερίσματος από φορολογημένα κέρδη συνολικού ποσού είκοσι εκατομμυρίων τετρακοσίων σαράντα επτά χιλιάδων οκτακοσίων πενήντα ενός Ευρώ και εξήντα λεπτών (€20.447.851,60), ήτοι ποσού (€0,10) ανά μετοχή για την χρήση 2020, εκ των οποίων ποσό δεκαοκτώ εκατομμυρίων τετρακοσίων σαράντα επτά χιλιάδων οκτακοσίων πενήντα ενός Ευρώ και εξήντα λεπτών (€18.447.851,60) προέρχεται από φορολογημένα κέρδη της χρήσης 2020 και ποσό δύο εκατομμυρίων Ευρώ (€2.000.000,00) προέρχεται από φορολογημένα κέρδη προηγούμενων χρήσεων.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Υπεύθυνη Εργασία και Ανάπτυξη

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

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

Ενδεικτικοί Δείκτες	2021	2020
Γυναίκες εργαζόμενες (%)	52%	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

Εντός του 2022 η Εταιρεία εισέπραξε αποζημίωση ύψους τριών εκατομμυρίων πεντακοσίων πενήντα χιλιάδων (€3,52 εκατ.) έναντι απαίτησης για ζημιές που είχαν προκληθεί σε ακίνητα του χαρτοφυλακίου της στην Αττική από το σεισμό του Ιουλίου 2019. Στα πλαίσια των σχεδιαζόμενων συντηρήσεων για το 2022 όλη η αποζημίωση θα διατεθεί για επισκευές των κτιρίων αυτών.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου

Χαράλαμπος Μαζαράκης

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2021, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

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

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

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

Άλλες Πληροφορίες

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

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

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

Εξετάσαμε εάν η Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2021 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις
- Η Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

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

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν

αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

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

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ
2021 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 14 έως 47 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 24^η Μαΐου 2022 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 2021
(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Σημ.	31 Δεκεμβρίου 2021	31 Δεκεμβρίου 2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μακροπρόθεσμο Ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	12.	3.618.781	3.394.768
Επενδύσεις σε ακίνητα	13.	915.677.383	881.527.387
Σύνολο Μακροπρόθεσμου Ενεργητικού		919.296.164	884.922.155
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Πελάτες	14.	3.014.277	2.953.378
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	15.	1.205.545	650.098
Φόροι εισοδήματος εισπρακτέοι		-	234.377
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	16.	3.425.238	7.297.262
Επενδύσεις σε ομόλογα	17.	-	5.021.334
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		7.645.060	16.156.449
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		926.941.224	901.078.604
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	18.	335.344.766	335.344.766
Αποθεματικά	19.	21.935.120	20.083.934
Κέρδη εις νέον		455.717.608	438.680.994
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		812.915.910	794.109.694
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	20.	690.325	812.734
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	21.	1.102.550	1.753.179
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	22.	91.465.698	95.254.109
ΣΥΝΟΛΟ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		93.258.573	97.820.022
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές	23.	14.552.531	2.726.217
Φόροι εισοδήματος πληρωτέοι		1.323.654	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	24.	4.890.556	6.422.671
ΣΥΝΟΛΟ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		20.766.741	9.148.888
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		114.025.314	106.968.910
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		926.941.224	901.078.604

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 18 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021
(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)**

	Σημ.	31 Δεκεμβρίου 2021	31 Δεκεμβρίου 2020
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	4.	51.549.907	51.822.442
Έσοδα από πώληση ενέργειας	5.	3.479.479	8.182.899
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων		8.458.269	(9.404.085)
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων παγίων		(165.048)	(207.511)
Κόστος Προμήθειας Ενέργειας	6.	(3.753.606)	(8.167.650)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	7.	(3.130.796)	(3.101.143)
Φόροι-τέλη	8.	(8.866.299)	(8.855.894)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	9.	(2.138.149)	(2.154.108)
Παροχές τρίτων	9.	(2.390.889)	(1.063.033)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(323.764)	(372.294)
Απομείωση απαιτήσεων		(15.778)	(45.605)
Λοιπά έσοδα/(έξοδα)		(1.729.523)	1.277.077
Λειτουργικά Κέρδη/(Ζημιές)		40.973.803	27.911.095
Χρηματοοικονομικά έσοδα		22.198	167.377
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(63.693)	(44.581)
Χρηματοοικονομικά έσοδα-καθαρά	10.	(41.495)	122.796
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		40.932.308	28.033.891
Φόρος εισοδήματος	11.	(1.920.149)	(6.681.604)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους		39.012.159	21.352.287
Λοιπά Συνολικά εισοδήματα (Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων)			
Κέρδη/(Ζημιές) από την αναπροσαρμογή των ιδιοχρησιμοποιούμενων οικοπέδων & κτηρίων σε εύλογη αξία, μετά από φόρους		239.321	27.143
Αναλογιστικές ζημιές σχετικές με παροχές εργαζομένων, μετά από φόρους		2.586	9.180
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		241.907	36.323
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		39.254.066	21.388.610

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 18 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021

