

Έκθεση Διασφάλισης Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή για την αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας της συμμόρφωσης με τις υποχρεώσεις που προβλέπονται από τα Άρθρα 14, 15 και 16 του Νόμου 4706/2020, το Άρθρο 44 του Νόμου 4449/2017 και τις διατάξεις του Άρθρου 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, αναφορικά με την επάρκεια του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.

Προς

το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής η «Διοίκηση») της εταιρείας «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.».

Προς τους Συμβούλους Έκδοσης (εφεξής οι «Σύμβουλοι») «Alpha Bank» και «Τράπεζα Πειραιώς».

&

Προς τους και Συντονιστές Κύριους Ανάδοχους (εφεξής οι «Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι» ή «ΣΚΑ») «Alpha Bank», «Τράπεζα Πειραιώς», «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK» και «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ».

Υποκείμενο Θέμα

Με βάση την από 22/07/2025 μεταξύ μας σύμβαση και στο πλαίσιο της εντολής που λάβαμε την 22/07/2025 από την «Alpha Bank» και την «Τράπεζα Πειραιώς» (εφεξής οι «Σύμβουλοι» ή οι «Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι» ή «ΣΚΑ») αναλάβαμε την ανάθεση εύλογης διασφάλισης αναφορικά με την αξιολόγηση της επάρκειας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (εφεξής το «ΣΕΕ») της «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.» (εφεξής «Εταιρείας») με περίοδο αναφοράς από 01/01/2023 έως 31/07/2025 και ημερομηνία αναφοράς την 31/07/2025, προκειμένου να διαπιστώσουμε ότι πληρούνται οι ισχύουσες προϋποθέσεις που ορίζονται ως Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εφαρμοστέα Κριτήρια

Ένα επαρκές ΣΕΕ θα πρέπει να συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τα άρθρα 14, 15 και 16 του Ν. 4706/2020, το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 (εξαιρουμένων των παραγράφων 2, 4(α), 5 και 6), και τις διατάξεις του άρθρου 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν. Οι ανωτέρω διατάξεις αποτελούν τα Εφαρμοστέα Κριτήρια για την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος.

Ευθύνες της Διοίκησης

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη διαμόρφωση όλων των απαραίτητων εσωτερικών δικλίδων που διασφαλίζουν τη συμμόρφωση της Εταιρείας με τις απαιτήσεις του Ν. 4706/2020 και ιδιαίτερα των απαιτήσεων που αναφέρονται στα άρθρα 14 έως 16 του Νόμου αυτού και του άρθρου 44 του Ν.4449/2017 (όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν.4706/2020) και των εξειδικεύσεων που περιλαμβάνονται στην Απόφαση 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς όπως ισχύει.

Ευθύνες του Ελεγκτή

Δική μας ευθύνη είναι η έκδοση της παρούσας Έκθεσης αναφορικά με την αξιολόγηση της επάρκειας του ΣΕΕ σύμφωνα με τη διενεργηθείσα εργασία μας, που περιγράφεται παρακάτω στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας».

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο), «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης» (εφεξής «ΔΠΑΔ 3000») και τους όρους ανάθεσης της από 22/07/2025 μεταξύ μας σύμβασης.

Το ΔΠΑΔ 3000 απαιτεί να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε την εργασία μας έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το εάν ο σχεδιασμός του ΣΕΕ έχει καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια. Στο πλαίσιο των διενεργούμενων ελεγκτικών διαδικασιών εκτιμούμε τον κίνδυνο ουσιώδους σφάλματος, είτε αυτό οφείλεται σε απάτη ή λάθος.

Θεωρούμε ότι τα ελεγκτικά στοιχεία που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα και υποστηρίζουν το συμπέρασμα που εκφράζεται στην παρούσα έκθεση διασφάλισης.

Διευκρινίζεται επίσης ότι η παρούσα έκθεση δεν καλύπτει τις υποχρεώσεις για αξιολόγηση του ΣΕΕ, που απορρέουν από τις διατάξεις της περ. 1 της παρ. 3 και της παρ. 4 του άρθρου 14 του ν.4706/2020 και της απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 1/891/30.09.2020, η οποία πραγματοποιείται σύμφωνα με το πλαίσιο της 227/10.11.2022 απόφασης της ΕΛΤΕ.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Η ελεγκτική εταιρεία «GRANT THORNTON Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών και Συμβούλων Επιχειρήσεων» δηλώνει ότι, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, είναι ανεξάρτητη από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και επιπλέον έχει εκπληρώσει τις δεοντολογικές υποχρεώσεις ανεξαρτησίας σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τον Κανονισμό (ΕΕ) 537/2014.

Επί του προκειμένου η ελεγκτική «GRANT THORNTON Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών και Συμβούλων Επιχειρήσεων» δηλώνει ότι δεν έχει στον Όμιλο οποιοδήποτε ουσιώδες συμφέρον, όπως αυτό ορίζεται στις παραγράφους 210-217 (κατευθυντήρια γραμμή 46) του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation / 04/03/2021 / ESMA32382-1138) και δεν έχει συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση υπό την έννοια των παρ. 224-226 (κατευθυντήρια γραμμή 48) του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation / 04/03/2021 / ESMA32-382-1138).

