

Προς: **ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**
Σταδίου 40, Αθήνα 10252

ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Αμερικής 4, Αθήνα 10564

(οι «Σύμβουλοι Έκδοσης»)

ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Όθωνος 8, Αθήνα 10557

ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.
Αιόλου 86, Αθήνα 10559

(από κοινού με τους Συμβούλους Έκδοσης, οι «**Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι**»)

Κοιν.: **ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.**
Μεσογείων 85, Αθήνα 11526

Αθήνα, 15 Σεπτεμβρίου 2025

Αξιότιμοι/ες Κύριοι/ες,

Θέμα: Διενέργεια νομικού ελέγχου σε συγκεκριμένες εταιρίες και συμβάσεις του ομίλου «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.»

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

- 1.1 Σύμφωνα με την από 21.07.2025 εντολή των Συμβούλων Έκδοσης (η «**Εντολή**»), καθώς και την από 23.07.2025 Σύμβαση Ανάθεσης, μας ανατέθηκε ο νομικός έλεγχος (ο «**Νομικός Έλεγχος**») για το χρονικό διάστημα από την 01.01.2023 έως την έναρξη διαπραγμάτευσης των Ομολογιών (όπως ορίζονται κατωτέρω), των εταιριών με τις επωνυμίες «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.» (η «**Εκδότρια**»), «ΤΕΡΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΝΕΑ ΟΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ», «ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ», «ΝΕΑ ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟΣ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΚΑΣΤΕΛΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΗΡΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» και «ΝΕΑ ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (από κοινού οι «**Ελεγχόμενες Θυγατρικές**»).
- 1.2 Σύμφωνα με την Εντολή, ο Νομικός Έλεγχος κάλυψε τις πληροφορίες ορισμένων τμημάτων των Παραρτημάτων 8 και 16 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980 της Επιτροπής, της 14ης Μαρτίου 2019 (ο «**Κανονισμός (ΕΕ) 2019/980**»), με βάση τα οποία συντάχθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο (όπως ορίζεται κατωτέρω).
- 1.3 Η περίμετρος του Νομικού Ελέγχου, με βάση την Εντολή, οριοθετήθηκε από τους Συμβούλους Έκδοσης και Συντονιστές Κυρίους Αναδόχους με συγκεκριμένα ποιοτικά και ποσοτικά κριτήρια και, μεταξύ άλλων, κάλυψε (α) τις δανειακές συμβάσεις στις οποίες η Εκδότρια συμβάλλεται ως οφειλέτιδα ή εγγυήτρια (με τρίτους ή εταιρίες του ομίλου της Εκδότριας (ο «**Όμιλος**»)), ανεξαρτήτως ποσού, και (β) τις δανειακές συμβάσεις εταιριών του Ομίλου με ανεξόφλητο ποσό κεφαλαίου κατά την 30.06.2025 τουλάχιστον €100 εκατ. (από κοινού οι «**Ελεγχόμενες Δανειακές Συμβάσεις**»). Επίσης, όσον αφορά στις λοιπές συμβάσεις, ο Νομικός Έλεγχος

περιορίστηκε στις συμβάσεις που έχει συνάψει η Εκδότρια και οι Ελεγχόμενες θυγατρικές, στο πλαίσιο της δραστηριότητάς τους, με τρίτους ή με συνδεδεμένες εταιρίες με οικονομική αξία (ανεκτέλεστο υπόλοιπο κατά την 30.06.2025) τουλάχιστον €100 εκατ. (ή και μικρότερη αυτής σε περίπτωση επαναλαμβανόμενων ομοειδών συμβάσεων μικρότερου αντικειμένου με τους ίδιους αντισυμβαλλόμενους με υψηλότερο σωρευτικό αποτέλεσμα) καθώς και σε συμβάσεις του Ομίλου που δεν εμπίπτουν σε εκείνες που συνάπτονται στο σύνηθες πλαίσιο των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Εκδότριας και του Ομίλου, ή/και οι οποίες μπορούν να δημιουργήσουν για οποιοδήποτε μέλος του Ομίλου δικαίωμα ή υποχρέωση που επηρεάζει σημαντικά την ικανότητα της Εκδότριας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των κατόχων των Ομολογιών.