(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Αποθεματικό Εύλογης Αξίας	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο Αποθεματικών	Υπόλοιπο Κερδών εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	335.344.766	18.446.704	8.803.230	73.933	(10.843)	27.313.024	440.735.071	803.392.861
Κέρδη χρήσεως	-	-	-	-	-	-	21.352.287	21.352.287
Αναπροσαρμογή παγίων στοιχείων ενεργητικού	-	-	27.143	-	-	27.143	-	27.143
Μεταφορά από λοιπά αποθεματικά	-	-	(8.803.230)	-	-	(8.803.230)	8.803.230	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	1.537.817	-	-	9.180	1.546.997	(1.537.817)	9.180
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα	-	1.537.817	(8.776.087)	-	9.180	(7.229.090)	28.617.700	21.388.610
Διανομή μερίσματος	-	-	-	-	-	-	(30.671.777)	(30.671.777)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	335.344.766	19.984.521	27.143	73.933	(1.663)	20.083.933	438.680.995	794.109.694
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
Αναπροσαρμογή παγίων στοιχείων ενεργητικού	-	-	239.321	-	-	239.321	-	239.321
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	1.527.695	-	-	2.586	1.530.281	(1.527.695)	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

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 18 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021
(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Από 1 Ιανουαρίου έως			
	Σημ.	31 Δεκεμβρίου 2021	31 Δεκεμβρίου 2020
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων		40.932.308	28.033.891
Προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		165.048	207.511
Απομείωση Απαιτήσεων		15.778	45.605
Αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικών ακινήτων		(8.458.269)	9.404.085
Χρηματοοικονομικά έξοδα		63.693	44.581
Πιστωτικοί τόκοι από επενδυτικές δραστηριότητες		(22.198)	(167.377)
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού		37.107	43.184
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ		32.733.467	37.611.480
Προσαρμογές για μεταβολές σε:			
Πελάτες	14.	(60.899)	4.181.226
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	15.	(555.447)	522.977
Αύξηση/(Μείωση):			
Προμηθευτές	23.	11.826.314	(724.447)
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	24.	(266.470)	(4.073.258)
Χρηματοοικονομικά έξοδα πληρωθέντα	10.	(63.693)	(44.581)
Φόροι Εισοδήματος πληρωθέντες	11.	(5.437.239)	(3.679.608)
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	8.	(175.370)	(113.681)
Εγγυήσεις μισθωμάτων	21.	(650.629)	76.989
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΕΙΣΡΟΕΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ		37.350.034	33.757.097
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	13.	(25.796.405)	(10.966.204)
Πιστωτικοί τόκοι εισπραχθέντες	17.	22.198	167.377
Ρευστοποιήσεις από ομόλογα στη λήξη τους	17.	5.000.000	10.000.000
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΕΚΡΟΕΣ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ		(20.774.207)	(798.827)
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου και διανομή			
Μερίσματα καταβληθέντα σε μετόχους	18.	(20.447.851)	(30.671.777)
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ		(20.447.851)	(30.671.777)
ΚΑΘΑΡΗ ΑΥΞΗΣΗ/(ΜΕΙΩΣΗ) ΧΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΩΝ		(3.872.024)	2.286.487
ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ ΕΝΑΡΞΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ		7.297.262	5.010.769
ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ ΛΗΞΕΩΣ ΧΡΗΣΕΩΣ		3.425.238	7.297.256

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 18 έως 47 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.

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 24 Μαΐου 2022 και τελούν υπό την έγκρισή της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, η Εταιρεία απασχολούσε 64 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2020: 61 άτομα) εκ των οποίων τα 8 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2020: 8 άτομα) είναι αποσπασμένα από τον ΟΤΕ, 8 από την Cosmote (31 Δεκεμβρίου 2020: 7 άτομα) και 3 άτομα από την Cosmote E-Value (31 Δεκεμβρίου 2020: 3 άτομα).

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, οικοπέδα, 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 2021 συμμετείχε στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 99,99%. Ως εκ τούτου, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου ΟΤΕ.

2. Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

2.1. Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

Η προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια της χρήσης υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που απαιτούν υψηλότερου βαθμού κρίση ή είναι εξαιρετικά πολύπλοκες ή οι περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις είναι σημαντικές για τις λογιστικές καταστάσεις, αναφέρονται κατωτέρω στην σημείωση 2.2.

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

Ανάπτυξη της αγοράς θετική με ετήσιο ρυθμό 1,25% μέσο-σταθμικά, καθ' όλη την επενδυτική περίοδο, για την πλειοψηφία των ακινήτων (καταστημάτων, γραφείων), 1,50% για τα ακίνητα (βιομηχανικά κτίρια-αποθήκες, κατοικίες), 1,00% για τουριστικά θέρετρα και 1,00%-1,50% για τα ακίνητα (αγροτεμαχίων-οικοπέδων).

- Δείκτης τιμών καταναλωτή 1,5%, σε κάθε έτος
- ARY από 6,00% έως 12,0% για κτίρια πλην κατοικιών, όπου ARY από 4,0% έως 5,0% (minimum 4,0% για οικόπεδα) καταλήγοντας σε Προεξοφλητικό επιτόκιο βάσει του Gordon Growth Model.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, 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 9% 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 παγίων περιουσιακών στοιχείων ενδέχεται να διαφοροποιηθούν από παράγοντες όπως τα κόστη συντήρησης.

2.2.6. Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

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

2.2.7. Παροχές μετά την έξοδο του προσωπικού από την υπηρεσία

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

2.2.8. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις. Η Εταιρεία επανεξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση και αξιολογεί τον πιθανό κίνδυνο, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των

νομικών υπηρεσιών. Εάν η ενδεχόμενη ζημία από 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

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2021 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

i. Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα χρηματοοικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων.

ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) «Παράταση της προσωρινής απαλλαγής από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9»

Η τροποποίηση αλλάζει την καθορισμένη ημερομηνία λήξης για την προσωρινή εξαίρεση στο ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», έτσι ώστε οι οντότητες να υποχρεούνται να εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 9 για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει.

ii. Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021)»

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022.