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας

Η εργασία μας καλύπτει αποκλειστικά τις διαδικασίες διασφάλισης που προβλέπονται από την 1'66/11β/08.11.2023 απόφαση του ΣΟΕΛ (εφεξής «Πρόγραμμα»), όπως αυτό διαμορφώθηκε με σκοπό την αξιολόγηση της επάρκειας του ΣΕΕ της Εταιρείας σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια, προκειμένου να εντοπίσουμε τυχόν ουσιώδεις αδυναμίες στο ΣΕΕ. Ουσιώδης αδυναμία στο ΣΕΕ είναι μια ανεπάρκεια ή ένας συνδυασμός ανεπαρκειών των δικλίδων του ΣΕΕ, η οποία αφορά στη σχεδιαστική τους επάρκεια, έτσι ώστε να υπάρχει εύλογη πιθανότητα να μην αποτραπεί ή να μην εντοπιστεί εγκαίρως ένας σημαντικός κίνδυνος, που έχει αναγνωριστεί από τη διοίκηση της Εταιρείας, (σύμφωνα με τις απαιτήσεις των Εφαρμοστέων κριτηρίων) και σχετίζεται με τη λειτουργία της Εταιρείας.

Εγγενείς Περιορισμοί

Λόγω εγγενών περιορισμών, το ΣΕΕ μπορεί να μην αποτρέπει ή να μην εντοπίζει όλες τις αδυναμίες των δικλίδων που καλύπτουν τις δραστηριότητες της Εταιρείας. Επίσης, η προβολή οποιασδήποτε αξιολόγησης της επάρκειας του ΣΕΕ σε μελλοντικές περιόδους υπόκειται στον κίνδυνο ότι οι εσωτερικοί ελεγκτικοί μηχανισμοί μπορεί να καταστούν ανεπαρκείς, είτε λόγω μεταβολής των συνθηκών, είτε γιατί ο βαθμός συμμόρφωσής τους με τις πολιτικές ή τις διαδικασίες μπορεί να έχει επιδεινωθεί.

Στο πλαίσιο αυτό, η εργασία που διενεργήσαμε δεν θα μπορούσε να διασφαλίσει απόλυτα ότι θα αποκαλυφθούν όλα τα θέματα που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως ουσιώδεις αδυναμίες, σχετικά με την επάρκεια του ΣΕΕ της, αναφορικά με τις απαιτήσεις του Προγράμματος.

Η εργασία μας διενεργήθηκε με βάση τις ελεγκτικές διαδικασίες που περιλαμβάνονται στο Πρόγραμμα. Η εργασία μας καλύπτει αποκλειστικά τα αντικείμενα που αναφέρονται στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας» για την

απόκτηση εύλογης διασφάλισης και δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση στοιχείων ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης, σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, και για το λόγο αυτό δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν όσων παρατίθενται στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας».

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, όπως αυτή περιγράφεται ανωτέρω στην παράγραφο «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας», καθώς και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας του ΣΕΕ της Εταιρείας, με περίοδο αναφοράς από 01/01/2023 έως 31/07/2025 και ημερομηνία αναφοράς την 31/07/2025, το ΣΕΕ της Εταιρείας είναι επαρκές από κάθε ουσιώδη άποψη σύμφωνα με τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Περιορισμός χρήσης

Η Έκθεση αυτή απευθύνεται προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και τους Συμβούλους Έκδοσης και Συντονιστές Κύριους Ανάδοχους, στο πλαίσιο επικείμενης έκδοσης εταιρικού ομολόγου με τη μορφή κοινού ομολογιακού δανείου (εφεξής το «ΚΟΔ»), της διάθεσης των ομολογιών με δημόσια προσφορά (εφεξής η «Δημόσια Προσφορά») και της εισαγωγής τους προς διαπραγμάτευση στην κατηγορία τίτλων σταθερού εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής η «Έκδοση») και της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου της Εταιρείας, σύμφωνα με τους Κανονισμούς (ΕΕ) 2017/1129, 2019/979 και 2019/980 και του Ν.4706/2020, όπως ισχύουν. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιαδήποτε άλλη χρήση εκτός από την κοινοποίησή της στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, στο Χρηματιστήριο Αθηνών, την παράθεσή της, ολόκληρης ή αποσπασματικά, στο Ενημερωτικό Δελτίο και την παράθεσή της ως έγγραφο στη διάθεση του επενδυτικού κοινού στο πλαίσιο του Σημείου 13.1 του Παραρτήματος 8 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980.

Αθήνα, 4 Σεπτεμβρίου 2025
Η Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια

Αθηνά Μουστάκη
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ 28871



Grant Thornton

Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Λ. Κατεχάκη 58, 115 25 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127



Grant Thornton

grant-thornton.gr

©2025 Grant Thornton Greece. 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.