

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ
ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στις 23 Ιουνίου 2026 και έχουν αναρτηθεί στο Διαδίκτυο στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.ote-estate.gr.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	4
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ - ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	5
ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	5
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΕΩΝ/ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	7
ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	7
ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ	8
ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	8
ΕΡΕΥΝΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	8
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ	8
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	9
Πιστωτικός κίνδυνος	9
Κίνδυνος ρευστότητας	9
Κίνδυνος τιμών	9
Διαχείριση κεφαλαίου	10
ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	10
Βιώσιμη ανάπτυξη	10
ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ	10
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	11
ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025	
ΚΑΙ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΗ	14
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	19
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	19
2. Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	21
2.1. Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	21
2.2. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικών πολιτικών	22
2.2.1. Πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος	22
2.2.2. Εκτίμηση της εύλογης αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων και των επενδύσεων σε ακίνητα	22
2.2.3. Κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της εύλογης αξίας	22
2.2.4. Διάκριση μεταξύ επενδύσεων σε ακίνητα και ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	23
2.2.5. Συντελεστές απόσβεσης	23
2.2.6. Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	23
2.2.7. Παροχές μετά την έξοδο του προσωπικού από την υπηρεσία	23
2.2.8. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	24
3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	24
3.1. Επενδύσεις σε ακίνητα	27
3.2. Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	29
3.3. Αποθέματα	30
3.4. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	30
3.5. Απαιτήσεις	31
3.6. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	31
3.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	31
3.8. Μισθώσεις	31
3.9. Μετοχικό κεφάλαιο	32
3.10. Παροχές σε προσωπικό	32
3.10.1. Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία	32
3.11. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης	32
3.11.1. Βραχυπρόθεσμες παροχές	33
3.12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	33
3.13. Προβλέψεις	33
3.14. Φορολογία	33
3.15. Μερίσματα	34

3.16.	Αναγνώριση εσόδων	34
3.16.1.	Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	34
3.16.2.	Έσοδα από πώληση ηλεκτρικής ενέργειας.....	34
3.16.3.	Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας.....	34
3.16.4.	Έσοδα από τόκους.....	34
3.16.5.	Συνδεδεμένα μέρη	34
3.17.	Συμψηφισμός απαιτήσεων - υποχρεώσεων	34
3.18.	Συγκριτικά στοιχεία και στρογγυλοποιήσεις	34
3.19.	Λειτουργικά Έξοδα	35
4.	Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	35
5.	Έσοδα από πώληση ηλεκτρικής ενέργειας	35
6.	Έσοδα από πώληση υπηρεσιών	35
7.	Κόστος προμήθειας ενέργειας	36
8.	Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	36
9.	Φόροι - τέλη	36
10.	Αμοιβές και έξοδα τρίτων και παροχές τρίτων	36
11.	Χρηματοοικονομικά έσοδα - καθαρά	37
12.	Φόρος εισοδήματος	37
12.1.	Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις	37
13.	Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	38
14.	Επενδύσεις σε ακίνητα.....	39
15.	Αποθέματα	41
16.	Πελάτες	42
17.	Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	43
18.	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	43
19.	Επενδύσεις σε ομόλογα	43
20.	Μετοχικό κεφάλαιο.....	43
21.	Αποθεματικά	44
22.	Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	44
23.	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	46
24.	Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	46
25.	Προμηθευτές.....	47
26.	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	47
27.	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	48
28.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	48
28.1.	Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις.....	48
28.2.	Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις.....	48
29.	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	49
29.1.	Κίνδυνος αγοράς	49
29.2.	Κίνδυνος τιμής.....	49
29.3.	Πιστωτικός κίνδυνος	49
29.4.	Κίνδυνος ρευστότητας	49
29.5.	Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	50
29.6.	Επιμέτρηση εύλογης αξίας.....	50
30.	Μερίσματα	50
31.	Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές	51
32.	Μεταγενέστερα γεγονότα.....	51

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΣ ΔΠΧΑ 52

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας 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 όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση, καλύπτει τη διαχειριστική χρήση 1.1.2025 - 31.12.2025 και απεικονίζει την πραγματική χρηματοοικονομική διάρθρωση της Εταιρείας κατά την 31.12.2025.

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.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Τα συνολικά έσοδα της Εταιρείας κατέγραψαν αύξηση κατά 13,7%, λόγω της ενίσχυσης των εσόδων από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας.

Η αύξηση των εσόδων από την εκμίσθωση ακινήτων κατά 10% οφείλεται στη σύναψη νέων ενδοεταιρικών μισθώσεων, νέων μισθώσεων με τρίτους και στην αναπροσαρμογή των μισθωμάτων. Σημειώνεται ότι το 2025 υπογράφηκαν πέντε νέα μισθωτήρια συμβόλαια συνολικής επιφάνειας 6.075 τ.μ.

Η αύξηση των εσόδων από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας κατά 47% οφείλεται στην αυξημένη εκπροσωπούμενη ποσότητα ενέργειας. Το 2025, οι τιμές πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας παρουσίασαν μικρή άνοδο σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος.

Τέλος, τα έσοδα από τον κλάδο λειτουργίας και συντήρησης κτιρίων παρουσίασαν μείωση λόγω ενός έκτακτου έργου το 2024 προς την ΟΤΕ Α.Ε.

Το φωτοβολταϊκό πάρκο στο Διοικητικό Μέγαρο ονομαστικής ισχύος 608kW τέθηκε σε λειτουργία στα μέσα του 2025 και αναμένεται να συμβάλει στη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης του συγκροτήματος κατά περίπου 0,8 GWh ετησίως.

Στο πλαίσιο αξιοποίησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας, εκπονήθηκαν τεχνικές και οικονομικές μελέτες, με σκοπό τη διεύρυνση εναλλακτικών δυνατοτήτων αξιοποίησης του. Παράλληλα, υλοποιήθηκαν εργασίες συντήρησης και αποκατάστασης σε διάφορα ακίνητα του χαρτοφυλακίου, συνολικού ύψους €0,5 εκατ. με στόχο τη διατήρηση της λειτουργικής τους επάρκειας και της αξίας τους.

Για το 2025, η Εταιρεία πραγματοποίησε την ετήσια αποτίμηση του χαρτοφυλακίου της σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ). Από τις περίπου 2.300 ιδιοκτησίες, 200 εξ αυτών αντιπροσωπεύουν περίπου το 80% της εύλογης αξίας του συνολικού χαρτοφυλακίου. Η συνολική αξία του χαρτοφυλακίου για το 2025 ανήλθε σε €1.282 εκατ., σημειώνοντας αύξηση 4,5%. Η αποτίμηση διενεργήθηκε από τον πιστοποιημένο εκτιμητή Διεύθυνση Εκτιμητικών και Συμβουλευτικών Υπηρεσιών Ακίνητης και Κινητής Περιουσίας της Τράπεζας και του Ομίλου ΕΤΕ.

Κατά τη χρήση του 2025 πραγματοποιήθηκε διανομή μερίσματος από φορολογημένα κέρδη συνολικού ποσού τριάντα δύο εκατομμυρίων επτακοσίων δεκαοκτώ χιλιάδων πεντακοσίων εξήντα τεσσάρων Ευρώ και εξήντα τεσσάρων λεπτών (€32.718.564,64), ήτοι ποσού (€0,16) ανά μετοχή για την χρήση 2024, εκ των οποίων ποσό δύο εκατομμυρίων επτακοσίων δεκαοκτώ χιλιάδων πεντακοσίων εξήντα τεσσάρων Ευρώ και εξήντα τεσσάρων λεπτών (€2.718.564,64) προέρχεται από φορολογημένα κέρδη της χρήσης 2024 και ποσό τριάντα εκατομμυρίων Ευρώ (€30.000.000,00) προέρχεται από φορολογημένα κέρδη προηγούμενων χρήσεων.

Για το 2026 προτείνεται διανομή μερίσματος από φορολογημένα κέρδη συνολικού ποσού τριάντα έξι εκατομμυρίων οκτακοσίων οκτώ χιλιάδων τριακοσίων ογδόντα πέντε Ευρώ και είκοσι δύο λεπτών (€36.808.385,22), ήτοι ποσού (€0,18) ανά μετοχή για την χρήση 2025, εκ των οποίων ποσό έξι εκατομμυρίων οκτακοσίων οκτώ χιλιάδων τριακοσίων ογδόντα πέντε Ευρώ και είκοσι δύο λεπτών (€6.808.385,22) προέρχεται από φορολογημένα κέρδη της χρήσης 2025 και ποσό τριάντα εκατομμυρίων Ευρώ (€30.000.000,00) προέρχεται από φορολογημένα κέρδη προηγούμενων χρήσεων.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ - ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Η ελληνική αγορά ακινήτων συνέχισε και το 2025 να παρουσιάζει θετική δυναμική, με κύριους μοχλούς ανάπτυξης τα σύγχρονα βιοκλιματικά γραφεία, τα κτίρια μικτής χρήσης, τις τουριστικές υποδομές, τους αποθηκευτικούς χώρους υψηλών προδιαγραφών και τα data centers. Η αυξημένη έμφαση στη βιωσιμότητα και στην ενεργειακή αποδοτικότητα, σε συνδυασμό με τις απαιτήσεις της αναθεωρημένης Ευρωπαϊκής Οδηγίας για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτιρίων (EPBD), συνέχισε να ενισχύει τη ζήτηση για «πράσινα» ακίνητα και εκτεταμένες ενεργειακές αναβαθμίσεις υφιστάμενων κτιρίων.

Στην αγορά γραφείων, η ζήτηση παρέμεινε ισχυρή για πιστοποιημένα κτίρια υψηλής ενεργειακής απόδοσης σε βασικούς επιχειρηματικούς άξονες της Αττικής, ενώ συνεχίστηκε η ανάπτυξη και ανακατασκευή μεγάλων εμπορικών ακινήτων. Παράλληλα, η αγορά logistics διατήρησε τη θετική της πορεία, υποστηριζόμενη από την ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου και των υποδομών εφοδιαστικής αλυσίδας. Σημαντική παρέμεινε και η ανάπτυξη νέων ξενοδοχειακών μονάδων και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων υψηλών προδιαγραφών, ιδιαίτερα σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς. Επιπλέον, η αυξανόμενη ανάγκη για ψηφιακές υποδομές ενισχύει το ενδιαφέρον για επενδύσεις σε data centers, τα οποία αποτελούν πλέον μία από τις ταχύτερα αναπτυσσόμενες κατηγορίες επαγγελματικών ακινήτων στην Ελλάδα και ευρύτερα στην Ευρώπη.

Η αγορά ηλεκτρικής ενέργειας κατά το 2025 εξακολούθησε να επηρεάζεται από τη γεωπολιτική αβεβαιότητα, τις διακυμάνσεις στις διεθνείς τιμές φυσικού αερίου και τις εξελίξεις στις ευρωπαϊκές αγορές ενέργειας. Παρά τη σχετική αποκλιμάκωση σε σύγκριση με την περίοδο της ενεργειακής κρίσης, η μεταβλητότητα στις τιμές ηλεκτρικής ενέργειας παρέμεινε αυξημένη, επηρεαζόμενη τόσο από τις συνεχιζόμενες γεωπολιτικές εντάσεις όσο και από τις διαρθρωτικές προκλήσεις της ευρωπαϊκής ενεργειακής αγοράς.

Η περαιτέρω ενίσχυση της παραγωγής από ΑΠΕ ανέδειξε ακόμη περισσότερο την ανάγκη ανάπτυξης συστημάτων αποθήκευσης ενέργειας και ευέλικτων υποδομών δικτύου, προκειμένου να διασφαλιστεί η σταθερότητα και η επάρκεια του ηλεκτρικού συστήματος. Η αποθήκευση ενέργειας και η ενίσχυση των ηλεκτρικών διασυνδέσεων αναδεικνύονται σε βασικές προτεραιότητες της ενεργειακής πολιτικής και της αγοράς για τα επόμενα έτη.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Τα κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (μετά την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα) της χρήσης 2025 είναι μεγαλύτερα από την προηγούμενη χρονιά, λόγω της αύξησης της αξίας των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας (2025: €1.282 εκατ., 2024: €1.227 εκατ.).