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστηρίων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις

σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθους δραστηριότητας της οντότητας.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 17 (Τροποποίηση) «Αρχική Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση είναι μια επιλογή μετάβασης που σχετίζεται με τη συγκριτική πληροφόρηση σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να βοηθήσει τις οντότητες να αποφύγουν προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβολαίων, και ως εκ τούτου να βελτιώσει τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαιρεθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

ΔΛΠ 41 «Γεωργία»

Η τροποποίηση έχει καταργήσει την απαίτηση για τις οντότητες να εξαιρούν τις φορολογικές ταμειακές ροές κατά τη επιμέτρηση της εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 41. 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 ιδιόκτητα οικοπέδα και κτίρια, εδαφικές εκτάσεις που κατέχονται με καθεστώς λειτουργικής μίσθωσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν επίσης ακίνητα τα οποία είναι υπό κατασκευή ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και χρηματοδοτικών εξόδων. Χρηματοδοτικά έξοδα που προκύπτουν για το σκοπό της απόκτησης,

κατασκευής ή παραγωγής ενός επενδυτικού ακινήτου, για το οποίο απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσει να λειτουργήσει ή να πουληθεί, κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του. Τα χρηματοδοτικά έξοδα κεφαλαιοποιούνται κατά τη διάρκεια της απόκτησης ή ενεργής κατασκευής ενώ η κεφαλαιοποίησή τους σταματά στην περίπτωση που το ακίνητο ολοκληρωθεί. Η κεφαλαιοποίηση των χρηματοδοτικών εξόδων αναστέλλεται στην περίπτωση που η κατασκευή του επενδυτικού ακινήτου ανασταλεί.

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

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

Σε κάποιες περιπτώσεις είναι πιθανό να υπάρχει δυσκολία στην αξιόπιστη επιμέτρηση της «εύλογης αξίας» του επενδυτικού ακινήτου υπό κατασκευή. Για να αξιολογηθεί αν η «εύλογη αξία» του επενδυτικού ακινήτου υπό κατασκευή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα, η διοίκηση λαμβάνει υπόψη, μεταξύ άλλων, τους παρακάτω παράγοντες:

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

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

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

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

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

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποαναγνωρίζονται είτε όταν έχουν πωληθεί είτε όταν το επενδυτικό ακίνητο έχει μόνιμα αποσυρθεί από χρήση και

κανένα μελλοντικό οικονομικό όφελος δεν προσδοκάται από την πώλησή του.

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

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

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

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

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

3.2. Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

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

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

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

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

Μετά την αρχική καταχώριση τα έπιπλα, τα μεταφορικά μέσα και ο λοιπός εξοπλισμός επιμετρούνται στο αρχικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημία 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 συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας. Εάν η είσπραξη των απαιτήσεων αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης καταχωρούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, διαφορετικά καταχωρούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

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

Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις πραγματοποιείται όταν υπάρχουν αντικειμενικά στοιχεία ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους όρους της εκάστοτε συμφωνίας, με βάση την οποία δημιουργήθηκε η απαίτηση. Η Εταιρεία έχει σχηματίσει μια πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις προκειμένου να καλύψει τη ζημία 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 ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας

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

Οι μισθώσεις ακινήτων, όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τρίτο, δηλαδή τον μισθωτή, ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις, και λογίζεται ως πώληση παγίου και ανάληψη 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 προβλεβλημένης 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, αντιλογίζονται, ενώ χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν.

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

3.13. Φορολογία

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται με βάση τη μέθοδο της υποχρέωσης, σε όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές (και

φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

3.14. Μερίσματα

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

3.15. Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

3.15.1. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις

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

3.15.2. Έσοδα από πώληση ηλεκτρικής ενέργειας

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

3.15.3. Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας

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

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

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

3.15.4. Έσοδα από τόκους

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

3.15.5. Συνδεδεμένα μέρη

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

3.16. Συμψηφισμός απαιτήσεων - υποχρεώσεων

Ο συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με υποχρεώσεις και η απεικόνιση του καθαρού ποσού στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις πραγματοποιείται μόνο εφόσον υπάρχει νομικό δικαίωμα για συμψηφισμό και

υπάρχει πρόθεση για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από τον συμψηφισμό ή για ταυτόχρονο διακανονισμό.

3.17. Συγκριτικά στοιχεία και στρογγυλοποιήσεις

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

3.18. Λειτουργικά Έξοδα

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

4. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητα εντός της Ελληνικής επικράτειας τα οποία εκμισθώνει με μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4242/2014 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Π.Δ.34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων, στην ΟΤΕ Α.Ε., σε λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ και σε τρίτους. Τα έσοδα από τις μισθώσεις αυτές αναλύονται ως εξής:

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Μισθώματα από ΟΤΕ Α.Ε.	28.773.460	35.893.227
Μισθώματα από λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	19.605.260	12.819.265
Μισθώματα από τρίτους	3.171.187	3.109.950
	51.549.907	51.822.442

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:

	31.12.2021
Μέχρι 1 έτος	51.678.286
Μεταξύ 1 και 5 ετών	198.093.962
Πάνω από 5 έτη	113.494.310

5. Έσοδα από πώληση ηλεκτρικής ενέργειας

Τα έσοδα από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αναλύονται ως ακολούθως :

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Ενέργεια από ΟΤΕ Α.Ε.	1.219.663	4.875.112
Ενέργεια από λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	1.421.424	2.590.613
Ενέργεια από τρίτους	838.392	717.174
Σύνολο	3.479.479	8.182.899

