ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
& ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε.

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 106 77, Αθήνα
Πληροφορίες : Άγγελος Φίλης
Τηλέφωνο : 210 3893377
E_mail : agfilis@mindev.gov.gr

Αθήνα, 22-09-2022

Αριθμ. Πρωτ. : 2709505

Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ, στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Την 22-09-2022 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 3058391, η από 07-09-2022 Έκθεση της Ελεγκτικής Εταιρείας «KPMG ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.» (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 186) επί του Σχεδίου Σύμβασης Διασπάσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 10 και 62 του Ν. 4601/2019, προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 1037501000, αναφορικά με την έναρξη της διαδικασίας διάσπασης με απόσχιση του κλάδου της Εταιρείας "Λειτουργία, Συντήρηση και Σχεδιασμός Χώρων Κτιρίων" και απορρόφησής του από την υφιστάμενη εταιρεία του Ομίλου ΟΤΕ, «ΟΤΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Η ανωτέρω Έκθεση της Ελεγκτικής Εταιρείας «KPMG ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.» επί του Σχεδίου Σύμβασης Διασπάσεων αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

Ο Προϊστάμενος Διεύθυνσης

Δημοσθένης Γεωργόπουλος

KPMG Ελεγκτική Α.Ε.
Στρατηγού Τόμπρα 3
153 42 Αγία Παρασκευή
Ελλάδα
Τηλέφωνο: +30 210 60 62 100
Φαξ: +30 210 60 62 111
Email: info@kpmg.gr

Προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων των Εταιρειών:
Οργανισμός Τηλεπικοινωνίων της Ελλάδος Α.Ε. /
Cosmote - Κινητές Τηλεπικοινωνίες Μονοπρόσωπη Ανώνυμος Εταιρεία /
ΟΤΕ Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία

Our ref atd/MK (1110723)

7 Σεπτεμβρίου 2022

Αξιότιμα Μέλη,

Έκθεση επί του Σχεδίου Σύμβασης Διασπάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 10 και 62 του Ν.4601/2019

1 Εντολή

Τα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών «Οργανισμός Τηλεπικοινωνιών της Ελλάδος Ανώνυμη Εταιρεία» (εφεξής «ΟΤΕ») και COSMOTE - Κινητές Τηλεπικοινωνίες Μονοπρόσωπη Ανώνυμος Εταιρία (εφεξής «COSMOTE») (εφεξής από κοινού οριζόμενες «Εισφέρουσες Εταιρείες») κατά τις συνεδριάσεις τους, την 11η Μαΐου 2022 (ο ΟΤΕ) και την 12η Μαΐου 2022 (η COSMOTE), αποφάσισαν ομόφωνα την έναρξη των διαδικασιών διάσπασης με απόσχιση: (i) του κλάδου ΟΤΕ Λειτουργίας, Συντήρησης και Σχεδιασμού χώρων και κτιρίων ('Facility and Space Management') και (ii) του κλάδου COSMOTE Λειτουργίας, Συντήρησης και Σχεδιασμού χώρων και κτιρίων ('Facility and Space Management') (εφεξής «Εισφερόμενοι Κλάδοι» ή «Κλάδοι») και την εισφορά των Κλάδων τους στην θυγατρική του ΟΤΕ, ΟΤΕ Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία (εφεξής «OTEestate» ή «Επωφελούμενη Εταιρεία») (εφεξής «Απόσχιση»).

Η Απόσχιση θα υλοποιηθεί σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις του νόμου 4601/2019 για τους εταιρικούς μετασχηματισμούς και συμπληρωματικά με τις διατάξεις του νόμου 4548/2018 για τις ανώνυμες εταιρείες και του άρθρου 52 του νόμου 4172/2013.