- 1.4 Ο Νομικός Έλεγχος πραγματοποιήθηκε για τους σκοπούς σύνταξης ενημερωτικού δελτίου (το «**Ενημερωτικό Δελτίο**»), σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 14^{ης} Ιουνίου 2017 σχετικά με το ενημερωτικό δελτίο που πρέπει να δημοσιεύεται κατά τη δημόσια προσφορά κινητών αξιών ή κατά την εισαγωγή κινητών αξιών προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά και την κατάργηση της οδηγίας 2003/71/ΕΚ (ο «**Κανονισμός (ΕΕ) 2017/1129**»), τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό (ΕΕ) 2019/979 της Επιτροπής, της 14ης Μαρτίου 2019 και τον Κανονισμό (ΕΕ) 2019/980, καθώς και τις εφαρμοστέες διατάξεις του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν, που απαιτείται για την διάθεση με δημόσια προσφορά και εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών (το «**Χ.Α.**») των κοινών ομολογιών που θα εκδώσει η Εκδότρια (οι «**Ομολογίες**» και το ομολογιακό δάνειο, το «**ΚΟΔ**»).
- 1.5 Ο Νομικός Έλεγχος πραγματοποιήθηκε αποκλειστικά επί των εγγράφων που τέθηκαν υπόψη μας από την Εκδότρια, βάσει καταλόγου αιτούμενων εγγράφων που συντάξαμε με βάση την Εντολή και κατά τη συνήθη πρακτική, και θέσαμε υπόψη της Εκδότριας.

2 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

- 2.1 Κατόπιν των ανωτέρω, τα συμπεράσματα του Νομικού Ελέγχου κατά την ημερομηνία της παρούσας είναι τα εξής:
- 2.1.1 Τα στοιχεία που ζητήθηκαν και ελέγχθηκαν για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου στο πλαίσιο της Εντολής είναι πλήρη και επαρκή.
- 2.1.2 Δεν έχει παραλειφθεί από το Ενημερωτικό Δελτίο ουσιώδες νομικό ζήτημα ή πληροφορία νομικής φύσεως, σύμφωνα με τους νόμους και τους κανόνες που διέπουν τη σύνταξή του, που θα έπρεπε να έχει περιληφθεί σε αυτό, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129, τον Κανονισμό (ΕΕ) 2019/980, τις εφαρμοστέες διατάξεις του Ν. 4706/2020 και τις εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν.
- 2.1.3 Τα στοιχεία του Ενημερωτικού Δελτίου που άπτονται του Νομικού Ελέγχου είναι πλήρη και ακριβή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980 και της χρηματιστηριακής νομοθεσίας, όπως ισχύουν.
- 2.1.4 Πληρούνται όλες οι νομικές προϋποθέσεις εισαγωγής των Ομολογιών, έτσι όπως αυτές αναφέρονται στο Ν. 3371/2005 και τον Κανονισμό του Χ.Α., όπως σήμερα ισχύουν, δηλαδή:
- η νομική κατάσταση της Εκδότριας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκειται, ιδίως, όσον αφορά στην ίδρυσή της και την καταστατική της λειτουργία,
 - η νομική κατάσταση των Ομολογιών, όταν εκδοθούν, σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ (όπως αυτό ορίζεται στο Ενημερωτικό Δελτίο), θα είναι σύμφωνη με το Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και με τους λοιπούς νόμους και κανονισμούς στους οποίους υπόκεινται, και