6. Κόστος προμήθειας ενέργειας

Το κόστος από την προμήθεια ηλεκτρικής ενέργειας αναλύονται αναλύεται ως ακολούθως :

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Ενέργεια	2.525.832	3.824.113
Δίκτυο Μεταφοράς (Ηλεκτρικό Ρεύμα)	272.267	(933.009)
Δίκτυο Διανομής (Ηλεκτρικό Ρεύμα)	317.848	1.603.696
Υπηρεσίες Κοινής Ωφέλειας	281.849	1.354.966
Ε.Τ.Μ.Ε.Α.Ρ. -Ειδικό Τέλος Μείωσης Εκπομπών Αερίων	258.671	1.305.312
Προπληρωμή δηλ. ποσότητας & πωλήσεις NOME	-	40.693
ΑΔΙ	-	255.294
Χρεώσεις χρήσης συστήματος	94.626	436.426
Χρεώσεις μη συμμόρφωσης & αποκλίσεις	2.513	280.159
Σύνολο	3.753.606	8.167.650

7. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως :

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Αμοιβές έμμισθου προσωπικού	2.523.323	2.433.001
Εργοδοτικές εισφορές και επιβαρύνσεις	449.031	500.039
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	29.099	70.142
Παραεπόμενες παροχές προσωπικού	129.343	97.961
Σύνολο	3.130.796	3.101.143

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

8. Φόροι - τέλη

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

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Φόρος Ακίνητης Περιουσίας	320.000	220.000
Χαρτόσημο & ΟΓΑ Εισοδημάτων από Μισθώματα	34.364	33.276
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτητή Ακίνητης περιουσίας	8.225.506	8.410.357
Λοιποί Φόροι Τέλη	286.429	192.261
Σύνολο	8.866.299	8.855.894

9. Αμοιβές και έξοδα τρίτων και παροχές τρίτων

Οι αμοιβές και τα έξοδα τρίτων αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Αμοιβές και Έξοδα Ελευθέρων Επαγγελματιών	270.694	296.131
Αμοιβές Συνεδριάσεων Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	-	74.625
Αμοιβές Αποσπασμένων Υπαλλήλων ΟΤΕ	1.189.826	1.243.276
Λοιπές Αμοιβές Τρίτων	677.629	540.076
Σύνολο	2.138.149	2.154.108

Στις Παροχές Τρίτων περιλαμβάνεται το κόστος συντηρήσεων κτιρίων, το οποίο για το 2021 ανήλθε στα €1,6 εκατ.

10. Χρηματοοικονομικά έσοδα - καθαρά

Τα καθαρά Χρηματοοικονομικά Έσοδα αναλύονται παρακάτω:

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Πιστωτικοί τόκοι	22.198	167.377
Μείον Τραπεζικά Έξοδα	(63.693)	(44.581)
Σύνολο	(41.495)	122.796

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 2021 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 2021. 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:

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Τρέχων φόρος εισοδήματος	5.776.791	6.424.756
Αναβαλλόμενος φόρος	(3.856.642)	256.848
Σύνολο	1.920.149	6.681.604

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος που προκύπτει, είναι επηρεασμένος από την μείωση του φορολογικού συντελεστή από 24% σε 22%.

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:

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	40.932.308	28.033.891
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα αποτελέσματα της εταιρείας 22% για το 2021 & 24% για το 2020	9.005.108	6.728.134
Λοιπά στοιχεία που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	441.127	133.021
Λοιπά στοιχεία για τα οποία δεν σχηματίζεται αναβαλλόμενη φορολογία	351.757	(239.551)
Μεταβολή της αναβαλλόμενης φορολογίας ως αποτέλεσμα της αλλαγής των φορολογικών συντελεστών	(7.937.843)	-
Πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	60.000	60.000
Σύνολο	1.920.149	6.681.604

12. Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

	Οικόπεδα	Κτίρια	Μεταφ. μέσα	Έπιπλα & Λοιπ.εξοπλισμ.	Σύνολο
Αναπόσβεστη Αξία 01.01.2020	805.400	1.419.321	-	1.182.823	3.407.543
Προσθήκες στο κόστος	-	-	-	185.978	185.978
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(26.957)	-	(207.511)	(234.468)
Εύλογη αξία ακινήτων	(32.144)	67.859	-	-	35.715
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2020	773.256	1.460.223	-	1.161.290	3.394.769

	Οικόπεδα	Κτίρια	Μεταφ. μέσα	Έπιπλα & Λοιπ.εξοπλισμ.	Σύνολο
Αναπόσβεστη 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
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	779.844	1.754.995	-	1.083.943	3.618.782

Τα οικόπεδα και κτίρια της Εταιρείας αποτιμήθηκαν από ανεξάρτητους εκτιμητές την 31^η Δεκεμβρίου 2021. Η αποτίμηση έγινε βάσει πρόσφατων συναλλαγών κάτω από σύνηθες εμπορικούς όρους και συνθήκες της αγοράς. Το έλλειμμα αναπροσαρμογής της αξίας των παραπάνω παγίων, μετά των σχετικών αναβαλλόμενων φόρων, χρεώθηκε στα λοιπά αποθεματικά των ιδίων κεφαλαίων.