Στο πλαίσιο αυτό, η KPMG Ελεγκτική Α.Ε. (εφεξής «KPMG») διορίσθηκε από τις Εισφέρουσες Εταιρείες και την Επωφελούμενη Εταιρεία να ενεργήσει ως κοινός εμπειρογνώμονας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 62 και 10 του Ν.4601/2019, με σκοπό την εξέταση του Σχεδίου Σύμβασης Διασπάσεων και σύνταξη γνωμοδότησης (εφεξής η «Γνωμοδότηση») για το δίκαιο και λογικό της προτεινόμενης σχέσης ανταλλαγής των μετοχών τους με ημερομηνία αναφοράς την 30η Ιουνίου 2022 (εφεξής «Ημερομηνία Αναφοράς» ή «Ημερομηνία Αποτίμησης»).

Για την υλοποίηση του ως άνω έργου προχωρήσαμε στην διενέργεια αποτίμησης (εφεξής «Αποτίμηση») της Επωφελούμενης Εταιρείας κατά την Ημερομηνία Αναφοράς ενώ παράλληλα λάβαμε υπόψη την αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων των Εισφερόμενων Κλάδων κατά την Ημερομηνία Αναφοράς, όπως αυτή εκτιμήθηκε από την KPMG, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

KPMG Ελεγκτική Α.Ε., Ελληνική Ανώνυμη Εταιρεία και μέλος του διεθνούς οργανισμού ανεξάρτητων εταιρειών-μελών της KPMG συνδεδεμένων με την KPMG International Limited, ιδιωτική Αγγλική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με εγγυητικές εισφορές. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.
Document classification: KPMG Public

Ελεγκτική
ΓΕΜΗ 148599601000

Η εν λόγω Γνωμοδότηση παρουσιάζει τις πληροφορίες και τα στοιχεία, στα οποία βασιστήκαμε για την Αποτίμηση της Επωφελούμενης Εταιρείας, τους περιορισμούς της εργασίας μας και τη μεθοδολογία που εφαρμόσαμε για να αξιολογηθεί η προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής των Εισφερόμενων Κλάδων με τις μετοχές της Επωφελούμενης Εταιρείας.

Η Γνωμοδότηση αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά για λογαριασμό των Εισφερουσών Εταιρειών και της Επωφελούμενης Εταιρείας (εφεξής από κοινού «Εμπλεκόμενες στη διάσπαση Εταιρείες») και θα υποβληθεί στις εκ του νόμου απαιτούμενες διατυπώσεις δημοσιότητας. Επίσης η Γνωμοδότησή μας έχει συνταχθεί μόνο για το σκοπό που περιγράφεται στην παρούσα και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανέναν άλλο σκοπό. Η KPMG δεν αποδέχεται ουδεμία ευθύνη για το περιεχόμενο της παρούσας σε περίπτωση που αυτή χρησιμοποιηθεί από τρίτους.

2 Περιορισμοί του Έργου

Η ημερομηνία αναφοράς της αποτίμησης της Επωφελούμενης Εταιρείας και των Εισφερόμενων Κλάδων για τους σκοπούς παροχής της Γνωμοδότησης ορίζεται η 30η Ιουνίου 2022, η οποία ταυτίζεται με την ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού των Εισφερόμενων Κλάδων σύμφωνα με το Σχέδιο Σύμβασης Διασπάσεων.

Εφιστούμε την προσοχή σας στις παρακάτω γενικές σημαντικές παρατηρήσεις και περιορισμούς που διέπουν την εργασία μας:

- Όλα τα ιστορικά στοιχεία και οι πληροφορίες αναφορικά με την Επωφελούμενη Εταιρεία μας χορηγήθηκαν από την Διοίκησή της, τις οποίες θεωρήσαμε ως ακριβείς και πλήρεις, χωρίς να διενεργήσουμε ανεξάρτητο έλεγχο.
- Η KPMG δεν έχει επαληθεύσει ούτε αξιολογήσει τις πληροφορίες που μας παρείχαν οι Διοικήσεις των Εμπλεκόμενων στη διάσπαση Εταιρειών και έχει βασιστεί στην υπογεγραμμένη βεβαιωτική επιστολή ('Representation Letter') που μας παρείχαν οι Διοικήσεις τους, δηλώνοντας ότι οι πληροφορίες που περιέχονται στην έκθεση αποτίμησης των Εισφερόμενων Κλάδων και της Επωφελούμενης Εταιρείας, στις οποίες στηρίχθηκε η παρούσα Γνωμοδότηση είναι ουσιαστικά ακριβείς και πλήρεις και ως εκ τούτου αποτελούν αξιόπιστη βάση για την διενέργεια του έργου μας. Ως εκ τούτου η KPMG δεν φέρει ευθύνη σε περίπτωση που αποδειχτεί ότι οι Διοικήσεις των Εμπλεκόμενων στη διάσπαση Εταιρειών έχουν αποκρύψει σημαντικά γεγονότα ή άλλα στοιχεία.
- Η Γνωμοδότηση βασίζεται στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης. 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 τα Διοικητικά Συμβούλια των Εμπλεκόμενων στη διάσπαση Εταιρειών.
- Επιπρόσθετα, η KPMG δε φέρει καμία ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση που προβλέψεις, γεγονότα ή στοιχεία που παρέχονται αποδειχτούν ανακριβή, ή αναληθή, ή παραπλανητικά, ή αναιρεθούν. Δεν φέρει καμία ευθύνη ή υποχρέωση ιδιαίτερα σε περίπτωση που αποδειχτεί ότι οι Διοικήσεις των Εμπλεκόμενων στη διάσπαση Εταιρειών έχουν αποκρύψει σημαντικά γεγονότα ή άλλα στοιχεία.
- Η εργασία Αποτίμησής μας προϋποθέτει ότι η Επωφελούμενη Εταιρεία δεν έχει άλλα περιουσιακά στοιχεία ή δικαιώματα σε αυτά ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις πλέον των όσων παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις, ή ουσιώδεις υποχρεώσεις, άλλες πέρα από αυτές που συνάδουν με τις συνήθεις δραστηριότητές της, ούτε υπάρχει κάποια σημαντική δικαστική υπόθεση σε εκκρεμότητα, η οποία θα είχε ουσιώδη επίπτωση στην ανάλυση που διενεργήσαμε.
- Η εργασία μας δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση διενέργεια πλήρους ελέγχου (full-scope audit) ή επισκόπησης των οικονομικών καταστάσεων της Επωφελούμενης Εταιρείας και για

το λόγο αυτό η παρούσα Γνωμοδότηση δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή έκθεση ελέγχου και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον σκοπό αυτό.

- Βασική αρχή για την εργασία της Αποτίμησης αποτελεί η παραδοχή ότι η Επωφελούμενη Εταιρεία θα συνεχίσει απρόσκοπτα τις εργασίες της στο μέλλον (‘going concern principle’).

3 Πηγές πληροφόρησης

Για την υλοποίηση της εργασίας μας, έγινε χρήση πληροφοριών και στοιχείων συμπεριλαμβανομένων των παρακάτω:

- Δημοσιευμένες και ελεγμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Επωφελούμενης Εταιρείας για την οικονομική χρήση 2021 και μη ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της για το Α’ εξάμηνο 2022, που μας χορηγήθηκαν από την Διοίκησή της.
- Εκθέσεις της KPMG Ελεγκτική Α.Ε, στις οποίες προσδιορίστηκε η αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων των Εισφερόμενων Κλάδων κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.
- Ισοζύγιο της Επωφελούμενης Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς, την 30η Ιουνίου 2022.
- Σχέδιο Σύμβασης Διασπάσεων του Ν. 4601/2019, το οποίο περιλαμβάνει και την προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής των Εισφερόμενων Κλάδων με μετοχές της Επωφελούμενης Εταιρείας.
- Πιστοποιητικό εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Επωφελούμενης Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2021 και επικαιροποίηση της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης, από τον ανεξάρτητο εκτιμητή ακινήτων, ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE Μ.Α.Ε.
- Λοιπά οικονομικά στοιχεία, πληροφορίες, λογιστικά αρχεία και υποστηρικτικά έγγραφα.