Έτσι, τα κέρδη μετά φόρων για το 2025 διαμορφώθηκαν σε €82,1 εκατ., έναντι €91,8 εκατ. της προηγούμενης χρήσης.

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024	% μεταβολής
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	69.416.285	63.185.570	10%
Έσοδα από πώληση ενέργειας	16.942.052	11.556.089	47%
Έσοδα από πώληση υπηρεσιών	4.603.990	5.283.565	-13%
EBITDA*	54.037.796	48.156.992	12%
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων (μετά την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα)	106.123.268	118.212.581	-10%
Φόρος Εισοδήματος	(24.034.305)	(26.436.931)	-9%
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	82.088.963	91.775.650	-11%

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

Τα έσοδα από εκμίσθωση των ιδιόκτητων ακινήτων της Εταιρείας στις 31.12.2025 ανήλθαν σε €69,4 εκατ. παρουσιάζοντας αύξηση 10% ενώ υπογράφηκαν και πέντε νέα μισθωτήρια με τρίτους (6.075 τ.μ.).

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

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024	% μεταβολής
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων στην ΟΤΕ Α.Ε.	51.556.988	47.675.620	8%
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων σε λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	12.695.838	10.489.209	21%
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων σε τρίτους	5.163.459	5.020.741	3%
Σύνολο	69.416.285	63.185.570	10%

Τα έσοδα από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας στις 31.12.2025 διαμορφώθηκαν στα €16,9 εκατ., εμφανίζοντας αύξηση έναντι του 2024, εξαιτίας της αυξημένης εκπροσώπησης παροχών που ανήκουν στον Όμιλο.

Επιπρόσθετα, τα εγκατεστημένα φωτοβολταϊκά συστήματα σε στέγες κτιρίων (Πάρνηθα και Ηλιούπολη) απέφεραν έσοδο από πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αξίας €0,048 εκατ. (2024: €0,053 εκατ.). Αναλυτικά:

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024	% μεταβολής
Έσοδα από πώληση ενέργειας στην ΟΤΕ Α.Ε.	15.180.521	10.055.853	51%
Έσοδα από πώληση ενέργειας σε λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	526.678	532.153	-1%
Έσοδα από πώληση ενέργειας σε τρίτους	1.234.853	968.083	28%
Σύνολο	16.942.052	11.556.089	47%

Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών λειτουργίας και συντήρησης κτιρίων στις 31.12.2025 διαμορφώθηκαν στα €4,6 εκατ. εμφανίζοντας μείωση λόγω ενός έκτακτου έργου το 2024 προς την ΟΤΕ Α.Ε. Αναλυτικά:

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024	% μεταβολής
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών στην ΟΤΕ Α.Ε.	3.597.268	4.432.601	-19%
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών σε λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	671.684	675.758	-1%
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών σε τρίτους	335.038	175.206	91%
Σύνολο	4.603.990	5.283.565	-13%

Τα έσοδα από τόκους για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε €0,24 εκατ., έναντι €0,34 εκατ. της προηγούμενης χρήσης.

Τα λειτουργικά έξοδα πριν από φόρους, αποσβέσεις και κέρδη από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της χρήσης 2025, διαμορφώθηκαν σε €28,6 εκατ. έναντι €23,7 εκατ. της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση 21% που προέρχεται κυρίως από τη σημαντικά αυξημένη εκπροσώπηση παροχών.

Το κόστος αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας αυξήθηκε λόγω της αυξημένης εκπροσώπησης παροχών που ανήκουν στον Όμιλο. Οι διεθνείς τιμές προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας παρουσίασαν μικρή αύξηση σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος.

Αναλυτικά τα έξοδα:

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024	% μεταβολής
Κόστος Προμήθειας Ρεύματος	16.705.111	11.378.782	47%
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6.422.851	6.554.729	-2%
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.852.136	2.269.858	-18%
Παροχές τρίτων	2.042.830	2.132.077	-4%
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	1.503.027	1.327.895	13%
Απομείωση απαιτήσεων	40.811	18.367	122%
Σύνολο	28.566.766	23.681.708	21%

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

	31.12.2025	31.12.2024
Γενική Ρευστότητα *	2,20	1,80
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Ενεργητικού	0,85	0,86
EBITDA** / Σύνολο Εσόδων	0,59	0,60

*Συν. Κυκλοφορούντος Ενεργητικού/Συν. Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων

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

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΕΩΝ/ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Η Εταιρεία συνέχισε και το 2025 το πρόγραμμα ανακαίνισεων και ενεργειακών αναβαθμίσεων του κτιριακού της χαρτοφυλακίου, με στόχο τη βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας, τον εκσυγχρονισμό των υποδομών και τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος των ακινήτων της. Στο πλαίσιο αυτό, πραγματοποιήθηκαν εργασίες συντήρησης και αναβάθμισης σε επιλεγμένα ακίνητα της Εταιρείας, μέσω παρεμβάσεων θερμομόνωσης δωματίων και επισκευών εξωτερικών όψεων και λοιπών δομικών στοιχείων των κτιρίων, με στόχο τη βελτίωση της ενεργειακής τους απόδοσης και τη διατήρηση της λειτουργικής τους κατάστασης.

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 2025 και 2024 καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες:

	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών			
	31.12.2024		01.01.2024-31.12.2024	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
OTE S.A.	4.860.034	1.847.463	62.342.934	1.412.123
COSMOTE TV PRODUCTIONS	-	5.385	1.333	-
OTE ACADEMY	234.983	13.440	-	56.382
OTE INSURANCE	-	3.940	29.081	1.452
OTE PLC	-	-	95.709	-
COSMOTE ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	1.226	422.105	3.902.459	-
E-VALUE	21.059	403.952	3.825.720	25.800
COSMOTE PAYMENTS	13.718	5.848	80.977	1.500
GERMANOS	52.543	237.316	3.267.463	446
RURAL NORTH	33.670	147.548	246.469	-
RURAL SOUTH	54.917	212.961	330.423	-
MOBILBEEP LTD	7.197	-	3.100	-
ULTRA FAST	-	-	16.575	-
COSMOTE TELEKOM TOWERS	-	-	-	-
	5.279.347	3.299.958	74.142.243	1.497.703

	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών			
	31.12.2025		01.01.2025-31.12.2025	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
OTE S.A.	3.220.265	1.896.847	70.514.712	1.404.348
COSMOTE TV PRODUCTIONS	-	3.311	-	2.670
OTE ACADEMY	34.983	23.110	-	30.910
OTE INSURANCE	-	-	28.922	1.452
OTE PLC	-	-	-	-
COSMOTE ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	1.226	408.980	4.174.015	-
E-VALUE	260.099	431.084	3.965.479	50.628
COSMOTE PAYMENTS	146.645	17.962	348.969	1.160
GERMANOS	67.454	239.920	3.404.224	1.466
RURAL NORTH	57.227	136.569	224.894	-
RURAL SOUTH	44.699	195.769	324.699	-
MOBILBEEP LTD	3.554	-	3.431	-
ULTRA FAST	-	-	16.910	-
COSMOTE TELEKOM TOWERS	-	732.226	1.415.637	-
	3.836.151	4.085.780	84.421.891	1.492.635

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, καθώς και των Διευθυντικών της στελεχών, οι οποίες επιβάρυναν τα αποτελέσματα της χρήσης 2025, ανήλθαν σε €799.314 (2024: €867.395).

ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

ΕΡΕΥΝΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Η Εταιρεία δεν ασκεί δραστηριότητα στους τομείς έρευνας και ανάπτυξης.

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 2026, 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
- 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. Η Εταιρεία θεωρεί πως η μη είσπραξη απαιτήσεων για περισσότερες από 90 ημέρες συνιστά πιστωτικό γεγονός. Παρόλα αυτά σε συγκεκριμένες περιπτώσεις η Εταιρεία μπορεί να αξιολογήσει για συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά στοιχεία ότι υφίσταται πιστωτικό γεγονός, όταν υπάρχει εσωτερική ή εξωτερική πληροφόρηση που υποδεικνύει ότι τα απαιτούμενα ποσά, που έχουν οριστεί με βάση τη σχετική μισθωτική σύμβαση, δεν είναι πιθανό να εισπραχθούν στο σύνολό τους. Η Εταιρεία προβαίνει σε διαγραφή απαίτησης όταν έχουν εξαντληθεί όλες οι νομικές ενέργειες.

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.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας ταξινομημένες σε ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης έχουν ως εξής:

	31.12.2025		
	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	> 5 χρόνια
Προμηθευτές	5.742.186	-	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	9.893.576	-	-
Εγγυήσεις ενοικίων	820.801	1.753.179	167.684

Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για την μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια για διάρκεια από 6 έως 12 έτη, στις οποίες ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και 2%.

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

Σε γενικότερο επίπεδο, όταν η οικονομία είναι ισχυρή και διανύει περιόδους οικονομικής ανάπτυξης, με χαμηλό πληθωρισμό και επιτόκια, όπου σημειώνεται αύξηση των επενδύσεων, της απασχόλησης και αντίστοιχη αύξηση

της κατανάλωσης, δημιουργούνται και οι εμπορικές συνθήκες για την αύξηση της ζήτησης νέων επαγγελματικών χώρων (καταστήματα και γραφεία).

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

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 1% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας θα ήταν κατά εκτίμηση 8,4% χαμηλότερη ή 5,0% υψηλότερη αντίστοιχα.

Διαχείριση κεφαλαίου

Η πολιτική του Διοικητικού Συμβουλίου συνίσταται στη διατήρηση μιας ισχυρής βάσης κεφαλαίου, ώστε να διατηρεί την εμπιστοσύνη των επενδυτών, πιστωτών και της αγοράς στην Εταιρεία και να επιτρέπει την μελλοντική ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί την απόδοση του κεφαλαίου, την οποία ορίζει η Εταιρεία ως τα καθαρά αποτελέσματα διαιρεμένα με το σύνολο της καθαρής θέσης καθώς και το επίπεδο των μερισμάτων στους μετόχους. Η Εταιρεία στις 31.12.2025 δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Βιώσιμη ανάπτυξη

Η Βιώσιμη Ανάπτυξη αποτελεί βασική προτεραιότητα και ενσωματώνεται στην επιχειρηματική στρατηγική και τη λειτουργία των εταιρειών του Ομίλου ΟΤΕ. Με τον τρόπο που λειτουργούν, ενισχύεται η βιώσιμη επιχειρηματικότητά τους, συμβάλλοντας στην οικονομία, την κοινωνία και το περιβάλλον. Οι προσπάθειες, οι δράσεις και οι δεσμεύσεις του Ομίλου ΟΤΕ σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης επικεντρώνονται σε τέσσερις στρατηγικές προτεραιότητες: Κλιματική Ουδετερότητα, Κυκλική Οικονομία, Συμπερίληψη και Ίσες Ευκαιρίες στην Εργασία και Ψηφιακή Κοινωνία για Όλους. Οι επιδόσεις του Ομίλου σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης παρουσιάζονται ενοποιημένες στην Έκθεση Βιωσιμότητας της ΟΤΕ Α.Ε. και στην εταιρική ιστοσελίδα cosmote.gr, ενώ ακολουθούν κάποια ενδεικτικά στοιχεία σε επίπεδο Εταιρείας:

- Η αναλογία ανδρών - γυναικών του προσωπικού της Εταιρείας για το έτος 2025, ήταν 53% - 47%, με το συνολικό αριθμό εργαζομένων να ανέρχεται σε 115.
- 100% κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας καλύπτεται από εγγυήσεις προέλευσης.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου

Ο Γενικός Διευθυντής

Χαράλαμπος Μαζαράκης

Γεώργιος Ταμπουρέας

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2025, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, την κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και την κατάσταση ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχο μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.

Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 23 Ιουνίου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλης Η. Χριστόπουλος
Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 39701
Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι
Α. Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΡΕΙΑ
ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ
2025 ΚΑΙ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΗ

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

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που παρατίθενται στις σελίδες από 15 έως 51 συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 23^η Ιουνίου 2026 και υπογράφονται από τους:

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου

Ο Γενικός Διευθυντής

Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου

Χαράλαμπος Μαζαράκης

Γεώργιος Ταμπουρέας

Σταματίνα Ευσταθίου

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ
31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025
(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Σημ.	31 Δεκεμβρίου 2025	31 Δεκεμβρίου 2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μακροπρόθεσμο Ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	13.	14.663.487	14.638.409
Επενδύσεις σε ακίνητα	14.	1.267.874.996	1.212.475.768
Σύνολο Μακροπρόθεσμου Ενεργητικού		1.282.538.483	1.227.114.177
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Αποθέματα	15.	3.476.933	-
Πελάτες	16.	5.731.553	6.999.530
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	17.	1.573.394	1.897.223
Επενδύσεις σε ομόλογα	19.	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	18.	37.830.431	31.530.009
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		48.612.311	40.426.762
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		1.331.150.794	1.267.540.939
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	20.	335.365.287	335.365.287
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	20.	29.596	29.596
Αποθεματικά	21.	37.134.321	32.973.528
Κέρδη εις νέον		762.610.371	718.018.554
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		1.135.139.575	1.086.386.965
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	22.	1.925.231	1.813.206
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	23.	2.741.664	2.008.715
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	24.	169.239.247	155.930.832
ΣΥΝΟΛΟ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		173.906.142	159.752.753
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές	25.	5.742.186	5.864.622
Φόροι εισοδήματος πληρωτέοι		6.469.315	4.861.139
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	26.	9.893.576	10.675.459
ΣΥΝΟΛΟ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		22.105.077	21.401.220
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		196.011.219	181.153.973
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		1.331.150.794	1.267.540.938

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 19 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
 ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025
 (Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)**

		Από 1 Ιανουαρίου έως	
	Σημ.	31 Δεκεμβρίου 2025	31 Δεκεμβρίου 2024
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	4.	69.416.285	63.185.570
Έσοδα από πώληση ενέργειας	5.	16.942.052	11.556.089
Έσοδα από πώληση υπηρεσιών	6.	4.603.990	5.283.565
Κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων		52.309.632	70.147.383
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων παγίων		(338.513)	(313.685)
Κόστος Προμήθειας Ενέργειας	7.	(16.705.111)	(11.378.782)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	8.	(6.422.851)	(6.554.729)
Φόροι-τέλη	9.	(9.559.134)	(9.343.710)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	10.	(1.852.136)	(2.269.858)
Παροχές τρίτων	10.	(2.042.830)	(2.132.077)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(1.503.027)	(1.327.895)
Απομείωση απαιτήσεων		(40.811)	(18.367)
Λοιπά έσοδα/(έξοδα)		1.201.369	1.157.186
Λειτουργικά Κέρδη		106.008.915	117.990.690
Χρηματοοικονομικά έσοδα		244.079	340.179
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(129.726)	(118.288)
Χρηματοοικονομικά έσοδα-καθαρά	11.	114.353	221.891
Κέρδη προ φόρων		106.123.268	118.212.581
Φόρος εισοδήματος	12.	(24.034.305)	(26.436.931)
Κέρδη μετά από φόρους		82.088.963	91.775.650
Λοιπά Συνολικά εισοδήματα (Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων)			
Κέρδη από την αναπροσαρμογή των ιδιοχρησιμοποιούμενων οικοπέδων & κτηρίων σε εύλογη αξία		(750.329)	1.253.236
Αναλογιστικές ζημίες σχετικές με παροχές εργαζομένων		(41.707)	(189.799)
Αναβαλλόμενοι φόροι		174.248	(233.956)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		(617.788)	829.481
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		81.471.175	92.605.131

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 19 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025
(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό Υπέρ το Άρτιο	Αποθεματικά	Υπόλοιπο Κερδών εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	335.365.287	29.596	30.157.945	658.902.660	1.024.455.488
Κέρδη χρήσεως	-	-	-	91.775.650	91.775.650
Τακτικό αποθεματικό	-	-	1.986.102	(1.986.102)	-
Αναπροσαρμογή παγίων στοιχείων ενεργητικού	-	-	977.524	-	977.524
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	(148.043)	-	(148.043)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα	-	-	2.815.583	89.789.548	92.605.131
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(30.673.654)	(30.673.654)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	335.365.287	29.596	32.973.528	718.018.554	1.086.386.965
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	335.365.287	29.596	32.973.528	718.018.554	1.086.386.965
Κέρδη χρήσεως	-	-	-	82.088.963	82.088.963
Τακτικό αποθεματικό	-	-	4.778.581	(4.778.581)	-
Αναπροσαρμογή παγίων στοιχείων ενεργητικού	-	-	(585.257)	-	(585.257)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	(32.531)	-	(32.531)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα	-	-	4.160.793	77.310.382	81.471.175
Διανομή μερίσματος	-	-	-	(32.718.565)	(32.718.565)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	335.365.287	29.596	37.134.321	762.610.371	1.135.139.575

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 19 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025
(Ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Από 1 Ιανουαρίου έως	
Σημ.	31 Δεκεμβρίου 2025	31 Δεκεμβρίου 2024
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	106.123.268	118.212.581
Προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	338.513	313.685
Απομείωση Απαιτήσεων	40.811	18.367
Αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικών ακινήτων	(52.309.632)	(70.147.383)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	129.726	118.288
Πιστωτικοί τόκοι από επενδυτικές δραστηριότητες	(244.079)	(340.179)
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	228.965	209.466
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ	54.307.572	48.384.825
Προσαρμογές για μεταβολές σε:		
(Αύξηση)/Μείωση αποθεμάτων 15.	(268.722)	-
(Αύξηση)/Μείωση απαιτήσεων	1.550.995	(2.114.039)
Μείωση υποχρεώσεων	(221.616)	(457.734)
Φόροι Εισοδήματος πληρωθέντες	(8.893.221)	(6.472.447)
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού 22.	(221.040)	(276.680)
Χρηματοοικονομικά έξοδα πληρωθέντα	(67.333)	(47.343)
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΕΙΣΡΟΕΣ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	46.186.635	39.016.582
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ		
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων 13. 14.	(7.411.727)	(6.557.250)
Πιστωτικοί τόκοι εισπραχθέντες	244.079	445.402
Επενδύσεις σε ομόλογα 19.	-	5.000.000
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΕΚΡΟΕΣ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	(7.167.648)	(1.111.848)
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ		
Μερίσματα καταβληθέντα σε μετόχους 30.	(32.718.565)	(30.673.654)
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	(32.718.565)	(30.673.654)
ΚΑΘΑΡΗ ΑΥΞΗΣΗ/(ΜΕΙΩΣΗ) ΧΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΩΝ		
	6.300.422	7.231.080
ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ ΕΝΑΡΞΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ	31.530.009	24.298.929
ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ ΛΗΞΕΩΣ ΧΡΗΣΕΩΣ	37.830.431	31.530.009

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 19 έως 51 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 €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, 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 €335.365.287.

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

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα με έδρα επί της οδού Λεωφόρου Κηφισίας 99, στο Μαρούσι, ενώ η διάρκειά της έχει οριστεί μέχρι την 19^η Σεπτεμβρίου 2095. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 23 Ιουνίου 2026 και τελούν υπό την έγκρισή της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία απασχολούσε 115 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2024: 117 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, οικόπεδα, εκτάσεις γης και κτίρια κάθε λειτουργικής.
- Η κατασκευή, συντήρηση, επέκταση, μετασκευή, διαρρύθμιση και η εν γένει διαχείριση ιδιόκτητων ακινήτων ή αλλότριων, η ανάπτυξη, η αξιοποίηση οικοπεδικών εκτάσεων, ιδιόκτητων ή αλλότριων με το σύστημα της αντιπαροχής ή της εισφοράς τους σε εταιρείες ειδικού σκοπού, η οργάνωση των πωλήσεων των ακινήτων αυτών και κάθε συναφής τεχνική, κατασκευαστική και εμπορική δραστηριότητα, ενδεικτικά δε η ενεργειακή διαχείριση κτιρίων και εγκαταστάσεων, η παροχή υπηρεσιών ενεργειακής και περιβαλλοντικής πιστοποίησης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, η παροχή υπηρεσιών περιβαλλοντικής έρευνας, εφαρμογής και ανάπτυξης διεθνών συστημάτων περιβαλλοντικής

βαθμονόμησης ακινήτων, η παροχή υπηρεσιών αιεφόρου 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 θυγατρική του Ομίλου ΟΤΕ, ο οποίος στις 31 Δεκεμβρίου 2025 συμμετείχε στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 100,00%. Ως εκ τούτου, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου ΟΤΕ.

2. Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

2.1. Βάση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.) και είναι σύμφωνες με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της 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, 7, 8 και 25.

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. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικών πολιτικών

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις, παραδοχές και αξιολογικές κρίσεις για να επιλέξει τις πιο κατάλληλες λογιστικές αρχές. Οι εν λόγω εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις επανεξετάζονται περιοδικά προκειμένου να ανταποκρίνονται στα τρέχοντα δεδομένα και να αντανακλούν τους εκάστοτε τρέχοντες κινδύνους και βασίζονται στην προγενέστερη εμπειρία της Διοίκησης σε σχέση με το επίπεδο/όγκο των συναφών συναλλαγών ή γεγονότων. Οι βασικές εκτιμήσεις και αξιολογικές κρίσεις οι οποίες αναφέρονται σε δεδομένα, η εξέλιξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει τα κονδύλια των χρηματοοικονομικών καταστάσεων τους επόμενους 12 μήνες, έχουν ως κάτωθι:

2.2.1. Πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος για κάθε χρήση, πρόβλεψη για τους πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους και αναγνώριση μελλοντικών φορολογικών ωφελειών. Η τελική εκκαθάριση των φόρων εισοδήματος ενδέχεται να αποκλίνει από τα σχετικά ποσά τα οποία έχουν καταχωρηθεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

2.2.2. Εκτίμηση της εύλογης αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων και των επενδύσεων σε ακίνητα

Η κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά συναφών μισθωτηρίων αλλά και λοιπών συμβολαίων. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών, η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος εκτιμήσεων των εύλογων αξιών με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης, που περιλαμβάνουν:

- Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν αυτές τις διαφορές,
- Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

2.2.3. Κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της εύλογης αξίας

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή πρόσφατων τιμών, οι εύλογες αξίες τους προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Η Εταιρεία, βάσει των συνθηκών της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης της εκάστοτε χρηματοοικονομικής θέσης, χρησιμοποιεί παραδοχές για την εύλογη αξία που σχετίζονται με την είσπραξη ενοικίων από σχετικές συμβάσεις, τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια της αγοράς, τις περιόδους κατά τις οποίες δεν υπάρχουν ενοικιοστάσια, τις υποχρεώσεις για συντήρηση, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια.

Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, καθώς και με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται με βάση τα τρέχοντα ενοίκια όπως αυτά ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

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

Ανάπτυξη της αγοράς εις το διηνεκές θετική με ετήσιο ρυθμό ίσο με 1,75% για καταστήματα και κατοικίες, 1,50% για γραφεία, αποθήκες, θέσεις στάθμευσης, ιστούς και τηλεπικοινωνιακούς χώρους, 1,25% για τουριστικά καταλύματα και 1,25%-1,50% για γεωτεμάχια (αγροτεμάχια-οικόπεδα).