- iii. οι Ομολογίες, όταν εκδοθούν σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, θα είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες, ελεύθερα μεταβιβάσιμες, άυλες και δυνάμενες να καταχωρηθούν στο Σ.Α.Τ.
- 2.1.5 Η Εκδότρια και οι Ελεγχόμενες θυγατρικές έχουν συσταθεί νόμιμα και λειτουργούν σύμφωνα με τους ισχύοντες ελληνικούς νόμους και κανονισμούς και τα καταστατικά τους έχουν εναρμονιστεί με τις ισχύουσες διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει και δεν παραβιάζουν την ισχύουσα νομοθεσία.
- 2.1.6 Η Εκδότρια έχει υιοθετήσει και συμμορφώνεται με τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία διατάξεις περί εταιρικής διακυβέρνησης, όπως ιδίως του Ν. 4706/2020 (συμπεριλαμβανομένων και των διατάξεων περί υιοθέτησης και εφαρμογής κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης), του Ν. 4548/2018, του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 (Επιτροπή Ελέγχου), των αποφάσεων 2/905/03.03.2021 και 916/07.06.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και της Εγκυκλίου 60/2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η Εκδότρια διαθέτει κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στο άρθρο 14 του Ν. 4706/2020, και έχει καταρτισθεί κανονισμός λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017, και κανονισμός λειτουργίας της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.
- 2.1.7 Το μετοχικό κεφάλαιο της Εκδότριας είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και οι μετοχές της πλήρως αποπληρωμένες.
- 2.1.8 Δεν διαπιστώθηκε κάποια παράβαση για την Εκδότρια ή εταιρίες του Ομίλου ως προς οποιοσδήποτε ουσιώδεις υποχρεώσεις τους που απορρέουν από εφαρμοστέο κανόνα δικαίου ή ουσιώδη σύμβαση, στις οποίες είναι συμβαλλόμενες και η οποία παράβαση θα μπορούσε να επηρεάσει ουσιωδώς δυσμενώς την οικονομική κατάσταση της Εκδότριας ή/και του Ομίλου και δεν διαπιστώθηκε διάταξη ή όρος που να εμποδίζει την έκδοση του ΚΟΔ.
- 2.1.9 Οι Ελεγχόμενες Δανειακές Συμβάσεις δεν περιέχουν περιορισμούς ως προς την έκδοση του ΚΟΔ (με την εξαίρεση των χρηματοοικονομικών δεικτών για τους οποίους δεν εκφέρουμε άποψη).
- 2.1.10 Η Εκδότρια και οι Ελεγχόμενες θυγατρικές δεν τελούν σε κατάσταση πτώχευσης ή υπό αναγκαστική διαχείριση, δεν εκκρεμεί κατά αυτών αίτηση πτώχευσης ή αίτηση διορισμού εκκαθαριστή και δεν έχει ληφθεί απόφαση περί λύσης ή εκκαθάρισής τους, όπως προέκυψε βάσει πιστοποιητικών εκδοθέντων εντός των τελευταίων πέντε (5) μηνών, που τέθηκαν υπόψη μας.
- 2.1.11 Η Εκδότρια και οι Ελεγχόμενες θυγατρικές είναι ασφαλιστικά και φορολογικά ενήμερες, με βάση πιστοποιητικά ασφαλιστικής και φορολογικής ενημερότητας που τέθηκαν υπόψη μας.
- 2.1.12 Η Εκδότρια και οι Ελεγχόμενες θυγατρικές διαθέτουν τις απαιτούμενες από το νόμο άδειες λειτουργίας για τη διεξαγωγή της βασικής τους δραστηριότητας.
- 2.1.13 Πέραν της αναφερομένης στο Ενημερωτικό Δελτίο (ενότητα 3.10, «Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες»), δεν υφίστανται διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες στις οποίες εμπλέκονται η Εκδότρια και οι ενοποιούμενες από αυτήν εταιρίες, οι οποίες μπορεί να επηρεάσουν ουσιωδώς την νομική και την οικονομική κατάσταση ή την κερδοφορία του Ομίλου.
- 2.1.14 Δεν προέκυψε από το Νομικό Έλεγχο γεγονός ή άλλο στοιχείο νομικής φύσης που να εμποδίζει από νομική άποψη την έκδοση του ΚΟΔ, τη δημόσια προσφορά και την εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α.
- 2.1.15 Επίσης, από το Νομικό Έλεγχο δεν προέκυψε στοιχείο νομικής φύσης το οποίο δύναται να επηρεάσει