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

	01.01-31.12.2021				01.01-31.12.2020		
	Κόστος	Σωρευμένες Αποσβέσεις	Αναπόσβεστο Υπόλοιπο	Κόστος	Σωρευμένες Αποσβέσεις	Αναπόσβεστο Υπόλοιπο	
Οικόπεδα	9.892	-	9.892	9.892	-	9.892	
Κτίρια	853.664	(694.080)	159.585	836.688	(667.532)	169.156	
Σύνολο	863.556	(694.080)	169.477	846.580	(667.532)	179.048	

13. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Αναπόσβεστη αξία 01.01.2020	378.002.581	502.148.665	880.151.246
Προσθήκες σε κόστος κατασκευής	-	10.780.226	10.780.226
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(483.314)	(8.920.771)	(9.404.085)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2020	377.519.267	504.008.120	881.527.387
Αναπόσβεστη 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
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	385.630.765	530.046.618	915.677.383

Όλα τα ανωτέρω πάγια είναι μισθωμένα με επαγγελματικές μισθώσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου περί

εμπορικών μισθώσεων (Π.Δ. 34/1995). Η διάρκεια των μισθώσεων είναι δωδεκαετής ή εξαετής και η ανανέωση των μισθωμάτων γίνεται κατ' έτος, με βάση την ετήσια μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή, όπως καθορίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία ή όπως αλλιώς καθορίζεται στα μισθωτήρια συμβόλαια.

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021 δεν υπήρχαν συμβατικές υποχρεώσεις για μελλοντικές επισκευές και συντηρήσεις επενδύσεων σε ακίνητα που να έχουν αναληφθεί από την Εταιρεία και να μην έχουν αναγνωρισθεί στις 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 2020
Εύλογη αξία 01 Ιανουαρίου 2020	257.482.409	36.566.802	123.242.276	432.893.432	13.432.222	16.534.106	880.151.247
Προσθήκες σε κόστος κατασκευής	-	-	-	10.780.226	-	-	10.780.226
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	5.717.930	(1.711.930)	17.603	(13.839.787)	357.618	54.480	(9.404.086)
Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020	263.200.339	34.854.872	123.259.879	429.833.871	13.789.840	16.588.586	881.527.387

ΧΡΗΣΗ	Γραφεία	Αποθήκες	Τηλε/κά	Μικτή Χρήση	Οικόπεδα	Λοιπά	ΣΥΝΟΛΟ 2021
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	23.832.200	723.062	1.916.617	(18.199.419)	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

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	287.032.539	1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 0%	2.013.706	6,75%-11,75%
		2. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Approach – Direct Capitalization) 9,66%		
		3. Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) 4,35%		
		4. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Income Approach – DCF Method) 86%		
Αποθήκη	35.577.934	1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 9,59%	220.713	8,00%-13,25%
		2. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Approach – Direct Capitalization) 32,75%		
		3. Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) 1,55%		
		4. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Income Approach – DCF Method) 50,19%		
		5. Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC Method) 5,93%		
Τηλεπικοινωνιακά	125.176.496	1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 2,15%	557.730	9,00%-13,5%
		2. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Approach – Direct Capitalization) 50,72%		

		3. Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) 0,81%		
		4. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Income Approach - DCF Method) 40,51%		
		5. Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC Method) 5,81%		
Μικτή Χρήση	437.326.179	1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 0,65%		
		2. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Approach - Direct Capitalization) 17,41%	2.586.607	6,75%-12,75%
		3. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Income Approach - DCF Method) 81,94%		
Οικόπεδα	13.813.124	1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 87,03%		
		2. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Approach - Direct Capitalization) 8,44%		
		3. Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) 2,64%	25.373	
		4. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Income Approach - DCF Method) 1,57%		
		5. Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC Method) 0,33%		
Λοιπά	16.751.111	1. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Approach - Direct Capitalization) 0,52%		
		2. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Income Approach - DCF Method) 99,48%		
Σύνολο	915.677.383		5.404.129	

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας εκτιμήθηκαν στην εύλογη αξία από ανεξάρτητους, αναγνωρισμένους εκτιμητές με ημερομηνίες αναφοράς τις 31 Δεκεμβρίου 2021 (στη σελίδα 48 υπάρχει το σχετικό πιστοποιητικό). Στην σημείωση 2.2 «Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις» αναφέρεται ο τρόπος εκτίμησης καθώς και οι κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της εύλογης αξίας. Οποιαδήποτε μεταβολή στις κύριες παραδοχές αντανakλάται 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 €34,5 εκατ. (2020: €1,4 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. Η αξία χρήσης αυτών καθορίζεται από τις υφιστάμενες χρήσεις και συμβόλαια με τον όμιλο εταιρειών του ΟΤΕ.

Εάν κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021, 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 9% περίπου χαμηλότερη ή υψηλότερη.

14. Πελάτες

Τα υπόλοιπα απαιτήσεων από πελάτες αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	1.801.315	1.586.510
Λοιποί πελάτες	2.439.703	2.666.771
Μείον: Ζημία απομείωσης	(1.226.741)	(1.299.903)
Σύνολο	3.014.277	2.953.378

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

	2021	2020
Υπόλοιπο 01/01	1.299.903	1.254.297
Πρόβλεψη περιόδου	-	45.606
Διαγραφή Απαιτήσεων	(73.162)	-
Υπόλοιπο 31/12	1.226.741	1.299.903

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στην πρόβλεψη συνήθως διαγράφονται όταν είναι βέβαιη η μη είσπραξή τους. Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 αντίστοιχα, η χρονική απεικόνιση (ενηλικίωση) των απαιτήσεων από πελάτες έχει ως εξής:

	31.12.2021	31.12.2020
Μη ληξιπρόθεσμα και μη απομειωμένα		
Από μεγάλους οργανισμούς	-	569.064
Από μικρού και μεσαίου μεγέθους εταιρείες	55.078	57.068
Σύνολο	55.078	626.132
Ληξιπρόθεσμα και μη απομειωμένα		
Έως 3 μήνες	1.344.838	607.547
3-6 μήνες	131.119	283.026
6-12 μήνες	274.860	181.541
Μεγαλύτερα από 12 μήνες	1.208.382	1.255.133
Σύνολο	2.959.199	2.327.247
Απομειωμένα υπόλοιπα		
Έως 3 μήνες ληξιπρόθεσμα	14.542	17.165
3-6 μήνες ληξιπρόθεσμα	7.990	12.053
6-12 μήνες ληξιπρόθεσμα	12.451	22.191
Ληξιπρόθεσμα μεγαλύτερα από 12 μήνες	1.191.758	1.248.493
Σύνολο	1.226.741	1.299.902
Μείον πρόβλεψη απομείωσης	(1.226.741)	(1.299.902)
Καθαρό σύνολο πελάτων	3.014.277	2.953.379

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:

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Προκαταβολές προμηθευτών	802.905	288.965
Τόκοι εισπρακτέοι	697	241
Λοιποί χρεώστες διάφοροι	401.943	360.892
Σύνολο	1.205.545	650.098

Η Εταιρεία δεν έχει λοιπές απαιτήσεις σε ξένο νόμισμα.

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

16. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, αναλύονται ως εξής:

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Ταμείο	1.728	3.026
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	3.423.510	7.294.236
Σύνολο	3.425.238	7.297.262

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

Η πιστοληπτική διαβάθμιση των ταμειακά διαθέσιμων και ισοδυνάμων με βάσει εξωτερικούς δείκτες αξιολόγησης (Moody's) είναι ως εξής:

	31-12-2021	31-12-2020
Aaa	383.218	126.798
Aa3	88.641	5.089.463
Aa1	-	957
A1	951.302	780.677
Ba3	2.002.077	-
B1	-	1.064.889
B2	-	211.980
B3	-	22.498
Σύνολο	3.425.238	7.297.262

17. Επενδύσεις σε ομόλογα

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία δεν είχε κάποιο ποσό επενδυμένο σε ομόλογα έκδοσης της OTE Plc.

Η κίνηση της περιόδου φαίνεται στον επόμενο πίνακα:

Επενδύσεις που διακρατούνται στη λήξη τους	2021	2020
Υπόλοιπο 01.01	5.021.334	15.165.305
Αγορές Ομολόγων zero coupon έκδοσης OTE Plc	-	5.000.000
Ρευστοποιήσεις Ομολόγων zero coupon έκδοσης OTE Plc	(5.000.000)	(15.000.000)
Πιστωτικοί/Χρεωστικοί τόκοι	(21.334)	(143.971)
Υπόλοιπο 31.12	-	5.021.334

18. Μετοχικό κεφάλαιο

Την 31η Δεκεμβρίου 2021 το ολοσχερώς καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε Ευρώ € 335.344.766,24 διαιρούμενο σε 204.478.516 μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,64 εκάστη. Οι μέτοχοι της Εταιρείας είναι η OTE Α.Ε. με 204.477.523 μετοχές και η OTE Plus Α.Ε. με 993 μετοχές.

19. Αποθεματικά

Η ανάλυση των αποθεματικών εμφανίζεται στον παρακάτω πίνακα:

	Τακτικό Αποθεματικό	Αποθεματικό Εύλογης Αξίας	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο Αποθεματι κών
Υπόλοιπο 01.01.2020	18.446.704	8.803.230	73.933	(10.843)	27.313.023
Εύλογη αξία ακινήτων	-	35.715	-	-	35.715
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση για την εύλογη αξία ακινήτων	-	(8.572)	-	-	(8.572)
Μεταφορά από λοιπά αποθεματικά	-	(8.803.230)	-	-	(8.803.230)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	1.537.817	-	-	9.180	1.546.997
Υπόλοιπο 31.12.2020	19.984.521	27.143	73.933	(1.663)	20.083.934

	Τακτικό Αποθεματικό	Αποθεματικό Εύλογης Αξίας	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο Αποθεματι κών
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)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	1.527.695	-	-	2.586	1.530.281
Υπόλοιπο 31.12.2021	21.512.216	266.464	73.933	923	21.853.536

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 31^η Δεκεμβρίου 2021, η Εταιρεία προέβη σε σχηματισμό τακτικού αποθεματικού και ανέρχεται σε Ευρώ 21.853.563 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 2021 και 2020 ανήλθαν σε €449.031 και €500.039 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.

Τον Μάιο 2021, δημοσιεύθηκε απόφαση της ΕΔΔΠΧΠ αναφορικά με το ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους» 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. Για την Εταιρία δεν παρουσιάστηκαν σημαντικές διαφορές από την εφαρμογή της συγκεκριμένης απόφασης.