- Μέσο δείκτη τιμών καταναλωτή 2,3%, σε κάθε έτος
- ARY από 5,50% έως 12,00% για κτίρια πλην κατοικιών, όπου το ARY κυμαίνεται από 4,50% έως 6,75% και γεωτεμαχίων όπου το ARY κυμαίνεται από 4,00% έως 5,00%, καταλήγοντας σε Προεξοφλητικό Επιτόκιο βάσει του Gordon Growth Model.

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 περιέρχονται στην προσοχή της Εταιρείας και περιλαμβάνει σημαντική οικονομική δυσχέρεια του πελάτη, πιθανότητα να αρχίσει διαδικασία πτώχευσης ή άλλη χρηματοοικονομική αναδιοργάνωση του πελάτη καθώς και δυσμενείς μεταβολές στο καθεστώς αποπληρωμής οφειλών των πελατών.

2.2.7. 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

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 2025 και μεταγενέστερα. Οι τροποποιήσεις και ερμηνείες που εφαρμόστηκαν για πρώτη φορά κατά το 2025 δεν είχαν επιπτώσεις σε αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

• **ΔΛΠ 21 (Τροποποιήσεις) «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας»:** Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν πότε ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο με άλλο νόμισμα και πως προσδιορίζεται η συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν είναι ανταλλάξιμο. Με την εφαρμογή των τροποποιήσεων, ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο όταν μια οντότητα δύναται να ανταλλάξει αυτό το νόμισμα μέσω των αγορών ή μηχανισμών ανταλλαγής που δημιουργούν εκτελεστά δικαιώματα και υποχρεώσεις χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση κατά την ημερομηνία επιμέτρησης και για καθορισμένο σκοπό. Ωστόσο, ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα εάν μια οντότητα μπορεί να αποκτήσει μόνο ένα ασήμαντο ποσό του άλλου νομίσματος κατά την ημερομηνία επιμέτρησης για τον καθορισμένο σκοπό. Όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, η οντότητα υποχρεούται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία ως την ισοτιμία που θα εφαρμοζόταν σε μια συνήθη συναλλαγή ανταλλαγής κατά την ημερομηνία επιμέτρησης μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις ισχύουσες οικονομικές συνθήκες. Σε αυτή την περίπτωση, μια οντότητα υποχρεούται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών της καταστάσεων να αξιολογήσουν πως η έλλειψη ανταλλαξιμότητας του νομίσματος επηρεάζει, ή αναμένεται να επηρεάσει, τη χρηματοοικονομική επίδοση, την οικονομική θέση και τις ταμιακές ροές της οντότητας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Συγκεκριμένα νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες έχουν τεθεί σε ισχύ για μεταγενέστερες περιόδους και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση αυτών των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ο Όμιλος και η Εταιρεία ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις και εκτιμά ότι δεν θα υπάρχει κάποια ουσιώδη επίδραση.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026): Προστίθενται οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» που αφορούν συγκεκριμένα το κατά πόσο μια σύμβαση αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες διακρατείται για τις προσδοκίες ιδίας χρήσης της οντότητας. Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν επίσης σε μια οντότητα να προσδιορίσει μια μεταβλητή ονομαστική ποσότητα ηλεκτρικής ενέργειας ως αντισταθμισμένο στοιχείο όταν εφαρμόζει τις απαιτήσεις λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 και προσδιορίζει μια

σύμβαση που κάνει αναφορά σε ηλεκτρική ενέργεια που εξαρτάται από τη φύση με ένα μεταβλητό ονομαστικό ποσό ως το μέσο αντιστάθμισης. Επιπρόσθετα εισάγονται απαιτήσεις γνωστοποίησης στο ΔΠΧΑ 7 σχετικά με συμβάσεις αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά. Με βάση τις τροποποιήσεις, μια οντότητα απαιτείται να γνωστοποιεί σε μια σημείωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων πληροφορίες σχετικά με συμβάσεις αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες που πληρούν τις προϋποθέσεις ιδίας χρήσης του ΔΠΧΑ 9. Συγκεκριμένα, η οντότητα απαιτείται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την επίδραση που έχουν αυτές οι συμβάσεις στο ποσό, το χρόνο και την αβεβαιότητα των μελλοντικών ταμιακών ροών και στην χρηματοοικονομική της επίδοση.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026): Οι οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 τροποποιούνται προκειμένου να διευκρινιστεί η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης ή αποαναγνώρισης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν σε μια οντότητα να θεωρεί ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) που θα διακανονιστεί σε μετρητά με χρήση ενός συστήματος ηλεκτρονικής πληρωμής έχει εκπληρωθεί πριν την ημερομηνία διακανονισμού, εάν και μόνο εάν η οντότητα έχει ξεκινήσει μια διαταγή πληρωμής που είχε ως αποτέλεσμα:

- η οντότητα να μην έχει πρακτική δυνατότητα να αποσύρει, σταματήσει ή ακυρώσει τη διαταγή πληρωμής
- η οντότητα να μην έχει πρακτική δυνατότητα πρόσβασης στα μετρητά που θα χρησιμοποιηθούν για το διακανονισμό
- ο κίνδυνος διακανονισμού που σχετίζεται με το σύστημα ηλεκτρονικής πληρωμής να είναι ασήμαντος

Οι οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 τροποποιούνται για να παρέχουν καθοδήγηση ως προς το πώς μια οντότητα αξιολογεί κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνάδουν με μια βασική συμφωνία δανεισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι συμβατικές ταμειακές ροές δεν συνάδουν με μια βασική συμφωνία δανεισμού εάν συνδέονται με μια μεταβλητή που δεν είναι ένας βασικός κίνδυνος δανεισμού ή εάν αντιπροσωπεύουν μερίδιο των εσόδων ή του κέρδους του οφειλέτη, ακόμη και αν τέτοιοι συμβατικοί όροι είναι κοινοί στη αγορά στην οποία η οντότητα δραστηριοποιείται.

Το ΔΠΧΑ 9 τροποποιείται προκειμένου να ενισχύσει την περιγραφή του όρου 'χωρίς δικαίωμα αναγωγής'. Βάσει των τροποποιήσεων, ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει χαρακτηριστικά μη ύπαρξης δικαιώματος αναγωγής εάν το τελικό δικαίωμα της οντότητας για είσπραξη ταμιακών ροών συνδέεται συμβατικά με τις ταμειακές ροές που δημιουργούνται από συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 αποσαφηνίζουν τα χαρακτηριστικά των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων που τα διακρίνει από άλλες συναλλαγές. Οι τροποποιήσεις επίσης διευκρινίζουν ότι δεν πληρούν όλες οι συναλλαγές με πολλαπλούς χρεωστικούς τίτλους τα κριτήρια των συναλλαγών με πολλαπλά συμβατικά συνδεδεμένα μέσα.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 απαιτούν από μια οντότητα που αποαναγνωρίζει επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων εντός της περιόδου αναφοράς, να γνωστοποιεί τυχόν μεταφορές του σωρευτικού κέρδους ή ζημιάς εντός της καθαρής θέσης εντός της περιόδου αναφοράς που σχετίζονται με τις επενδύσεις που αποαναγνωρίστηκαν εντός αυτής της περιόδου αναφοράς. Επίσης, μια οντότητα δεν απαιτείται πλέον να γνωστοποιεί την εύλογη αξία κάθε συμμετοχικού τίτλου που προσδιορίζεται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, αυτή η πληροφορία δύνται να παρασχεθεί κατά κατηγορία μέσων.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 εισάγουν απαιτήσεις γνωστοποίησης για χρηματοοικονομικά μέσα που περιλαμβάνουν συμβατικούς όρους που θα μπορούσαν να αλλάξουν τον χρόνο ή το ποσό των συμβατικών ταμιακών ροών με την επέλευση (ή τη μη επέλευση) κάποιου απρόβλεπτου γεγονότος που δε σχετίζεται άμεσα με αλλαγές στους βασικούς κινδύνους και τα κόστη δανεισμού (όπως τη διαχρονική αξία του χρήματος ή τον πιστωτικό κίνδυνο). Η οντότητα απαιτείται να κάνει αυτές τις γνωστοποιήσεις κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρώμενων στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων και κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων επιμετρώμενων στο αποσβεσμένο κόστος.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Το πρότυπο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Το πρότυπο απαιτεί από τις οικονομικές οντότητες να εμφανίσουν υποσύνολα για το λειτουργικό κέρδος και τα κέρδη προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Επιπρόσθετα, το πρότυπο απαιτεί από τις οικονομικές οντότητες να γνωστοποιούν συμφωνίες μεταξύ των ορισμένων από τη διοίκηση μέτρων απόδοσης που παρουσιάζονται και των συνόλων ή υποσυνόλων που απαιτούνται από τα ΔΠΧΑ. Το πρότυπο εισάγει επίσης ενισχυμένες απαιτήσεις για την ομαδοποίηση των πληροφοριών στις οικονομικές καταστάσεις και την παρουσίαση των λειτουργικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στις σημειώσεις. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Λογοδοσία: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Το πρότυπο επιτρέπει σε μια επιλέξιμη θυγατρική να παρέχει μειωμένες γνωστοποιήσεις κατά την εφαρμογή των ΔΠΧΑ στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις. Μια θυγατρική είναι επιλέξιμη για μειωμένες γνωστοποιήσεις εάν δεν έχει υποχρέωση δημόσιας λογοδοσίας και η τελική ή οποιαδήποτε ενδιάμεση μητρική καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ και είναι διαθέσιμες για δημόσια χρήση. Το ΔΠΧΑ 19 είναι προαιρετικό για θυγατρικές που είναι επιλέξιμες και θέτει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης για τις θυγατρικές που επιλέγουν να το εφαρμόσουν. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

ΔΛΠ 21 (Τροποποιήσεις) "Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Μετατροπή σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Οι τροποποιήσεις απαιτούν από μια οντότητα που μετατρέπει οικονομικές καταστάσεις από ένα νόμισμα λειτουργίας σε ένα νόμισμα παρουσίασης που είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας, να μετατρέψει όλα τα ποσά (συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών) χρησιμοποιώντας τις ισοτιμίες κλεισίματος κατά την ημερομηνία της πιο πρόσφατης κατάστασης οικονομικής θέσης. Επιπρόσθετα, όταν μια οντότητα με νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης που είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας μετατρέπει μια εκμετάλλευση στο εξωτερικό της οποίας το νόμισμα λειτουργίας είναι αυτό μιας μη υπερπληθωριστικής οικονομίας, η οντότητα επαναδιατυπώνει τα συγκριτικά ποσά αυτής της εκμετάλλευσης στο εξωτερικό εφαρμόζοντας το γενικό δείκτη τιμών που χρησιμοποιεί για να επαναδιατυπώσει τα αντίστοιχα ποσά βάσει του ΔΛΠ 29 Παρουσίαση οικονομικών στοιχείων σε υπερπληθωριστικές οικονομίες. Οι οντότητες υποχρεώνονται να γνωστοποιούν ότι έχουν εφαρμόσει τη νέα μέθοδο μετατροπής, συμπεριλαμβανομένων περιληπτικών οικονομικών πληροφοριών για τις εκμεταλλεύσεις στο εξωτερικό, μετατρεπόμενες εφαρμόζοντας τη νέα μέθοδο μετατροπής. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

Ετήσιες βελτιώσεις σε Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026):

- ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»: Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μια αναντιστοιχία στη διατύπωση μεταξύ της παραγράφου Β6 του ΔΠΧΑ 1 και των απαιτήσεων για λογιστική αντιστάθμισης στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα».
- ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»: Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση στην παράγραφο Β38 του ΔΠΧΑ 7 που πηγάζει από μια παρωχημένη αναφορά σε μια παράγραφο που διαγράφηκε από το πρότυπο όταν εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας».
- ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο): Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια αναντιστοιχία μεταξύ της παραγράφου 28 του ΔΠΧΑ 7 και των συνοδευτικών του οδηγιών εφαρμογής που προέκυψε όταν μια συνεπακόλουθη τροποποίηση έγινε στην παράγραφο 28 λόγω της έκδοσης του ΔΠΧΑ 13, αλλά όχι στην αντίστοιχη παράγραφο στις οδηγίες εφαρμογής.
- ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο): Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση, διευκρινίζοντας στην παράγραφο ΟΕ1 ότι οι οδηγίες δεν απεικονίζουν απαραίτητα όλες τις απαιτήσεις στις αναφερόμενες παραγράφους του ΔΠΧΑ 7, και απλοποιώντας κάποιες επεξηγήσεις.
- ΔΠΧΑ 9 "Χρηματοοικονομικά Μέσα": Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή έλλειψη σαφήνειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9 για τη λογιστικοποίηση της εξόφλησης της υποχρέωσης μίσθωσης ενός μισθωτή, που

προκύπτει επειδή η παράγραφος 2.1(β)(ii) του ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει μια παραπομπή στην παράγραφο 3.3.1 αλλά όχι και στην παράγραφο 3.3.3 του ΔΠΧΑ 9.