ουσιωδώς δυσμενώς την οικονομική κατάσταση της Εκδότριας και των Ελεγχόμενων Θυγατρικών, που να μην αναφέρεται στο Ενημερωτικό Δελτίο, ιδίως στην ενότητα 2 «Παράγοντες Κινδύνου», υποενότητα 2.1 «Παράγοντες Κινδύνου που αφορούν ειδικά στον Όμιλο και που ενδέχεται να επηρεάσουν την δυνατότητα της Εκδότριας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων» του Ενημερωτικού Δελτίου.

3 ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ

3.1 Τα συμπεράσματα του Νομικού Ελέγχου υπόκεινται στις ακόλουθες επιφυλάξεις:

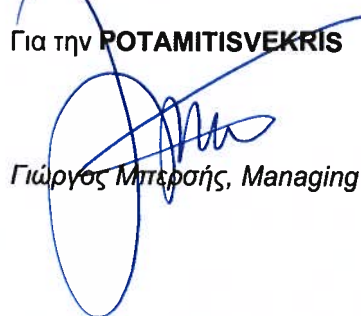
- 3.1.1 τελούν υπό την επιφύλαξη της γνησιότητας, ακρίβειας και πληρότητας των χορηγηθέντων εγγράφων, πιστοποιητικών και λοιπών στοιχείων και πληροφοριών από την Εκδότρια, για τα οποία δεν εκφέρουμε γνώμη, ούτε βεβαιώνουμε. Επισημαίνουμε ότι δεν έχουμε εξετάσει την ακρίβεια και πιστότητα των δηλώσεων, πράξεων και γεγονότων, που μνημονεύονται στα διάφορα έγγραφα,
- 3.1.2 δεν εξετάσαμε οικονομικά, λογιστικά, φορολογικά, εμπορικά, περιβαλλοντικά, λειτουργικά ή τεχνικά θέματα, ζητήματα διαχείρισης κινδύνων ή/και εσωτερικού ελέγχου, ούτε την πραγματική (φυσική) κατάσταση οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου,
- 3.1.3 δεν εκφέρουν οποιαδήποτε άποψη σε σχέση με τις οικονομικές καταστάσεις και τα λοιπά οικονομικά και στατιστικά στοιχεία, και
- 3.1.4 τελούν υπό την επιφύλαξη τυχόν γεγονότων ή πληροφοριών που δεν μνημονεύονται στα χορηγηθέντα έγγραφα, πιστοποιητικά και λοιπά στοιχεία και πληροφορίες από την Εκδότρια, τα οποία θα καθιστούσαν τις πληροφορίες που μας χορηγήθηκαν μη πλήρεις ή παραπλανητικές.
- 3.1.5 για τα συμπεράσματα των παραγράφων 2.1.10 και 2.1.11 βασιστήκαμε σε πιστοποιητικά εκδοθέντα από δικαστικές και διοικητικές αρχές, το παλαιότερο εκ των οποίων έχει εκδοθεί την 02.05.2025,
- 3.1.6 όσον αφορά στις δικαστικές, διοικητικές και διαιτητικές υποθέσεις στις οποίες εμπλέκεται ο Όμιλος, βασιστήκαμε στην εκτίμηση της έκβασής τους από τους νομικούς συμβούλους που τις χειρίζονται, όπως αυτές διατυπώνονται στις επιστολές που αποστέλλουν στους ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές, και
- 3.1.7 Ο Νομικός Έλεγχος που διενεργήθηκε από την «ΠΟΤΑΜΙΤΗΣ ΒΕΚΡΗΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» περιορίστηκε σε ζητήματα που άπτονται του ισχύοντος Ελληνικού δικαίου κατά την ημερομηνία της παρούσας, και δεν πραγματεύονται νόμους άλλης δικαιοδοσίας.
- 3.1.8 Η παρούσα περιορίζεται στα θέματα που αναφέρονται σε αυτή κατά την ημερομηνία που αυτή δίδεται, ενώ δεν υπέχουμε καμία υποχρέωση να επικαιροποιήσουμε την παρούσα γνωμοδότηση ή να σας ενημερώσουμε για οποιεσδήποτε αλλαγές ως προς το περιεχόμενο της παρούσας, οι οποίες οφείλονται σε τροποποίηση του εφαρμοστέου δικαίου ή μεταβολές ως προς τα γεγονότα ή σε νέες ή πρόσθετες πληροφορίες που τυχόν τεθούν υπόψη μας.
- 3.1.9 Η παρούσα απευθύνεται αποκλειστικά προς τους Συμβούλους Έκδοσης και τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχους, μόνο ως προς τους οποίους αναλαμβάνουμε ευθύνη για την παρούσα και κανένα άλλο πρόσωπο δεν μπορεί να βασιστεί στην παρούσα χωρίς την προηγούμενη γραπτή συναίνεσή μας.
- 3.2 Η «ΠΟΤΑΜΙΤΗΣ ΒΕΚΡΗΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80019), οδός Ομήρου αρ. 11, Αθήνα, τηλ.: 210 3380000, και οι εταίροι της, ως φυσικά πρόσωπα, κατά την ημερομηνία της παρούσας, με βάση τα εξής κριτήρια, τα οποία περιλαμβάνονται στις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA σχετικά με τις πληροφορίες που

