Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.05.14 14:03:20 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: Δ/νση Εταιρειών (Γενική Γραμματεία Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή)
Τηλέφωνο: 210-3893525
E-mail:

Αθήνα,14/05/2025
Αριθ. Πρωτ.:3622825

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΟΤΕ Α.Ε., ΟΤΕ, COSMOTE** και αριθμό ΓΕΜΗ **001037501000**.

Την **14/05/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5375175**, η από 13/05/2025 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση με σύσταση νέας εταιρείας ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ

Έκθεση αποτίμησης των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων του Κλάδου παθητικών υποδομών κινητής της εταιρείας «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», στο πλαίσιο της διάσπασής της (απόσχιση κλάδου) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, του Ν. 4601/2019 και του Ν. 5162/2024

Μάιος 2025

Προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ

Λεωφόρος Κηφισίας 99
151 24, Μαρούσι, Αθήνα
Ελλάδα

Deals Services, Advisory
Grant Thornton
Λεωφόρος Κατεχάκη 58
115 25, Αθήνα, Αττική
Τ +30 (210) 72 80 000
Φ +30 (210) 72 12 222
www.grant-thornton.gr

13 Μαΐου 2025

Θέμα: Έκθεση αποτίμησης των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων του Κλάδου παθητικών υποδομών κινητής της εταιρείας «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», στο πλαίσιο της διάσπασής της (απόσχιση κλάδου) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, του Ν. 4601/2019 και του Ν. 5162/2024.

Σε εκτέλεση της σχετικής Σύμβασης Συνεργασίας μεταξύ της Grant Thornton Greece (η «**Grant Thornton**») και της εταιρείας ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΕΛΛΑΔΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, η Grant Thornton διενήργησε αποτίμηση των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων του Κλάδου παθητικών υποδομών κινητής της εταιρείας ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΕΛΛΑΔΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, στο πλαίσιο της διάσπασής της (απόσχιση κλάδου).

Είμαστε στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση ή/ και περαιτέρω συνεργασία σχετικά.

Με εκτίμηση,

Για την Grant Thornton,

Δημήτρης Δουβρής
Partner
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 33921

Στέργιος Ντέτσικας
Partner
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 41961

© 2025 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

Περιεχόμενα

Σύνοψη 4
Σκοπός και πλαίσιο εργασίας 4
Πηγές πληροφόρησης 4
Παρουσίαση Εταιρείας και Κλάδου 5
Παρουσίαση της ΟΤΕ ΑΕ 5
Παρουσίαση Κλάδου 5
Μεθοδολογία αποτίμησης 6
Προεξοφλημένες Ελεύθερες Ταμειακές Ροές (Discounted Free Cash Flows) 6
Πολλαπλάσια Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies' Multiples) 7
Συγκρίσιμες Συναλλαγές (Comparable Transactions) 7
Αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση 7
Λογιστική κατάσταση Κλάδου 31/12/2024 9
Εκτίμηση στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων 10
Στοιχεία Ενεργητικού 10
Στοιχεία υποχρεώσεων 12
Αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση και αποτελέσματα 14
Συμπεράσματα 14
Λογιστική κατάσταση | Κλάδος παθητικών υποδομών κινητής εξοπλισμού ΟΤΕ ΑΕ 14
Παράρτημα Ι: Σημαντικές παρατηρήσεις 15
Παράρτημα ΙΙ: Έκθεση αποτίμησης ενσώματων παγίων 16
Παράρτημα ΙΙΙ: Έκφρασης Γνώμης για Μισθωτικές Αξίες 20

© 2025 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

Σύνοψη

Σκοπός και πλαίσιο εργασίας

Το Διοικητικό Συμβούλιο της ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ (εφεξής η «**ΟΤΕ ΑΕ**», ή ο «**ΟΤΕ**», η «**Εταιρεία**», ή η «**Διασπώμενη**»), αποφάσισε με την υπ' αριθ. 3218 /13.11.2024 απόφασή του την έναρξη της διαδικασίας διάσπασης (εφεξής η «**Διάσπαση**») δια της αποσχίσεως αυτοτελούς κλάδου δραστηριότητας παθητικών υποδομών κινητής (εφεξής ο «**Κλάδος**»), με σύσταση νέας εταιρείας σύμφωνα με τον Ν. 4601/2019, τον Ν. 4548/2018 και τις διατάξεις του Ν. 5162/2024 όπως ισχύουν. Σύμφωνα με το από 15/04/2025 Διοικητικό Συμβούλιο ως ημερομηνία Διάσπασης ορίστηκε η 31/12/2024.

Συγκεκριμένα, ο Κλάδος, ο οποίος ανήκει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στην Διασπώμενη, θα εισφερθεί σε νέα εταιρεία με την επωνυμία COSMOTE TELECOM TOWERS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΑΘΗΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ (η «**Επωφελούμενη»**), σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις των άρθρων 54 παρ. 3, 57 παρ. 3, 59 - 74 και 83 – 87 του νόμου 4601/2019, τις διατάξεις του νόμου 4548/2018, καθώς και τις διατάξεις των άρθρων 47 – 51 και 56 – 59 Ν. 5162/2024 (με την εφαρμογή των οποίων καταργήθηκαν, μεταξύ άλλων, οι μέχρι πρότινος ισχύσασες διατάξεις του άρθρου 52 Ν. 4172/2013 και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016), όπως οι ως άνω διατάξεις ισχύουν σήμερα.

Στο πλαίσιο της Διάσπασης, απαιτείται η διαπίστωση της εύλογης αξίας των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων του Κλάδου με ημερομηνία 31/12/2024 (εφεξής η «**Ημερομηνία Αναφοράς**»), βάσει της λογιστικής κατάστασης (Ισολογισμός Μετασχηματισμού) του κλάδου της Διασπώμενης (εφεξής η «**Λογιστική Κατάσταση**» ή ο «**Ισολογισμός Μετασχηματισμού**») που έχει συνταχθεί κατά την ως άνω ημερομηνία.

Στο πλαίσιο αυτό, η διοίκηση της Εταιρείας (η «**Διοίκηση**» ή ο «**Εντολέας**»), ανέθεσε στους ορκωτούς ελεγκτές κκ. Δημήτρη Δουβρή και Στέργιο Ντέτσικα της εταιρείας Grant Thornton την προετοιμασία έκθεσης αποτίμησης των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων του Κλάδου σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις.