- ΔΠΧΑ 9 "Χρηματοοικονομικά Μέσα": Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μια παραπομπή στο Παράρτημα Α του ΔΠΧΑ 9 στον ορισμό της 'τιμής συναλλαγής' στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες», ενώ ο όρος 'τιμή συναλλαγής' χρησιμοποιείται σε συγκεκριμένες παραγράφους του ΔΠΧΑ 9 με έννοια που δεν είναι απαραίτητα αντίστοιχη με τον ορισμό αυτού του όρου στο ΔΠΧΑ 15.

- ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»: Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μια αναντιστοιχία μεταξύ των παραγράφων Β73 και Β74 του ΔΠΧΑ 10 που αφορούν τον προσδιορισμό από ένα επενδυτή του κατά πόσο ένα άλλο μέρος ενεργεί για λογαριασμό του, μέσω εναρμόνισης της γλώσσας που χρησιμοποιείται στις δυο παραγράφους.

- ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμιακών Ροών»: Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση στην εφαρμογή της παραγράφου 37 του ΔΛΠ 7 που πηγάζει από τη χρήση του όρου 'μέθοδος κόστους' που δεν ορίζεται πλέον στα ΔΠΧΑ.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

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

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

3.1. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επένδυση σε ακίνητα.

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

- Κτίρια	25	έτη
- Έπιπλα	3 - 5	έτη
- Μεταφορικά μέσα	9	έτη
- Λοιπός εξοπλισμός	3 - 5	έτη

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

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

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

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

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

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

Κατά την πώληση οικοπέδων και κτιρίων, το ποσό που εμφανίζεται στα λοιπά αποθεματικά μεταφέρεται στα αποτελέσματα εις νέον.

3.3. Αποθέματα

Τα αποθέματα αφορούν ακίνητα τα οποία αναπτύσσονται με σκοπό να πωληθούν κατά την ολοκλήρωσή τους. Όταν τα αποθέματα προκύπτουν από μεταβολή της χρήσης των επενδυτικών ακινήτων, όπως έναρξη κατασκευής με σκοπό την πώληση, τα ακίνητα αναταξινομούνται στα αποθέματα στο τεκμαρτό τους κόστος, το οποίο είναι η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης.

Τα αποθέματα αποτιμώνται μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά την συνήθη δραστηριότητα της εταιρείας, μειωμένη κατά τα κόστη πώλησης.

3.4. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού της Εταιρείας ταξινομούνται στις ακόλουθες κατηγορίες με βάση το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν κατά την αρχική αναγνώριση:

- **Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία 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.

3.5. Απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις προκύπτουν από τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας. Εάν η είσπραξη των απαιτήσεων αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης καταχωρούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, διαφορετικά καταχωρούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

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

Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις πραγματοποιείται όταν υπάρχουν αντικειμενικά στοιχεία ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους όρους της εκάστοτε συμφωνίας, με βάση την οποία δημιουργήθηκε η απαίτηση. Η Εταιρεία έχει σχηματίσει μια πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις προκειμένου να καλύψει τη 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 16.

3.6. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

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

3.7. 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.

3.8. Μισθώσεις

Η Εταιρεία είναι εκμισθωτής ακινήτων.

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

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

3.9. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας, ενώ τα άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

3.10. Παροχές σε προσωπικό

3.10.1. Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα, στο οποίο 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 προβλεπόμενης 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

3.11. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδότησεως ή σε περίπτωση εθελουσίας αποχώρησης με αντάλλαγμα τις εν λόγω παροχές. Η Εταιρεία

καταχωρεί αυτές τις παροχές όταν έχει αποδεδειγμένα δεσμευθεί, είτε να τερματίσει την απασχόληση υπαρχόντων εργαζομένων σύμφωνα με ένα λεπτομερές πρόγραμμα για το οποίο δεν υπάρχει πιθανότητα απόσυρσης, είτε όταν προσφέρει αυτές τις παροχές ως κίνητρο για εθελουσία αποχώρηση. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

3.11.1. Βραχυπρόθεσμες παροχές

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

3.12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές αφορούν υποχρεώσεις της Εταιρείας που πηγάζουν από την αγορά αγαθών και υπηρεσιών στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς τους, και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογή τους αξία και μεταγενέστερα μετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Οι λοιπές υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογή τους αξία και μεταγενέστερα μετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Οι ανωτέρω υποχρεώσεις καταχωρούνται ως βραχυπρόθεσμες εάν λήγουν εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης. Εάν ισχύει διαφορετικά καταχωρούνται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

3.13. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια παρούσα δέσμευση (νομική ή 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.

3.14. Φορολογία

Η φορολογία της χρήσης περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει του φορολογικού συντελεστή που ισχύει κατά την ημερομηνία κλεισίματος της 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 εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές, στην έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο εισόδημα για την χρησιμοποίηση των φορολογικών ζημιών. Η Εταιρεία εκτιμά ότι όλες οι διαφορές που προκύπτουν από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία είναι προσωρινές. Η αξία τους ελέγχεται σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης και μειώνεται στην έκταση που δεν αναμένεται να υπάρξει επαρκές φορολογητέο

εισόδημα που θα τις καλύψει.

3.15. 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.

3.16. Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

3.16.1. Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις

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

3.16.2. 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.

3.16.3. 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.

3.16.4. Έσοδα από τόκους

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

3.16.5. 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.

3.17. 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.

3.18. 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.

3.19. 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:

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Μισθώματα από ΟΤΕ	51.556.988	47.675.620
Μισθώματα από λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	12.695.838	10.458.998
Μισθώματα από τρίτους	5.163.459	5.050.952
	69.416.285	63.185.570

Η αύξηση των εσόδων οφείλεται στη σύναψη νέων ενδοεταιρικών μισθώσεων, νέων μισθώσεων με τρίτους και στην αναπροσαρμογή των μισθωμάτων.

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:

	31.12.2025	31.12.2024
Μέχρι 1 έτος	70.143.618	69.575.949
Μεταξύ 1 και 5 ετών	272.438.773	270.990.443
Πάνω από 5 έτη	479.265.811	542.019.732

5. Έσοδα από πώληση ηλεκτρικής ενέργειας

Τα έσοδα από την πώληση ηλεκτρικής ενέργειας αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Ενέργεια από ΟΤΕ	15.180.521	10.055.853
Ενέργεια από λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	526.678	532.153
Ενέργεια από τρίτους	1.234.853	968.083
	16.942.052	11.556.089

Η αύξηση των εσόδων οφείλεται στην αυξημένη εκπροσώπηση παροχών που ανήκουν στον Όμιλο.

6. Έσοδα από πώληση υπηρεσιών

Τα έσοδα από την πώληση υπηρεσιών αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Υπηρεσίες προς ΟΤΕ	3.597.268	4.432.601
Υπηρεσίες προς λοιπές εταιρείες του Ομίλου ΟΤΕ	671.684	675.758
Υπηρεσίες προς τρίτους	335.038	175.206
	4.603.990	5.283.565

Η μείωση των εσόδων οφείλεται σε ένα έκτακτο έργο που πραγματοποιήθηκε το 2024 προς την ΟΤΕ Α.Ε.

7. Κόστος προμήθειας ενέργειας

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

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Ενέργεια	12.365.483	8.352.160
Δίκτυο Μεταφοράς (Ηλεκτρικό Ρεύμα)	510.738	333.540
Δίκτυο Διανομής (Ηλεκτρικό Ρεύμα)	1.199.948	1.131.673
Υπηρεσίες Κοινής Ωφέλειας	1.750.824	941.512
Ε.Τ.Μ.Ε.Α.Ρ. -Ειδικό Τέλος Μείωσης Εκπομπών Αερίων	878.118	598.328
Χρεώσεις μη συμμόρφωσης & αποκλίσεις	-	21.569
	16.705.111	11.378.782

Η αύξηση στο κόστος αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας οφείλεται στην αυξημένη εκπροσώπηση παροχών κατά τη διάρκεια της χρήσης 2025.

8. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Αμοιβές έμμισθου προσωπικού	5.014.173	5.103.185
Εργοδοτικές εισφορές και επιβαρύνσεις	971.135	1.065.616
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	7.925	(8.696)
Παρεπόμενες παροχές προσωπικού	429.618	394.624
	6.422.851	6.554.729

Οι δαπάνες προσωπικού που σχετίζονται με την δραστηριότητα της Εταιρείας στην προμήθεια ηλεκτρικής ενέργειας ανέρχονται για την χρήση του 2025 σε συνολικά €89.602 (2024: €89.602).

9. Φόροι - τέλη

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

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Τέλος Ακίνητης Περιουσίας	323.562	312.227
Χαρτόσημο & ΟΓΑ Εισοδημάτων από Μισθώματα	31.131	30.226
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτήτη Ακίνητης περιουσίας	8.799.113	8.719.663
Λοιποί Φόροι Τέλη	405.328	281.594
	9.559.134	9.343.710

10. Αμοιβές και έξοδα τρίτων και παροχές τρίτων

Οι αμοιβές και τα έξοδα τρίτων αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Αμοιβές και Έξοδα Ελευθέρων Επαγγελματιών	276.075	340.402
Αμοιβές Εργολάβων	60.127	870.252
Αμοιβές Αποσπασμένων Υπαλλήλων ΟΤΕ	28.908	13.644
Λοιπές Αμοιβές Τρίτων	1.487.026	1.045.560
	1.852.136	2.269.858

Οι παροχές τρίτων αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Επισκευές και συντηρήσεις κτιρίων	927.806	1.068.010
Ηλεκτρισμός/Υδρευση/Τηλεφωνία	240.788	242.283
Λοιπές Παροχές Τρίτων	874.236	821.784
	2.042.830	2.132.077

11. Χρηματοοικονομικά έσοδα - καθαρά

Τα καθαρά Χρηματοοικονομικά Έσοδα αναλύονται παρακάτω:

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Πιστωτικοί τόκοι	244.079	340.179
Μείον Τραπεζικά Έξοδα	(129.726)	(118.288)
	114.353	221.891

12. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με το νόμο 4799/2021, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ανέρχεται σε 22%.

Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνεία από τις φορολογικές αρχές και τα διοικητικά δικαστήρια. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση. 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 εκκαθαρίζονται και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία (άρθρο 37 νόμου 5104/2024), οι ελληνικές φορολογικές αρχές μπορούν να επιβάλλουν πρόσθετους φόρους και πρόστιμα κατόπιν ελέγχου, εντός της προβλεπόμενης περιόδου παραγραφής η οποία, επί της αρχής, είναι πέντε έτη από το τέλος του επόμενου έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία για την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος. Με βάση τα ανωτέρω, οι χρήσεις μέχρι και το 2018 θεωρούνται, επί της αρχής και με βάση το γενικό κανόνα, ότι έχουν παραγραφεί.