Η Γνωμοδότηση επί της σχέσης ανταλλαγής, βασίστηκε στα προαναφερθέντα στοιχεία καθώς και σε στοιχεία και πληροφορίες που προέκυψαν από συζητήσεις και γραπτές επικοινωνίες με στελέχη της Διοίκησης των Εισφερουσών Εταιρειών και της Επωφελούμενης Εταιρείας, τα οποία και μας διαβεβαίωσαν γραπτώς ότι οι πληροφορίες και τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν είναι ακριβή και πλήρη.

4 Περιγραφή της Επωφελούμενης Εταιρείας

4.1 Σύντομη Περιγραφή

Η Επωφελούμενη Εταιρεία με το διακριτικό τίτλο OTEestate, είναι θυγατρική εταιρεία του Ομίλου ΟΤΕ, στην οποία από το 2003 έχει μεταβιβασθεί ο αποσχισθείς κλάδος ακινήτων της ΟΤΕ Α.Ε., με σκοπό τη διαχείριση και την αξιοποίησή του. Από τον Ιούνιο του 2013, η Επωφελούμενη Εταιρεία εκτελεί σημαντικό έργο της Γενικής Διεύθυνσης Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας Ομίλου ΟΤΕ που αποτελεί οργανωτική μονάδα της ΟΤΕ Α.Ε. (Corporate Real Estate Management-CREM).

Η Επωφελούμενη Εταιρεία δραστηριοποιείται, μεταξύ άλλων, στην ανάπτυξη, αξιοποίηση και διαχείριση του συνόλου του χαρτοφυλακίου ακινήτων της, καθώς και στην κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του Ομίλου ΟΤΕ. Επιπλέον, παρέχει υπηρεσίες διαχείρισης κατασκευαστικών έργων και λειτουργικής υποστήριξης χώρων, έργων και εγκαταστάσεων (“Facility & Property Management και Space Management”) τόσο στο πλαίσιο της εταιρικής της δραστηριότητας, όσο και στο πλαίσιο της ανάληψης και εκτέλεσης έργου της άνω Γενικής Διεύθυνσης Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας Ομίλου ΟΤΕ.

Τέλος, από το Μάρτιο του 2016, η Επωφελούμενη Εταιρεία δραστηριοποιείται στην αγορά ηλεκτρικής ενέργειας, ως προμηθευτής ηλεκτρικής ενέργειας καλύπτοντας κατά βάση τις ανάγκες του Ομίλου ΟΤΕ σε ηλεκτρική ενέργεια.

Η διάρκεια της Επωφελούμενη Εταιρείας είχε οριστεί αρχικά μέχρι την τριακοστή πρώτη (31η) Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες δέκα πέντε (2015) και άρχιζε αφ' ότου η εταιρεία απέκτησε νομική προσωπικότητα με την καταχώριση στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών της διοικητικής απόφασης περί παροχής άδειας συστάσεώς της και της έγκρισης του καταστατικού της. Με την από 17.10.2000 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, η διάρκεια της Επωφελούμενης Εταιρείας ορίστηκε εκατονταετής με έναρξη από την καταχώρηση στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών της διοικητικής απόφασης έγκρισης της ανωτέρω απόφασης της Γενικής Συνέλευσης.

4.2 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Επωφελούμενης Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ τριακοσίων τριάντα πέντε εκατομμυρίων, τριακοσίων σαράντα τεσσάρων χιλιάδων, επτακοσίων εξήντα έξι και είκοσι τεσσάρων λεπτών (ΕΥΡΩ 335.344.766,24), διαιρεμένο σε διακόσια τέσσερα εκατομμύρια, τετρακόσιες εβδομήντα οχτώ χιλιάδες, πεντακόσιες δεκαέξι (204.478.516) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ ένα και εξήντα τέσσερα λεπτά (ΕΥΡΩ 1.64) έκαστη.