πρέπει να γνωστοποιούνται στο πλαίσιο του κανονισμού για το ενημερωτικό δελτίο (παράγραφοι 210-217 και 224-226, ESMA 32-382-1138): (α) κυριότητα μετοχών ή και ομολόγων της Εκδότριας, (β) σχέσεις εργασίας ή παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εκδότρια, (γ) συμμετοχή σε όργανα/επιτροπές της Εκδότριας, (δ) σχέσεις με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στην παρούσα έκδοση, (ε) άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον εξαρτώμενο από την επιτυχία της έκδοσης του ΚΟΔ, και (στ) συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εκδότριας, δηλώνουν ότι δεν υφίστανται στο πρόσωπό τους (i) ουσιώδη συμφέροντα σε σχέση με την Εκδότρια και τις συνδεόμενες με αυτήν νομικές οντότητες (κατά την έννοια του ΔΛΠ 24) και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία να επηρεάζουν σημαντικά τη δημόσια προσφορά των Ομολογιών, σύμφωνα με το Σημείο 1.3 του Παραρτήματος 8 και το Σημείο 1.3 του Παραρτήματος 16 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980. Χωρίς να θίγεται η παραπάνω δήλωση, σημειώνεται ότι (α) η «ΠΟΤΑΜΙΤΗΣ ΒΕΚΡΗΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» στο πλαίσιο αναθέσεων από τους Συντονιστές Κυρίους Αναδόχους ή/και την Εκδότρια παρέχει κατά καιρούς νομικές υπηρεσίες προς αυτούς, και (β) η αμοιβή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου και την υποστήριξη προς τους Συμβούλους Έκδοσης και τους Συντονιστές Κυρίους Αναδόχους στο πλαίσιο της δημόσιας προσφοράς των Ομολογιών θα καταβληθεί από την Εκδότρια.

- 3.3 Παρέχουμε τη συναίνεσή μας για την παράθεση της παρούσας επιστολής, καθώς και τυχόν παρατηρήσεων και σημειώσεων της, αυτούσια ή αποσπασματικά, στο Ενημερωτικό Δελτίο και τη θέση της στη διάθεση των ενδιαφερομένων επενδυτών, μέσω ανάρτησης στην ιστοσελίδα της Εκδότριας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Σημείο 13.1 του Παραρτήματος 8 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980.

Με εκτίμηση,

Για την **POTAMITISVEKRIS**


Γιώργος Μιτράκης, Managing Partner