Από την οικονομική χρήση 2011 και μετά οι φορολογικές δηλώσεις υπόκεινται στη διαδικασία έκδοσης έκθεσης φορολογικής συμμόρφωσης (όπως περιγράφεται παρακάτω).

Οι φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για το συμψηφισμό κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση στην οποία πραγματοποιήθηκαν.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας, οι εταιρείες καταβάλλουν κάθε χρόνο προκαταβολή φόρου εισοδήματος υπολογιζόμενη 80% επί του φόρου εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης η οποία συμψηφίζεται με τον πληρωτέο φόρο εισοδήματος της επόμενης χρήσης. Τυχόν υπερβάλλον ποσό προκαταβολής επιστρέφεται στην εταιρεία μετά από φορολογικό έλεγχο.

12.1. Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Για τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, λαμβάνουν «Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης» όπως προβλέπεται στην παράγραφο 5 του άρθρου 82 του νόμου 2238/1994 και στο άρθρο 78 του νόμου 5104/2024. Η «Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης» εκδίδεται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτική εταιρεία που ελέγχει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο νόμιμος ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο νόμιμος ελεγκτής ή ελεγκτική εταιρεία την υποβάλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Από τη χρήση 2011 μέχρι και τη χρήση 2024 η εταιρεία έχει λάβει Φορολογικό Πιστοποιητικό. Για τη χρήση 2025 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 78 του νόμου 5104/2024. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2025. 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:

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Τρέχων φόρος εισοδήματος	10.551.642	8.343.204
Αναβαλλόμενος φόρος	13.482.663	18.093.727
Σύνολο	24.034.305	26.436.931

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:

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Κέρδη προ φόρων	106.123.268	118.212.581
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα αποτελέσματα της εταιρείας 22%	23.347.119	26.006.768
Λοιπά στοιχεία που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	18.037	(354.170)
Λοιπά στοιχεία για τα οποία δεν σχηματίζεται αναβαλλόμενη φορολογία	609.149	724.333
Πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	60.000	60.000
Σύνολο	24.034.305	26.436.931

13. Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

	Οικόπεδα	Κτίρια	Έπιπλα & Λοιπ.εξοπλισμ.	Σύνολο
Λογιστική Αξία 01.01.2024	2.315.386	10.021.518	1.148.106	13.485.010
Προσθήκες στο κόστος	-	705	108.032	108.737
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(107.783)	(205.902)	(313.685)
Μεταφορές παγίων από Επενδύσεις σε ακίνητα	-	105.111	-	105.111
Εύλογη αξία ακινήτων	108.795	1.144.441	-	1.253.236
Λογιστική αξία 31.12.2024	2.424.181	11.163.992	1.050.236	14.638.409
Λογιστική Αξία 01.01.2025	2.424.181	11.163.992	1.050.236	14.638.409
Προσθήκες στο κόστος	1.946	8.407	148.098	158.451
Αποσβέσεις χρήσεως	-	(123.192)	(215.321)	(338.513)
Μεταφορές παγίων από Επενδύσεις σε ακίνητα	(70.629)	1.026.098	-	955.469
Εύλογη αξία ακινήτων	64.731	(815.060)	-	(750.329)
Λογιστική αξία 31.12.2025	2.420.229	11.260.245	983.013	14.663.487

Τα οικόπεδα και κτίρια της Εταιρείας αποτιμήθηκαν από ανεξάρτητους εκτιμητές την 31^η Δεκεμβρίου 2025. Η αποτίμηση έγινε βάσει πρόσφατων συναλλαγών κάτω από σύνηθες εμπορικούς όρους και συνθήκες της αγοράς. Το πλεόνασμα αναπροσαρμογής της αξίας των παραπάνω παγίων, μετά των σχετικών αναβαλλόμενων φόρων, πιστώθηκε στα λοιπά αποθεματικά των ιδίων κεφαλαίων.

Για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα έχει εφαρμοστεί η ίδια μεθοδολογία αποτίμησης και έχουν χρησιμοποιηθεί οι ίδιες παραδοχές με τα επενδυτικά ακίνητα. Η αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων για το 2025 μείωσε το αποθεματικό εύλογης αξίας κατά €0,6 εκατ. (2024: αύξηση €1,0 εκατ.), μειωμένο κατά τον αναλογούντα αναβαλλόμενο φόρο.

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

	31.12.2025			31.12.2024		
	Κόστος	Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	Αναπόσβεστο Υπόλοιπο	Κόστος	Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	Αναπόσβεστο Υπόλοιπο
Οικόπεδα	33.566	-	33.566	35.543	-	35.543
Κτίρια	4.391.892	(2.512.538)	1.879.354	3.443.518	(2.468.527)	974.991
	4.425.458	(2.512.538)	1.912.920	3.479.061	(2.468.527)	1.010.534

14. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Εύλογη αξία 01.01.2024	432.495.635	703.489.348	1.135.984.983
Προσθήκες σε κόστος κατασκευής	-	6.448.513	6.448.513
Μεταφορές παγίων σε Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	-	(105.111)	(105.111)
Κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	29.590.632	40.556.751	70.147.383
Εύλογη αξία 31.12.2024	462.086.267	750.389.501	1.212.475.768
Εύλογη αξία 01.01.2025	462.086.267	750.389.501	1.212.475.768
Προσθήκες σε κόστος κατασκευής	-	7.253.276	7.253.276
Μεταφορές παγίων σε Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	70.629	(1.026.098)	(955.469)
Μεταφορές παγίων σε Αποθέματα	(1.252.123)	(1.838.899)	(3.091.022)
Κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	28.336.931	23.855.512	52.192.443
Εύλογη αξία 31.12.2025	489.241.704	778.633.292	1.267.874.996

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 2025 δεν υπήρχαν συμβατικές υποχρεώσεις για μελλοντικές επισκευές και συντηρήσεις 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
Εύλογη αξία 01 Ιανουαρίου 2024	397.012.389	38.656.887	133.475.072	522.515.895	13.231.818	31.092.922	1.135.984.983
Προσθήκες σε κόστος κατασκευής	6.448.513	-	-	-	-	-	6.448.513
Μεταφορές παγίων σε Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	(105.111)	-	-	-	-	-	(105.111)
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	25.029.672	1.804.566	15.631.562	24.943.905	2.075.152	662.526	70.147.383
Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	428.385.463	40.461.453	149.106.634	547.459.800	15.306.970	31.755.448	1.212.475.768

ΧΡΗΣΗ	Γραφεία	Αποθήκες	Τηλε/κά	Μικτή Χρήση	Οικόπεδα	Λοιπά	ΣΥΝΟΛΟ
Εύλογη αξία 01 Ιανουαρίου 2025	428.385.463	40.461.453	149.106.634	547.459.800	15.306.970	31.755.448	1.212.475.768
Προσθήκες σε κόστος κατασκευής	7.253.276	-	-	-	-	-	7.253.276
Μεταφορές παγίων σε Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	(1.026.098)	-	-	-	70.629	-	(955.469)
Μεταφορές παγίων σε Αποθέματα	(1.838.899)	-	-	-	(1.252.123)	-	(3.091.022)
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	15.919.992	1.242.538	10.453.868	19.799.508	2.817.364	1.959.173	52.192.443
Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	448.693.734	41.703.991	159.560.502	567.259.308	16.942.840	33.714.621	1.267.874.996

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	448.693.734	1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 0%	2.278.337	7,41% - 10,44%
		2. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Approach – Direct Capitalization) 4,6%		
		3. Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) 0%		
		4. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Income Approach - DCF Method) 95,5%		
		5. Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC Method) 0%		
Αποθήκες	41.703.991	1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 2,0%	215.401	3,00% - 12,66%
		2. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Approach – Direct Capitalization) 0%		
		3. Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) 0%		
		4. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Income Approach - DCF Method) 89,8%		
		5. Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC Method) 8,2%		
Τηλεπικοινωνιακά	159.560.502	1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 0%	961.962	7,00% - 13,50%
		2. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Approach – Direct Capitalization) 0%		
		3. Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) 0%		
		4. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Income Approach - DCF Method) 97,7%		
		5. Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC Method) 2,3%		
Μικτή Χρήση	567.259.308	1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 9,8%	3.291.941	6,49% - 13,00%
		2. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Approach – Direct Capitalization) 22,2%		
		3. Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) 0,2%		
		4. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Income Approach - DCF Method) 56,7%		
		5. Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC Method) 11,1%		
Οικόπεδα	16.942.840	1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 64,3%	47.800	
		2. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Approach – Direct Capitalization) 0%		
		3. Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) 0,4%		
		4. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Income Approach - DCF Method) 35,3%		
		5. Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC Method) 0%		

		1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)		
		0%		
		2. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Approach – Direct Capitalization)		
		0%		
Λοιπά	33.714.621	3. Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) 33,3%	166.738	8,54% - 9,48
		4. Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Income Approach - DCF Method) 67,7%		
		5. Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC Method) 0%		
Σύνολο	1.267.874.996		6.962.179	

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας εκτιμήθηκαν στην εύλογη αξία από ανεξάρτητους, αναγνωρισμένους εκτιμητές με ημερομηνίες αναφοράς τις 31 Δεκεμβρίου 2025 (στη σελίδα 52 υπάρχει το σχετικό πιστοποιητικό εκτίμησης). Στην σημείωση 2.2 «Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις» αναφέρεται ο τρόπος εκτίμησης καθώς και οι κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της εύλογης αξίας. Οποιαδήποτε μεταβολή στις κύριες παραδοχές αντανακλάται στον υπολογισμό της αξίας του χαρτοφυλακίου. Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων. 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 €55,5 εκατ. (2024: €76,5 εκατ.).

Αξίζει να σημειωθεί, ότι το χαρτοφυλάκιο επενδύσεων ακινήτων της εταιρίας περιλαμβάνει και ακίνητα τα οποία υπόκεινται σε ειδικό καθεστώς παραχώρησης και χρήσης από τον ΟΤΕ, χωρίς να δύναται η παραχώρηση χρήσης τους σε λοιπούς τρίτους (Επίπεδο 3, σημείωση 29.6). Η αξία χρήσης αυτών καθορίζεται από τις υφιστάμενες χρήσεις και συμβόλαια με τον όμιλο εταιρειών του ΟΤΕ.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 1% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας θα ήταν κατά εκτίμηση 8,4% χαμηλότερη ή 5,0% υψηλότερη αντίστοιχα.

15. Αποθέματα

Το υπόλοιπο των αποθεμάτων αναλύεται ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου	-	-
Προσθήκες	268.722	-
Μεταφορά από Επενδύσεις σε ακίνητα	3.091.022	-
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	117.189	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	3.476.933	-

Η Εταιρεία αποφάσισε την ανακατασκευή και μεταγενέστερη πώληση του ακινήτου ιδιοκτησίας της. Ως εκ τούτου, επήλθε αλλαγή στη χρήση του ακινήτου και σύμφωνα με τις διατάξεις του IAS 40 το ακίνητο μεταφέρθηκε από τις Επενδύσεις σε ακίνητα στα Αποθέματα. Η μεταφορά πραγματοποιήθηκε στην εύλογη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία 30.11.2025.

Μεταγενέστερες δαπάνες που αφορούν εργασίες ανακατασκευής και διαμόρφωσης του ακινήτου κεφαλαιοποιούνται ως κόστος αποθέματος.

16. Πελάτες

Τα υπόλοιπα απαιτήσεων από πελάτες αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2025	31.12.2024
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	3.836.151	5.279.347
Λοιποί πελάτες	3.177.471	2.961.441
Μείον: Ζημία απομείωσης	(1.282.069)	(1.241.258)
	5.731.553	6.999.530

Οι απαιτήσεις από πελάτες που σχετίζονται με την δραστηριότητα της Εταιρείας στην προμήθεια ηλεκτρικής ενέργειας ανέρχονται για την χρήση του 2025 σε συνολικά €3,4 εκατ. (2024: €3,5 εκατ).