Πηγές πληροφόρησης

Η ακόλουθη λίστα περιλαμβάνει τις πηγές πληροφόρησης σε σχέση με την εκτίμηση των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων του Κλάδου:

- Λογιστική Κατάσταση του Κλάδου (Ισολογισμός Μετασχηματισμού) με ημερομηνία 31/12/2024 που έχει συνταχθεί με βάση τα ΔΠΧΑ και μας παρασχέθηκε από τη Διοίκηση.
- Μητρώο παγίων, ισοζύγια πελατών, προμηθευτών και αναλογιστική μελέτη του Κλάδου με ημερομηνία 31/12/2024.
- Έκθεση εκτιμήσεων των ενσώματων παγίων του Κλάδου από τον ανεξάρτητο εξειδικευμένο εκτιμητή, «ΑΜΕΡΙΚΑΝ ΑΠΡΕΪΖΑΛ (ΕΛΛΑΣ) - ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΠΟΤΙΜΗΣΕΩΝ - ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ».
- Λίστα με τις συμβάσεις μίσθωσης που θα μεταφερθούν στον Κλάδο, και περιλαμβάνει όλες τις σχετικές πληροφορίες αναφορικά με τους όρους και τη διάρκεια κάθε μίσθωσης.
- Το πρακτικό συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Διασπώμενης αναφορικά με την απόσχιση του Κλάδου με ημερομηνία 13/11/2024.
- Συζητήσεις με τη Διοίκηση και λοιπές αναλύσεις.
- Εμπειρία της Grant Thornton, αναφορικά με τον Κλάδο.
- Γενικό Εμπορικό Μητρώο.
- Διεθνείς Βάσεις Δεδομένων.

© 2025 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

Παρουσίαση Εταιρείας και Κλάδου

Παρουσίαση της ΟΤΕ ΑΕ

Η ΟΤΕ ΑΕ, ο μεγαλύτερος οργανισμός τηλεπικοινωνιών στην Ελλάδα, ιδρύθηκε το 1949 και από τότε έχει διαδραματίσει καθοριστικό ρόλο στην ανάπτυξη και εξέλιξη των τηλεπικοινωνιακών υποδομών και υπηρεσιών στη χώρα. Με μακρά πορεία στον τομέα, η Εταιρεία έχει εδραιώσει την παρουσία της τόσο στην ελληνική αγορά όσο και διεθνώς, παρέχοντας μια ευρεία γκάμα υπηρεσιών τηλεπικοινωνιών για καταναλωτές, επιχειρήσεις και δημόσιους οργανισμούς.

Τα κύρια ορόσημα στην ιστορία της Εταιρείας περιλαμβάνουν τη σταδιακή μετάβαση από τον κρατικό οργανισμό σε μια σύγχρονη εταιρεία με σημαντική παρουσία στον τομέα της ιδιωτικής πρωτοβουλίας, μετά την ιδιωτικοποίησή του το 2000. Η ΟΤΕ ΑΕ υπήρξε καταλύτης για την ανάπτυξη της τεχνολογίας κινητής και σταθερής τηλεφωνίας στην Ελλάδα, ενώ συνεχώς επενδύει σε νέες υποδομές και υπηρεσίες για να καλύψει τις αυξανόμενες ανάγκες της αγοράς.

Στον τομέα του παθητικού εξοπλισμού, η Εταιρεία κατέχει στρατηγικό ρόλο στην ανάπτυξη και λειτουργία των υποδομών που υποστηρίζουν τις τηλεπικοινωνιακές υπηρεσίες στην Ελλάδα, με ιδιαίτερη έμφαση σε κεραίες και άλλες κρίσιμες υποδομές που επιτρέπουν την εύρυθμη λειτουργία του δικτύου της. Αυτή η ισχυρή παρουσία επιβεβαιώνεται και από τη συνεχιζόμενη εξέλιξη του δικτύου 5G, το οποίο επεκτείνεται δυναμικά στην ελληνική επικράτεια.

Η Εταιρεία παραμένει ηγετική δύναμη στον τομέα των τηλεπικοινωνιών στην Ελλάδα, αναπτύσσοντας σύγχρονες τεχνολογίες και υπηρεσίες για την υποστήριξη της ανάπτυξης της οικονομίας και της καθημερινής ζωής των πολιτών.

Παρουσίαση Κλάδου

Ο Κλάδος παθητικών υποδομών κινητής δραστηριοποιείται στην ιδιοκτησία, λειτουργία, ανάπτυξη και εκμετάλλευση παθητικών υποδομών (ιστών και άλλων σχετικών κατασκευών και συνοδών έργων σταθμών βάσης, στις οποίες τοποθετείται τηλεπικοινωνιακός ή ηλεκτρονικός εξοπλισμός) για κινητές τηλεπικοινωνίες στην Ελλάδα και στην παροχή σχετικών υπηρεσιών, συμπεριλαμβανομένων:

i. της σύναψης και διατήρησης μισθώσεων, παραχωρήσεων και τυχόν εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων για εγκατάσταση τηλεπικοινωνιακού εξοπλισμού
ii. της μελέτης, διαχείρισης διαδικασίας αδειοδότησης και κατασκευής νέων και αναβάθμισης υφιστάμενων παθητικών υποδομών και συνοδών έργων
iii. της παροχής υπηρεσιών φιλοξενίας επί παθητικών υποδομών κινητών τηλεπικοινωνιών προς τρίτους με σκοπό τη χρήση και τη λειτουργία από αυτούς ενεργού εξοπλισμού ηλεκτρονικών επικοινωνιών
iv. της παροχής υπηρεσιών διαχείρισης, συντήρησης και εν γένει τεχνικής υποστήριξης των ως άνω παθητικών υποδομών, και
v. της παροχής συναφών υπηρεσιών υποστήριξης προς τις ανωτέρω υπηρεσίες, όπως διαχείριση μισθώσεων, αδειοδότηση, κατασκευή και συντήρηση παθητικών υποδομών, για εγκατάσταση λοιπών σταθμών εκπομπής, για λογαριασμό παρόχων ηλεκτρονικών επικοινωνιών

Ο Κλάδος κατέχει περίπου 3.600 θέσεις με παθητικές υποδομές όπου φιλοξενείται τηλεπικοινωνιακός εξοπλισμός (Σταθμούς Βάσης), ο οποίος είναι κομβικής σημασίας για τις κινητές τηλεπικοινωνιακές υπηρεσίες, παρέχοντας εκτεταμένη κάλυψη δικτύου. Επιπλέον, διαθέτει βοηθητικά κτίρια που υποστηρίζουν τις επιχειρησιακές λειτουργίες, συμπεριλαμβανομένων των εγκαταστάσεων συντήρησης και αποθήκευσης. Σημειώνεται ότι, ο ΟΤΕ υλοποιεί συνεχώς εργασίες και επενδύσεις στον Κλάδο, με στόχο την διαρκή ανάπτυξη και επέκταση του παθητικού εξοπλισμού.

Ο Κλάδος επενδύει επίσης σε κατασκευαστικά έργα για να εξασφαλίσει την ανάπτυξη και αναβάθμιση των απαραίτητων υποδομών. Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία του Κλάδου περιλαμβάνουν παθητικές υποδομές τόσο σε οροφές κτηρίων (Rooftop) όσο και σε οικόπεδα (Greenfield).

Η ΟΤΕ ΑΕ έχει εγκαταστήσει κεραίες σε κατάλληλες θέσεις για τη μεγιστοποίηση της κάλυψης σήματος Πανελλαδικά. Από κοινού, τα προαναφερθέντα περιουσιακά στοιχεία αντικατοπτρίζουν την εστίαση του Κλάδου

© 2025 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

στην επέκταση και τη συντήρηση της υποδομής των κεραιών του για την κάλυψη της αυξανόμενης ζήτησης και των τεχνολογικών εξελίξεων στον κλάδο των τηλεπικοινωνιών.

Μεθοδολογία αποτίμησης

Μια εταιρεία αντιπροσωπεύει ένα σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που συγκεντρώνονται με στόχο τη μεγιστοποίηση της απόδοσης των μετόχων. Η συνολική αξία της εταιρείας δεν προκύπτει αποκλειστικά από την ατομική αξία των περιουσιακών της στοιχείων, αλλά και από την ικανότητά της να αξιοποιεί βέλτιστα τους διαθέσιμους πόρους της ώστε να παράγει ελκυστικές αποδόσεις. Κατά συνέπεια, η αξία της εταιρείας, και κατ' επέκταση της ίδιας της καθαρής θέσης της, μπορεί να αποκτήσει διαφορετικές έννοιες ανάλογα με τη μέθοδο αποτίμησης και τις πληροφορίες που εφαρμόζονται.

Η αποτίμηση του Κλάδου ως μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με διεθνώς αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης, βάσει των οποίων καταλήξαμε σε εκτίμηση της εύλογης αξίας του 100% του μετοχικού κεφαλαίου του Κλάδου με Ημερομηνία Αναφοράς την 31/12/2024. Η καταλληλόλητα κάθε μεθόδου αξιολογήθηκε, διενεργήθηκαν αναλύσεις ευαισθησίας, και εφαρμόστηκαν συντελεστές στάθμισης στα αποτελέσματα κάθε μεθόδου.

Κατά τη γνώμη μας, τόσο οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν, όσο και η βαρύτητα που αποδόθηκε σε κάθε μία από αυτές, κρίνονται ενδεδειγμένες και κατάλληλες.

Συγκεκριμένα, για την αποτίμηση του αυτοτελούς Κλάδου δραστηριότητας παθητικών υποδομών κινητής χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω μέθοδοι αποτίμησης:

- Προεξοφλημένες Ταμειακές Ροές (Discounted Cash Flows)
- Πολλαπλάσια Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies' Multiples)
- Συγκρίσιμες Συναλλαγές (Comparable Transactions)

Αναφορικά με το πλαίσιο διεξαγωγής της εργασίας αποτίμησης, σημειώνουμε ότι κατά την εφαρμογή των μεθόδων αυτών, δεν παρουσιάσθηκαν ειδικές δυσχέρειες ή δυσκολίες.

Προεξοφλημένες Ελεύθερες Ταμειακές Ροές (Discounted Free Cash Flows)

Η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows - DCF) αναγνωρίζεται ευρέως ως μία από τις πλέον αξιόπιστες μεθόδους αποτίμησης. Το μοντέλο εξετάζει την επιχείρηση δυναμικά, αναλύοντας την ιστορική της απόδοση και εκτιμώντας την ικανότητά της να παράγει μελλοντικές ταμειακές ροές («ταμειακά πλεονάσματα»).

Η μέθοδος DCF αποτιμά μια εταιρεία υπολογίζοντας την παρούσα αξία (Present Value - PV) των μελλοντικών Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Free Cash Flows - FCF), οι οποίες μπορούν να αξιοποιηθούν για την αποπληρωμή χρέους και τη δημιουργία αποδόσεων για τους μετόχους. Οι ταμειακές ροές προβλέπονται για μια προκαθορισμένη χρονική περίοδο, ενώ η μελλοντική αξία της εταιρείας μετά το τέλος αυτής της περιόδου εκτιμάται στο διηνεκές.

Η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών περιλαμβάνει:

- την παρούσα αξία που αντιστοιχεί σε μια περίοδο για την οποία μπορούν να γίνουν προβλέψεις. Αυτή η περίοδος ορίζεται ως ο χρόνος που απαιτείται για την υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου της εταιρείας, και,
- την αξία της εταιρείας στο διηνεκές.

Για να ληφθεί υπόψη η χρονική αξία του χρήματος, η μέθοδος DCF εφαρμόζει ένα προεξοφλητικό επιτόκιο προσαρμοσμένο στον κίνδυνο, το οποίο συνήθως είναι το Σταθμισμένο Μέσο Κόστος Κεφαλαίου (Weighted Average Cost of Capital - WACC), προκειμένου να προεξοφλήσει τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές, αντικατοπτρίζοντας τόσο τη χρονική αξία του χρήματος όσο και τον κίνδυνο που σχετίζεται με αυτές τις ταμειακές ροές.

© 2025 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

Πολλαπλάσια Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies' Multiples)

Η μέθοδος των Πολλαπλάσιων Χρηματιστηριακών Δεικτών βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρείας θα πρέπει να ισούται με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένοι να πληρώσουν για το μετοχικό της κεφάλαιο καλώς πληροφορημένοι και ορθολογικοί επενδυτές. Αυτή η μεθοδολογία ευθυγραμμίζει την αξία της εταιρείας με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, αποτυπώνοντας το επενδυτικό κλίμα, τις προσδοκίες των επενδυτών και τις γενικότερες τάσεις που επικρατούν στον κλάδο.

Στο πλαίσιο αυτής της προσέγγισης, η αποτίμηση πραγματοποιείται μέσω της εφαρμογής πολλαπλασιαστών που προκύπτουν από τις κεφαλαιοποιήσεις εισηγμένων εταιρειών που είναι συγκρίσιμες με την υπό αποτίμηση εταιρεία. Αυτοί οι πολλαπλασιαστές βασίζονται συνήθως σε χρηματοοικονομικούς δείκτες, όπως EBITDA, EBIT ή κύκλο εργασιών. Συγκρίνοντας τους πολλαπλασιαστές με τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά στοιχεία της υπό αποτίμηση εταιρείας, προκύπτει η αξία της εταιρείας, η οποία αντικατοπτρίζει τον τρόπο με τον οποίο η αγορά αποτιμά συγκρίσιμες επιχειρήσεις στον κλάδο.

Η μέθοδος απαιτεί τον εντοπισμό ενός επαρκούς δείγματος ομοειδών εταιρειών. Οι εταιρείες αυτές πρέπει να διαθέτουν παρόμοια χαρακτηριστικά με την υπό αποτίμηση εταιρεία, όπως ο κλάδος, η αγορά δραστηριοποίησης, το μέγεθος και οι προοπτικές ανάπτυξης.

Συγκρίσιμες Συναλλαγές (Comparable Transactions)

Η μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρείας μπορεί να προσδιοριστεί μέσω της εξέτασης πρόσφατων συναλλαγών που αφορούν ομοειδείς εταιρείες, ιδίως στο πλαίσιο συγχωνεύσεων και εξαγορών (M&A). Η βασική παραδοχή αυτής της μεθόδου είναι ότι η αξία μιας εταιρείας μπορεί να εκτιμηθεί εξετάζοντας το τίμημα που επενδυτές ήταν διατεθειμένοι να πληρώσουν για συγκρίσιμες εταιρείες υπό παρόμοιες συνθήκες.

Η μέθοδος παρέχει μια ρεαλιστική εικόνα της αγοράς, καθώς βασίζεται σε πραγματικά δεδομένα από ολοκληρωμένες συναλλαγές, τα οποία αντικατοπτρίζουν τη συμπεριφορά της αγοράς και τις αποφάσεις των επενδυτών. Εξετάζοντας το τίμημα που καταβλήθηκε σε συγκρίσιμες συναλλαγές, η μέθοδος προσφέρει άμεσα συγκριτικά στοιχεία (πολλαπλασιαστές) για το πώς αποτιμώνται επιχειρήσεις στον ίδιο κλάδο ή με παρόμοια χαρακτηριστικά. Παρομοίως με τη μέθοδο των Πολλαπλάσιων Χρηματιστηριακών Δεικτών, η αξία της εταιρείας προκύπτει συγκρίνοντας τους πολλαπλασιαστές με τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά στοιχεία της υπό αποτίμηση εταιρείας.

Η διαδικασία περιλαμβάνει τον εντοπισμό και την ανάλυση συναλλαγών που αφορούν εταιρείες με χαρακτηριστικά παρόμοια με αυτά της υπό αποτίμηση εταιρείας. Αυτά τα χαρακτηριστικά περιλαμβάνουν τον κλάδο και την αγορά δραστηριότητας, το μέγεθος, τις συνθήκες της αγοράς και τις προοπτικές ανάπτυξης.

Αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση

Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και Υποχρεώσεων του κλάδου ακολουθήθηκε η προσέγγιση της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (ΑΚΘ). Συγκεκριμένα, πραγματοποιήθηκε επισκόπηση και αναπροσαρμογή επί της λογιστικής αξίας των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων του Κλάδου της Εταιρείας, όπου αυτό κρίθηκε απαραίτητο, σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ)

Με βάση τη Λογιστική Κατάσταση που μας παρασχέθηκε από τη Διοίκηση, η αξία των υπό εκτίμηση στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων του Κλάδου αναπροσαρμόστηκε, κατόπιν αποτιμήσεως τους σύμφωνα με διεθνώς αποδεκτές μεθόδους, αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στην τρέχουσα εύλογη αξία κατά την **31/12/2024**.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων του Κλάδου, χρησιμοποιήσαμε διεθνώς αποδεκτές διαδικασίες και μεθοδολογίες και βασιστήκαμε σε πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση, συμπεριλαμβανομένων των εκτιμήσεων των ενσώματων παγίων του Κλάδου από τον ανεξάρτητο εξειδικευμένο εκτιμητή, «ΑΜΕΡΙΚΑΝ ΑΠΡΕΪΖΑΛ (ΕΛΛΑΣ) - ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΠΟΤΙΜΗΣΕΩΝ - ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» (ο «**Ανεξάρτητος Εκτιμητής**» ή η «**American Appraisal**»).

© 2025 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

Συγκεκριμένα, για τον προσδιορισμό των αναγκαίων αναπροσαρμογών της λογιστικής αξίας των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων του Κλάδου διενεργήθηκαν τα εξής:

- Επισκόπηση των λογιστικών αξιών, βάσει των σχετικών λογιστικών αρχών.
- Αποτίμηση με βάση διεθνώς αποδεκτές μεθόδους, για τα περιουσιακά στοιχεία των οποίων η λογιστική επιμέτρηση βάσει ΔΠΧΑ δεν πραγματοποιείται στην τρέχουσα εμπορική αξία τους (π.χ. ενσώματες ακινητοποιήσεις).
- Επισκόπηση των οικονομικών μεγεθών του Κλάδου κατά την ημερομηνία της Λογιστικής Κατάστασης (ήτοι 31/12/2024), με σκοπό να αξιολογήσουμε εάν τα στοιχεία εισφοράς είναι σε εύλογες αξίες.

© 2025 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

Λογιστική κατάσταση (Ισολογισμός Μετασχηματισμού) Κλάδου 31/12/2024

Ο πίνακας που ακολουθεί παρουσιάζει τη Λογιστική Κατάσταση (Ισολογισμός Μετασχηματισμού) του Κλάδου κατά την ημερομηνία 31/12/2024 που συντάχθηκε σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Στη συνέχεια της έκθεσης παρουσιάζονται οι εύλογες αξίες των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων καθώς και οι αναπροσαρμογές που προκύπτουν από τις διαφορές μεταξύ των λογιστικών και εύλογων αξιών.

Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Μονάδες	Λογιστική κατάσταση 31/12/2024
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια	€	32.908.404,64
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	€	110.964.696,38
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	€	3.729.554,20
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	€	322.014,80
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**€**	**147.924.670,02**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Πελάτες	€	316.838,10
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	€	4.900,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	€	10.000.000,00
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**€**	**10.321.738,10**
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	**€**	**158.246.408,12**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	€	320.556,60
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	€	87.628.320,34
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	€	20.936.796,93
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**€**	**108.885.673,87**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές	€	3.421.536,63
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	€	23.836.181,31
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	€	73.125,58
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**€**	**27.330.843,52**
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	**€**	**136.216.517,39**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΛΑΔΟΥ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024	**€**	**22.029.890,73**

© 2025 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

Εκτίμηση στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

Στοιχεία Ενεργητικού

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Ενσώματα πάγια

Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Μονάδες	Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Εύλογη αξία 31/12/2024	Αναπροσαρμογές
Παθητικός εξοπλισμός	€	20.237.810,09	28.745.860,00	8.508.049,91
Rooftop	€	7.868.987,10	9.940.080,00	2.071.092,90
Greenfield	€	12.368.822,99	18.805.780,00	6.436.957,01
Λοιπά ενσώματα πάγια	€	859.546,37	859.546,37	-
Λοιπά	€	740.451,14	740.451,14	-
Αποθήκες	€	119.095,23	119.095,23	-
Περιουσιακά στοιχεία αποκατάστασης παγίων (ARO)	€	10.429.281,32	10.429.281,32	-
Λοιπές ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	€	1.381.766,86	1.381.766,86	-
Σύνολο	**€**	**32.908.404,64**	**41.416.454,55**	**8.508.049,91**

Τα ενσώματα πάγια του Κλάδου αποτελούνται κυρίως από τον παθητικό εξοπλισμό που χρησιμοποιείται στους σταθμούς βάσης του ΟΤΕ, ήτοι Ιστούς (masts), Οικίσκους (shelters), περιφράξεις οικοπέδων κ.α., καθώς και από τη μελλοντική υποχρέωση αποκατάστασης των μισθωμένων χώρων (ARO), η οποία προσαυξάνει το κόστος των παγίων και αποσβένεται κάθε έτος.

Ο εξοπλισμός του Κλάδου περιλαμβάνει παθητικό εξοπλισμό τοποθετημένο σε οροφές κτηρίων (Rooftop) αξίας € 7.868.987,10, και επί εδάφους σε γήπεδα (Greenfield) αξίας € 12.368.822,99. Κατά την Ημερομηνία Αναφοράς, ο παθητικός εξοπλισμός εκτιμήθηκε από τον Ανεξάρτητο Εκτιμητή σε € 9.940.080,00 και € 18.805.780,00 αντίστοιχα, με τις διαφορές που προέκυψαν μεταξύ της εύλογης και λογιστικής αξίας να οδηγούν σε αναπροσαρμογές ύψους € 8.508.049,91. Η αναλυτική έκθεση αποτίμησης του Ανεξάρτητου Εκτιμητή παρατίθεται αναλυτικά στο Παράρτημα ΙΙ.

Τα λοιπά ενσώματα πάγια περιλαμβάνουν αποθήκες, καθώς και λοιπές εργασίες υποδομών, ιστούς, οικίσκους κτλ, για τα οποία η λογιστική αξία εκτιμάται ίση με την εύλογη αξία τους, ενώ οι λοιπές ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση, ύψους € 1.381.766,86, αφορούν κυρίως υπό κατασκευή μηχανολογικό εξοπλισμό, των οποίων η αξία παραμένει αμετάβλητη κατά την 31/12/2024.

Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Μονάδες	Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Εύλογη αξία 31/12/2024	Αναπροσαρμογές
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	€	140.564.305,77	140.564.305,77	-
Αποσβεσμένα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	€	(29.599.609,39)	(29.599.609,39)	-
Σύνολο	**€**	**110.964.696,38**	**110.964.696,38**	**-**

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αφορούν τη δυνατότητα εκμετάλλευσης της περιουσίας της ΟΤΕ Estate, καθώς και της περιουσίας τρίτων μερών με τα οποία ο Κλάδος έχει συνάψει συμφωνίες μίσθωσης. Κατά την 31/12/2024, η λογιστική αξία των δικαιωμάτων χρήσης παγίων του Κλάδου ισούται με την εύλογη αξία τους.

Σημειώνεται, ότι τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης συνδέονται με την αντίστοιχη υποχρέωση - βλέπε και παρακάτω ανάλυση «Υποχρεώσεις μισθώσεων» για αναλυτικότερες πληροφορίες σχετικά με τα μισθώματα του Κλάδου.

© 2025 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

Υπεραξία

Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Μονάδες	Εύλογη αξία 31/12/2024
Εύλογη αξία Κλάδου	€	632.939.863,00
(πλέον) Εύλογη αξία Υποχρεώσεων	€	136.216.517,39
(μείον) Εύλογη αξία Ενεργητικού	€	(164.882.687,05)
Σύνολο Υπεραξίας	**€**	**604.273.693,34**

Η υπεραξία ύψους € 604.273.693,34 αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ της Εμπορικής αξίας, όπως αυτή προέκυψε από την αποτίμηση του Κλάδου ως μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών, και της Καθαρής Θέσης, η οποία υπολογίστηκε από την εκτίμηση των επιμέρους στοιχείων του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων κατά την Ημερομηνία Αναφοράς. Οι μέθοδοι που εφαρμόστηκαν για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του Κλάδου, καθώς και η αντίστοιχη στάθμιση που αποδόθηκε σε κάθε μέθοδο, αναλύονται στον παρακάτω πίνακα.

Μεθοδολογία αποτίμησης	Μονάδες	Ελάχιστη τιμή	Κεντρική τιμή	Μέγιστη τιμή	Στάθμιση
Προεξοφλημένες ταμειακές ροές	€	564.919.174,79	605.455.858	653.283.428,21	60%
Πολλαπλάσια Χρηματιστηριακών Δεικτών	€	538.560.766,42	595.710.966	675.668.966,53	20%
Συγκρίσιμες Συναλλαγές	€	714.989.735,60	752.620.774	790.251.813,03	20%
Αξία ΙΚ Κλάδου (31/12/2024)	**€**	**589.661.605**	**632.939.863**	**685.154.213**	**100%**

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Μονάδες	Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Εύλογη αξία 31/12/2024	Αναπροσαρμογές
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	€	3.729.554,20	1.857.783,22	(1.871.770,98)
Εφαρμογή IFRS16	€	1.843.749,77	1.843.749,77	-
Διαφορές αποσβέσεων	€	(512.459,09)	(512.459,09)	-
Αναγνώριση αποκατάστασης παγίων (ARO)	€	2.311.653,43	2.311.653,43	-
Λοιπές υποχρεώσεις	€	16.087,63	16.087,63	-
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	€	70.522,45	70.522,45	-
Διαφορές από επιμέτρηση στην εύλογη αξία	€	-	(1.871.770,98)	(1.871.770,98)
Σύνολο	**€**	**3.729.554,20**	**1.857.783,22**	**(1.871.770,98)**

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις του Κλάδου περιλαμβάνουν το συμψηφισμό των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και απαιτήσεων που προκύπτουν από τις διαφορές μεταξύ της φορολογικής και λογιστικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου, όπως αναλύονται στον παραπάνω πίνακα. Η αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του παθητικού εξοπλισμού του Κλάδου κατά την 31/12/2024 δημιούργησε αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ύψους € 1.871.770,98. Το ποσό αυτό εμφανίζεται συμψηφισμένο με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις του Κλάδου, με αποτέλεσμα το συνολικό κονδύλι να εμφανίζεται μειωμένο κατά το αντίστοιχο ποσό.

Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Μονάδες	Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Εύλογη αξία 31/12/2024	Αναπροσαρμογές
Δοσμένες εγγυήσεις	€	322.014,80	322.014,80	-
Σύνολο	**€**	**322.014,80**	**322.014,80**	**-**

Κατά την 31/12/2024, τα λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία αφορούν δοσμένες εγγυήσεις του Κλάδου βάση συμβάσεων που έχει συνάψει. Η εύλογη αξία των δοσμένων εγγυήσεων κατά την 31/12/2024 είναι ίδια με τη λογιστική.

© 2025 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Πελάτες

Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Μονάδες	Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Εύλογη αξία 31/12/2024	Αναπροσαρμογές
Πελάτες	€	316.838,10	316.838,10	-
Σύνολο	**€**	**316.838,10**	**316.838,10**	**-**

Κατά την ημερομηνία της Λογιστικής Κατάστασης, ο Κλάδος εμφανίζει απαιτήσεις από εταιρείες ύψους € 316.838,10. Η εύλογη αξία των εμπορικών απαιτήσεων κατά την Ημερομηνία Αναφοράς ισούται με τη λογιστική.

Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Μονάδες	Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Εύλογη αξία 31/12/2024	Αναπροσαρμογές
Δάνεια και προκαταβολές προς το προσωπικό	€	4.900,00	4.900,00	-
Σύνολο	**€**	**4.900,00**	**4.900,00**	**-**

Το ποσό των € 4.900,00 αφορά σε δάνεια και προκαταβολές που έχουν δοθεί στο προσωπικό του Κλάδου. Κατά την ημερομηνία 31/12/2024, η εύλογη αξία του δανείου είναι ίση με τη λογιστική.

Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Μονάδες	Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Εύλογη αξία 31/12/2024	Αναπροσαρμογές
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	€	10.000.000,00	10.000.000,00	-
Σύνολο	**€**	**10.000.000,00**	**10.000.000,00**	**-**

Ο Κλάδος διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα ποσού € 10.000.000,00. Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων κατά τη 31/12/2024 ισούται με τη λογιστική.

Στοιχεία υποχρεώσεων

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Μονάδες	Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Εύλογη αξία 31/12/2024	Αναπροσαρμογές
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	€	320.556,60	320.556,60	-
Σύνολο	**€**	**320.556,60**	**320.556,60**	**-**

Κατά την Ημερομηνία Αναφοράς, οι προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού του Κλάδου ανήλθαν σε € 320.556,60, με την εύλογη αξία τους να εκτιμάται ίση με τη λογιστική.

Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Μονάδες	Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Εύλογη αξία 31/12/2024	Αναπροσαρμογές
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	€	87.628.320,34	87.628.320,34	
Σύνολο	**€**	**87.628.320,34**	**87.628.320,34**	**-**

Κατά την 31/12/2024, ο Κλάδος εμφανίζει συνολικές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων ύψους € 87.628.320,34. Σύμφωνα με την έκφραση γνώμης του Ανεξάρτητου Εκτιμητή, τα καταβαλλόμενα μισθώματα αντικατοπτρίζουν τις αγοραίες μισθωτικές αξίες των χώρων εγκατάστασης κεραιών. Επιπλέον, από τον έλεγχο της λίστας των συμβάσεων μίσθωσης που μας παρασχέθηκε και του υπολογισμού της αντίστοιχης υποχρέωσης δεν

© 2025 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

προέκυψαν διαφορές, επομένως η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μίσθωσης του Κλάδου παραμένει ίση με την εύλογη αξία τους κατά την 31/12/2024. Η έκφραση γνώμης του Ανεξάρτητου Εκτιμητή παρατίθεται αναλυτικά στο Παράρτημα ΙΙΙ.

Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Μονάδες	Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Εύλογη αξία 31/12/2024	Αναπροσαρμογές
Υποχρεώσεις για αποκατάσταση ενοικιαζόμενων χώρων	€	20.936.796,93	20.936.796,93	-
Σύνολο	**€**	**20.936.796,93**	**20.936.796,93**	**-**

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν στις δαπάνες για την αποκατάσταση των σημείων τοποθέτησης των κεραιών, είτε αυτά είναι σε οροφές κτηρίων είτε σε ανοιχτά πεδία, στο μέλλον, εφόσον αυτό απαιτηθεί. Μετά από σχετικό έλεγχο που πραγματοποιήθηκε, οι μελλοντικές εκτιμήσεις της Εταιρείας είναι σε συμφωνία με τις συνθήκες της αγοράς, με αποτέλεσμα η εύλογη αξία τους να εκτιμάται ίση με τη λογιστική κατά την Ημερομηνία Αναφοράς.

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Προμηθευτές

Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Μονάδες	Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Εύλογη αξία 31/12/2024	Αναπροσαρμογές
Προμηθευτές	€	3.421.536,63	3.421.536,63	
Σύνολο	**€**	**3.421.536,63**	**3.421.536,63**	**-**

Οι εμπορικές υποχρεώσεις του Κλάδου αφορούν κυρίως υποχρεώσεις σε προμηθευτές παγίων, σε εταιρείες συντήρησης και σε εταιρείες διαχείρισης ακινήτων. Κατά την 31/12/2024 όλες οι επιμέρους εμπορικές υποχρεώσεις, έχουν την ίδια λογιστική και εύλογη αξία.

Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Μονάδες	Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Εύλογη αξία 31/12/2024	Αναπροσαρμογές
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	€	23.836.181,31	23.836.181,31	
Σύνολο	**€**	**23.836.181,31**	**23.836.181,31**	**-**

Κατά την 31/12/2024, ο Κλάδος εμφανίζει συνολικές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων ύψους € 23.836.181,31. Κατά την ημερομηνία αναφοράς η εύλογη αξία ισούται με την λογιστική (βλ. σχόλιο σε Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις - υποχρεώσεις από μισθώσεις).

Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Μονάδες	Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Εύλογη αξία 31/12/2024	Αναπροσαρμογές
Υποχρεώσεις προς το προσωπικό	€	73.125,58	73.125,58	-
Σύνολο	**€**	**73.125,58**	**73.125,58**	**-**

Οι λοιπές υποχρεώσεις αποτελούνται από προβλέψεις μπόνους στοχοθεσίας ποσού € 73.125,58. Δεν προκύπτει διαφορά μεταξύ της εύλογης και λογιστικής αξίας των λοιπών υποχρεώσεων κατά την Ημερομηνία Αναφοράς.

© 2025 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

Αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση και αποτελέσματα

Υπόλοιπο Καθαρής Θέσης 31/12/2024

Με βάση τα όσα αναλύθηκαν παραπάνω, τα αποτελέσματα της αποτίμησης της αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων του κλάδου των παθητικών υποδομών κινητής του ΟΤΕ συνοψίζεται στον παρακάτω πίνακα.

Λογιστική Κατάσταση 31/12/2024	Μονάδες	Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Εύλογη αξία 31/12/2024	Αναπροσαρμογές
Σύνολο Ενεργητικού	€	158.246.408,12	769.156.280,39	610.909.972,27
(-) Σύνολο Υποχρεώσεων	€	(136.216.517,39)	(136.216.517,39)	-
Υπόλοιπο Καθαρής Θέσης 31/12/2024	€	**22.029.890,73**	**632.939.863,00**	**610.909.972,27**

Η καθαρή θέση του Κλάδου της Εταιρείας κατά την 31/12/2024, και όπως προέκυψε μετά τις αναπροσαρμογές, ανήλθε σε € 632.939.863,00.

Συμπεράσματα

Λογιστική κατάσταση (Ισολογισμός Μετασχηματισμού) | Κλάδος παθητικών υποδομών κινητής ΟΤΕ ΑΕ

Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Μονάδες	Λογιστική κατάσταση 31/12/2024	Εύλογη αξία 31/12/2024	Αναπροσαρμογές
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ενσώματα πάγια	€	32.908.404,64	41.416.454,55	8.508.049,91
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	€	110.964.696,38	110.964.696,38	0,00
Υπεραξία	€	0,00	604.273.693,34	604.273.693,34
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	€	3.729.554,20	1.857.783,22	(1.871.770,98)
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	€	322.014,80	322.014,80	0,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**€**	**147.924.670,02**	**758.834.642,29**	**610.909.972,27**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Πελάτες	€	316.838,10	316.838,10	0,00
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	€	4.900,00	4.900,00	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	€	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**€**	**10.321.738,10**	**10.321.738,10**	**0,00**
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	**€**	**158.246.408,12**	**769.156.380,39**	**610.909.972,27**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	€	320.556,60	320.556,60	0,00
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	€	87.628.320,34	87.628.320,34	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	€	20.936.796,93	20.936.796,93	0,00
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**€**	**108.885.673,87**	**108.885.673,87**	**0,00**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	€	3.421.536,63	3.421.536,63	0,00
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	€	23.836.181,31	23.836.181,31	0,00
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	€	73.125,58	73.125,58	0,00
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**€**	**27.330.843,52**	**27.330.843,52**	**0,00**
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	**€**	**136.216.517,39**	**136.216.517,39**	**0,00**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΛΑΔΟΥ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024	**€**	**22.029.890,73**	**632.939.863,00**	**610.909.972,27**

Με βάση τα ανωτέρω, η Καθαρή Θέση του Κλάδου με ημερομηνία 31/12/2024, αποτιμάται σε € 632.939.863,00.

© 2025 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

Παράρτημα Ι: Σημαντικές παρατηρήσεις

Για τα αποτελέσματα της εργασίας μας εφιστούμε την προσοχή σας στις παρακάτω γενικές σημαντικές παρατηρήσεις:

- Όλα τα έγγραφα, τα ιστορικά στοιχεία και οι πληροφορίες, όπως επίσης και οι εκτιμήσεις σχετικά με τα αναμενόμενα επίπεδα μελλοντικών μεγεθών, μας χορηγήθηκαν από την Διοίκηση της Διασπώμενης Εταιρείας. Οι ανωτέρω πληροφορίες, καθώς και τα ιστορικά στοιχεία δεν έχουν ελεγχθεί ανεξάρτητα από εμάς. Στηριχθήκαμε σε διαβεβαιώσεις της Διοίκησης για την ακρίβεια και αξιοπιστία των εγγράφων που τέθηκαν υπόψη μας. Κατά συνέπεια, η Grant Thornton δεν μπορεί να εγγυηθεί σε κάποιον που θα διαβάσει την παρούσα για την ακρίβεια και την αξιοπιστία των εγγράφων και στοιχείων (ιστορικών και μελλοντικών) που μας έχουν παρασχεθεί από την Διοίκηση.
- Η Grant Thornton δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση που κάποια πληροφορία ή γεγονός που έχει δοθεί, αποδειχθεί ανακριβής ή λανθασμένη ή παραπλανητική ή μη αποδεκτή. Δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη ή υποχρέωση ακόμη και στην περίπτωση που αποδειχθεί ότι η Διοίκηση παρακράτησε σημαντικά έγγραφα και γεγονότα.
- Το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης βασίσθηκε στα τελευταία και επίκαιρα στοιχεία. Ο καθορισμός της τελικής εκτίμησης της αξίας του Κλάδου βασίζεται στην αντικειμενική αλλά και την ποιοτική αξιολόγηση των μεγεθών, τα οποία αξιολογήθηκαν με βάση την εμπειρία και τη γνώση μας.
- Η έκφραση γνώμης βασίζεται επίσης στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης, στις τρέχουσες συνθήκες της Ελληνικής οικονομίας αλλά και σε μακροοικονομικά στοιχεία. Δεν έχουμε οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης της γνώμης μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός αν μας ζητηθεί γραπτώς να το κάνουμε από την Διασπώμενη Εταιρεία.
- Σημειώνεται ότι οι εκτιμήσεις για τη μελλοντική εξέλιξη διαφόρων μεγεθών που μας παρασχέθηκαν από την Διοίκηση ενδέχεται να μεταβληθούν στο μέλλον λόγω αλλαγών των οικονομικών, επιχειρηματικών και άλλων συνθηκών της αγοράς εν γένει, με συνέπεια τη μεταβολή των σχετικών αποτελεσμάτων της αποτίμησής μας, μεταβολή η οποία μπορεί να είναι σημαντική και ουσιώδης.
- Προτείνεται πως ο οποιοσδήποτε ενδιαφερόμενος για την παρούσα μελέτη θα πρέπει να εκτιμήσει, στηριζόμενος στην κρίση του, τα σχετικά οικονομικά στοιχεία και δεδομένα. Συνίσταται η περαιτέρω ανάλυση από ειδικούς, οικονομικούς, νομικούς ή χρηματοοικονομικούς αναλυτές, έτσι ώστε η λήψη οποιασδήποτε επιχειρηματικής απόφασης να μη βασίζεται μόνο σε αυτή τη μελέτη.

© 2025 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

Παράρτημα ΙΙ: Έκθεση αποτίμησης ενσώματων παγίων

American Appraisal
(Hellas) Limited

Report

Αριθμός Έργου: **24469**

Προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας με 31/12/2024, διακεκριμένων παγίων περιουσιακών στοιχείων του κλάδου «Κεραιών» της «ΟΤΕ Α.Ε.» και την έκφραση γνώμης επί των Μισθωτικών Αξιών, με σκοπό την απόσχιση του κλάδου και την εισφορά του σε νέα εταιρία σύμφωνα με το Ν. 4548/2018

25 Απριλίου 2025

Πελάτης: ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ Α.Ε.
Λεωφ. Κηφισίας 99,
15124 Μαρούσι Αττικής

Leading / Thinking / Performing

© 2025 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

American Appraisal (Hellas) Limited
54, Vasilissis Sophias Ave., 115 28 Athens Greece
Tel.: +30 210 72 91 867 / Fax +30 210 72 50 982
E-mail: aah@american-appraisal.gr
www.american-appraisal.gr

Leading/Thinking / Performing

American Appraisal (Hellas) Limited

Our Ref.: P.:24469/ 2561695

Αθήνα, 25 Απριλίου 2025

ΟΤΕ Α.Ε.
Λεωφ. Κηφισίας 99,
15124 Μαρούσι Αττικής

Κύριοι,

Σε συνέχεια της υπ' αριθμόν 50317/17-2-2025, σύμβασης μεταξύ της εταιρίας με την επωνυμία «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.», εφεξής καλούμενη για λόγους συντομίας ως «ΟΤΕ» ή «Εταιρία» ή «Πελάτης», και της εταιρίας American Appraisal (Hellas) Limited, εφεξής καλούμενης για λόγους συντομίας ως «ΑΑΗ» ή «Εκτιμητής», και της από 31/1/2024 «Επιτελικής Έκθεσης» της «ΑΑΗ» με βάση την αρχική συμφωνημένη ημερομηνία αποτίμησης 30/11/2024 και εκ νέου των στοιχείων που διαβιβάσθηκαν από τον «Πελάτη» στις 21/2/2025 με βάση την αρχικά συμφωνημένη ημερομηνία αποτίμησης 30/11/2024, καθώς και των από 27 Μαρτίου 2025 αναθεωρημένων στοιχείων με βάση αναθεωρημένη ημερομηνία αποτίμησης (31/12/2024) έχει την ευχαρίστηση να γνωστοποιήσει ότι ολοκληρώθηκε η επικαιροποίηση της μελέτης εκτίμησης της **Αγοραίας Αξίας (Market Value)**, διακεκριμένων ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων της «Εταιρίας», με ημερομηνία αναφοράς την **31η Δεκεμβρίου 2024 και την Τελική της Έκθεση**.

Αντικείμενο και Σκοπός του Έργου

Σύμφωνα με την σχετική ανάθεση, το Αντικείμενο του Έργου το οποίο ανάλαβε η «ΑΑΗ», αφορούσε τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας (**Market Value**), με εργασία γραφείου – **desktop**, διακεκριμένων ενσώματων περιουσιακών στοιχείων **του κλάδου «Κεραιών» κινητής τηλεφωνίας** της εταιρίας «**ΟΤΕ Α.Ε**», τα οποία χαρακτηρίζονται από την «Εταιρία» ως "Passive" εξοπλισμός και αφορούν συνολικά 3.833 κεραίες, εκ των οποίων 3.646 βρίσκονται σε λειτουργία (**On Air**), 177 είναι υπό κατασκευή (**Planned**) και 10 εκτός λειτουργίας (**Deactivated**),όπως αποτυπώνεται στον κατωτέρω πίνακα.

ΚΛΑΔΟΣ ΚΕΡΑΙΩΝ - PASSIVE ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ- STATUS	
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (STATUS)	**Συνολικός Αριθμός "Κεραιών"**
ON AIR	3646
PLANNED	177
DEACTIVATED	10
Σύνολο	**3.833**

© 2025 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

Σύνοψη

Με βάση τα όσα εκτέθηκαν ανωτέρω, κατά την ανεξάρτητη γνώμη του «Εκτιμητή» και σύμφωνα με τις προσεγγίσεις της της αξίας οι οποίες εφαρμόσθηκαν, η συνολική Αγοραία Αξία των διακεκριμένων εν λειτουργία παγίων περιουσιακών στοιχείων του Κλάδου Κεραιών τηλεφωνικών επικοινωνιών της εταιρίας «ΟΤΕ Α.Ε.» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, και για τον σκοπό για τον οποίο πραγματοποιήθηκε η εκτίμηση, προσδιορίσθηκε αντικειμενικά στο στρογγυλοποιημένο Συνολικό Ποσό των **Ευρώ Είκοσι Οκτώ Εκατομμυρίων Επτακοσίων Σαράντα Πέντε Χιλιάδων Οκτακοσίων Εξήντα (€ 28.745.860,00),** όπως αποτυπώνεται, ανά κατάσταση και κατηγορία, στον πίνακα που ακολουθεί:

ΚΛΑΔΟΣ ΚΕΡΑΙΩΝ - PASSIVE ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ- STATUS		
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (STATUS)	**Συνολικός Αριθμός "Κεραιών"**	**Συνολική Αξία €**
ON AIR (σε λειτουργία)	**3646**	**€ 28.745.860,00**
GREENFIELD	*2086*	*€ 18.805.780,00*
ROOFTOP	*1560*	*€ 9.940.080,00*
PLANNED (Υπό Κατασκευή)	**177**	**N/A**
DEACTIVATED (απενεργοποιημένα)	**10**	**N/A**
Σύνολο	**3.833**	**€ 28.745.860,00**

Στο Παράρτημα Ι της παρούσας Τελικής Έκθεσης παρατίθενται Πίνακες ανά κατηγορία, ανά περιοχή και ανά «Κεραία» Κινητής Τηλεφωνίας της «ΟΤΕ Α.Ε».

© 2025 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

American Appraisal
(Hellas) Limited

Στην συνέχεια παρατίθεται η Ενότητα της Έκφρασης Γνώμης της «ΑΑΗ» για τις Μισθωτικές Αξίες των Κεραιών, σύμφωνα με συγκεκριμένο δείγμα που αξιολόγησε.

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

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

© 2025 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

Παράρτημα ΙΙΙ: Έκφρασης Γνώμης για Μισθωτικές Αξίες

American Appraisal (Hellas) Limited

Ενότητα Έκφρασης Γνώμης για Μισθωτικές Αξίες

Στο αντικείμενο του έργου του «Εκτιμητή» όπως έχει αποτυπωθεί προηγούμενα, περιλαμβανόταν και η **έκφραση γνώμης, ως προς τις μισθωτικές αξίες** των εγκαταστάσεων της «Εταιρίας», σε επιλεγμένο δείγμα των διακεκριμένων κατηγοριών «Κεραιών».

Το δείγμα μισθώσεων το οποίο επιλέχθηκε από τον «Εκτιμητή» και για το οποίο ζητήθηκαν αντίγραφα μισθωτικών συμβολαίων αφορούσε 52 κεραίες σε διάφορες περιοχές της Επικράτειας.

Σκοπός της αξιολόγησης του ανωτέρω δείγματος ήταν η διαπίστωση, του κατά πόσον τα Μισθώματα τα οποία καταβάλλει η «Εταιρία» σε τρίτους για την εγκατάσταση των «Κεραιών» της, κινούνται σε ένα εύλογο εύρος με βάση τα στοιχεία της ελεύθερης αγοράς. Η «ΑΑΗ» ανέλυσε το δείγμα των 52 «Κεραιών» με βάση τα στοιχεία του αρχείου των μισθώσεων «TOWER REPORT NDA_Μισθωματα_(26-3-25)» τα οποία της χορήγησε ο «ΟΤΕ» καθώς και τα μισθωτήρια συμβόλαια (συμπεριλαμβανομένων και των σχετικών ανανεώσεων/τροποποιήσεων τους).

Για την αξιολόγηση κατά τα ανωτέρω, ο «Εκτιμητής» προέβη σε συλλογή στοιχείων που αφορούν την ενοικίαση «Sites» για την εγκατάσταση τηλεπικοινωνιακών πυλώνων «Towers». Οι βασικότεροι παράγοντες που καθορίζουν το ύψος του μισθώματος στην ελεύθερη αγορά είναι η τοποθεσία, η ποιότητα και το μέγεθος του ακινήτου όπου πρόκειται να τοποθετηθούν, η προσφορά και η ζήτηση παρόμοιων ακινήτων στην ίδια περιοχή, το είδος και η τεχνολογία του δικτύου, η διάρκεια της σύμβασης και οι όροι αυτής, τα απαιτούμενα έξοδα επένδυσης για την εγκατάσταση καθώς και ο ανταγωνισμός.

Ο «Εκτιμητής» προκειμένου να εκφέρει άποψη αναφορικά με το εύλογο του ύψους των τρεχόντων μισθωμάτων των «Κεραιών» προέβη σε ανάλυση των δεδομένων και των μισθωτικών συμβάσεων που του χορηγήθηκαν και κατέγραψε τα χαρακτηριστικά τα οποία επηρεάζουν την αξία των μισθωμάτων.

Η ανάλυση των μισθωμάτων στηρίχθηκε σε επίπεδο τιμής μονάδας (ανά «Κεραία»).

© 2025 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

Από την ανάλυση που πραγματοποιήθηκε, διαπιστώνεται ότι ο μέσος όρος των τιμών μίσθωσης που καταβάλλει η «Εταιρία» σε τρίτους ιδιοκτήτες για την εγκατάσταση «Κεραιών» Greenfield, διαφοροποιείται επίσης ελάχιστα ως προς την τιμή μίσθωσης που προκύπτει από τον αγορά, επισημαίνεται όμως η διαφοροποίηση στις περισσότερες των περιπτώσεων, προκύπτει λόγω της επιφάνειας της γης όπου πρόκειται να εγκατασταθεί μία «Κεραία» Greenfield και βεβαίως της απαίτησης του ιδιοκτήτη της γης για την μεγιστοποίηση του ύψους του μισθώματος που θα λαμβάνει.

Κατόπιν των ανωτέρω εκτεθέντων και των στοιχείων των πινάκων που προηγήθηκαν, η «ΑΑΗ» εκφράζει την ανεξάρτητη γνώμη της ότι τα Μισθώματα τα οποία καταβάλει η «Εταιρία» σε τρίτους για την εγκατάσταση των κατηγοριών Rooftop ή/και Greenfield αντανακλούν τις Αγοραίες Μισθωτικές Αξίες χώρων εγκατάστασης «Κεραιών» του Κλάδου της Κινητής Τηλεφωνίας στην Ελληνική Επικράτεια, τόσο όσον αφορά αυτό καθ' αυτό το καταβαλλόμενο μίσθωμα όσο και τους όρους αναπροσαρμογής τους.

© 2025 Grant Thornton Greece. All rights reserved.



© 2025 Grant Thornton. All rights reserved.

“Grant Thornton” refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Grant Thornton Greece is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another’s acts or omissions.