

DRAFT DEMERGER AGREEMENT
BY WAY OF SPIN-OFF OF BUSINESS SECTOR OF THE SOCIETE ANONYME
"Public Power Corporation Société Anonyme"
AND ABSORPTION THEREOF BY THE SOCIETE ANONYME
"DEI OPTIKES EPIKOINONIES SINGLE-MEMBER SOCIETE ANONYME"
PURSUANT TO LAW 4601/2019, LAW 4548/2018, AND THE MORE SPECIFIC PROVISIONS
OF ARTICLE 52 OF LAW 4172/2013 AND ARTICLE 61 OF LAW 4438/2016

BETWEEN

a) the societe anonyme under the trade name "**Public Power Corporation Societe Anonyme**" and distinctive title "PPC S.A." or "PPC", with G.E.MI. No 000786301000, having its seat in the Municipality of Athens, at 30 Chalkokondyli st. (hereinafter referred to as the "**Demerged Entity**") and legally represented herein by [•], and

b) the societe anonyme under the trade name "**DEI OPTIKES EPIKOINONIES SINGLE-MEMBER SOCIETE ANONYME**" and distinctive title "**FIBERGRID**" with G.E.MI. No 167796001000, having its registered seat in the Municipality of Athens, at 1-3 Nymfaiou st. and 16 Laodikias st. (hereinafter referred to as the "**Beneficiary**") and legally represented herein by [•].

The Parties, after having taken note of the decisions of the Boards of Directors of the Demerged Entity and the Beneficiary dated 9.4.2024 and 10.4.2024 respectively, by which it was decided to initiate the procedure for the spin-off of the Business Sector of the Demerged Entity, as described below, and absorption thereof by the Beneficiary, Draw up in Athens today, 20/5/2024, the present draft demerger agreement by way of spin-off of Business Sector as set out in Article 59 of Law 4601/2019, which will be submitted for final approval to the General Meeting of Shareholders of the Demerged Entity and the Beneficiary, the main terms of which are as follows:

1. DETAILS OF THE DEMERGED ENTITY AND THE BENEFICIARY

The Demerged Entity is the societe anonyme under the trade name "Public Power Corporation Societe Anonyme" and distinctive title "PPC S.A." or "PPC", with G.E.MI. No 000786301000 and TIN 090000045, having its registered seat in the Municipality of Athens, at 30 Chalkokondyli st. and

The Beneficiary is the societe anonyme under the trade name "DEI OPTIKES EPIKOINONIES SINGLE MEMBER SOCIETE ANONYME" and distinctive title "FIBERGRID" with G.E.MI. No 167796001000 and TIN 801994364, having its registered seat in the Municipality of Athens, at 1-3 Nymfaiou st. and 16 Laodikias st.

2. FORM OF DEMERGER: SPIN-OFF OF BUSINESS SECTOR AND ABSORPTION THEREOF - APPLICABLE PROVISIONS - RESULTS OF DEMERGER

2.1 The demerger takes the form of spin-off of Business Sector, which is carried out by absorption and in particular by way of spin-off of Business Sector of the Demerged Entity and contribution thereof to the Beneficiary, in accordance with the provisions of Articles 4, 54, 57, 59-73 and 83-87 of Law 4601/2019, Law 4548/2018 and the more specific

provisions of Article 52 of Law 4172/2013 and Article 61 of Law 4438/2016. The demerger shall take place based on the financial data of the balance sheet of the spin-off dated 31.12.2023 (reference date) ["**Transformation Balance Sheet**"] and the Valuation Report under Article 17 of Law 4548/2018, which served as a basis for the valuation of the assets of the Business Sector of the Demerged Entity to be spun off and contributed to the Beneficiary.

2.2 Specifically, the demerger concerns the spin-off of the wholesale telecommunications business sector (the "**Business Sector**") of the Demerged Entity and the absorption thereof by the Beneficiary. The Business Sector consists of PPC's "old" urban fiber optic network and related assets, which has been constructed from 2003 onwards, and is comprised of an underground infrastructure of installed pipes, polytubes, fiber optic cables, manholes, optical connectors and optical splitters, the ownership of which remains with PPC by virtue of Article 129 par. 1 of Law 4819/2021, the "new" fiber optic network under development and the related assets (equipment, machinery, etc.), as well as current assets consisting of inventories, materials and spare parts, consumables, information systems, etc. ("assets of the Business Sector") and short-term liabilities to third parties (contracts with suppliers, contractors, other persons, administrative and private licences for the granting of rights of way, etc.) ("liabilities of the Business Sector"), while it is specified that the right to grant to third parties access to the Hellenic Electricity Distribution Network (hereinafter referred to as "HEDN") for the installation of fiber optics or other electronic communications network elements on the HEDN, which is owned by PPC, does not constitute an asset of the Business Sector. From an organisational point of view, all the above-mentioned assets and liabilities constitute an autonomous business activity, in other words a set capable of operating independently (monitoring of a separate profit centre in PPC's ERP, separate financial statements, BS & P&L from the other activities of the company). The difference between assets and liabilities less the revaluation reserve for fixed assets of the spin-off business sector will constitute the share capital of the Business Sector, as indicated in section 3 SHARE CAPITAL – SHAREHOLDINGS. The assets of the spin-off Business Sector to be transferred to the Beneficiary are reflected in the Transformation Balance Sheet as at 31.12.2023 (Annex I) and are valued for the purposes of the demerger in accordance with the Valuation Report mentioned below.

2.3. On the date of registration of the final Demerger Agreement, which shall be drawn up in the form of a notarial deed (hereinafter referred to as the "**Demerger Date**") in the General Commercial Registry (G.E.MI), where all other documents provided for by the law shall also be submitted together with the relevant approval resolution of the General Meetings of Shareholders of the Demerged Entity and the Beneficiary, to be adopted pursuant to Article 66 of Law 4601/2019, the Demerger process shall be completed and the following results shall occur ipso iure and simultaneously, both between the Demerged Entity and the Beneficiary, as well as vis-à-vis third parties:

(a) the Beneficiary shall be substituted ipso iure and without any other formality being required, as universal successor, in accordance with Article 70, par. 2 of Law 4601/2019, to all property to be transferred to it (assets and liabilities of the spin-off Business Sector) and shall become the sole owner, possessor, holder and beneficiary of all movable and immovable assets of the property to be transferred to it, as they are reflected in the Transformation Balance Sheet and as formed until the Demerger Date.

(b) by virtue of the present spin-off, the Beneficiary shall acquire all rights, obligations and generally all legal relations of the Business Sector to be spun off from the Demerged Entity or relating to the Business Sector.

(c) the Beneficiary shall be the owner, possessor, holder, and beneficiary of all movable and immovable assets of the Demerged Entity, of any claims of the latter against third parties for any reason whatsoever and all assets in general relating to the Business Sector, unless otherwise specified in the Demerger Agreement and the law.

(d) in the context of the spin-off, any other right, intangible asset, claim, collateral or other asset relating to the above Business Sector of the Demerged Entity, even if not yet specifically referred to or precisely described herein, either by omission or by oversight, licenses of any kind granted by the authorities, as well as the rights or legal relations arising from any other relevant contract or legal transaction, which, upon the legal completion of the Business Sector spin-off and upon completion of the formalities and conditions required by the standing provisions, shall be transferred to the Beneficiary which shall have full ownership thereon.

(e) in addition, all contracts, agreements, and legal transactions concluded between the Demerged Entity and any third natural or legal person and related to the Business Sector to be spun off shall be transferred to the Beneficiary and shall be continued by the latter under the same terms and agreements.

(f) any assets, any kind of licenses, rights, claims, or legal relations of the Demerged Entity concerning the spin-off Business Sector shall be transferred to the Beneficiary, even if not explicitly stated in the Transformation Balance Sheet.

(g) any pending legal proceedings of the Demerged Entity to the extent that they relate to the Business Sector shall be continued ipso iure by or against the Beneficiary, with no further formality being required on its part for their continuation and without any violent interruption of such proceedings as a result of the spin-off.

(h) the Demerged Entity is already the sole shareholder of the Beneficiary and, as a result of the spin-off, shall acquire the shares to be issued by the Beneficiary, as these are detailed below (under section 3 "SHARE CAPITAL - SHAREHOLDINGS").

It is clarified that in the case of assets, rights, obligations and generally other assets or liabilities or legal relations of or relating to the spin-off Business Sector, which are governed by foreign law that does not recognise the under Greek law universal succession on Business Sector spin-off, the following shall apply: The Demerged Entity and the Beneficiary shall ensure that they take the necessary action to complete the transfer of the said assets, rights, obligations and legal relations to the Beneficiary in accordance with the provisions of the law as in force from time to time. To the extent that it is not possible to transfer the above to the Beneficiary as per above, on the one hand, in the case of non-transferred obligations, the Beneficiary expressly and irrevocably shall undertake to perform such obligations, to pay to the Demerged Entity any amounts charged to the latter without significant delay and to indemnify the Demerged Entity for any costs or damages that may arise due to failure to perform such obligations, and, on the other hand, in the case of rights, the Demerged Entity expressly and irrevocably shall undertake to collect or liquidate them in accordance with the instructions of the Beneficiary, without the right to reinvest in them, and then

deliver the proceeds to the Beneficiary without significant delay, while it shall not be obliged to pay any amount to the Beneficiary if it fails to collect it. Moreover, the Demerged Entity shall not be allowed to dispose of any such assets in any way other than for securing their delivery to the Beneficiary, subject to the prior written consent of the Beneficiary.

2.4 The valuation of all the assets of the Business Sector to be spun off from the Demerged Entity (assets-liabilities), as they appear in the spin-off Business Sector's valuation report of 14.5.2024, in accordance with Article 17 of Law 4548/2018, was carried out by the independent expert under the trade name "Q.A.S. Certified Public Accountants Ltd.", with reg. No SOEL E151 (hereinafter referred to as the "Valuation Report") (Annex II).

3. SHARE CAPITAL - SHAREHOLDINGS

3.1 The Valuation Report shows that the equity of the spin-off Business Sector is broken down as follows:

	Amounts in euro
Revaluation reserve for fixed assets of the spin-off business sector	7,400,470
Goodwill arising from the revaluation of fixed assets according to the valuation report of 14.5.2024 under Article 17 of Law 4548/2018	1,019,691
Equity Balance	32,582,293
Total Equity	41,002,454

3.2 The share capital of the Beneficiary amounts today to thirty million euro (€30,000,000), divided into thirty million (30,000,000) registered shares, with a nominal value of one (€1) euro each.

3.3 Due to the spin-off of the Business Sector from the Demerged Entity and its contribution to the Beneficiary, and according to the financial data of the Transformation Balance Sheet and the Valuation Report, the share capital of the Beneficiary shall be increased by the amount of thirty-three million six hundred and one thousand nine hundred and eighty-four euro (€33,601,984) following capitalization of the goodwill resulting from the revaluation of fixed assets according to the valuation report as at 14.5.2024 under Article 17 of Law 4548/2018, through the issue of thirty-three million six hundred and one thousand nine hundred and eighty-four (33,601,984) new registered shares, with a nominal value of one euro (€1) each, the total of which will be acquired by the Demerged Entity on the Demerger Date.

Therefore, the total share capital of the Beneficiary will be formed as described below: sixty-three million six hundred and one thousand nine hundred and eighty-four euro (€63,601,984), divided into sixty-three million six hundred and one thousand nine hundred and eighty-four (63,601,984) shares with a nominal value of one euro (€1) each. For the said capital increase, the amendment of the Articles of Incorporation of the Beneficiary shall take place, and the latter shall be obliged upon completion of the contribution of the Business Sector to deliver immediately to the Demerged Entity

thirty-three million six hundred and one thousand nine hundred and eighty-four shares (33,601,984) of its issue, with a nominal value of one (€1) euro each, of which the Demerged Entity shall acquire full ownership, possession and occupation, thus remaining the sole 100% shareholder of the Beneficiary and indirectly the beneficiary of the assets of the Business Sector to be spun off, and to take the necessary actions to register the Demerged Entity as the sole shareholder in the shareholders registry book kept by the Beneficiary, in accordance with Article 40 par. 2 of Law 4548/2018. The companies participating in the demerger shall undertake to carry out any other necessary procedure for the completion of the issue of the above shares and cancellation of the old ones/delivery of new securities to the Demerged Entity.

Given that in exchange for the contribution of the spin-off Business Sector, the Demerged Entity will acquire all the new shares of the Beneficiary, while it is already the sole shareholder of the Beneficiary, and therefore the Demerged Entity will remain indirectly the beneficiary of the assets of the spin-off Business Sector, the exchange ratio has no practical significance and is irrelevant in this case, and the terms of the demerger can only be considered fair and reasonable.

4. RIGHT OF PARTICIPATION IN PROFITS

The Beneficiary's shares which will be acquired by the Demerged Entity, in accordance with the above, shall entitle the Demerged Entity to participate in the profits of the Beneficiary, in relation to any dividend distribution that will take place as of the Demerger Date and henceforth.

5. OPERATIONS AND FINANCIAL RESULTS OF THE DEMERGED ENTITY AS FROM 31.12.2023 UNTIL THE DEMERGER DATE

All the operations and transactions of the Demerged Entity relating to the Business Sector **until the completion of the spin-off** of the Business Sector are considered from an accounting and tax point of view to be carried out on its behalf and not on behalf of the Beneficiary, and the financial results that will arise during the interim period, namely from 31.12.2023 until the Demerger Date, will benefit or be borne solely by the Demerged Entity. If, during the aforementioned interim period, the Demerged Entity makes a profit, such profit shall belong to the Demerged Entity, and in the event that the Demerged Entity makes a loss during this period, such loss shall be covered by the Demerged Entity, by payment of an amount equal to the loss, in cash.

6. SPECIAL ADVANTAGES AND RIGHTS

The Demerged Entity, including the spin-off Business Sector, and in particular the members of the Board of Directors and the internal auditors of the Demerged Entity as well as the experts appointed by the Demerged Entity, are not granted any special advantages under its Articles of Incorporation or by resolutions of the General Meeting of its Shareholders, nor are they granted any such advantages under this Demerger Agreement.

-*-

The resolution of the General Meeting of the Shareholders of the Demerged Entity approving the Demerger by way of spin-off of the Business Sector, together with the

Demerger Agreement by way of spin-off of Business Sector, which shall be drawn up in the form of a notarial deed, shall be submitted to the publicity formalities of Article 68 of Law 4601/2019.

In witness thereof, the present Draft Demerger Agreement has been prepared and is duly signed by the legal representatives of the Demerged Entity and the Beneficiary and shall be published in accordance with the applicable provisions.

For "PUBLIC POWER CORPORATION SOCIETE ANONYME" For "DEI OPTIKES EPIKOINONIES SINGLE MEMBER SOCIETE ANONYME"

ANNEX I

Transformation Balance Sheet

Annex II

The Valuation Report on the fair value of the Business Sector dated 14.5.2024

**Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού
του τηλεπικοινωνιακού κλάδου χονδρικής της
ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΣΜΟΥ Α.Ε**

Ποσά σε € κατά την 31/12/2023	Αξία Δ.Π.Χ.Α
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	31.155.607
Ασώματες ακινητοποιήσεις	4.100.249
Αποθέματα	19.127.772
Απαιτήσεις	400.000
Σύνολο Ενεργητικού	54.783.628
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.897.207
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	8.560.651
Δουλεμένες και λοιπές υποχρεώσεις	4.343.007
Σύνολο υποχρεώσεων	14.800.866
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	39.982.763
Αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων	7.400.470

14/5/2024



Στέργιος Τσιφωτούδης
Διευθυντής
Λογιστικών Υπηρεσιών

Έκθεση Αποτίμησης
σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 17 του Ν.4548/2018,
των Περιουσιακών Στοιχείων και Υποχρεώσεων του τηλεπικοινωνιακού
κλάδου χονδρικής της ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΣΜΟΥ Α.Ε,
με σκοπό την απόσχιση αυτού και την εισφορά του στην θυγατρική
εταιρεία «ΔΕΗ ΟΠΤΙΚΕΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΜΑΕ» και δ.τ. «FiberGrid»
στα πλαίσια του άρθρου 57 του Ν. 4601/2019, του άρθρου 52 του Ν.
4172/2013 και του 61 του Ν.4438/2016.

Μάιος 2024

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

A. Εισαγωγικές Σημειώσεις.....	3
A.1 Πληροφορίες για την ΔΕΗ.....	3
A.2.Πληροφορίες για την FiberGrid και τον τηλεπικοινωνιακό κλάδο χονδρικής της ΔΕΗ.....	4
B. Μέθοδος αποτίμησης κλάδου και στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εργασία μας.....	5
Γ. Περιορισμοί Αποτίμησης	6
Δ. Χρηματοοικονομική Κατάσταση Κλάδου (Ισολογισμός 31-12-2023).....	7
Δ.1 Ενεργητικό	7
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	7
Δ.1.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7
Δ.1.1.1 Τεχνικές εγκαταστάσεις υπάρχοντος δικτύου οπτικών ινών	7
Δ.1.1.2 Λοιπός εξοπλισμός.....	7
Δ.1.1.3 Κόστος δικτύου οπτικών ινών υπό κατασκευή.....	8
Δ.1.2 Ασώματες Ακίνητοποιήσεις.....	8
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	8
Δ.1.3 Αποθέματα κλάδου.....	8
Δ.1.4 Απαιτήσεις.....	8
Δ.2 Υποχρεώσεις	9
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	9
Δ.2.1 Αναβαλλομένη φορολογική υποχρέωση.....	9
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	9
Δ.2.2 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9
Δ.2.3 Έξοδα χρήσης πληρωτέα.....	10
Δ.3 Καθαρή Θέση κλάδου	10
Ε. Συμπέρασμα	11

Αθήνα, 14 Μαΐου 2024

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΣΜΟΥ Α.Ε.

Έκθεση Αποτίμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 17 του Ν.4548/2018, των Περιουσιακών Στοιχείων και Υποχρεώσεων του τηλεπικοινωνιακού κλάδου χονδρικής της ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΣΜΟΥ Α.Ε με Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 786301000, με σκοπό την απόσχιση αυτού και την εισφορά του στην υφιστάμενη θυγατρική της εταιρεία «ΔΕΗ ΟΠΤΙΚΕΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και δ.τ. «FiberGrid» με Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 167796001000, στο πλαίσιο του άρθρου 57 του Ν. 4601/2019, του άρθρου 52 του Ν. 4172/2013 και του 61 του Ν.4438/2016.

Αξιότιμοι Κύριοι,

Κατόπιν της από 10/04/2024 σχετικής ανάθεσης της ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΣΜΟΥ Α.Ε «με Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 786301000» (εφεξής: ΔΕΗ ή η Εταιρεία), ολοκληρώσαμε την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του τηλεπικοινωνιακού κλάδου χονδρικής της ΔΕΗ (εφεξής ο «κλάδος») με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2023, προκειμένου να εισφερθεί στην κατά 100% θυγατρική της εταιρεία με την επωνυμία «ΔΕΗ ΟΠΤΙΚΕΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», δ.τ. «FiberGrid» και με Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 167796001000 (εφεξής η «FiberGrid» ή η «Επωφελούμενη»). Σημειώνεται ότι η ανωτέρω αποτίμηση διενεργήθηκε σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 και η σχετική απόσχιση θα πραγματοποιηθεί στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 57 του Ν. 4601/2019, του άρθρου 52 του Ν. 4172/2013 και του 61 του Ν.4438/2016.

Επίσης, δηλώνουμε ότι για την ανάληψη της εν λόγω εργασίας δεν συντρέχουν λόγοι που επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας ως προς τις ανωτέρω Εταιρείες τόσο με βάση τα οριζόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, όσο και με βάση το άρθρο 21 του Ν.4449/2017.

A. Εισαγωγικές Σημειώσεις

A.1 Πληροφορίες για την ΔΕΗ

Η ΔΕΗ ιδρύθηκε το 1950 ως μία αμιγώς δημόσια επιχείρηση, η οποία επιφορτίστηκε με το έργο του πλήρους εξηλεκτισμού της χώρας. Ακολούθησε η μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία και η εισαγωγή της στο Χρηματιστήριο, Στα τέλη του 2021, με τη μείωση της έμμεσης συμμετοχής του Δημοσίου στο 34,1%, η Εταιρεία έπαυσε να τελεί υπό τον έλεγχο του Δημοσίου και κατά συνέπεια να υπόκειται σε νόμους και ρυθμίσεις που έχουν εφαρμογή στις επιχειρήσεις του ευρύτερου Δημόσιου Τομέα.

Παρόλα αυτά, η ΔΕΗ λόγω της δραστηριοποίησής της στον στρατηγικής σημασίας κλάδο κοινής ωφέλειας εξακολουθεί επί της ουσίας να αποτελεί εταιρεία έντονου δημόσιου ενδιαφέροντος.

Η ΔΕΗ σήμερα είναι ένας Όμιλος Επιχειρήσεων ο οποίος αποτελείται από (α) την ΔΕΗ Α.Ε. που είναι ο κορμός και έχει τις λειτουργίες της Εμπορίας, της Ηλεκτροπαραγωγής από συμβατικές και υδροηλεκτρικές πηγές ενέργειας, της Διαχείρισης Ενέργειας (Energy Trading) και της Ηλεκτροκίνησης, (β) τις βασικές θυγατρικές στην Ελλάδα ΔΕΔΔΗΕ (Διανομή) και ΔΕΗ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΕΣ, με την τελευταία να είναι ο κύριος φορέας μετάβασης στην «πράσινη» ηλεκτροπαραγωγή μέσω Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας και Αποθήκευσης και (γ) τις θυγατρικές εταιρείες στη Νοτιοανατολική Ευρώπη οι οποίες δραστηριοποιούνται στην εμπορία ηλεκτρικής ενέργειας, διανομή και παραγωγή Ενέργειας.

A.2.Πληροφορίες για την FiberGrid και τον τηλεπικοινωνιακό κλάδο χονδρικής της ΔΕΗ

Στο τέλος του Δεκεμβρίου 2022, η ΔΕΗ ίδρυσε μια θυγατρική εταιρεία αποκλειστικά χονδρικής διάθεσης υπηρεσιών Fiber-To-The-Home (FTTH), τη ΔΕΗ ΟΠΤΙΚΕΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και δ.τ. «FiberGrid» με σκοπό να δραστηριοποιηθεί στην ελληνική αγορά υπερ-υψηλής ευρυζωνικότητας (ultra-broadband), προσφέροντας υψηλές επιδόσεις internet έως και 10 Gbps, σε αντιστοιχία με τους στόχους της ΕΕ για την Ευρωπαϊκή Κοινωνία των Gigabit (Gigabit Society).

Επίσης εντός του 2022, προέβη στην έκδοση από την ΕΕΤΤ γενικής άδειας παρόχου ηλεκτρονικών επικοινωνιών, γεγονός που εντάσσεται στην στρατηγική απόφασή της να καταστεί πάροχος τηλεπικοινωνιακών υπηρεσιών στην αγορά χονδρικής, κατά το πρότυπο αντίστοιχων ενεργειακών επιχειρήσεων του εξωτερικού. Στο πλαίσιο αυτό, η ΔΕΗ ξεκίνησε την πιλοτική ανάπτυξη του Δικτύου Οπτικών Ινών («Fiber to the Home - FTTH») στο Περιστέρι και σε ακόμη 13 επιλεγμένους Δήμους του λεκανοπεδίου της Αττικής («Βιομηχανικό Πιλοτικό»).

Η περαιτέρω ανάπτυξη, διαχείριση και εκμετάλλευση των υποδομών FTTH θα πραγματοποιηθεί μέσω της FiberGrid που θα παρέχει, όπως σημειώνεται και ανωτέρω, υπηρεσίες χονδρικής ευρυζωνικής πρόσβασης σε υφιστάμενους παρόχους ηλεκτρονικών επικοινωνιών και θα εξελίξει την πορεία της με στόχο τη σύνδεση περίπου 3εκ. νοικοκυριών με τεχνολογία FTTH.

Η ανάπτυξη του δικτύου οπτικών ινών υλοποιείται αφενός, εναέρια επί του δικτύου διανομής του ΔΕΔΔΗΕ (εφεξής «Ελληνικό Δίκτυο Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας ή ΕΔΔΗΕ») (πυλώνες μέσης & χαμηλής τάσης), αφετέρου, και σε μικρότερο βαθμό, υπόγεια μέσω διάρρηξης (ανοίγματος) σκάμματος. Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με το άρθρο 129 του Ν.4819/2021, η ΔΕΗ, κατά το χρόνο εισφοράς των παγίων του ΕΔΔΗΕ στο ΔΕΔΔΗΕ, διακράτησε το δικαίωμα πρόσβασης για την εγκατάσταση δικτύου οπτικών ινών επί του ΕΔΔΗΕ, αναλαμβάνοντας την υποχρέωση παροχής δικαιωμάτων πρόσβασης και διέλευσης σε τρίτους, συμπεριλαμβανομένης της Fibergrid.

Η ανάπτυξη του δικτύου FTTH γίνεται επί του παρόντος στο όνομα της ΔΕΗ, οπότε η τελευταία τυγχάνει κύριος του έργου και όλες οι διοικητικές άδειες κατασκευαστικών εργασιών εκδίδονται στο όνομα της ΔΕΗ, και ομοίως οι εργολαβικές σχέσεις συνάπτονται με τη ΔΕΗ και τα πάγια καταχωρίζονται στο Μητρώο Παγίων της ΔΕΗ.

Το οικονομικό έτος 2023 καλύφθηκαν περίπου 140.000 νοικοκυριά στους 13 Δήμους, ενώ προχώρησε στην προμήθεια των συστημάτων πληροφορικής και των απαραίτητων εργαλείων.

Προκειμένου να δραστηριοποιηθεί αυτόνομα η FiberGrid στην αγορά χονδρικής θα πρέπει να λάβει χώρα η μεταβίβαση του συνόλου των παγίων, αποθεμάτων, συμβάσεων, απαιτήσεων, υποχρεώσεων κτλ. της τηλεπικοινωνιακής δραστηριότητας στην χονδρική αγορά της ΔΕΗ, μέσω Απόσχισης κλάδου με απορρόφηση από την FiberGrid, σύμφωνα με το άρθρο 57 του ν. 4601/2019.

Στην υπό εξέταση περίπτωση το ενεργητικό του τηλεπικοινωνιακού κλάδου χονδρικής αποτελείται αφενός από πάγια στοιχεία που έχουν να κάνουν με το «παλαιό» δίκτυο οπτικών ινών αλλά και το υπό εξέλιξη νέο δίκτυο (εξοπλισμός, μηχανήματα, κτλ), αλλά και στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού αποτελούμενα κυρίως από αποθέματα, υλικά & ανταλλακτικά, αναλώσιμα, κτλ. Ενώ από την πλευρά του παθητικού, υπάρχουν κυρίως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τρίτους (προμηθευτές, εργολάβους, κτλ.). Στη FiberGrid θα μεταβιβαστούν επίσης και όλες οι ενεργές Συμβάσεις που είχαν συναφθεί από τη ΔΕΗ με τρίτους (εργολάβους, προμηθευτές, κτλ.).

B. Μέθοδος αποτίμησης κλάδου και στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εργασία μας

Η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του κλάδου βασίστηκε στην αναπροσαρμοσμένη λογιστική τους αξία, όπως αυτή προσδιορίζεται βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ). Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή διενεργείτε επισκόπηση των μεγεθών επί της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του κλάδου, η αξία των οποίων αναπροσαρμόζεται αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία κατά ΔΠΧΑ αυτών δεν ανταποκρίνεται στην τρέχουσα εμπορική τους αξία κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Η ανωτέρω μέθοδος κρίθηκε ως η καταλληλότερη λαμβανομένων υπόψη ότι η Επωφελούμενη εταιρεία (FiberGrid) ανήκει άμεσα κατά 100% στην Εισφέρουσα εταιρεία ΔΕΗ.

Στο πλαίσιο της εργασίας μας τέθηκαν υπόψη μας τα εξής:

- Η από 10.04.2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΔΕΗ με την οποία αποφασίστηκε η έναρξη της διαδικασίας του Εταιρικού Μετασχηματισμού (απόσχιση του τηλεπικοινωνιακού κλάδου χονδρικής της ΔΕΗ) και οριστήκαμε ως αποτιμητές του κλάδου.
- Η Λογιστική Κατάσταση του κλάδου που συντάχθηκε από την ΔΕΗ σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2023, η οποία παρατίθεται στην παρούσα έκθεση ως ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α.
- Υποστηρικτικά στοιχεία (Μητρώο Παγίων, Συμβάσεις, λογιστικά αρχεία, επιστολές επιβεβαίωσης, κτλ.), καθώς και αναλύσεις των κονδυλίων της Λογιστικής Κατάστασης του κλάδου την 31.12.2023.
- Έκθεση εκτίμησης ανεξάρτητου εκτιμητή με ημερομηνία 18.04.2024, εγνωσμένου κύρους (American Appraisal), της αγοραίας αξίας του υφιστάμενου εγκατεστημένου δυτικού οπτικών ινών της ΔΕΗ που αποτελεί στοιχείο του κλάδου και θα εισφερθεί στη FiberGrid.

Γ. Περιορισμοί Αποτίμησης

Η διενέργεια της εργασίας μας (αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του κλάδου κατά την 31.12.2023) υπόκειται στους παρακάτω περιορισμούς:

- Για την εγκυρότητα των οικονομικών και άλλων συνοδών στοιχείων, ιστορικά και μελλοντικά, που τέθηκαν υπόψιν μας από τη διοίκηση της ΔΕΗ, την πλήρη ευθύνη φέρει η διοίκηση αυτής και δεν προβήκαμε σε ανεξάρτητη επαλήθευση ή έλεγχο αυτών καθώς θεωρήσαμε ότι είναι έγκυρα, ορθά και πλήρη.
- Δεν παρέχουμε εγγυήσεις ή διαβεβαιώσεις για την ακρίβεια και εγκυρότητα των πληροφοριών και στοιχείων που μας παρασχέθηκαν από τρίτους και χρησιμοποιήθηκαν για την πραγματοποίηση της εργασίας μας, παρά το γεγονός ότι λάβαμε διαβεβαιώσεις για την ορθότητα και πληρότητα των στοιχείων αυτών που άπτονται σε ουσιώδη θέματα.
- Η διενέργεια αποτίμησης παγίων περιουσιακών στοιχείων έγινε από ανεξάρτητο Εκτιμητή, εγνωσμένου κύρους που έχει επιλεγεί από την Διοίκηση της ΔΕΗ προς τον σκοπό αυτό. Η εν λόγω έκθεση του Εκτιμητή τίθεται ως παράρτημα και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας εργασίας και ως εκ τούτου, οι περιορισμοί και οι δεσμεύσεις που διατυπώνονται επι αυτής και την διέπουν, ισχύουν στο σύνολο τους και για την παρούσα αποτίμηση μας.
- Δεν παρέχουμε εγγυήσεις ή διαβεβαιώσεις για την επίτευξη των προβλέψεων που περιλαμβάνονται στην εργασία μας.
- Δεν εξετάσαμε τυχόν τεχνικά, περιβαλλοντικά ή άλλα κανονιστικά και φορολογικά θέματα που αφορούν και σχετίζονται με τον εισφερόμενο κλάδο και ως εκ τούτου δεν εκφράζουμε καμία άποψη και θέση για αυτά.
- Θεωρούμε δεδομένο ότι ο τηλεπικοινωνιακός κλάδος χονδρικής της ΔΕΗ λειτουργεί σύμφωνα με την ισχύουσα Εθνική και Ενωσιακή νομοθεσία και η ΔΕΗ διαθέτει όλες τις απαραίτητες άδειες, καθώς και δεν υφίστανται εκκρεμή νομικά θέματα ή αμφισβητήσεις που να αφορούν τον κλάδο και τα εισφερόμενα περιουσιακά στοιχεία αυτού στα πλαίσια της απόσχισης αυτής.
- Δεν εξετάζουμε την πλήρωση των προϋποθέσεων της κείμενης νομοθεσίας για τον χαρακτηρισμό ως κλάδου καθώς και αν αυτός συνιστά αυτόνομη εκμετάλλευση.

Διευκρινίζεται ότι η προαναφερθείσα εργασία δεν συνιστά ενδελεχή έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που αναφέρονται σε ενδελεχείς ελέγχους ή επισκοπήσεις και συνεπώς καμία σχετική ελεγκτική εξασφάλιση δεν θα παρασχεθεί. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, άλλα θέματα, τα οποία ενδεχόμενα να επηρέαζαν την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς 31.12.2023, μπορεί να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας τα οποία θα σας αναφέραμε.

Δ. Χρηματοοικονομική Κατάσταση Κλάδου (Ισολογισμός 31-12-2023)

Δ.1 Ενεργητικό

Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό

Δ.1.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία € 32.462.904

Το κονδύλι Ενσώματα πάγια περιλαμβάνει τις κάτωθι κατηγορίες Παγίων:

Δ.1.1.1 Τεχνικές εγκαταστάσεις υπάρχοντος δικτύου οπτικών ινών

Εκτίμηση κατά την 31.12.2023 € 9.932.800

Το κονδύλι «Τεχνικές εγκαταστάσεις υπάρχοντος δικτύου οπτικών ινών κλάδου» περιλαμβάνει τον υπάρχον εξοπλισμό του κλάδου και ειδικότερα τις υπάρχουσες εγκαταστάσεις των καλωδίων των οπτικών ινών, η λογιστική αξία των οποίων κατά την 31.12.2023 ανέρχεται σε Ευρώ 8.625.503. Λόγω της εξειδικευμένης φύσης των ενσώματων αυτών παγίων και της μοναδικότητας των υπάρχοντων εγκαταστάσεων (εγκατάσταση εξοπλισμού Οπτικής Ίνας), η ΔΕΗ ανέθεσε, με το 10.04.2024 Πρακτικό του ΔΣ αυτής, σε ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή τέτοιων εγκαταστάσεων και εξοπλισμού την American Appraisal, τον προσδιορισμό της αγοραίας - τρέχουσας αξίας αυτών ανά γεωγραφική περιοχή εγκαταστημένης οπτικής ίνας. Κατά την διενέργεια της εργασίας της, η American Appraisal εφάρμοσε για τον προσδιορισμό των αξίας του υφισταμένου δικτύου τη Μέθοδο του Κόστους Αναπαραγωγής, την Τεχνική των Δεικτών ή της Τάσης και την Τεχνική της Εκθετικής Απομείωσης της Αξίας Κτήσης και χορήγησε προς την διοίκηση της ΔΕΗ την από 18.04.2024 Έκθεση εκτίμησης η οποία και τέθηκε υπόψη μας και σύμφωνα με την οποία η αγοραία Αξία του εν λόγω εγκατεστημένου δικτύου ανέρχεται σε Ευρώ 9.932.800, ήτοι μεγαλύτερο κατά ποσό Ευρώ 1.307.297 της ως άνω λογιστικής αξίας

Οι αξίες που προσδιορίστηκαν από την εν λόγω έκθεση Εκτίμησης της American Appraisal αναλυτικά περιγράφονται (ανά γεωγραφική περιοχή εγκαταστημένης οπτικής ίνας) στο σχετικό παράρτημα αυτής (παράρτημα Β) γίνονται αποδεκτές από τους διενεργούντες την παρούσα εργασία καθώς θεωρούμε ότι εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

Δ.1.1.2 Λοιπός εξοπλισμός

Εκτίμηση κατά την 31.12.2023 € 199.406

Το εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνει εξοπλισμό γραφείου (εξοπλισμό Η/Υ, φορητούς υπολογιστές κτλ.) έπιπλα και λοιπό τηλεπικοινωνιακό εξοπλισμό γραφείου, των οποίων η λογιστική/αναπόσβεστη αξία όπως προκύπτει και από τα Βιβλία της Εταιρείας αλλά και το αντίστοιχο Μητρώο Παγίων Περιουσιακών Στοιχείων κατά την 31.12.2023 ανέρχεται σε Ευρώ 199.406. Το εν λόγω κονδύλι αναγνωρίζεται από τους διενεργούντες την εκτίμηση και αποτιμάται στη λογιστική του αξία κατά την 31.12.2023.

Δ.1.1.3 Κόστος δικτύου οπτικών ινών υπό κατασκευή

Εκτίμηση κατά την 31.12.2023 € 22.330.698

Το εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνει δαπάνες ανάπτυξης και κατασκευής στα πλαίσια της εγκατάστασης του νέου δικτύου οπτικών ινών (τεχνικές μελέτες, μελέτες για τον σχεδιασμό του δικτύου, τέλη διέλευσης, εργασίες πρόσκτησης, υπηρεσίες διαχείρισης έργων, χαρτογράφηση υποδομών, υλικά και λοιπές εργασίες εγκατάστασης), σε διάφορους Δήμους της ευρύτερης περιοχής της Αττικής καθώς και μελέτες σχεδιασμού επέκτασης του δικτύου σε περιοχές τις υπόλοιπης Ελλάδας. Το έργο είναι σε εξέλιξη (υπό κατασκευή δίκτυο) και η αξία του αναγνωρίζεται από τους διενεργούντες την παρούσα εκτίμηση στο σωρευμένο κόστος εγκατάστασης του του έως την 31/12/2023 όπως αυτή προκύπτει από τα τηρούμενα λογιστικά αρχεία της ΔΕΗ (λογιστική αξία).

Δ.1.2 Ασώματες Ακινήτοποιήσεις

Εκτίμηση κατά την 31.12.2023 € 4.100.249

Το εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνει το κόστος απόκτησης αδειών χρήσης software από την εταιρεία πληροφορικής Oracle στο πλαίσιο της ανάπτυξης συστήματος λογισμικού τιμολόγησης

Το εν λόγω κονδύλι αναγνωρίζεται από τους διενεργούντες την εκτίμηση στο σωρευμένο κόστος του έως την 31.12.2023 όπως αυτή προκύπτει από τα τηρούμενα λογιστικά αρχεία της ΔΕΗ (λογιστική αξία).

Σύνολο μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού Ευρώ **36.563.153**

Κυκλοφορούν Ενεργητικό

Δ.1.3 Αποθέματα κλάδου

Εκτίμηση κατά την 31.12.2023 € 19.127.772

Το κονδύλι «Αποθέματα κλάδου» περιλαμβάνει υλικά (καλώδια, μπαταρίες, βάσεις, κτλ.) και λοιπά ανταλλακτικά, τα οποία βρίσκονταν κατά την 31.12.2023 σε αποθήκες τρίτων, προς χρησιμοποίηση για το έργο της κατασκευής του νέου δικτύου οπτικών ινών που βρίσκεται σε εξέλιξη. Τα εν λόγω αποθέματα αφού επιβεβαιώθηκαν ως ποσότητες ευρισκόμενες στις εγκαταστάσεις τρίτων κατά την 31.12.2023, οι αξίες αυτών γίνονται αποδεκτές από τους διενεργούντες την παρούσα Εκτίμηση στο κόστος απόκτησης τους ήτοι Ευρώ 19.127.772 κατά την ως άνω ημερομηνία, όπως αυτό προκύπτει από τα τηρούμενα λογιστικά αρχεία της ΔΕΗ (λογιστική αξία).

Δ.1.4 Απαιτήσεις

Εκτίμηση κατά την 31.12.2023 € 400.000

Το εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνει εμπορική απαίτηση βάσει σύμβασης για τη χρήση του υφιστάμενου δικτύου και αναγνωρίζεται από τους διενεργούντες την εκτίμηση στη λογιστική του αξία όπως αυτό προκύπτει από τα λογιστικά αρχεία της ΔΕΗ κατά την 31.12.2023

Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού Ευρώ **19.527.772**

ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ **ΕΥΡΩ 56.090.925**

Δ.2 Υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Δ.2.1 Αναβαλλομένη φορολογική υποχρέωση

Εκτίμηση κατά την 31.12.2023

€ 2.184.813

Το κονδύλι αυτό αντιπροσωπεύει την μελλοντική (αναβαλλόμενη) φορολογική υποχρέωση, η οποία υπολογίζεται στην προσωρινή διαφορά κατά την ημερομηνία αποτίμησης κυρίως της αξίας του υφιστάμενου εγκατεστημένου δικτύου οπτικών ινών (παλιό δίκτυο) του κλάδου μεταξύ της αξίας αυτού με βάση τα Φορολογικά Βιβλία και την αξία αποτίμησης τους με εφαρμογή του ισχύοντος συντελεστή φορολογίας εισοδήματος 22%. Το εν λόγω κονδύλι με βάση τη Λογιστική κατάσταση του κλάδου κατά την ημερομηνία αποτίμησης ανέρχονταν σε ποσό Ευρώ 1.897.207, το οποίο λαμβάνοντας υπόψη την αγοραία αξία του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου η οποία εκτιμήθηκε σε Ευρώ 9.932.800 βάσει μελέτης εκτίμησης από την εταιρεία American Appraisal διαμορφώνεται σε ποσό Ευρώ **2.184.813**.

Σημειώνεται εδώ πως κατά την ημερομηνία της αποτίμησης το ως άνω υφιστάμενο εγκατεστημένο δίκτυο οπτικών ινών (παλιό δίκτυο) είναι πλήρως αποσβεσμένο στα φορολογικά βιβλία της ΔΕΗ.

Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων

Ευρώ 2.184.813

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Δ.2.2 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Εκτίμηση κατά την 31.12.2023

€ 8.560.651

Το κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις κλάδου» περιλαμβάνει τα ανεξόφλητα υπόλοιπα υποχρεώσεων προς προμηθευτές και πιστωτές του κλάδου κατά την 31.12.2023 προερχόμενα από αγορά υλικών και ανταλλακτικών, αλλά και από την λήψη υπηρεσιών συναφών με τη δραστηριότητα του κλάδου έως και την ημερομηνία 31.12.2023, όπως αναλύονται κατωτέρω:

	Υπόλοιπα κατά την 31.12.2023 (Ποσά σε Ευρώ)
Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές	
Προμηθευτές Εσωτερικού	5.156.386
Προμηθευτές Εξωτερικού	3.273.656
Προμηθευτές Ν.Π.Δ.Δ, Δημόσιες Επιχειρήσεις και Ελληνικό Δημόσιο (τέλη διέλευσης οπτικών ινών σε Δήμους)	2.011
Προμηθευτές εσωτερικού- υπόλοιπο κράτη	128.598
Σύνολο	8.560.651

Τα εν λόγω υπόλοιπα αφού επιβεβαιώθηκαν σε δειγματοληπτική βάση αναγνωρίζονται από τους διενεργούντες την παρούσα εκτίμηση και αποτιμώνται στο ονομαστικό τους ποσό κατά την ως άνω ημερομηνία όπως αυτό προκύπτει από τα τηρούμενα λογιστικά αρχεία της ΔΕΗ (λογιστική αξία).

Δ.2.3 Έξοδα χρήσης πληρωτέα

Εκτίμηση κατά την 31.12.2023

€ 4.343.007

Το εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνει κυρίως πρόβλεψη δεδουλευμένων εργολαβικών δαπανών που αφορούν στον κλάδο καθώς και λοιπών δεδουλευμένων δαπανών που αφορούν σε αμοιβές προς ΔΕΔΔΗΕ για την ανάπτυξη του δικτύου του κλάδου έως και την 31.12.2023, η τιμολόγηση των οποίων αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός του 2024 .

Τα ανωτέρω ποσά πρόβλεψης δαπανών αναγνωρίζονται από τους διενεργούντες την παρούσα εκτίμηση και αποτιμώνται στο ονομαστικό τους ποσό κατά την ως άνω ημερομηνία όπως αυτό προκύπτει από τα τηρούμενα λογιστικά αρχεία της ΔΕΗ (λογιστική αξία).

Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων

Ευρώ 12.903.658

ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ

ΕΥΡΩ 15.088.471

Δ.3 Καθαρή Θέση κλάδου

Από την ανωτέρω έκθεση αποτίμησης η καθαρή θέση του κλάδου προσδιορίζεται κατά την 31.12.2023 ως κάτωθι :

Γενικό Σύνολο Ενεργητικού

Ευρώ 56.090.925

Γενικό Σύνολο Υποχρεώσεων

Ευρώ 15.088.471

Αξία Αναμορφωμένης Καθαρής Θέσης του Κλάδου κατά την 31.12.2023

Ευρώ 41.002.454

Η ανωτέρω Καθαρή Θέση του Κλάδου αναλύεται ως κάτωθι:

	Ποσά σε Ευρώ
Αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας παγίων περιουσιακών στοιχείων του αποσχισθέντα κλάδου	7.400.470
Υπεραξία προκύπτουσα από αναπροσαρμογή παγίων περιουσιακών στοιχείων σύμφωνα με την παρούσα αποτίμηση του άρθρου 17 Ν.4548/2028	1.019.691
Υπόλοιπο Καθαρής Θέσης	32.582.293
Σύνολο Καθαρής Θέσης	41.002.454

Ε. Συμπέρασμα

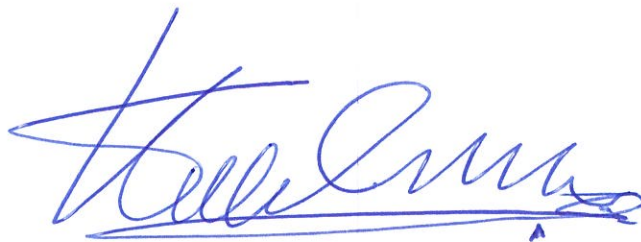
Σύμφωνα με την ανωτέρω αποτίμηση, το σύνολο του Ενεργητικού του τηλεπικοινωνιακού κλάδου χονδρικής της ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΣΜΟΥ Α.Ε. κατά την 31.12.2023 αποτιμάται σε Ευρώ 56.090.925, το σύνολο των Υποχρεώσεων του κλάδου αποτιμάται σε Ευρώ 15.088.471 και η Καθαρή Θέση αυτού κατά την ως άνω ημερομηνία αποτιμάται σε Ευρώ 41.002.454

Η παρούσα Έκθεση Αποτίμησης συντάχθηκε βάσει του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 με σκοπό, αποκλειστικά και μόνο, την απόσχιση του τηλεπικοινωνιακού κλάδου χονδρικής της ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΣΜΟΥ Α.Ε και την εισφορά του στην υφιστάμενη εταιρεία «ΔΕΗ ΟΠΤΙΚΕΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και δ.τ. «FiberGrid» στο πλαίσιο του άρθρου 57 του Ν. 4601/2019, του άρθρου 52 του Ν. 4172/2013 και του 61 του Ν.4438/2016 και δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές



Βαρβιτσιώτης Παναγιώτης
ΑΜ. ΣΟΕΛ 19861



Γανωτάκης Δημήτριος
ΑΜ. ΣΟΕΛ 19241

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α
ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΠΡΟΣ ΑΠΟΣΧΙΣΗ ΚΛΑΔΟΥ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2023 ΜΕ ΒΑΣΗ
ΤΑ Δ.Π.Χ.Α

**Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού
του τηλεπικοινωνιακού κλάδου χονδρικής της
ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΣΜΟΥ Α.Ε**

Ποσά σε € κατά την 31/12/2023	Αξία Δ.Π.Χ.Α
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	31.155.607
Ασώματες ακινητοποιήσεις	4.100.249
Αποθέματα	19.127.772
Απαιτήσεις	400.000
Σύνολο Ενεργητικού	54.783.628
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.897.207
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	8.560.651
Δουλεωμένες και λοιπές υποχρεώσεις	4.343.007
Σύνολο υποχρεώσεων	14.800.866
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	39.982.763
Αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων	7.400.470

14/5/2024



Στέργιος Τσιφωτούδης
Διευθυντής
Λογιστικών Υπηρεσιών

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β
ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΔΙΑΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΠΑΓΙΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ
ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΟΥ ΥΠΟ ΥΠΟΣΧΙΣΗ ΚΛΑΔΟΥ ΣΥΝΤΑΧΘΕΙΣΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
«AMERICAN APPRAISAL (HELLAS) LIMITED



**American Appraisal
(Hellas) Limited**

Report

Αριθμός Έργου: 24418

Προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας διακεκριμένων παγίων περιουσιακών στοιχείων με την απόσχιση του τηλεπικοινωνιακού κλάδου χονδρικής της εταιρίας «ΔΕΗ Α.Ε.» και την εισφορά του στην εταιρία με τον δ.τ. Fibergrid

1 Μαΐου 2024

Πελάτης: ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΗΛΕΚΤΡΙΣΜΟΥ Α.Ε.
Αργυρουπόλεως 2β
176 76, Καλλιθέα

Πίνακας περιεχομένων

Αντικείμενο και Σκοπός του Έργου	3
Ταυτότητα Εκτιμητή	5
Παραλήπτης/Πελάτης	6
Εκτιμητικά Πρότυπα και Βάση της Αξίας	6
Ημερομηνία Αποτίμησης	7
Έκταση Ερευνών – Αυτοψίες	7
Φύση & Πηγή Πληροφοριών	7
Χρήση, Διανομή, Δημοσίευση	8
Υποθέσεις & Ειδικές Παραδοχές	8
Τελική Έκθεση	9
Μεθοδολογική Προσέγγιση του Έργου	10
Προσέγγιση της Αγοράς	11
Προσέγγιση της Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου	12
Προσέγγιση Κόστους	13
Παράγοντες Επιρροής επί της Αξίας	17
Περιβαλλοντική Πολιτική	18
Σύνοψη	18
Παραρτήματα I	20
ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΟΡΟΙ	22

Our Ref.: P.:24418/ 2461381

Αθήνα, 1 Μαΐου 2024

Κύριο Στέργιο Τσιφωτούδη
Διευθυντή Λογιστικών Υπηρεσιών
ΔΕΗ Α.Ε.
Αργυρουπόλεως 2β
176 76 Καλλιθέα

Κύριε Τσιφωτούδη,

Σε συνέχεια της από 29 Μαρτίου 2024 σχετικής Ανάθεσης Έργου από την εταιρία με την επωνυμία «ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΗΛΕΚΤΡΙΣΜΟΥ Α.Ε.», εφεξής καλούμενη για λόγους συντομίας ως «ΔΕΗ» ή «Εταιρία» ή «Πελάτης», προς την εταιρία American Appraisal (Hellas) Limited, εφεξής καλούμενης για λόγους συντομίας ως «ΑΑΗ» ή «Εκτιμητής», έχει την ευχαρίστηση να γνωστοποιήσει ότι ολοκληρώθηκε η εκπόνηση μελέτης εκτίμησης της **Αγοραίας Αξίας (Market Value)**, διακεκριμένου Μηχανολογικού Εξοπλισμού, τηλεπικοινωνιακού κλάδου χονδρικής της «ΔΕΗ Α.Ε.» και παρατίθενται στη συνέχεια τα σχετικά πορίσματα του «Εκτιμητή».

Αντικείμενο και Σκοπός του Έργου

Σύμφωνα με την σχετική ανάθεση, το Αντικείμενο του Έργου το οποίο ανέλαβε η «ΑΑΗ», αφορούσε τον προσδιορισμό, την τεκμηρίωση και την καταγραφή της ανεξάρτητης γνώμης της, για τις **Αγοραίες Αξίες (Market Value)**, διακεκριμένων κατηγοριών παγίων περιουσιακών στοιχείων του Κλάδου Τηλεπικοινωνιών της «Εταιρίας» και ειδικότερα των παλαιού τύπου εγκαταστάσεων των Καλωδίων των Οπτικών Ινών της «Εταιρίας», οι οποίες περιλαμβάνονται στην κατηγορία του μηχανολογικού εξοπλισμού (Λογαριασμός 12 του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου Ε.Γ.Λ.Σ.) και οι οποίες προσδιορίστηκαν με εργασία γραφείου (desktop) με ημερομηνία αναφοράς την 31^η Δεκεμβρίου 2023.

Τα εν λόγω πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία εκτιμήθηκαν, περιλαμβάνονται στον Κλάδο Τηλεπικοινωνιών της «Εταιρίας», ο οποίος προβλέπεται να αποσχισθεί και να εισφερθεί στην θυγατρική εταιρία «ΔΕΗ ΟΠΤΙΚΕΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με δ.τ. "Fibergid". Επισημαίνεται ότι το αντικείμενο του έργου του «Εκτιμητή» δεν περιελάμβανε την οιασδήποτε μορφής αξιολόγηση, παρόμοιων ή νέου τύπου εγκαταστάσεων οπτικών ινών που περιλαμβάνονται στον Λογαριασμό 15 – Έργα υπό Εκτέλεση της «ΔΕΗ».

Το αντικείμενο του έργου του «Εκτιμητή» αφορούσε αποκλειστικά τις κατωτέρω επιμέρους παλαιού τύπου Εγκαταστάσεις Καλωδίων Οπτικών Ινών της «ΔΕΗ».

ΔΕΗ Α.Ε. - Κλάδος Τηλεπικοινωνιών - Καλώδια Οπτικών Ινών	
α/α	Περιγραφή
1	ΣΖ Κηφισ.- ΚΔ Αμαρουσίου
2	ΚΔ ΑΜΑΡΟΥΣ.-ΓΡΑΦ.ΤΕΛΛΑΣ(ΓΡΑΜ 3) ΑΓ.ΚΩ
3	Γραφ. ΤΕΛΛΑΣ- ΚΔ Ν. Ιωνίας
4	ΚΔ Ν. Ιων.- Υ/Σ Ν Χαλκηδόν.(ΠΑΛΑΙΑ ΓΡΑΜΜΗ)
5	ΚΔ Ν. Ιων.- Υ/Σ Ν Χαλκηδόν. (ΕΠΕΚΤΑΣΗ)
6	Υ/Σ Ν Χαλκηδ.-Υ/Σ Αιγάλεω
7	Υ/Σ Αιγ.- ΣΖ Αιγάλεω
8	ΚΔ Ν. Ιων.- MED Nautilus
9	ΚΔ Αμαρ.- ΚΥΤ Παλλήνης
10	Υ/Σ ΑΗΣ Αγ. Γεωργ.-ΚΔ Πειραιά
11	ΚΔ Πειρ.- Υ/Σ Καλλιθέας
12	ΣΖ Αιγάλ.-Υ/Σ ΑΗΣ Αγ. Γεωργ.
13	Υ/Σ Ευόσμου- Γρ. ΤΕΛΛΑΣ Θεσ/νίκης
14	Κ.Δ. ΠΑΓΚΡΑΤΙΟΥ - Σ.Ζ. ΧΟΛΑΡΓΟΥ
15	Υ/Σ ΧΑΛΚΗΔΟΝΑΣ - Κ.Δ. ΑΡΙΣΤΕΙΔΟΥ
16	Κ.Δ. ΑΡΙΣΤΕΙΔΟΥ - Κ.Δ. ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ
17	Υ/Σ ΑΙΓΑΛΕΩ - Υ/Σ ΡΟΥΦ
18	Υ/Σ ΡΟΥΦ - Κ.Δ. ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ
19	Κ.Δ. ΠΑΓΚΡΑΤΙΟΥ - (Υμηττού & Φρύωνος)
20	(Υμηττού & Φρύωνος) - Κ.Δ. ΑΡΙΣΤΕΙΔΟΥ
21	Κ.Δ. ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ - Υ/Σ Ν. ΣΜΥΡΝΗΣ
22	Υ/Σ Ν. ΣΜΥΡΝΗΣ - Υ/Σ ΑΡΓΥΡΟΥΠ. Υ/Σ ΑΡΓΥΡΟΥΠ. - (Υμηττού & Φρύωνος)
23	Κ.Δ. ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - Υ/Σ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ
24	Κ.Δ. ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - Υ/Σ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ
25	Κ.Δ. ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ - Κ.Δ. ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ
26	Βρόχος γραμμής Υ/Σ ΑΙΓΑΛΕΩ - Υ/Σ ΡΟΥΦ (ΘΗΒΩΝ - ΛΙΟΣΙΩΝ)
27	Βρόχος γραμμής Υ/Σ Ν. ΧΑΛΚΗΔΟΝΑΣ - Κ.Δ. Ελευθερίας (Μέσω Λιοσίων)
28	Υ/Σ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ (Νέα Γραμμή)

Στο αντικείμενο του έργου του «Εκτιμητή», δεν περιλαμβανόταν ο πάσης φύσεως και μορφής νομικός ή τεχνικός έλεγχος των διακεκριμένων ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων της «Εταιρίας».

Επιπλέον, στο αντικείμενο του παρόντος έργου δεν περιλαμβάνονταν ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της «Εταιρίας» τα οποία δεν αφορούσαν τις κατηγορίες παγίων που αναφέρθηκαν προηγούμενα, όπως επίσης και άυλα περιουσιακά στοιχεία της «Εταιρίας», μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται το κόστος αδειοδότησης και τα δικαιώματα επί των εγκαταστάσεων Οπτικών Ινών τα οποία διατηρεί η «Εταιρία», όπως και λοιπά ενσώματα περιουσιακά στοιχεία πάγια της «ΔΕΗ» ή / και των θυγατρικών ή συνδεδεμένων εταιριών της.

Η «ΑΑΗ» αντιλαμβάνεται ότι τα πορίσματα της ανεξάρτητης εκτίμησης των διακεκριμένων κατηγοριών παγίων της «Εταιρίας», θα αξιοποιηθούν από τους συμβούλους της, για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων τους έναντι της «ΔΕΗ» αναφορικά με την απόσχιση του τηλεπικοινωνιακού κλάδου χονδρικής και την εισφορά του στην εταιρία με τον δ.τ. «Fibergrid».

Επισημαίνεται ότι οι προσδιορισθείσες αξίες οι οποίες καταγράφονται στην παρούσα Τελική Έκθεση, έχουν εξαχθεί με παραδοχές οι οποίες αναγράφονται στις επιμέρους ενότητες της, αντανακλούν κατά παραδοχή την υφιστάμενη κατάσταση των εγκαταστάσεων των Οπτικών Ινών κατά την ημερομηνία αποτίμησης και υπόκεινται στις επιφυλάξεις των Υποθέσεων Έργου οι οποίες επισυνάπτονται στο αντίστοιχο Προσάρτημά της.

Η American Appraisal (Hellas) Limited ουδεμία ευθύνη αναλαμβάνει για την αποσπασματική ή/και μη εγκεκριμένη χρήση από τον «Πελάτη» των πορισμάτων τα οποία αναφέρονται στην παρούσα Τελική Έκθεση. Πρόσθετα αναφέρεται ότι η παρούσα Έκθεση δεν αποτελεί επενδυτική συμβουλή ή επενδυτικό σχέδιο και δεν πρέπει να εκληφθεί ως τέτοιο.

Ταυτότητα Εκτιμητή

Ο προσδιορισμός της **Αγοραίας Αξίας** του διακεκριμένου Εξοπλισμού του Κλάδου Τηλεπικοινωνιών των εγκαταστάσεων των Οπτικών Ινών της «ΔΕΗ», όπως καταγράφεται στην ενότητα του Αντικειμένου και Σκοπού του Έργου, πραγματοποιήθηκε από την Εταιρία AMΕΡΙΚΑΝ ΑΠΡΕΙΖΑΛ (ΕΛΛΑΣ) ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΠΟΤΙΜΗΣΕΩΝ ΕΠΕ (με δ.τ. American Appraisal (Hellas) Limited), η οποία αποτελεί **ανεξάρτητο, εξωτερικό εκτιμητή** που διαθέτει πιστοποίηση και ελέγχεται ως προς την οργάνωση και τις διαδικασίες εκτέλεσης των μελετών της από το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνομόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS). Λόγω της ανωτέρω πιστοποίησης η «ΑΑΗ» έχει χαρακτηριστεί ως εταιρία παροχής εκτιμητικών υπηρεσιών, ρυθμιζόμενη με τις αρχές και τα πρότυπα του Διεθνούς Ινστιτούτου («Regulated by RICS»).


Τόσο η American Appraisal (Hellas) Limited ως νομικό πρόσωπο, όσο και τα στελέχη της ως φυσικά πρόσωπα, αποτελούν ιδιαίτερα έμπειρους και πιστοποιημένους εκτιμητές του Ελληνικού Υπουργείου Οικονομικών οι οποίοι είναι εγγεγραμμένοι στα σχετικά μητρώα του Υπουργείου σύμφωνα με τον Ν. 4152/2013, Παρ. Γ – (ΦΕΚ 107Α/09.05.2013).

Τα στελέχη της «ΑΑΗ», τα οποία κινητοποιήθηκαν για την υλοποίηση του παρόντος έργου, διαθέτουν επάρκεια γνώσης τόσο της Ελληνικής όσο και της διεθνούς Αγοράς και ήταν σε θέση να παράσχουν αντικειμενική και αμερόληπτη γνώμη ως προς το παρόν έργο, καθώς διαθέτουν τις δεξιότητες και την αντίληψη που απαιτούνται για την εκτίμηση του ως άνω μηχανολογικού εξοπλισμού.

Παραλήπτης/Πελάτης

Παραλήπτης της παρούσας έκθεσης εκτίμησης είναι η εταιρία «Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού Α.Ε.». Η American Appraisal (Hellas) Limited έχει Καθήκον Επιμέλειας (Duty of Care) των πορισμάτων και της Τελικής της Έκθεσης υπέρ της εταιρίας «QAS».

Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού Ανώνυμη Εταιρεία

Αριθμός ΓΕΜΗ	000786301000
EUID	ELGEMI.000786301000
Διακριτικοί Τίτλοι	PPC S.A. ή PPC (απόδοση με Λατινικούς χαρακτήρες) Δ Ε Η Α Ε ή Δ Ε Η
Επωνυμία με Λατινικούς χαρακτήρες	Diplosia Epicheirisi Hlektrismou Anonymi Etaireia
ΑΦΜ	090000045
Ημ/νία Σύστασης	20/12/2000
Νομική Μορφή	ΑΕ
Κατάσταση	 από 20/12/2000
Διεύθυνση	ΧΑΛΚΟΚΟΝΔΥΛΗ 30, ΑΘΗΝΑΙΩΝ / ΑΤΤΙΚΗΣ, 10432
Ιστοσελίδα	www.det.gr

Εκτιμητικά Πρότυπα και Βάση της Αξίας

Η εκτίμηση των διακεκριμένων κατηγοριών Μηχανολογικού Εξοπλισμού πραγματοποιήθηκε στη Βάση της Αγοραίας Αξίας (Market Value), όπως αυτή ορίζεται από την τελευταία έκδοση των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του RICS¹, τα οποία είναι πλήρως συμβατά και ενσωματώνουν τα Διεθνή Αναγνωρισμένα Πρότυπα Εκτιμήσεων – International Valuation Standards – IVS², όπως επίσης και τα εκτιμητικά πρότυπα της TEGoVA³. Τόσο τα πρότυπα του RICS, όσο και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS), είναι απόλυτα αναγνωρισμένα και αποδεκτά από τις Ελληνικές Αρχές (Ν.4152/2013).

Σύμφωνα με το VPS 4.4 του Red Book και τα IVS 104 παράγραφος 30.1, η **Αγοραία Αξία** ενός περιουσιακού στοιχείου ορίζεται ως: *Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση πρέπει να ανταλλαχθεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλη προώθηση (μάρκετινγκ) όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό.*

¹ Royal Institution of Chartered Surveyors, the "Red Book", January.2022

² International Valuation Standards (IVS), January.2022

³ European Valuation Standards (EVS), 9th Edition 2020

Η Αγοραία Αξία η οποία προσδιορίζεται κατά τα ανωτέρω, αντισταθμίζει την αξία του παγίου στην κατάσταση την οποία βρισκόταν κατά την ημερομηνία εκτίμησης και δεν περιλαμβάνει το οιοδήποτε κόστος προετοιμασίας και προώθησής του στην ελεύθερη αγορά, ούτε τις δαπάνες μεταβίβασης του, ούτε και τους αναλογούντες σε ενδεχόμενη μεταβίβαση φόρους και τέλη.

Όταν η εκτίμηση πραγματοποιείται για μία ομάδα ομοειδών ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, τότε η Αγοραία Αξία η οποία προσδιορίζεται αντικειμενικά από τον ανεξάρτητο εκτιμητή αφορά την αξία του συνόλου των ομοειδών παγίων και σε καμία περίπτωση δεν αντισταθμίζει την Αξία των εν λόγω παγίων για τμηματική διάθεση (Piecemeal Disposition).

Ημερομηνία Αποτίμησης

Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας του διακεκριμένου εξοπλισμού του κλάδου των Τηλεπικοινωνιών της «Εταιρίας» πραγματοποιήθηκε, κατόπιν οδηγιών από τον «Πελάτη», με ημερομηνία αναφοράς την 31^η Δεκεμβρίου 2023.

Έκταση Ερευνών – Αυτοψίες

Δεδομένης της φύσης και μη ευχερούς επιτόπου αναγνωρισιμότητας των υπό εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων της «Εταιρίας» (υπόγειες εγκαταστάσεις), οι Αγοραίες Αξίες των διακεκριμένων κατηγοριών του εξοπλισμού των εγκαταστάσεων Καλωδίων των Οπτικών Ινών, όπως περιγράφονται στην ενότητα του Αντικειμένου και Σκοπού του Έργου της παρούσας Τελικής Έκθεσης, πραγματοποιήθηκε από την American Appraisal (Hellas) Limited, σε συνεννόηση με τον «Πελάτη», με εργασία γραφείου (desktop), χωρίς φυσική αυτοψία και οιασδήποτε μορφής τεχνική αξιολόγηση. Η εξαγωγή των πορισμάτων της «ΑΑΗ» πραγματοποιήθηκε κατόπιν διερεύνησης των στοιχείων και πληροφοριών, τα οποία της χορήγησε ο «Πελάτης» και με βάση την εμπειρία του «Εκτιμητή» από παρόμοια έργα που είχε αναλάβει από την «Εταιρία».

Φύση & Πηγή Πληροφοριών

Κατά την υλοποίηση του έργου, ο «Εκτιμητής» έλαβε ως δεδομένα τα τεχνικά και οικονομικά στοιχεία τα οποία του χορήγησε ο «Πελάτης» και αφορούσαν τις διακεκριμένες κατηγορίες Εξοπλισμού του Κλάδου Τηλεπικοινωνιών των εγκαταστάσεων Καλωδίων των Οπτικών Ινών της «ΔΕΗ».

Τα στοιχεία τα οποία παρασχέθηκαν στην «ΑΑΗ» περιλαμβάνουν:

- Αποσπάσματα του Μητρώου Παγίων με τα εν λόγω πάγια κατά την 31/12/2023.
- Πίνακες με την χιλιομετρική απόσταση έκαστης εγκατάστασης γραμμής / καλωδίου Οπτικών Ινών.

Επισημαίνεται ότι ο «Εκτιμητής», πέραν των ανωτέρω στοιχείων, αξιοποίησε κατά την υλοποίηση του παρόντος έργου στοιχεία και πληροφορίες, τις οποίες διέθετε στη βάση δεδομένων του από παρόμοια έργα του Κλάδου των Τηλεπικοινωνιών, που είχε αναλάβει για λογαριασμό του Ομίλου ΔΕΗ.

Υπενθυμίζεται ότι στο αντικείμενο του έργου του «Εκτιμητή», δεν περιλαμβανόταν ο πάσης φύσης και μορφής νομικός ή τεχνικός έλεγχος των εκτιμηθέντων περιουσιακών στοιχείων, η αξιολόγηση της λειτουργικής κατάστασης του διακεκριμένου Εξοπλισμού, η διαπίστωση της αποδοτικότητας των εγκαταστάσεων καλωδίων οπτικών ινών, το κόστος συντήρησής τους, όπως και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις της «Εταιρίας» προς το Δημόσιο ή άλλους φορείς, για περιβαλλοντικούς λόγους, είτε κατά τη λειτουργία τους είτε για τον οποιοδήποτε λόγο αποξήλωσής τους.

Επιπλέον στο αντικείμενο του «Εκτιμητή» και ως εκ τούτου στα πορίσματά του, δεν περιλαμβανόταν και η εκτίμηση των γηπεδικών εκτάσεων ή των δικαιωμάτων επί των εν λόγω εκτάσεων που ανήκουν σε τρίτους που έχουν ενδεχομένως παραχωρηθεί προς χρήση στην «Εταιρία».

Κατά την υλοποίηση του παρόντος έργου, η «ΑΑΗ» θεώρησε κατά παραδοχή ότι τα έγγραφα, τα στοιχεία και η πληροφόρηση που της χορηγήθηκαν από τον «Πελάτη» είναι ακριβή, αληθή και ανταποκρίνονται στην πραγματική φυσική και λειτουργική κατάστασή τους κατά την ημερομηνία αναφοράς και είναι τα απολύτως αναγκαία και μοναδικά διαθέσιμα για την υλοποίηση του παρόντος έργου της με εργασία γραφείου.

Χρήση, Διανομή, Δημοσίευση

Αξιοποίηση της παρούσας Τελικής Έκθεσης, μπορεί να γίνει μόνο από την «Εταιρία» και τους συμβούλους της και μόνο για το σκοπό και τη χρήση που προορίζεται και αναφέρεται στην ενότητα «Αντικείμενο και Σκοπός του Έργου» της παρούσας Τελικής Έκθεσης.

Η American Appraisal (Hellas) Limited ουδεμία ευθύνη αναλαμβάνει για την αποσπασματική ή/και μη εγκεκριμένη χρήση από τον «Πελάτη» ή και τρίτους (συμβούλους και άλλους) των πορισμάτων τα οποία αναφέρονται στην παρούσα Έκθεση.

Υποθέσεις & Ειδικές Παραδοχές

Σύμφωνα με το VPS 4.8 και 4.9 των Επαγγελματικών-Εκτιμητικών προτύπων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων (RICS), ως «Ειδική Παραδοχή» (Special Assumption) ορίζεται μια παραδοχή η οποία είτε υποθέτει γεγονότα που διαφέρουν από τα πραγματικά τα οποία ισχύουν κατά την ημερομηνία εκτίμησης, είτε δεν θα γίνονταν από έναν τυπικό συμμετέχοντα στην αγορά σε μια συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Όταν ο Εκτιμητής κρίνει ότι για την εκτίμηση ενός παγίου ή μίας ομάδας περιουσιακών στοιχείων απαιτείται η πραγματοποίηση «Ειδικής Παραδοχής» (Special Assumption) σύμφωνα με το VPS 4 του RICS Red Book Global, αυτή θα πρέπει να συμφωνείται με τον «Πελάτη» με την έναρξη του έργου ή εναλλακτικά να καταγράφεται επακριβώς στην Τελική του Έκθεση.

Επισημαίνεται ότι κατά την παρούσα ανάθεση οι Υποθέσεις και Ειδικές Παραδοχές οι οποίες υιοθετήθηκαν από τον «Εκτιμητή» αναφέρονται κατωτέρω:

- Ο οιασδήποτε μορφής ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός της «Εταιρίας», πέραν εκείνου που αφορούσε τις κατηγορίες ενσώματων παγίων που αξιολογήθηκαν, δεν αποτέλεσε αντικείμενο διερεύνησης και εκτίμησης.
- Δεδομένης της μη διενέργειας οιασδήποτε μορφής τεχνικού ή νομικού ελέγχου ή /και αυτοψίας, κατά την υλοποίηση του παρόντος έργου, η «ΑΑΗ» θεώρησε κατά ειδική παραδοχή ότι, οι εκτιμηθείσες κατηγορίες ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων, αφενός ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα στην «Εταιρία», είναι ελεύθερες βαρών ή άλλων δεσμεύσεων και αφετέρου, πληρούν τεχνολογικά και λειτουργικά τον σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν και εγκαταστάθηκαν.
- Ο διακεκριμένος εξοπλισμός που εκτιμήθηκε ήταν κατά την ημερομηνία αναφοράς των πορισμάτων σε πλήρη λειτουργία.
- Η «Εταιρία» διαθέτει για την λειτουργία των εγκαταστάσεων Καλωδίων Οπτικών Ινών, τις αναγκαίες αδειοδοτήσεις και τηρεί τις προβλέψεις των εν λόγω αδειοδοτήσεων ως προς την προστασία του περιβάλλοντος και των κατοίκων απ' όπου περνούν οι εν λόγω οπτικές ίνες.

Η «ΑΑΗ» ουδεμία υποχρέωση αναλαμβάνει να επικαιροποιήσει την παρούσα μελέτη της για τυχόν μεταγενέστερες της ημερομηνίας αναφοράς των πορισμάτων της, πληροφορίες ή γεγονότα ή /και για την εκτίμηση παρόμοιων ή σχετικών περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν μεταγενέστερα και δεν περιλαμβάνονταν στις υποχρεώσεις του «Εκτιμητή».

Τελική Έκθεση

Τα παραδοτέα για την παρούσα ανάθεση, έγγραφα της «ΑΑΗ» περιλαμβάνουν:

- Την παρούσα Τελική Έκθεση στην οποία περιλαμβάνεται το «Αντικείμενο και ο Σκοπός του έργου» του «Εκτιμητή», συνοπτική παράθεση της μεθοδολογικής προσέγγισης που εφαρμόστηκε και συνοπτική παρουσίαση των πορισμάτων του, για την Αγοραία Αξία των διακεκριμένων παλαιού τύπου εγκαταστάσεων Καλωδίων Οπτικών Ινών του Κλάδου Τηλεπικοινωνιών της «Εταιρίας».

- Το Παράρτημα Ι – στο οποίο περιλαμβάνεται Πίνακας με τα πορίσματα των Αγοραίων Αξιών των διακεκριμένων κατηγοριών εξοπλισμού, ανά επιμέρους εγκατάσταση - γραμμή Οπτικών Ινών, όπως αποτυπώνεται στην κατάσταση την οποία χορήγησε ο «Πελάτης» στην «ΑΑΗ», αλλά και όπως καταγράφεται στο από 31/12/2023 Μητρώο Παγίων της «Εταιρίας». Στον ίδιο πίνακα ενσωματώνονται, για την διευκόλυνσή του «Πελάτη» και δεδομένου του σκοπού του έργου, οι Υπολειπόμενες Διάρκειες Ζωής των εν λόγω ομοειδών παγίων ανά θέση εγκατάστασης Καλωδίου Οπτικής Ίνας.
- Υποθέσεις και τους Περιοριστικούς Όρους

Η «ΑΑΗ» ουδεμία ευθύνη φέρει για τη μη εγκεκριμένη ή αποσπασματική χρήση της Τελικής της Έκθεσης.

Τα στοιχεία τα οποία συλλέχθηκαν ή αξιολογήθηκαν από τον «Εκτιμητή» κατά τη διάρκεια υλοποίησης του παρόντος έργου, καθώς και οι αιτιολογήσεις και οι αναλύσεις που πραγματοποιήθηκαν, αποτελούν ιδιοκτησία του και θα παραμείνουν στο αρχείο του ως μέρος των εσωτερικών εγγράφων της παρούσας μελέτης του.

Επισημαίνεται ότι οιαδήποτε τμηματική υποβολή ή αναφορά πορισμάτων έχει πραγματοποιηθεί προηγούμενα προς τον «Πελάτη» έγινε για πληροφοριακούς σκοπούς ως προς τις αξίες των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και δεν δεσμεύουν πλέον τον «Εκτιμητή».

Μεθοδολογική Προσέγγιση του Έργου

Για την υλοποίηση του παρόντος έργου, και όπως έχει αναφερθεί σε προηγούμενη ενότητα της παρούσας Τελικής Έκθεσης, ο «Εκτιμητής» εφήρμοσε τα Παγκόσμια Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων της Μεγάλης Βρετανίας (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), τις οδηγίες της IVSC (International Valuation Standards Committee) – Έκδοση Ιανουαρίου 2022 και της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητών (European Group of Valuers Associations – TEGOVA)⁴.

Επισημαίνεται ότι τόσο το RICS όσο και το IVSC προβλέπουν ότι, σε περίπτωση κατά την οποία δεν υπάρχουν ικανοποιητικές ενδείξεις ή στοιχεία αγοράς τα οποία θα επιτρέψουν στον εκτιμητή να εφαρμόσει μία μόνο μέθοδο (συγκριτική μέθοδο), τότε είναι αναγκαίο να χρησιμοποιηθούν και άλλες εκτιμητικές μέθοδοι (του κόστους ή / και του εισοδήματος), χωρίς όμως το τελικό πόρισμα του να προέρχεται από τον μέσο όρο των αξιών που προέκυψαν από τις επιμέρους μεθόδους.

⁴ European Valuation Standards (EVS), 9th Edition 2020

Αντίστροφα, τα πρότυπα προβλέπουν ότι η τελική αξία η οποία προσδιορίζεται θα πρέπει να προκύπτει κατόπιν στάθμισης των αξιών ανάλογα με την αξιοπιστία των στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν σε εκάστη μέθοδο.

Η επιλογή της ενδεδειγμένης μεθοδολογικής προσέγγισης εξαρτάται ασφαλώς από το είδος και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκάστοτε υπό εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου, την αφθονία και το είδος των συγκριτικών στοιχείων που δύνανται να εντοπισθούν, την ωριμότητα της αγοράς, τα κατασκευαστικά και λοιπά χαρακτηριστικά των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων, του χρόνου λειτουργίας τους και μεταξύ των άλλων της εξέλιξης της τεχνολογίας στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η ιδιοκτήτρια επιχείρηση.

Στην περίπτωση όμως κατά την οποία, λόγω της εξειδικευμένης φύσης των υπό αξιολόγηση – εκτίμηση ενσώματων παγίων στοιχείων, διαπιστώνεται ότι δεν υφίσταται οργανωμένη δευτερεύουσα αγορά (μεταχειρισμένου εξοπλισμού) ή υφίσταται μοναδικότητα των εγκαταστάσεων, τότε ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας δύνανται να πραγματοποιηθεί μόνο με βάση την Προσέγγιση του Κόστους (Cost Approach).

Η επιλογή της ενδεδειγμένης προσέγγισης και η αξιοπιστία εφαρμογής των μεθόδων και διαδικασιών εξαρτάται από την κρίση του Εκτιμητή⁵.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί και δεδομένης της εξειδικευμένης φύσης των ενσώματων παγίων (εγκατάσταση εξοπλισμού Οπτικής Ίνας) της «Εταιρίας» που εκτιμήθηκαν, κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας τους Αξίας, εφαρμόσθηκε μόνο η Προσέγγιση του Κόστους (Cost Approach) και ειδικότερα οι δύο (2) μεθοδολογικές προσεγγίσεις που αναγνωρίζονται τόσο από τα Ευρωπαϊκά όσο και τα Αμερικάνικα Εκτιμητικά Πρότυπα και αναπτύσσονται στη συνέχεια της παρούσας Τελικής Έκθεσης.

Προσέγγιση της Αγοράς

Η Προσέγγιση της Αγοράς (**Sales Comparison Approach - Market Approach**) θεωρείται ότι αντανακλά την πλέον αξιόπιστη ένδειξη αξίας, για ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία για τα οποία υφίσταται οργανωμένη δευτερεύουσα αγορά και διαμορφώνει την αξία με βάση την ανάλυση και σύγκριση παλαιότερων ή πρόσφατων αγοραπωλησιών συγκρίσιμων παγίων.

Η Συγκριτική Προσέγγιση, όπως αλλιώς αναφέρεται, βασίζεται στην υπόθεση ότι, ένας ενημερωμένος αγοραστής δε θα πλήρωνε για την απόκτηση μίας ιδιοκτησίας ή ενός παγίου, περισσότερο από το κόστος αγοράς ενός παρόμοιου, για την ίδια ακριβώς χρήση και σκοπιμότητα.

⁵ IVS 2022, IVS 105 Valuation Approaches and Methods, § 10.5

Όταν εφαρμόζεται η Προσέγγιση της Αγοράς, διαπιστώνονται τα πραγματικά τεχνικά στοιχεία των διερευνηθέντων περιουσιακών στοιχείων και συγκρίνονται με παρόμοια περιουσιακά στοιχεία που διατίθενται στην ελεύθερη αγορά.

Τα οικονομικά στοιχεία (τιμές πώλησης καινούργιων ή μεταχειρισμένων, μισθώματα, αποδόσεις, προεξοφλητικά επιτόκια, διάρκειες ζωής) όπως και τα κοστολογικά στοιχεία τα οποία εφαρμόζονται σε διαφορετικές προσεγγίσεις της αξίας, εφόσον προέρχονται από ενδείξεις της αγοράς (αγοραία στοιχεία), θεωρούνται ότι λαμβάνουν υπόψη τις συστάσεις της Προσέγγισης της Αγοράς.

Δεδομένης της φύσης των εκτιμηθέντων παλαιού τύπου εγκαταστάσεων Καλωδίων Οπτικών Ινών, του γεγονότος ότι δεν ήταν εφικτή η επιτόπου διερεύνησής τους και επιμέτρησής τους και επιπλέον του γεγονότος της μοναδικότητας των εν λόγω παλαιών εγκαταστάσεων, η Προσέγγιση της Αγοράς δεν ήταν δυνατόν να εφαρμοσθεί λόγω έλλειψης συγκριτικών στοιχείων.

Προσέγγιση της Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου

Η Προσέγγιση της Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου (**Income Capitalisation Approach**) ή η Προσέγγιση του Εισοδήματος ή του Εσόδου, όπως αλλιώς αναφέρεται, εφαρμόζεται κατά κύριο λόγο στην αποτίμηση επιχειρήσεων ή άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων και καθορίζει την αξία, με βάση την κεφαλαιοποίηση των πηγών προσόδου που αποφέρει ή μπορεί να αποφέρει η ιδιοκτησία, σύμφωνα με την παρούσα χρήση της.

Για την εφαρμογή της Προσέγγισης της Προσόδου, με βάση τη διεθνή πρακτική, οι πηγές προσόδου διαπιστώνονται από την ανάλυση των επιμέρους εκμεταλλεύσεων που πραγματοποιούνται στην επιχείρηση (Cash Generating Units-CU's) και την διαπίστωση των Καθαρών Εσόδων που προκύπτουν από τα επιμέρους κέντρα προσόδου / κόστους.

Δύο τεχνικές μπορεί να ληφθούν υπόψη κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης της Προσόδου. Η **Τεχνική της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης (Direct Capitalization)** και η **Τεχνική των Απομειούμενων Ταμειακών Ροών (DCF Analysis)**.

Παρά το γεγονός ότι κατά δήλωση της «Εταιρίας» για τις εν λόγω εγκαταστάσεις εισπράττεται (ή εισπραττόταν) ένα τυπικό μίσθωμα το οποίο υπολογιζόταν ως ποσοστό επί του κόστους κατασκευής (c. 10%) όχι Αγοραίο Μίσθωμα που θα προέκυπτε με βάση τα έσοδα τα οποία θα μπορούσε να επιτύχει έκαστη γραμμή, οπότε θα μπορούσε να έχουν εφαρμογή οι ως άνω Τεχνικές και επιπλέον του γεγονότος ότι στο αντικείμενο του παρόντος έργου δεν περιλαμβανόταν μία παρόμοια άσκηση και ακόμη ότι την ενδεχόμενη αξιοποίηση των εν λόγω παλαιού τύπου εγκαταστάσεων πρόκειται να αναλάβει νέα εταιρία (κατόπιν της απόσχισης), ο «Εκτιμητής» έκρινε ότι η εφαρμογή της Προσέγγισης της Προσόδου για τον σκοπό του επιμερισμού της αξίας τους (PPA) στην νέα εταιρία, δεν ήταν δόκιμη και ως εκ τούτου η Προσέγγιση της Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου δεν είχε εφαρμογή.

Προσέγγιση Κόστους

Η Προσέγγιση του Κόστους (Cost Approach) ή η Κοστολογική Προσέγγιση, όπως αλλιώς αναφέρεται, εφαρμόζεται κατά κύριο λόγο για την εκτίμηση εξειδικευμένου μηχανολογικού εξοπλισμού, ειδικών κτιριακών εγκαταστάσεων, ειδικών τεχνικών έργων, καθώς και των βελτιώσεων της.

Επισημαίνεται ότι τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS) αναγνωρίζουν ότι υπάρχουν κατηγορίες παγίων για τα οποία δεν υφίστανται στοιχεία που προέρχονται από την ελεύθερη αγορά (συγκριτικά στοιχεία) και λόγω της ειδικής/ εξειδικευμένης φύσης τους (διότι σπάνια πωλούνται μεμονωμένα, αλλά συνήθως μεταβιβάζονται ως μέρος μιας λειτουργούσας επιχείρησης), η Προσέγγιση του Κόστους και ειδικότερα η εφαρμογή της Μεθόδου του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost) είναι η πλέον ενδεδειγμένη.

Η εφαρμογή της Προσέγγισης του Κόστους βασίζεται στην οικονομική αρχή ότι ένας αγοραστής δε θα πλήρωνε για την απόκτηση ενός παγίου περισσότερο από το κόστος απόκτησης ενός παρόμοιου, είτε αγοράζοντας το, είτε κατασκευάζοντας το, για την ίδια ακριβώς χρήση, εκτός και εάν εντοπίζεται χρονική υστέρηση, δυσχέρεια, ρίσκο ή άλλοι παράγοντες⁶

Τρεις (3) είναι οι Μέθοδοι που έχουν εφαρμογή στην Προσέγγιση του Κόστους και αναπτύσσονται στη συνέχεια:

- **Μέθοδος του Κόστους Αντικατάστασης (Replacement Cost Method)**: Διαμορφώνει την αξία με βάση το Κόστος Αντικατάστασης του παγίου, από ένα παρόμοιο πάγιο αντίστοιχης χρησιμότητας και αντικατοπτρίζει την τιμή που θα πλήρωνε ένας συμμετέχων στην αγορά για την απόκτηση ενός παγίου ή ομοειδών παγίων, με βάση την αναπαραγωγή της χρησιμότητάς του και όχι τα πραγματικά φυσικά και τεχνικά χαρακτηριστικά τους. Η διαμορφούμενη τιμή στη συνέχεια απομειώνεται συνήθως λόγω φυσιολογικής φθοράς, προκειμένου να καταλήξει στο **Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost)**.

Παρότι πρόκειται για παλαιού τύπου εγκαταστάσεις οι οποίες όσον αφορά το Κόστος Νέου δεν μπορούν να συγκριθούν με του νέου τύπου σχετικές εγκαταστάσεις που έχουν διαφορετική δομή, τεχνολογία και τρόπο εγκατάστασης – τοποθέτησης, η Μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, υιοθετήθηκε από τον «Εκτιμητή» κατά την παρούσα ανάθεση, εφαρμόζοντας δύο (2) τεχνικές – μεθόδους όπως αναπτύσσονται στη συνέχεια.

⁶ International Valuation Standards (IVS), Global Standards, 2022, IVS 105, § 60

- **Τεχνική των Δεικτών ή της Τάσης (Trending Method):** Η εν λόγω Τεχνική υπολογίζει το Κόστος Αντικατάστασης Νέου, μέσω της αύξησης του αρχικού κόστους ενός περιουσιακού στοιχείου χρησιμοποιώντας τον κατάλληλο δείκτη αναπροσαρμογής. Σε αυτήν τη μέθοδο, η οποία είχε εφαρμογή στην εκτίμηση των διακεκριμένων κατηγοριών του εξοπλισμού των Τηλεπικοινωνιών (εγκαταστάσεις Καλωδίων – Οπτικών Ινών), ο «Εκτιμητής» για τον προσδιορισμό της αξίας των διακεκριμένων παγίων περιουσιακών στοιχείων, χρησιμοποιήσε τα διαθέσιμα στις τεχνικές υπηρεσίες της «ΔΕΗ» στοιχεία, που αφορούν το Κόστος Κτήσης τους.

Για τον υπολογισμό του Κόστους Αντικατάστασης Νέου με την τεχνική των δεικτών, ο «Εκτιμητής» εφήρμοσε τον κατωτέρω μαθηματικό τύπο.

$$\text{Κόστος Αντικατάστασης - Νέο} = \frac{\text{Σημερινός Δείκτης}}{\text{Δείκτης Έτους Βάσης}} * \text{Ιστορικό Κόστος}$$

Το πλεονέκτημα αξιοποίησης της Μεθόδου της Τάσης είναι ότι αποτελεί λύση για την μεταφορά της τιμής παλαιών παγίων σε νέες τιμές. Το μοναδικό μειονέκτημα της εν λόγω μεθόδου είναι, όταν οι τιμές των παλαιών παγίων αντλούνται από τα Μητρώα Παγίων των εταιριών στα οποία ανήκουν, οπότε η πιθανότητα μεταφοράς νέων τιμών σε πάγια που έχουν αποσυρθεί ή η αναπαραγωγή τιμών σε πάγια που έχουν αντικατασταθεί αλλά έχουν παραμείνει εγγεγραμμένα στο μητρώο παγίων της εταιρίας ή ακόμη και η μεταφορά νέων τιμών σε πάγια που έχουν αποκτηθεί ως μεταχειρισμένα είναι μεγάλη.

Δεδομένου όμως, ότι όπως έχει αναφερθεί προηγούμενα ο «Εκτιμητής» κατά την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου βασίσθηκε σε πραγματικά μεγέθη που προήλθαν από αρμόδια στελέχη της «Εταιρίας» που είχαν επιφορτιστεί για τον σκοπό αυτό, ο «Εκτιμητής» έκρινε ότι τα στοιχεία που του χορηγήθηκαν για τον εξοπλισμό των εγκαταστάσεων των Οπτικών Ινών, είναι «καθαρά» από τους παράγοντες που αναφέρθηκαν στην προηγούμενη παράγραφο και παρά το γεγονός ότι δεν ήταν δυνατή η πραγματοποίηση επιβεβαιώσεων και επιμετρήσεων των εν λόγω παγίων (λόγω της θέσης των παγίων), **η Τεχνική της Τάσης κρίθηκε ως ασφαλής για τον σκοπό του παρόντος έργου.**

Κατά την εφαρμογή του Δεικτοποιημένου Κόστους Αντικατάστασης (Trending Method), αξιοποιήθηκαν οι δείκτες μεταβολής των τιμών που δημοσιεύει η Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ - Δείκτες Τιμών Παραγωγού στη Βιομηχανία) και ειδικότερα εφαρμόστηκε ο δείκτης κόστους κατασκευής. Ακολούθησε ο υπολογισμός της Φυσιολογικής Απαξίωσης των εκτιμώμενων παγίων αξιοποιώντας και πάλι τα χρονολογικά στοιχεία τα οποία χορήγησαν τα αρμόδια στελέχη της «ΔΕΗ» στον «Εκτιμητή» (έτος εγκατάστασης – τοποθέτησης - λειτουργίας) και Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής τους τα 35 έτη.

- **Τεχνική της Εκθετικής Απομείωσης της Αξίας Κτήσης:** Η δεύτερη τεχνική η οποία εφαρμόστηκε από τον «Εκτιμητή» κατά την παρούσα ανάθεση ήταν της «Εκθετικής Απομείωσης», η οποία υπολογίζει την Υπολειμματική Αξία (Σημερινή Αξία) του παγίου λαμβάνοντας υπόψη το αρχικό κόστος κτήσης του και συντελεστή αναπροσαρμογής σύμφωνα με σειρά παραμέτρων ανάλογα με το κλάδο στον οποίο ανήκει η επιχείρηση, το είδος του παγίου, την παλαιότητα και την αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή του υπό την παραδοχή ότι η κατάστασή του συνάδει με την ηλικία του, κατόπιν συστηματικών συντηρήσεων.

Ο μαθηματικός τύπος που εφαρμόστηκε κατά την εν λόγω μέθοδο, προκειμένου να διαμορφωθεί το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης των παγίων, αποτυπώνεται κατωτέρω:

$$A = A_{\text{ΑΚΤ}} \times \sigma \quad \sigma = h \times x^b$$

Όπου:

- A : Σημερινή αξία του παγίου
- ΑΚΤ: Αξία κτήσης του παγίου
- σ : Συντελεστής αναπροσαρμογής.
- h : Δείκτης αναπροσαρμογής με βάση τον ΔTK (ΕΛΣΤΑΤ στην κατηγορία του βιομηχανικού κλάδου.
- x : Ο συντελεστής παλαιότητας $x = (100-c)/100$
- c : Ηλικία του παγίου σε έτη
- b : Συντελεστής - βαθμός έντασης απομείωσης της αξίας του παγίου

Η εφαρμογή της Εκθετικής Μεθόδου υιοθετήθηκε από τον «Εκτιμητή» προκειμένου να αμβλυνθούν οι ατέλειες που ενδεχομένως δημιουργούνται από την εφαρμογή της Μεθόδου της Τάσης. Κατά την εν λόγω εφαρμογή, η κατάσταση του επιμέρους εξοπλισμού δεν απορρέει από την πληροφόρηση που λαμβάνεται από την «Εταιρία», αλλά προκύπτει από τον συντελεστή παλαιότητάς τους, την ηλικία του παγίου και τον συντελεστή ($b=7,5$) σύμφωνα με τον κλάδο στον οποίο ανήκουν τα πάγια και από την εμπειρία του «Εκτιμητή», στον υπολογισμό Αξιών εταιριών τηλεπικοινωνιών που αξιοποιούν οπτικές ίνες.

Πέραν της εφαρμογής της Μεθόδου του Κόστους Αντικατάστασης, όπως αναπτύχθηκε στις προηγούμενες παραγράφους, ο «Εκτιμητής» εφήρμοσε κατά την ανεξάρτητη γνώμη του, την πλέον ενδεδειγμένη μέθοδο για την εκτίμηση των εγκαταστάσεων οπτικών ινών της «ΔΕΗ», την Μέθοδο του Κόστους Αναπαραγωγής, όπως αποτυπώνεται στη συνέχεια.

- **Μέθοδος του Κόστους Αναπαραγωγής (Reproduction Cost Method):** Διαμορφώνει την αξία με βάση το Κόστος Αναπαραγωγής αντίστοιχου παγίου (replica) και εφαρμόζεται όταν το κόστος διαμόρφωσης ενός σύγχρονου ισοδύναμου παγίου είναι υψηλότερο από το κόστος αναπαραγωγής ενός αντίγραφου (replica) του υφιστάμενου παγίου και όταν η χρησιμότητα που παρέχει το υφιστάμενο πάγιο δύναται να προέλθει μόνο από ένα αντίγραφο του και όχι από το σύγχρονο ισοδύναμό του. Και στην περίπτωση του Κόστους Αναπαραγωγής, προκειμένου να υπολογισθεί η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση παγίου ή κατηγορίας παγίων, λαμβάνεται υπόψη ο παράγοντας της Φυσιολογικής Απαξίωσης με βάση την ηλικία του περιουσιακού στοιχείου (έτος κατασκευής/ εγκατάστασης) και υπό την παραδοχή ότι συνεχίζει να λειτουργεί και να συντηρείται συστηματικά.

Για την διαμόρφωση του Κόστους Αναπαραγωγής Νέου κατά τα ανωτέρω, ο «Εκτιμητής» έλαβε υπόψη το Κόστος Νέου ανά γραμμή, το οποίο του χορηγήθηκε από τον «Πελάτη». Το εν λόγω Κόστος Νέου, η «ΑΑΗ» θεώρησε κατά την εφαρμογή της παρούσας μεθόδου ότι αντανάκλα την επιστημονική γνώμη των αρμοδίων στελεχών του «Πελάτη» που έχουν την ευθύνη κατασκευής και εγκατάστασης των γραμμών και ως εκ τούτου, την θεώρησε ως εύλογη.

Μετά τη διαμόρφωση του Κόστους Αναπαραγωγής Νέου κατά τα ανωτέρω, ο «Εκτιμητής» υπολόγισε την Φυσιολογική Απαξίωση που έχουν υποστεί τα διερευνώμενα πάγια λόγω ηλικίας, φθοράς και έκθεσής τους στα φυσικά φαινόμενα, λαμβάνοντας υπόψη τον χρόνο απόκτησης / εγκατάστασης των επιμέρους γραμμών, όπως προήλθαν από στοιχεία του «Πελάτη».

Για τον υπολογισμό της Φυσιολογικής Απαξίωσης την οποία θα πρέπει να υποστούν τα εν λόγω πάγια διαπιστώθηκε καταρχήν η Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής (τη χρονική δηλαδή περίοδο κατά την οποία αναμένεται να χρησιμοποιηθεί το πάγιο - 35 έτη) και στη συνέχεια η Υπολειπόμενη Διάρκεια Ζωής τους, εφαρμόζοντας τη μέθοδο της σχέσης «Ηλικία/Ζωή».

Η ηλικία των υπό εκτίμηση παγίων των επιμέρους γραμμών, αντλήθηκε από τα στοιχεία των τεχνικών υπηρεσιών του «Πελάτη» που για λόγους εκτιμητικούς, καθόσον δεν συμπίπτει με την ηλικία των εν λόγω εγκαταστάσεων που αναφέρονται στο Μητρώο Παγίων της «ΔΕΗ», χαρακτηρίστηκε ως «Φαινόμενη Ηλικία» (Effective Age).

Για τον υπολογισμό της Φυσιολογικής Απαξίωσης των διερευνούμενων παγίων, εφαρμόστηκε ο μαθηματικός τύπος:

$$\text{«φαινόμενη ηλικία} \div (\text{φαινόμενη ηλικία} + \text{υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής}) = \% \text{ Φυσιολογικής Απαξίωσης»}$$

Σημειώνεται ότι για λόγους πληρότητας της παρούσας έκθεσης, κατά την εφαρμογή της ανωτέρω μεθόδου, χρησιμοποιήθηκε η φαινόμενη ηλικία η οποία ουσιαστικά αντιπροσωπεύει την πραγματική φυσική κατάστασή τους. Επισημαίνεται πάντως ότι η Φαινόμενη Ηλικία δεν είναι πάντα ίση με την πραγματική ηλικία, αλλά εξαρτάται από την ποιότητα της συντήρησης και των αναβαθμίσεων την οποία έχουν υποστεί τα πάγια στη διάρκεια ζωής τους.

Στην προκειμένη περίπτωση θεωρήθηκε ως δεδομένη η συστηματική συντήρηση των παγίων για την εξυπηρέτηση του σκοπού για τον οποίο εγκαταστάθηκαν και για την χρονική διάρκεια που προβλέπεται να παραμείνουν σε λειτουργία σύμφωνα με πληροφορία του «Πελάτη».

Η Μέθοδος του Κόστους Αναπαραγωγής αποτέλεσε την κύρια μέθοδο αποτίμησης που εφήρμοσε ο «Εκτιμητής» κατά την παρούσα ανάθεση, καθόσον πρόκειται για παλαιού τύπου εγκαταστάσεις, που για τους σκοπούς του παρόντος έργου (PPA) δεν ήταν δυνατόν να συγκριθούν με νέου τύπου σχετικές εγκαταστάσεις και περιουσιακά στοιχεία.

- **Μέθοδος του Αθροίσματος (Summation Method):** Διαμορφώνει την αξία με βάση το Άθροισμα των Αξιών των επιμέρους συστατικών στοιχείων του περιουσιακού στοιχείου. Η εν λόγω μέθοδος έχει κυρίως εφαρμογή στην εκτίμηση εξειδικευμένης ακίνητης περιουσίας (γήπεδα, κτίρια κ.λπ.), όταν εφαρμόζεται για ειδικούς λόγους η Προσέγγιση του Κόστους..

Δεδομένου ότι το αντικείμενο του έργου του «Εκτιμητή», δεν περιελάμβανε την καθ' οιονδήποτε τρόπο αξιολόγηση και εκτίμηση των γηπεδικών εκτάσεων που καταλαμβάνουν τα ορύγματα όπου έχουν τοποθετηθεί οι οπτικές ίνες ή άλλου είδους ακίνητη περιουσία, η παρούσα Μέθοδος δεν είχε εφαρμογή.

Παράγοντες Επιρροής επί της Αξίας

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας των επιμέρους κατηγοριών μηχανολογικού εξοπλισμού της «Εταιρίας», ο «Εκτιμητής» δεν έλαβε υπόψη άλλους κύριους παράγοντες επιρροής επί της Αγοραίας Αξίας που προσδιόρισε, πέραν των οικονομικών μεγεθών και παραγόντων (κόστος αντικατάστασης, διάρκειες ζωής, κατάλληλους δείκτες κ.λπ.) που αναπτύχθηκαν στις προηγούμενες ενότητες.

Για λόγους πληρότητας της παρούσας ενότητας αναφέρεται ότι η «ΑΑΗ» έλαβε υπόψη:

- ♦ Τις συζητήσεις και επαφές που είχε με εκπροσώπους του «Πελάτη» προκειμένου να συλλέξει τα απαραίτητα στοιχεία για την εκπόνηση της μελέτης του.
- ♦ Τα στοιχεία τα οποία χορηγήθηκαν στην «ΑΑΗ» στο πλαίσιο του παρόντος έργου και έχουν καταγραφεί προηγουμένα.
- ♦ Την πληροφόρηση την οποία έλαβε από διάφορες πηγές αναφορικά με τον κλάδο της Ενέργειας και τα στοιχεία τα οποία διατηρεί στη βάση δεδομένων της.

Τις προφορικές διαβεβαιώσεις και τις πληροφορίες τις οποίες έλαβε ο «Εκτιμητής» από τον «Πελάτη», τις αποδέχθηκε ως αντικειμενικές και ότι απεικονίζουν την πραγματική σημερινή κατάσταση του εξοπλισμού της «Εταιρίας».

Περιβαλλοντική Πολιτική

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα και η «ΑΑΗ» δεν αναλαμβάνει ουδεμία ευθύνη για την ύπαρξη στις επιμέρους εγκαταστάσεις της «Εταιρίας» ή για την λειτουργία των αξιολογηθέντων ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων, βλαβερών υλικών τα οποία είναι δυνατό να επιβαρύνουν το περιβάλλον. Η «ΑΑΗ» έχει θεωρήσει κατά παραδοχή και όπως έχει αναφερθεί προηγούμενα ότι τα αξιολογηθέντα πάγια της «Εταιρίας», πληρούν όλες τις επιβαλλόμενες από το Νόμο Τεχνικές Προδιαγραφές για τη θέση τους σε λειτουργία, όπως και για την εγκατάστασή τους, εντός των αστικών ιστών.

Επιπλέον ο «Εκτιμητής» επισημαίνει ότι τα πορίσματά του δεν περιλαμβάνουν το για οιονδήποτε λόγο κόστος απόσυρσης των εγκαταστάσεων των Οπτικών Ινών ή / και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που ενδέχεται να δημιουργήσει η παραμονή τους εν λειτουργία ή μη στα κουτιά των παρόχων ή / και των κατοικιών.

Σύνοψη

Δεδομένης της εφαρμογής εκ μέρους του «Εκτιμητή» διαφορετικών μεθοδολογιών, προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας του διακεκριμένου εξοπλισμού του Κλάδου Τηλεπικοινωνιών των εγκαταστάσεων Καλωδίων/ Οπτικών Ινών της εταιρίας «ΔΕΗ Α.Ε.», κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023, με βάση την αντικειμενική και ανεξάρτητη γνώμη της «ΑΑΗ», σε έκαστη μέθοδο-τεχνική που εφαρμόστηκε δόθηκε συντελεστής βαρύτητας ανά γραμμή, με βάση τα ποιοτικά χαρακτηριστικά και την εγκυρότητα των στοιχείων που είχε στη διάθεσή του ο «Εκτιμητής», όπως αποτυπώνεται στον κατωτέρω Πίνακα.

Προσέγγιση Κόστους	Συντελεστής Βαρύτητας (Μεσοσταθμικά)
Μέθοδος του Κόστους Αναπαραγωγής (Reproduction Cost Method):	46%
Τεχνική των Δεικτών ή της Τάσης (Trending Method)	31%
Τεχνική της Εκθετικής Απομείωσης της Αξίας Κτήσης	23%

Κατόπιν των όσων αναπτύχθηκαν προηγούμενα, κατά την ανεξάρτητη γνώμη του «Εκτιμητή», η Αγοραία Αξία του διακεκριμένου εξοπλισμού του Κλάδου Τηλεπικοινωνιών των εγκαταστάσεων Καλωδίων/ Οπτικών Ινών της εταιρίας «ΔΕΗ Α.Ε.», κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023, ανταποκρίνεται αντικειμενικά στο στρογγυλοποιημένο Συνολικό Ποσό των **Ευρώ Εννέα Εκατομμυρίων Εννιακοσίων Τριάντα Δύο Χιλιάδων Οκτακόσια (€ 9.932.800,00)**, όπως αποτυπώνεται κατωτέρω:

ΔΕΗ Α.Ε. - Κλάδος Τηλεπικοινωνιών	
Περιγραφή	Αγοραία Αξία (στρογ.) €
Εγκαταστάσεις παλαιού τύπου Καλωδίων Οπτικών Ινών	€ 9.932.800,00

Στο Παράρτημα Ι αποτυπώνονται αναλυτικά οι Αγοραίες Αξίες και η Υπολειπόμενη Διάρκεια Ζωής του Κλάδου Τηλεπικοινωνιών της «ΔΕΗ», ανά εγκατάσταση Γραμμής Οπτικής Ίνας.

Η παρούσα Τελική Έκθεση υπόκειται στις Υποθέσεις και τους Περιοριστικούς Όρους οι οποίοι επισυνάπτονται στο Παράρτημά της.

Με εκτίμηση,
Για λογαριασμό της American Appraisal (Hellas) Limited,



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

Ομάδα Έργου: Παύλος Ζέκκος, Νίκη Σαμπαζιώτη, Ευδοξία Γκινάτη, Μιχάλης Βασιλείου.

Παραρτήματα Ι

Αναλυτικός Πίνακας Αγοραίας Αξίας ανά Εγκατάσταση Οπτικής Ύψους

ΔΕΗ Α.Ε. - Κλάδος Τηλεπικοινωνιών - Καλώδια Οπτικών Ινών			
α/α	Περιγραφή Γραμμής	Αγοραία Αξία (στρογ.) €	ΥΔΖ
1	ΣΖ Κηφισ.- ΚΔ Αμαρουσίου	€ 327.100,00	14
2	ΚΔ ΑΜΑΡΟΥΣ.-ΓΡΑΦ.ΤΕΛΛΑΣ(ΓΡΑΜ 3) ΑΓ.ΚΩ	€ 304.800,00	14
3	Γραφ. ΤΕΛΛΑΣ- ΚΔ Ν. Ιωνίας	€ 244.300,00	15
4	ΚΔ Ν. Ιων.- Υ/Σ Ν Χαλκηδόν.(ΠΑΛΑΙΑ ΓΡΑΜΜΗ)	€ 147.100,00	15
5	ΚΔ Ν. Ιων.- Υ/Σ Ν Χαλκηδόν. (ΕΠΕΚΤΑΣΗ)	€ 162.600,00	31
6	Υ/Σ Ν Χαλκηδ.-Υ/Σ Αιγάλεω	€ 354.400,00	15
7	Υ/Σ Αιγ.- ΣΖ Αιγάλεω	€ 132.200,00	15
8	ΚΔ Ν. Ιων.- MED Nautilus	€ 408.600,00	16
9	ΚΔ Αμαρ.- ΚΥΤ Παλλήνης	€ 843.900,00	16
10	Υ/Σ ΑΗΣ Αγ. Γεωργ.-ΚΔ Πειραιά	€ 244.500,00	16
11	ΚΔ Πειρ.- Υ/Σ Καλλιθέας	€ 1.633.600,00	16
12	ΣΖ Αιγάλ.-Υ/Σ ΑΗΣ Αγ. Γεωργ.	€ 587.000,00	16
13	Υ/Σ Ευόσμου- Γρ. ΤΕΛΛΑΣ Θεσ/νίκης	€ 393.100,00	15
14	Κ.Δ. ΠΑΓΚΡΑΤΙΟΥ - Σ.Ζ. ΧΟΛΑΡΓΟΥ	€ 478.400,00	16
15	Υ/Σ ΧΑΛΚΗΔΟΝΑΣ - Κ.Δ. ΑΡΙΣΤΕΙΔΟΥ	€ 497.000,00	17
16	Κ.Δ. ΑΡΙΣΤΕΙΔΟΥ - Κ.Δ. ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ	€ 100.100,00	17
17	Υ/Σ ΑΙΓΑΛΕΩ - Υ/Σ ΡΟΥΦ	€ 371.800,00	17
18	Υ/Σ ΡΟΥΦ - Κ.Δ. ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ	€ 369.200,00	17
19	Κ.Δ. ΠΑΓΚΡΑΤΙΟΥ - (Υμηττού & Φρύωνος)	€ 275.600,00	17
20	(Υμηττού & Φρύωνος) - Κ.Δ. ΑΡΙΣΤΕΙΔΟΥ	€ 148.400,00	17
21	Κ.Δ. ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ - Υ/Σ Ν. ΣΜΥΡΝΗΣ	€ 228.500,00	16
22	Υ/Σ Ν. ΣΜΥΡΝΗΣ - Υ/Σ ΑΡΓΥΡΟΥΠ. Υ/Σ ΑΡΓΥΡΟΥΠ. - (Υμηττού & Φρύωνος)	€ 502.600,00	16
23	Κ.Δ. ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - Υ/Σ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ	€ 499.400,00	17
24	Κ.Δ. ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - Υ/Σ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ	€ 29.300,00	31
25	Κ.Δ. ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ - Κ.Δ. ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ	€ 319.300,00	17
26	Βρόχος γραμμής Υ/Σ ΑΙΓΑΛΕΩ - Υ/Σ ΡΟΥΦ (ΘΗΒΩΝ - ΛΙΟΣΙΩΝ)	€ 265.000,00	17
27	Βρόχος γραμμής Υ/Σ Ν. ΧΑΛΚΗΔΟΝΑΣ - Κ.Δ. Ελευθερίας (Μέσω Λιοσίων)	€ 42.400,00	17
28	Υ/Σ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ (Νέα Γραμμή)	€ 22.600,00	22
	Σύνολα	€ 9.932.800,00	

ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

Η υπηρεσία που παρείχε η American Appraisal (Hellas) Limited διέπεται από τις ακόλουθες υποθέσεις και περιοριστικούς όρους:

[1]

Σύμφωνα με την καλύτερη αντίληψή μας, όλα τα στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων των ιστορικών οικονομικών στοιχείων, εφόσον μας διατέθηκαν, στα οποία βασισθήκαμε για την εξαγωγή πορισμάτων και συμπερασμάτων ή που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση είναι σωστά και αληθή. Παρότι θεωρούμε τις πηγές συλλογής των στοιχείων που χρησιμοποιήσαμε αξιόπιστες, δεν εγγυώμεθα για την ακρίβειά τους καθώς και για τις γνώμες ή τις ενδείξεις που μας παρασχέθηκαν από τρίτους κατά τη διάρκεια υλοποίησης του έργου μας.

[2]

Δεν αναλαμβάνουμε ουδεμία ευθύνη για θέματα νομικής φύσεως. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνα στους τίτλους ιδιοκτησίας ή για ενδεχόμενες απαιτήσεις που υπάρχουν στα περιουσιακά στοιχεία που εκτιμήσαμε. Θεωρήσαμε ότι οι δηλώσεις του ιδιοκτήτη είναι ακριβείς, τα δικαιώματά του επί των παγίων στοιχείων είναι ισχυρά και εμπορεύσιμα και ότι δεν υπάρχουν ιδιοκτησιακές δυσχέρειες που να μην μπορούν να ξεπεραστούν με τις συνήθεις διαδικασίες, εκτός και αν αναφέρεται κάτι διαφορετικό στην έκθεσή μας.

[3]

Η αξία ή οι αξίες που αποτυπώνονται στην έκθεσή μας υπόκεινται στις προϋποθέσεις που περιγράφονται σε αυτή.

[4]

Η ημερομηνία αποτίμησης, η οποία αποτελεί τη βάση αναφοράς των πορισμάτων μας, καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεσή μας. Η προσδιορισθείσα αξία λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας και την αγοραστική δύναμη του νομίσματος κατά την ημερομηνία που αναφέρεται στην έκθεσή μας ως ημερομηνία αποτίμησης.

[5]

Το έργο μας υλοποιήθηκε αποκλειστικά και μόνον για το σκοπό ή τους σκοπούς που καταγράφονται στην έκθεσή μας και δεν προορίζεται ούτε ισχύει για άλλη χρήση.

[6]

Η κατοχή της έκθεσής μας ή αντιγράφου της δεν συνεπάγεται το δικαίωμα κοινοποίησης ή γνωστοποίησής της στο ευρύ κοινό. Κανένα τμήμα της έκθεσής μας (και ειδικά τα πορίσματα, η ταυτότητα των ατόμων που υπογράφουν ή σχετίζονται με αυτήν ή οι εταιρίες οι οποίες εμπλέκονται, ή οποιαδήποτε αναφορά σε επαγγελματικές ενώσεις ή οργανισμούς στους οποίους ανήκουν ή τα διαπιστευτήριά τους από αυτούς τους οργανισμούς) δεν μπορεί να κοινοποιηθεί σε τρίτους μέσω διαφημιστικών φυλλαδίων, διαφημίσεων, δημοσίων σχέσεων, ειδήσεων ή άλλου είδους επικοινωνίας χωρίς την πρότερη έγγραφη συγκατάθεση και έγκριση της American Appraisal (Hellas) Limited.

[7]

Οι επιφάνειες, διαστάσεις και περιγραφές περιουσιακών στοιχείων, εφόσον υπάρχουν, που καταγράφονται στην έκθεσή μας δεν έχουν επαληθευθεί, εκτός αν κάτι τέτοιο αναφέρεται στην έκθεσή μας.

Οι αναφερόμενες επιφάνειες, διαστάσεις και περιγραφές περιουσιακών στοιχείων που καταγράφονται στην έκθεσή μας εξυπηρετούν αποκλειστικά τον σκοπό της περιγραφής των περιουσιακών στοιχείων και κανείς δεν μπορεί να χρησιμοποιήσει αυτές τις πληροφορίες για μεταβιβάσεις ή άλλα νομικά έγγραφα. Τα εμβαδά που ενδεχομένως αναφέρονται στην έκθεσή μας εξυπηρετούν αποκλειστικά και μόνον περιγραφικούς λόγους της ιδιοκτησίας και του περιβάλλοντος χώρου της. Παρά το γεγονός ότι τα μεγέθη αυτά υπολογίστηκαν με τον βέλτιστο δυνατό τρόπο, δεν θα πρέπει να θεωρούνται ως ακριβείς επιμετρήσεις των ιδιοκτησιών.

[8]

Δεν μας ζητήθηκε ούτε πραγματοποιήσαμε μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, εκτός και αν αναφέρεται διαφορετικά στην έκθεσή μας. Θεωρήσαμε ότι τα πάγια που διερευνήσαμε συνάδουν απόλυτα με την ισχύουσα κρατική και περιβαλλοντική νομοθεσία, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στην έκθεσή μας. Επιπλέον θεωρήσαμε ότι όλες οι απαιτούμενες άδειες, συναινέσεις ή άλλες νομικές ή διοικητικές εγκρίσεις έχουν ήδη χορηγηθεί από τους αρμόδιους τοπικούς, κρατικούς ή ιδιωτικούς φορείς ή οργανισμούς ή μπορούν να αποκτηθούν ή ανανεωθούν για οποιαδήποτε χρήση καλύπτει η έκθεσή μας.

[9]

Δεν διενεργήσαμε έρευνα και η Αξία η οποία περιλαμβάνεται στην παρούσα Έκθεση δεν λαμβάνει υπόψη την ύπαρξη υλικών όπως άσβεστος, μονωτικός αφρός φορμαλδεΐδης, άλλα χημικά, τοξικά απόβλητα ή οποιοδήποτε άλλο επικίνδυνο υλικό ή κατασκευαστική ζημία ή περιβαλλοντική μόλυνση, συνεπεία σεισμού ή άλλων φαινομένων, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στην έκθεσή μας. Συστήνουμε στον αναγνώστη της έκθεσης να συμβουλευθεί έναν πολιτικό μηχανικό ή/και περιβαλλοντολόγο για την αξιολόγηση ενδεχόμενων κατασκευαστικών ή περιβαλλοντικών προβλημάτων, η ύπαρξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την αξία.

[10]

Δεν μας ζητήθηκε και δεν διεξαγάγαμε εδαφική ανάλυση ή γεωλογική μελέτη στο πλαίσιο της μελέτης μας, ούτε ερευνήθηκε η ύπαρξη στο υπέδαφος νερού, πετρελαίου, αερίου, άνθρακα ή οποιουδήποτε άλλου ορυκτού, ή δικαιωμάτων χρήσης τους, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στην έκθεσή μας.

[11]

Θεωρήσαμε ότι τα πάγια στοιχεία που διερευνήσαμε συμμορφώνονται απόλυτα με τους ισχύοντες πολεοδομικούς κανονισμούς και τις χρήσεις γης, εκτός και αν ανάλογη μη συμμόρφωση καταγράφεται στην έκθεσή μας. Επιπλέον, θεωρήσαμε ότι η εκμετάλλευση της γης και των βελτιώσεων γης εμπίπτει εντός των ορίων του υπό διερεύνηση περιουσιακού στοιχείου και δεν υφίσταται θέμα καταπάτησης, εκτός αν αναφέρεται κάτι διαφορετικό στην έκθεσή μας.

[12]

Στην περίπτωση κατά την οποία πραγματοποιήσαμε επιτόπου διερεύνηση (αυτοψία) του περιουσιακού στοιχείου, αυτή διεξήχθη από επαγγελματίες με γνώση του αντικείμενου της ακίνητης περιουσίας και των κατασκευαστικών παραμέτρων. Εντούτοις, δεν εκφέρουμε γνώμη, ούτε φέρουμε ευθύνη, για την στατική επάρκεια του περιουσιακού στοιχείου, συμπεριλαμβανομένης της συμμόρφωσής του με συγκεκριμένους κρατικούς κανονισμούς, όπως πυρκαγιάς, ασφάλειας κτιρίων και αντισεισμικής προστασίας ή για την ύπαρξη άλλων προβλημάτων που δεν ήταν εμφανή στους αποτιμητές κατά τη διάρκεια της επιτόπου διερεύνησης που πραγματοποιήσαν.

**Valuation /
Transaction Consulting /
Real Estate Advisory /
Fixed Asset Management**