Η μετοχική σύνθεση της Επωφελούμενης Εταιρείας, κατά την Ημερομηνία Αναφοράς έχει ως εξής:

- ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. (ΟΤΕ): 204.477.523 μετοχές
- COSMOTE ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ Α.Ε. (CTS): 993 μετοχές

4.3 Διοικητικό Συμβούλιο

Η Επωφελούμενη Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, που αποτελείται από πέντε (5) κατά το ελάχιστο μέχρι επτά (7) κατά το ανώτατο όριο μέλη. Η Γενική Συνέλευση των μετόχων ορίζει τον ακριβή αριθμό των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και εκλέγει τα μέλη για τριετή θητεία. Σε περίπτωση απώλειας της ιδιότητας του μέλους Δ.Σ. (λόγω παραίτησης, θανάτου ή για οποιονδήποτε λόγο) ενός ή περισσότερων μελών πριν τη λήξη της θητείας τους, τα εναπομείναντα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, εφόσον είναι τουλάχιστον τρία, δύνανται να εκλέξουν αντικαταστάτη ή αντικαταστάτες για τον υπόλοιπο χρόνο μέχρι τη λήξη της θητείας των μελών που αντικαθίστανται ορίζοντας τη ν ιδιότητα του κάθε μέλους.

Η τρέχουσα σύνθεση του Διοικητικού συμβουλίου είναι η ακόλουθη:

Διοικητικό Συμβούλιο	
Μέλη	**Ιδιότητα**
Χαράλαμπος Μαζαράκης	Πρόεδρος
Γεώργιος Αθανασόπουλος	Αντιπρόεδρος
Γεώργιος Ταμπουρέας	Μέλος – Γενικός Διευθυντής
Ιωάννης Κωνσταντινίδης	Μέλος
Γεώργιος Μαυράκης	Μέλος

Πηγή: Καταστατικό Επωφελούμενης Εταιρείας

5 Περιγραφή των Εισφερόμενων Κλάδων

Οι Κλάδοι των Εισφερουσών Εταιρειών δραστηριοποιούνται στη Λειτουργία, Συντήρηση και Σχεδιασμό Χώρων Κτιρίων και ασχολούνται με τη λειτουργία και συντήρηση του συνολικού χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου ΟΤΕ (ιδιόκτητα και μισθωμένα), καθώς και το σχεδιασμό των χώρων με στόχο τη βέλτιστη χρήση τους.

6 Προσδιορισμός Σχέσης Ανταλλαγής

Για τη σύνταξη Γνωμοδότησης για το δίκαιο και λογικό της προτεινόμενης σχέσης ανταλλαγής των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων των Κλάδων των Εισφερουσών Εταιρειών με μετοχές της Επωφελούμενης Εταιρείας, προχωρήσαμε στην διενέργεια Αποτίμησης της Επωφελούμενης Εταιρείας και λάβαμε υπόψη την αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων των Εισφερόμενων Κλάδων κατά την Ημερομηνία Αναφοράς, όπως αυτή εκτιμήθηκε από την KPMG, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

Στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σχέσης ανταλλαγής για ενδοομιλικό μετασχηματισμό και δεδομένων των συγκεκριμένων συνθηκών (φύση και μέγεθος Εισφερόμενων Κλάδων, συνθήκες της αγοράς, κλάδοι δραστηριοποίησης), θεωρούμε ότι η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης, κρίνεται ενδεδειγμένη και κατάλληλη μέθοδος για τον προσδιορισμό της αξίας των Εισφερόμενων Κλάδων και της Επωφελούμενης Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι η Συναλλαγή δεν θα επηρεάσει τα οικονομικά στοιχεία του ομίλου ΟΤΕ, δεδομένου ότι η Επωφελούμενη Εταιρεία ενοποιείται πλήρως από την ΟΤΕ Α.Ε. καθώς αυτή κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, το σύνολο (100%) των μετοχών της.