Μια διεθνής εταιρεία ανεξάρτητων αναλογιστών πραγματοποίησε εκτίμηση για τις υποχρεώσεις της Εταιρείας που απορρέουν από την υποχρέωσή του να καταβάλει αποζημιώσεις λόγω συνταξιοδότησης. Η κίνηση της καθαρής υποχρέωσης, οι λεπτομέρειες και οι βασικές υποθέσεις της αναλογιστικής μελέτης την 31η Δεκεμβρίου 2021 και 2020 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	690.323	656.532
Καθαρή υποχρέωση στην κατάσταση οικονομικής θέσης	690.323	656.532
Συστατικά του καθαρού περιοδικού κόστους συνταξιοδότησης		
Κόστος υπηρεσίας	29.097	36.054
Χρηματοοικονομικό κόστος	8.010	7.130
Συνολική χρέωση στα αποτελέσματα	37.107	43.184

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Συμφωνία υποχρεώσεων παροχών		
Παρούσα αξία υποχρέωσης έναρξης περιόδου	656.532	781.629
Κόστος υπηρεσίας	29.097	36.054
Χρηματοοικονομικό κόστος	8.010	7.130
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	(3.316)	(12.079)
Παρούσα αξία υποχρέωσης στο τέλος της περιόδου	690.323	812.734

Βασικές Υποθέσεις	31.12.2021	31.12.2020
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,23%	1,22%
Ποσοστό αύξησης αμοιβών	1,50%	1,50%
Αναμενόμενη εναπομένουσα εργασιακή ζωή	15,92	16,73

Τα παραπάνω αποτελέσματα εξαρτώνται από τις υποθέσεις (οικονομικές και δημογραφικές) εκπόνησης της αναλογιστικής μελέτης. Έτσι, κατά την ημερομηνία αποτίμησης 31/12/2021:

- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει επιτόκιο προεξόφλησης 0,5% υψηλότερο κατά την 31/12/2021 (δηλ. 1,73%) τότε η συνολική παρούσα αξία της υποχρέωσης θα ήταν χαμηλότερη κατά 7,6% περίπου.
- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει υπόθεση αύξησης αποδοχών 2% αντί για 1,50% τότε το συνολικό DBO θα ήταν υψηλότερο κατά 7,9% περίπου.

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 31.12.2021 οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ανέρχονταν σε €1.102.550 (2020: €1.753.179).

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:

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Υπόλοιπο έναρξης	(95.254.109)	(94.985.790)
Φόρος αποτελεσμάτων χρήσεως	3.343.514	(256.848)
Φόρος καταχωρισμένος απευθείας στα ίδια κεφάλαια	444.897	(11.471)
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	(91.465.698)	(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	Απομείωση αποθεμάτων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	(73.466)	-	(73.466)
Χρέωση / (πίστωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων	(2.899)	-	(2.899)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	(76.365)	-	(76.365)

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις για Παροχές σε Εργαζομένους	Απομείωση αποθεμάτων	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 Υποχρεώσεις	Κέρδη Εύλογης Αξίας	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	95.059.264	95.059.264
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης συνολικού εισοδήματος	256.848	256.848
Χρέωση / (πίστωση) λοιπών συνολικών εισοδημάτων	14.370	14.370
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	95.330.482	95.330.482

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

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

Ανάλυση Χρέωσης / (πίστωσης) λοιπών συνολικών εισοδημάτων

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω ζημιών από την αναπροσαρμογή των ιδιοχρησιμοποιούμενων οικοπέδων & κτηρίων σε εύλογη αξία	(67.501)	(8.572)
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω αναγνώρισης των αναλογιστικών κερδών/ζημιών σχετικές με παροχές εργαζομένων	(730)	(2.899)
Σύνολο	(68.231)	(11.471)

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

Ανάλυση Χρέωσης / (πίστωσης) κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω αλλαγής των φορολογικών συντελεστών	7.937.843	-
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω δημιουργίας νέων ή αντιστροφής προσωρινών διαφορών	(4.081.201)	(256.848)
Σύνολο	3.856.642	(256.848)

23. Προμηθευτές

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

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	8.643.261	1.911.136
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	5.909.270	815.081
Σύνολο	14.552.531	2.726.217

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

24. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	2.917.217	2.747.058
Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα	1.096.384	909.715
Υποχρεώσεις προς λοιπούς πιστωτές	293.465	236.302
Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικούς οργανισμούς	115.863	121.696
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	467.627	2.407.900
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	4.890.556	6.422.671

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές που σχετίζονται με την δραστηριότητα της Εταιρείας στην προμήθεια ηλεκτρικής ενέργειας ανέρχονται για την χρήση του 2021 σε συνολικά €621.248.

25. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Οι συναλλαγές της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2021 και 2020 με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως κάτωθι:

	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών			
	31.12.2020		01.01.2020-31.12.2020	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ
OTE S.A.	174.936	674.220	40.768.339	1.092.153
COSMOTE	76.148	118.791	13.306.065	429.020
COSMOTE TV PRODUCTIONS	2.678	-	25.913	-
OTE ACADEMY	1.034.980	4.770	-	11.700
OTE Globe	-	-	124.059	2.233
OTE INSURANCE	2.953	1.800	25.177	1.473
OTE PLUS	6.958	-	34.443	-
E-VALUE	200.352	4.650	1.301.894	-
COSMO ONE	-	10.850	36.869	35.504
COSMOTE PAYMENTS	4.848	-	4.033	-
GERMANOS	1.279	-	227.110	22.824
RURAL NORTH	35.424	-	133.842	-
RURAL SOUTH	45.954	-	190.473	-
	1.586.510	815.081	56.178.217	1.594.907

	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών			
	31.12.2021		01.01.2021-31.12.2021	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
OTE S.A.	364.325	3.802.153	30.198.584	1.405.358
COSMOTE	510.536	1.505.563	11.821.790	437.430
COSMOTE TV PRODUCTIONS	-	-	14.176	-
OTE ACADEMY	834.980	8.266	-	8.266
OTE Globe	-	9.600	124.059	2.233
OTE INSURANCE	-	2.140	25.177	1.452
OTE PLUS	-	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	51.259.367	1.915.570

26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021 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. Ληφθείσες εγγυήσεις

Η Εταιρεία παραλαμβάνει εγγυητικές επιστολές από τρίτους για την καλή εκτέλεση των έργων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 το ποσό των εγγυητικών επιστολών ανέρχονται σε €3.945.870 (31 Δεκεμβρίου 2020: €4.082.460).