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:

	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου	1.241.258	1.258.634
Πρόβλεψη περιόδου	40.811	18.367
Είσπραξη απαιτήσεων	-	(35.743)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	1.282.069	1.241.258

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στην πρόβλεψη συνήθως διαγράφονται όταν είναι βέβαιη η μη είσπραξή τους. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024 αντίστοιχα, η χρονική απεικόνιση (ενηλικίωση) των απαιτήσεων από πελάτες έχει ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Μη ληξιπρόθεσμα και μη απομειωμένα		
Από μεγάλους οργανισμούς	3.764	1.521
Από μικρού και μεσαίου μεγέθους εταιρείες	33.185	46.841
Σύνολο	36.949	48.362

Ληξιπρόθεσμα και μη απομειωμένα		
Έως 3 μήνες	3.646.257	5.255.812
3-6 μήνες	483.410	453.574
6-12 μήνες	28.508	440.626
Μεγαλύτερα από 12 μήνες	1.536.429	801.156
Σύνολο	5.694.604	6.951.168

Απομειωμένα υπόλοιπα		
Έως 3 μήνες ληξιπρόθεσμα	4.498	6.498
3-6 μήνες ληξιπρόθεσμα	34.826	826
6-12 μήνες ληξιπρόθεσμα	6.971	6.971
Ληξιπρόθεσμα μεγαλύτερα από 12 μήνες	1.235.774	1.226.964
Σύνολο	1.282.069	1.241.259
Μείον πρόβλεψη απομείωσης	(1.282.069)	(1.241.259)
Καθαρό σύνολο πελάτων	5.731.553	6.999.530

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.

17. Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις

Το υπόλοιπο των προκαταβολών και λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Προκαταβολές προμηθευτών	33.144	65.702
Τόκοι εισπρακτέοι	74.908	38.671
Λοιποί χρεώστες διάφοροι	1.465.342	1.792.850
	1.573.394	1.897.223

Για την χρήση 2025 στους λοιπούς χρεώστες διάφορους περιλαμβάνονται κυρίως προκαταβολές σε προμηθευτές €683.658 (2024: €806.984) και δάνεια προσωπικού €519.835 (2024: €515.256).

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.

18. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, αναλύονται ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Ταμείο	1.689	887
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	37.828.742	31.529.122
	37.830.431	31.530.009

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

19. Επενδύσεις σε ομόλογα

Τον Ιούνιο 2024 έληξε ομόλογο έκδοσης της OTE Plc (zero coupon bonds) ποσού €5 εκατ. Η Εταιρεία δεν πραγματοποίησε επενδύσεις σε ομόλογα κατά τη χρήση 2025.

Η κίνηση της περιόδου φαίνεται στον επόμενο πίνακα:

Επενδύσεις που διακρατούνται στη λήξη τους	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου	-	5.105.223
Ρευστοποιήσεις Ομολόγων zero coupon έκδοσης OTE Plc	-	(5.200.932)
Πιστωτικοί τόκοι	-	95.709
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	-	-

20. Μετοχικό κεφάλαιο

Την 31η Δεκεμβρίου 2025 το ολοσχερώς καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε €335.365.287,56 (2024: €335.365.287,56) διαιρούμενο σε 204.491.029 (2024: 204.491.029) μετοχές, ονομαστικής αξίας €1,64 (2024: €1,64) εκάστη.

Οι μέτοχοι της Εταιρείας είναι η OTE AE με 204.490.036 (2024: OTE AE: 204.490.036) μετοχές, και η COSMOTE ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ AE με 993 (2024: 993) μετοχές.

Το μετοχικό κεφάλαιο υπέρ το άρτιο ανερχόταν σε €29.595,68 (2024: €29.595,68).

21. Αποθεματικά

Η ανάλυση των αποθεματικών εμφανίζεται στον παρακάτω πίνακα:

	Τακτικό Αποθεματικό	Αποθεματικό Εύλογης Αξίας	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο Αποθεματικών
Υπόλοιπο 01.01.2024	23.336.757	6.632.854	31.775	156.559	30.157.946
Εύλογη αξία ακινήτων	-	1.253.236	-	-	1.253.236
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση για την εύλογη αξία ακινήτων	-	(275.712)	-	-	(275.712)
Τακτικό αποθεματικό	1.986.102	-	-	-	1.986.102
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	(148.043)	(148.043)
Υπόλοιπο 31.12.2024	25.322.859	7.610.378	31.775	8.516	32.973.528

	Τακτικό Αποθεματικό	Αποθεματικό Εύλογης Αξίας	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο Αποθεματικών
Υπόλοιπο 01.01.2025	25.322.859	7.610.378	31.775	8.516	32.973.528
Εύλογη αξία ακινήτων	-	(750.329)	-	-	(750.329)
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση για την εύλογη αξία ακινήτων	-	165.072	-	-	165.072
Τακτικό αποθεματικό	4.778.581	-	-	-	4.778.581
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	(32.531)	(32.531)
Υπόλοιπο 31.12.2025	30.101.440	7.025.121	31.775	(24.015)	37.134.321

Τακτικό Αποθεματικό

Σύμφωνα με την Ελληνική Νομοθεσία, οι εταιρείες είναι υποχρεωμένες να μεταφέρουν ετησίως σε λογαριασμό τακτικού αποθεματικού ποσοστό τουλάχιστον 5% από τα κέρδη που εμφανίζουν στα βιβλία τους, μετά την αφαίρεση του φόρου εισοδήματος, έως ότου αυτό φθάσει τουλάχιστον στο ένα τρίτο του μετοχικού κεφαλαίου. Την 31η Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία προέβη σε σχηματισμό τακτικού αποθεματικού και ανέρχεται σε €4.778.581 και δεν μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους.

22. Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Οι προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού έχουν ως εξής:

- 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 2025 και 2024 ανήλθαν σε €968.875 και €1.065.616 αντίστοιχα (Σημ. 8).
- Αποζημιώσεις Αποχώρησης Προσωπικού:** Βάσει του Ελληνικού εργατικού δικαίου, οι υπάλληλοι και οι εργαζόμενοι έχουν δικαίωμα αποζημίωσης σε περίπτωση απόλυσης ή αποχώρησης με ποσό πληρωμής που υπολογίζεται βάσει την αμοιβή του υπαλλήλου ή του εργαζομένου, την προϋπηρεσία και τον τρόπο της λύσης της εργασιακής σχέσης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Οι υπάλληλοι ή οι εργαζόμενοι που παραιτούνται ή απολύονται με αιτία δεν έχουν δικαίωμα αποζημίωσης. Η πληρωτέα αποζημίωση σε περίπτωση συνταξιοδότησης είναι ίση με το 40% του ποσού που θα ήταν πληρωτέο για απόλυση χωρίς αιτία. Στην Ελλάδα σύμφωνα με την τοπική πρακτική, αυτά τα προγράμματα δεν χρηματοδοτούνται. Η

Εταιρεία χρεώνει τα αποτελέσματα για δεδουλευμένες παροχές σε κάθε περίοδο με αντίστοιχη αύξηση της συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

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

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

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

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

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

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

Η κίνηση της καθαρής υποχρέωσης, οι λεπτομέρειες και οι βασικές υποθέσεις της αναλογιστικής μελέτης την 31η Δεκεμβρίου 2025 και 2024 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	1.925.231	1.813.206
Καθαρή υποχρέωση στην κατάσταση οικονομικής θέσης	1.925.231	1.813.206
Συστατικά του καθαρού περιοδικού κόστους συνταξιοδότησης		
Κόστος υπηρεσίας	29.417	37.032
Χρηματοοικονομικό κόστος	62.393	70.945
Συνολική χρέωση στα αποτελέσματα	91.810	107.977

	31.12.2025	31.12.2024
Συμφωνία υποχρεώσεων παροχών		
Παρούσα αξία υποχρέωσης έναρξης περιόδου	1.813.206	1.619.676
Κόστος υπηρεσίας	29.417	37.032
Χρηματοοικονομικό κόστος	62.393	70.945
Πληρωθείσες παροχές/Χρησιμοποίηση πρόβλεψης για συμμετέχοντες στο πρόγραμμα εθελούσιας αποχώρησης	(221.040)	(276.680)
Κόστος περικοπών, διακανονισμών, τερματισμού	199.548,00	172.434
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	41.707	189.799
Παρούσα αξία υποχρέωσης στο τέλος της περιόδου	1.925.231	1.813.206

	31.12.2025	31.12.2024
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,64%	3,47%
Ποσοστό αύξησης αμοιβών	2026: 1,80%	2025: 1,40%
Αναμενόμενη εναπομένουσα εργασιακή ζωή	2027+: 2,10%	2026+: 1,60%
	9,77	10,35

Τα παραπάνω αποτελέσματα εξαρτώνται από τις υποθέσεις (οικονομικές και δημογραφικές) εκπόνησης της αναλογιστικής μελέτης. Έτσι, κατά την ημερομηνία αποτίμησης 31.12.2025:

- Εάν είχε χρησιμοποιηθεί επιτόκιο προεξόφλησης 1,0% υψηλότερο κατά την 31.12.2025 (δηλ. 4,64%) τότε η συνολική παρούσα αξία της υποχρέωσης θα ήταν χαμηλότερη κατά 8,8% περίπου.
- Εάν είχε χρησιμοποιηθεί υπόθεση αύξησης αποδοχών 0,50% για το 2026 τότε η συνολική παρούσα αξία της υποχρέωσης θα ήταν υψηλότερη κατά 4,7% περίπου.

Η Εταιρεία προχώρησε στην υλοποίηση προγράμματος εθελούσιας αποχώρησης. Το κόστος ανήλθε στο ποσό των €221 χιλ. το οποίο καταβλήθηκε εντός του 2025.

23. 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 31.12.2025 οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ανέρχονταν σε €2.741.664 (2024: €2.008.716).

24. 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.

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	423.551	398.905
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση	(169.662.798)	(156.329.737)
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	(169.239.247)	(155.930.832)

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής, είναι οι παρακάτω:

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις για Παροχές σε Εργαζομένους	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	356.329	356.329
(Χρέωση) / πίστωση κατάστασης συνολικού εισοδήματος	820	820
(Χρέωση) / πίστωση λοιπών συνολικών εισοδημάτων	41.756	41.756
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	398.905	398.905
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	398.905	398.905
(Χρέωση) / πίστωση κατάστασης συνολικού εισοδήματος	15.470	15.470
(Χρέωση) / πίστωση λοιπών συνολικών εισοδημάτων	9.176	9.176
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	423.551	423.551

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	Κέρδη Εύλογης Αξίας	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	(137.959.478)	(137.959.478)
(Χρέωση) / πίστωση κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(18.094.547)	(18.094.547)
(Χρέωση) / πίστωση λοιπών συνολικών εισοδημάτων	(275.712)	(275.712)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	(156.329.737)	(156.329.737)

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	(156.329.737)	(156.329.737)
(Χρέωση) / πίστωση κατάστασης συνολικού εισοδήματος	(13.498.133)	(13.498.133)
(Χρέωση) / πίστωση λοιπών συνολικών εισοδημάτων	165.072	165.072
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	(169.662.798)	(169.662.798)

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

Ανάλυση Χρέωσης / (πίστωσης) λοιπών συνολικών εισοδημάτων

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω ζημιών από την αναπροσαρμογή των ιδιοχρησιμοποιούμενων οικοπέδων & κτηρίων σε εύλογη αξία	165.072	(275.712)
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) λόγω αναγνώρισης των αναλογιστικών κερδών/ζημιών σχετικές με παροχές εργαζομένων	9.176	41.756
Σύνολο	174.248	(233.956)

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

Ανάλυση Χρέωσης / (πίστωσης) κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Αναβαλλόμενο φορολογικό έξοδο/(έσοδο) από επενδύσεις σε ακίνητα και αποθέματα	(13.482.663)	(18.093.727)
Σύνολο	(13.482.663)	(18.093.727)

25. Προμηθευτές

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

	31.12.2025	31.12.2024
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	4.139.733	4.334.374
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	1.602.453	1.530.248
	5.742.186	5.864.622

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές που σχετίζονται με την δραστηριότητα της Εταιρείας στην προμήθεια ηλεκτρικής ενέργειας ανέρχονται σε €196.117 (2024: €299.493).

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

26. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	6.500.357	6.307.919
Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα	634.150	968.581
Υποχρεώσεις προς λοιπούς πιστωτές	528.808	468.122
Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικούς οργανισμούς	249.215	262.492
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	1.981.046	2.668.345
Υπόλοιπο τέλους χρήσεως	9.893.576	10.675.459

27. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Οι συναλλαγές της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2025 και 2024 με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως κάτωθι:

	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών			
	31.12.2024		01.01.2024-31.12.2024	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
OTE S.A.	4.860.034	1.847.463	62.342.934	1.412.123
COSMOTE TV PRODUCTIONS	-	5.385	1.333	-
OTE ACADEMY	234.983	13.440	-	56.382
OTE INSURANCE	-	3.940	29.081	1.452
OTE PLC	-	-	95.709	-
COSMOTE ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	1.226	422.105	3.902.459	-
E-VALUE	21.059	403.952	3.825.720	25.800
COSMOTE PAYMENTS	13.718	5.848	80.977	1.500
GERMANOS	52.543	237.316	3.267.463	446
RURAL NORTH	33.670	147.548	246.469	-
RURAL SOUTH	54.917	212.961	330.423	-
MOBILBEEP LTD	7.197	-	3.100	-
ULTRA FAST	-	-	16.575	-
COSMOTE TELEKOM TOWERS	-	-	-	-
	5.279.347	3.299.958	74.142.243	1.497.703

	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών			
	31.12.2025		01.01.2025-31.12.2025	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
OTE S.A.	3.220.265	1.896.847	70.514.712	1.404.348
COSMOTE TV PRODUCTIONS	-	3.311	-	2.670
OTE ACADEMY	34.983	23.110	-	30.910
OTE INSURANCE	-	-	28.922	1.452
OTE PLC	-	-	-	-
COSMOTE ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	1.226	408.980	4.174.015	-
E-VALUE	260.099	431.084	3.965.479	50.628
COSMOTE PAYMENTS	146.645	17.962	348.969	1.160
GERMANOS	67.454	239.920	3.404.224	1.466
RURAL NORTH	57.227	136.569	224.894	-
RURAL SOUTH	44.699	195.769	324.699	-
MOBILBEEP LTD	3.554	-	3.431	-
ULTRA FAST	-	-	16.910	-
COSMOTE TELEKOM TOWERS	-	732.226	1.415.637	-
	3.836.151	4.085.780	84.421.891	1.492.635

28. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025 υπάρχουν τα παρακάτω:

28.1. Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

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

28.2. Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις

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

29. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

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 διαθέσιμων.

29.1. 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.

29.2. Κίνδυνος τιμής

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής σχετικά με μη χρηματοοικονομικά εργαλεία που αφορούν τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και των μισθωμάτων. Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, 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 7,9% χαμηλότερη ή 5,5% υψηλότερη αντίστοιχα. Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά εργαλεία μετοχών και άρα δεν εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς από τυχόν μεταβολές στην αξία τέτοιων χρηματοοικονομικών εργαλείων.

29.3. 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. Η Εταιρεία θεωρεί πως η μη είσπραξη απαιτήσεων για περισσότερες από 90 ημέρες συνιστά πιστωτικό γεγονός. Παρόλα αυτά σε συγκεκριμένες περιπτώσεις η Εταιρεία μπορεί να αξιολογήσει για συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά στοιχεία ότι υφίσταται πιστωτικό γεγονός, όταν υπάρχει εσωτερική ή εξωτερική πληροφόρηση που υποδεικνύει ότι τα απαιτούμενα ποσά, που έχουν οριστεί με βάση τη σχετική μισθωτική σύμβαση, δεν είναι πιθανό να εισπραχθούν στο σύνολό τους. Η Εταιρεία προβαίνει σε διαγραφή απαίτησης όταν έχουν εξαντληθεί όλες οι νομικές ενέργειες. Κατά το τέλος της χρήσης οι απαιτήσεις από πελάτες οι οποίες έχουν λήξει και δεν έχουν απομειωθεί αναφέρονται στη σημείωση 16. Οι συναλλαγές που αφορούν διαθέσιμα πραγματοποιούνται με αξιόπιστα πιστωτικά ιδρύματα.

29.4. 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.

31.12.2024			
	Μέχρι 1 έτος	Μέχρι 1 έτος	Μέχρι 1 έτος
Προμηθευτές	5.864.622	-	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.675.459	-	-
Εγγυήσεις ενοικίων	156.954	1.681.551	170.210

31.12.2025			
	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως 5 έτη	> 5 χρόνια
Προμηθευτές	5.742.186	-	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	9.893.576	-	-
Εγγυήσεις ενοικίων	820.801	1.753.179	167.684

29.5. 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.

29.6. Επιμέτρηση εύλογης αξίας

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

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

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

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

30. Μερίσματα

Κατά τη χρήση του 2025 πραγματοποιήθηκε διανομή μερίσματος από φορολογημένα κέρδη συνολικού ποσού τριάντα δύο εκατομμυρίων επτακοσίων δεκαοκτώ χιλιάδων πεντακοσίων εξήντα τεσσάρων Ευρώ και εξήντα τεσσάρων λεπτών (€32.718.564,64), ήτοι ποσού (€0,16) ανά μετοχή για την χρήση 2024, εκ των οποίων ποσό δύο εκατομμυρίων επτακοσίων δεκαοκτώ χιλιάδων πεντακοσίων εξήντα τεσσάρων Ευρώ και εξήντα τεσσάρων λεπτών (€2.718.564,64) προέρχεται από φορολογημένα κέρδη της χρήσης 2024 και ποσό τριάντα εκατομμυρίων Ευρώ (€30.000.000,00) προέρχεται από φορολογημένα κέρδη προηγούμενων χρήσεων.

Για το 2025 προτείνεται διανομή μερίσματος από φορολογημένα κέρδη συνολικού ποσού τριάντα έξι εκατομμυρίων οκτακοσίων οκτώ χιλιάδων τριακοσίων ογδόντα πέντε Ευρώ και είκοσι δύο λεπτών (€36.808.385,22), ήτοι ποσού (€0,18) ανά μετοχή για την χρήση 2025, εκ των οποίων ποσό έξι εκατομμυρίων οκτακοσίων οκτώ χιλιάδων τριακοσίων ογδόντα πέντε Ευρώ και είκοσι δύο λεπτών (€6.808.385,22) προέρχεται από φορολογημένα κέρδη της χρήσης 2025 και ποσό τριάντα εκατομμυρίων Ευρώ (€30.000.000,00) προέρχεται από φορολογημένα κέρδη

προηγούμενων χρήσεων.

31. Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές

Οι Ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές της Εταιρείας για τις χρήσεις 2025 και 2024 αναλύονται ως ακολούθως:

	2025	2024
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	45.200	41.040
Αμοιβές για το Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό	50.900	41.100
Σύνολο	96.100	82.140

32. Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα.

**ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΣ ΔΠΧΑ****ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ****Διεύθυνση Εκτιμητικών & Συμβουλευτικών Υπηρεσιών
Ακίνητης & Κινητής Περιουσίας Τράπεζας & Ομίλου****ΠΑΡΑΔΟΤΕΟ Π.9****Πιστοποιητικό Εκτίμησης****Κρίσιμη ημερομηνία: 31.12.2025**

Προς: ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Λ. Κηφισίας 99

151 24 Μαρούσι

ΙΟΥΝΙΟΣ 2026

Η παρούσα έκθεση προορίζεται για την ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. ως πελάτη και αποδέκτη.

Όλα τα δεδομένα και οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτή την έκθεση είναι εμπιστευτικά και δεν θα αποκαλυφθούν ή αντιγραφούν, εν μέρει ή πλήρως, χωρίς την προηγούμενη γραπτή συγκατάθεση και έγκριση της Διεύθυνσης Εκτιμητικών & Συμβουλευτικών Υπηρεσιών και του πελάτη.

Υπόψη:

Κου Γεωργίου Ταμπουρέα

Γενικού Διευθυντή

ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Λ. Κηφισίας 99

151 24 Μαρούσι

17 Ιουνίου 2026

Θέμα: Πιστοποιητικό Εκτίμησης

Αξιότιμε κύριε Ταμπουρέα,

Σε συνέχεια της από 9.10.2025 Σύμβασης Προμήθειας, η Διεύθυνση Εκτιμητικών και Συμβουλευτικών Υπηρεσιών Ακίνητης και Κινητής Περιουσίας Τράπεζας και Ομίλου της ΕΤΕ (Δ.Ε.Σ.Υ.) ανέλαβε την εκτίμηση Εύλογης Αξίας του χαρτοφυλακίου της ακίνητης περιουσίας της εταιρείας «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.», με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και με κρίσιμη ημερομηνία την 31.12.2025.

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 Ακινητοποιήσεις» και ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα».

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

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

ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

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



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

- Τα Εκτιμητικά Πρότυπα RICS Valuation - Professional Standards, January 2025, του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (The Royal Institution of Chartered Surveyors),
- Τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του IVSC (International Valuation Standards Council, 2025) και
- Τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS 2025, 10th Edition της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations).

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

- Παραλαβή και μελέτη επιμετρητικών και λοιπών στοιχείων των ακινήτων (τίτλοι ιδιοκτησίας, οικοδομικές άδειες, σχέδια, συγκεντρωτικοί πίνακες μισθωτικού, πολεοδομικού και ιδιοκτησιακού καθεστώτος, σενάρια αξιοποίησης επιλεγμένων – από την εταιρεία – ακινήτων κλπ.).
- Διενέργεια αυτοψιών σε 410 ακίνητα επί συνόλου 2.287 ακινήτων.
- Συλλογή συγκριτικών στοιχείων και παράλληλη μελέτη των τάσεων της κτηματαγοράς στις περιοχές των ακινήτων.
- Επιλογή και εφαρμογή της κατάλληλης μεθοδολογίας εκτίμησης, βάσει των παραδοχών όπως αναλύθηκαν στο Παραδοτέο 1 (Π.1).
- Συμπλήρωση υπολογιστικών φύλλων και συγγραφή εκθέσεων εκτίμησης.

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

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

Οι πληροφορίες που χρησιμοποιήθηκαν στις εκθέσεις εκτίμησης θεωρήσαμε ότι είναι πλήρεις και αξιόπιστες ως προς τα ουσιώδη στοιχεία τους και δεν προβήκαμε σε κανέναν έλεγχο και επιβεβαίωση αυτών. Η Διεύθυνσή μας δεν εφάρμοσε ελεγκτικές διαδικασίες για τον εντολέα της μελέτης και τα στοιχεία που της παρασχέθηκαν, καθώς

ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

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



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.

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

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

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

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

Σύμφωνα με τα προαναφερθέντα, κρίνουμε ότι η Εύλογη Αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων της «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» για την 31.12.2025 είναι **1.285.381.823,04 € (Ένα Δισεκατομμύριο διακόσια ογδόντα πέντε Εκατομμύρια τριακόσιες ογδόντα μία Χιλιάδες οκτακόσια είκοσι τρία Ευρώ και τέσσερα Λεπτά)**, η οποία επιμερίστηκε σε αξία γης (λογ. 10 βάσει του ΕΓΛΣ) και αξία κτίσματος (λογ. 11 βάσει του ΕΓΛΣ).

Με εκτίμηση,

Για τη Διεύθυνση Εκτιμητικών και Συμβουλευτικών Υπηρεσιών της ΕΤΕ



Βασίλειος Μπαλιάκας, REV

Επικεφαλής Τομέα Συμβουλευτικών Υπηρεσιών Ακίνητης Περιουσίας

Διευθυντής Έργου

ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

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