Σύμφωνα με τις Εκθέσεις Αποτιμήσεων με ημερομηνία αναφοράς την,1η Σεπτεμβρίου 2022, οι οποίες συντάχθηκαν για το σκοπό της συναλλαγής, βάσει του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, η καθαρή θέση του Εισφερόμενου Κλάδου ΟΤΕ και του Εισφερόμενου Κλάδου COSMOTE κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης εκτιμήθηκε σε ΕΥΡΩ 30,091 και ΕΥΡΩ 20,026 αντίστοιχα. Με βάση τα ανωτέρω, το προς κεφαλαιοποίηση ποσό στην Επωφελούμενη Εταιρεία ανέρχεται σε ΕΥΡΩ 50,117.

Αναλυτική παρουσίασης της μεθοδολογίας της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης καθώς και τα αποτελέσματα της για την εκτίμηση της εύλογης αξίας της Επωφελούμενης Εταιρείας παρατίθεται παρακάτω.

7 Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση («Adjusted Net Asset Value»)

Στο πλαίσιο της εργασίας αποτίμησης της Επωφελούμενης Εταιρείας, εφαρμόσαμε τη μεθοδολογία κόστους, και συγκεκριμένα τη μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (‘Net Asset Value’), ως την πλέον κατάλληλη μεθοδολογία αποτίμησης για εταιρείες ακινήτων, στις οποίες το σημαντικότερο στοιχείο του ενεργητικού τους συνίσταται στο επενδυτικό τους χαρτοφυλάκιο.

Η μεθοδολογία της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (‘Adjusted Net Asset Value’) επικεντρώνεται στα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ισολογισμού) μιας εταιρείας και χρησιμοποιείται προκειμένου να εκτιμηθεί η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του ενεργητικού και των υποχρεώσεων μιας εταιρείας.

Συγκεκριμένα, η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης έχει ως αφετηρία την Καθαρή Θέση (ήτοι το Σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων) της εταιρείας. Σύμφωνα με την εν λόγω μεθοδολογία, ο αποτιμητής εφαρμόζοντας επαγγελματική κρίση, ενσωματώνει στην ανάλυσή του μια σειρά από διαδοχικές διαδικασίες αποτίμησης στοιχείων ενεργητικού και παθητικού. Το αποτέλεσμα αυτών των διαδικασιών αποτίμησης είναι μια τρέχουσα εκτίμηση αναφορικά με την αξία των Ιδίων Κεφαλαίων μιας εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της εταιρείας που έχουν αναπροσαρμοσθεί σε εύλογες αξίες.

Η λογιστική αξία συνήθως διαφέρει από την εύλογη αξία επειδή:

i. Οι λογιστικές αρχές καθώς επίσης και η βάση παρουσίασης των κονδυλίων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις επηρεάζουν το κατά πόσο ένα κονδύλι (είτε Ενεργητικού είτε Παθητικού) έχει απεικονιστεί σε όρους εύλογης αξίας,

ii. Η τρέχουσα αξία των περιουσιακών στοιχείων μιας εταιρείας διαφοροποιείται από το ιστορικό κόστος τους,

iii. Ορισμένα στοιχεία του ενεργητικού, όπως η υπεραξία, δεν εμφανίζονται στους υπολογισμούς της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης,

iv. Στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις δεν έχουν ενσωματωθεί ενδεχόμενες αλλαγές στις εύλογες αξίες των περιουσιακών στοιχείων ή / και υποχρεώσεων (όπως π.χ. επανεκτιμήσεις, απομειώσεις κλπ).

Κάποια παραδείγματα πιθανών αναπροσαρμογών περιλαμβάνουν:

- Την αναπροσαρμογή πάγιων στοιχείων του ενεργητικού στην αντίστοιχη εύλογη αγοραία αξία τους,
- Την απομείωση των απαιτήσεων της εταιρείας για ενδεχόμενα μη εισπράξιμα υπόλοιπα, εφόσον δεν έχει ήδη ληφθεί πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις ή η πρόβλεψη που έχει ληφθεί δεν είναι επαρκής για να καλύψει το ενδεχόμενο μη εισπράξιμο ποσό,
- Την ορθή αποτύπωση μη εγγεγραμμένων υποχρεώσεων, όπως νομικές διευθετήσεις ή δικαστικές αποφάσεις.

8 Αποτίμηση της Επωφελούμενης Εταιρείας

Προκειμένου να εφαρμόσουμε τη μεθοδολογία κόστους και να εκτιμήσουμε την Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση της Επωφελούμενης Εταιρείας, λάβαμε υπόψη τη μη ελεγμένη κατάσταση οικονομικής θέσης της Επωφελούμενης Εταιρείας κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης, καθώς και την ελεγμένη κατάσταση οικονομικής θέσης της, με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2021, όπως παρουσιάζεται στην χρηματοοικονομική έκθεση που έχει συνταχθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»).

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθεται η ελεγμένη κατάσταση οικονομικής θέσης της Επωφελούμενης Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 καθώς η μη ελεγμένη κατάσταση οικονομικής θέσης της Επωφελούμενης Εταιρείας κατά την 30η Ιουνίου 2022:

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης | OTE Ακίνητα		
Ποσά σε ΕΥΡΩ	**31-Δεκ-21**	**30-Ιουν-22**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	3,618,781	3,581,887
Επενδύσεις σε ακίνητα	915,677,383	919,479,034
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	**919,296,164**	**923,060,921**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό		
Πελάτες	3,014,277	6,028,762
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	1,205,545	2,567,546
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3,425,238	5,101,028
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	**7,645,060**	**13,697,336**
Σύνολο ενεργητικού	**926,941,224**	**936,758,257**
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	690,325	690,325
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1,102,550	1,102,490
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	91,465,698	92,129,604
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**93,258,573**	**93,922,419**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Προμηθευτές	14,552,531	3,685,840
Φόροι εισοδήματος πληρωτέοι	1,323,654	7,537,814
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4,890,556	12,666,352
Σύνολο υποχρεώσεων	**20,766,741**	**23,890,006**
Ίδια κεφάλαια		
Μετοχικό κεφάλαιο	335,344,766	335,344,766
Αποθεματικά	21,853,536	22,266,985
Κέρδη εις νέον	455,717,608	461,334,081
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**812,915,910**	**818,945,832**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων & Υποχρεώσεων	**926,941,224**	**936,758,257**

Πηγή: Ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις όπως παρουσιάζονται στην οικονομική έκθεση της Επωφελούμενης Εταιρείας για το οικονομικό έτος που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 και μη ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις για την ενδιάμεση περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2022

Καθώς η κατάσταση οικονομικής θέσης της Επωφελούμενης Εταιρείας κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης δεν είναι ελεγμένη, για την εκτίμηση της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης της, λάβαμε υπόψη τις σημειώσεις των ορκωτών ελεγκτών, «Πραϊσγουωτερχαους Κούπερς Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία» για το οικονομικό έτος 2021, όπως παρατίθεται στη σχετική οικονομική έκθεση της Επωφελούμενης Εταιρείας.

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

Θα πρέπει να σημειωθεί, ότι ο λογαριασμός «Επενδύσεις σε Ακίνητα» καθώς και τα λοιπά ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που περιλαμβάνονται στο λογαριασμό «Ενσώματα Πάγια», αντικατοπτρίζουν την εύλογη αξία των ακινήτων της Επωφελούμενης Εταιρείας κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης, σύμφωνα με την επικαιροποιημένη αποτίμηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της, όπως πραγματοποιήθηκε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή ακινήτων, ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE M.A.E., με ημερομηνία αναφοράς την 30η Ιουνίου 2022.

Παράλληλα, σύμφωνα με πληροφορίες της Διοίκησης της Επωφελούμενης Εταιρείας, δεν υφίστανται βάσιμες ενδείξεις ή λοιπά αντικρουόμενα στοιχεία που να υποδεικνύουν τυχόν

αναπροσαρμογές στην εύλογη αξία των λοιπών λογαριασμών του ενεργητικού και του παθητικού της Επωφελούμενης Εταιρείας κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης.

Συνεπώς, η Καθαρή Θέση της Επωφελούμενης Εταιρείας κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης ανέρχεται σε **ΕΥΡΩ 818,945,832**. Η εύλογη αξία της κάθε μετοχής της Επωφελούμενης Εταιρείας όπως υπολογίστηκε από την εκτίμηση της Καθαρής Θέσης της με τη μέθοδο αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε παραπάνω, διαιρουμένης με τον αντίστοιχο αριθμό των μετοχών της Επωφελούμενης Εταιρείας, ήτοι 204.478.516 μετοχές, ανέρχεται σε ΕΥΡΩ 4.01.

9 Συμπεράσματα

Σε συνέχεια επισκόπησης του Σχεδίου Σύμβασης Διασπάσεων με ημερομηνία αναφοράς, την 7η Σεπτεμβρίου 2022, στο οποίο αναφέρεται η προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής των Εισφερόμενων Κλάδων με μετοχές της Επωφελούμενης Εταιρείας και βασιζόμενοι στα έγραφα και στοιχεία που εξετάσαμε και στην ανάλυση που πραγματοποιήσαμε και η οποία περιγράφεται ανωτέρω, κρίνουμε ότι:

- η προτεινόμενη από τα Διοικητικά Συμβούλια των Εμπλεκόμενων στη διάσπαση Εταιρειών. σχέση ανταλλαγής μετοχών, είναι δίκαιη και λογική, λαμβάνοντας υπόψη τις αποτιμήσεις των Κλάδων των Εισφερουσών Εταιρειών και της Επωφελούμενης Εταιρείας,
- δεδομένων των συγκεκριμένων συνθηκών (φύση και μέγεθος Εισφερόμενων Κλάδων και της Επωφελούμενης Εταιρείας, συνθήκες της αγοράς, κλάδοι δραστηριοποίησης), θεωρούμε ότι η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης που εφαρμόστηκε για τον προσδιορισμό της αξίας των Κλάδων των Εισφερουσών Εταιρειών και της Επωφελούμενης Εταιρείας κρίνεται ενδεδειγμένη και κατάλληλη για τη σύνταξη της Γνωμοδότησης, καθώς πρόκειται για ενδοομιλικό μετασχηματισμό και η Επωφελούμενη Εταιρεία καθώς και η COSMOTE ανήκουν, άμεσα ή έμμεσα, κατά 100% στην εταιρεία ΟΤΕ Α.Ε..
- κατά την εφαρμογή της μεθόδου αυτής δεν παρουσιάστηκαν ιδιαίτερες δυσχέρειες ή δυσκολίες, εκτός των περιορισμών και παραμέτρων που περιγράφονται ανωτέρω.

Επισημαίνεται πως η KPMG είναι ανεξάρτητη σε σχέση με τις Εισφέρουσες Εταιρείες και την Επωφελούμενη Εταιρεία, την τελευταία τριετία πριν από την απόσχιση και εισφορά των Κλάδων και πληροί τα κριτήρια ανεξαρτησίας που προβλέπονται στην παράγραφο 4 του άρθρου 17 Ν.4548/2018.

Με εκτίμηση,

KPMG Ελεγκτική Α.Ε.
Στρατηγού Τόμπρα 3
Αγία Παρασκευή 153 42 Αθήνα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 186