26.3. Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις

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

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.

	31.12.2020		
	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	> 5 χρόνια
Προμηθευτές	2.726.217	-	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.656.773	-	-
Εγγυήσεις ενοικίων	169.136	240.225	1.343.818

	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

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 στις γνωστοποιήσεις παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης

αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων, ως εξής:

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

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

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

28. Μερισματική Πολιτική

Για το 2021 έγινε η διανομή μερίσματος από φορολογημένα κέρδη συνολικού ποσού είκοσι εκατομμυρίων τετρακοσίων σαράντα επτά χιλιάδων οκτακοσίων πενήντα ενός Ευρώ και εξήντα λεπτών (€20.447.851,60), ήτοι ποσού (€0,10) ανά μετοχή για την χρήση 2020, εκ των οποίων ποσό δεκαοκτώ εκατομμυρίων τετρακοσίων σαράντα επτά χιλιάδων οκτακοσίων πενήντα ενός Ευρώ και εξήντα λεπτών (€18.447.851,60) προέρχεται από φορολογημένα κέρδη της χρήσης 2020 και ποσό δύο εκατομμυρίων Ευρώ (€2.000.000,00) προέρχεται από φορολογημένα κέρδη προηγούμενων χρήσεων.

29. Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές

Οι Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές της Εταιρείας για τις χρήσεις 2021 και 2020 αναλύονται ως ακολούθως :

	2021	2020
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	75.000	74.000
Αμοιβές για το Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό	46.500	45.000
Σύνολο	121.500	119.000

30. Μεταγενέστερα γεγονότα

Εντός του 2022 η Εταιρεία εισέπραξε αποζημίωση ύψους τριών εκατομμυρίων πεντακοσίων πενήντα χιλιάδων (€3,52 εκατ.) έναντι απαίτησης για ζημιές που είχαν προκληθεί σε ακίνητα του χαρτοφυλακίου της στην Αττική από το σεισμό του Ιουλίου 2019. Στα πλαίσια των σχεδιαζόμενων συντηρήσεων για το 2022 όλη η αποζημίωση θα διατεθεί για επισκευές των κτιρίων αυτών.



ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΣ ΔΠΧΑ

ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE



ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΗΣ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Παραδοτέο Π.9

Πελάτης «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.»

Ημερομηνία

Σύνταξης **13 Απριλίου 2022**

Προσωπικό / Εμπιστευτικό

ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE Α.Ε.

Κοραή 5, 1^ο όροφος, 105 64 Αθήνα, Τηλ.: +30 210 7728 400, Fax: +30 210 7728 430

E-mail: RealEstate@pbre.gr

ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE



Υπ' όψιν του Γεωργίου Ταμπουρέα

Γενικός Διευθυντής

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Λ. Κηφισίας 99, 1ος όροφος

Μαρούσι 15124

Αθήνα, 13 Απριλίου 2022

Θέμα : ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αξιότιμε κύριε Ταμπουρέα,

Σε συνέχεια της με αριθμό πρωτ. 438/02-11-2021 Σύμβασης Προμήθειας, η Πειραιώς Real Estate Α.Ε. ανέλαβε την εκτίμηση του χαρτοφυλακίου της ακίνητης περιουσίας της εταιρείας «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.», με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), με κρίσιμη ημερομηνία την 31/12/2021.

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

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

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

ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE


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

- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Μεγάλης Βρετανίας. Ιδιαίτερα με βάση το Practice Statement P.S. 1 του RICS Red Book και τις ενδεχόμενες αναθεωρήσεις του και σύμφωνα με τα εκτιμητικά – επαγγελματικά πρότυπα του RICS 2020.
- International Valuation Standards, σύμφωνα με τα διεθνώς αναγνωρισμένα πρότυπα που ορίζει το International Valuation Standard Council (IVSC) 2020.
- The European Group of Valuers' Associations TEGoVA

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

- Παραλαβή και μελέτη επιμετρητικών στοιχείων των ακινήτων (τίτλοι ιδιοκτησίας, οικοδομικές άδειες, σχέδια).
- Διενέργεια αυτοψιών σε 406 ακίνητα επί συνόλου 2.289 ακινήτων.
- Μελέτη τάσεων αγοράς στις περιοχές των ακινήτων και συλλογή συγκριτικών στοιχείων.
- Επιλογή και εφαρμογή της κατάλληλης μεθοδολογίας εκτίμησης, βάσει των παραδοχών όπως αναλύθηκαν στο Παραδοτέο 1 (Π.1).
- Συγγραφή εκθέσεων εκτιμήσεων και συμπλήρωση υπολογιστικών φύλλων.

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

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

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

ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE



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

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

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

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

Σύμφωνα με τα προαναφερθέντα, κρίνουμε ότι η Εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων της «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» για την 31.12.2021 είναι **918.212.221,92€ (Εννιακόσια Δέκα Οκτώ Εκατομμύρια Διακόσιες Δώδεκα Χιλιάδες Διακόσια Είκοσι Ένα Ευρώ και Ενεήντα Δύο Λεπτά)**, η οποία επιμερίστηκε σε αξία γης (λογ. 10 βάσει του ΕΓΛΣ) και αξία κτίσματος (λογ. 11 βάσει του ΕΓΛΣ).

Με εκτίμηση,

Για την Πειραιώς Real Estate Α.Ε.

Γεώργιος Ι. Κορμάς

Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος