

Συνοπτική Έκθεση Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας 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».

Σύμφωνα με την από 22/07/2025 επιστολή ανάθεσης που λάβαμε από την Εταιρεία «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.» (εφεξής η «Εταιρεία»), 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») διενεργήσαμε την εργασία που περιγράφεται κατωτέρω, στην παράγραφο «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας», σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. ι της παρ. 3 και της παρ. 4 του άρθρου 14 του ν. 4706/2020 και την Απόφαση 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς όπως ισχύουν (εφεξής «Κανονιστικό Πλαίσιο»), με σκοπό την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (εφεξής το «ΣΕΕ»), της Εταιρείας και των σημαντικών θυγατρικών της, όπως αυτές παρατίθενται στο Παράρτημα Α, με περίοδο αναφοράς από 01/01/2023 έως 31/07/2025 και ημερομηνία αναφοράς την 31 Ιουλίου 2025.

Ανεξαρτησία Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις σημαντικές θυγατρικές της σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014 και τις διατάξεις του ν. 4449/2017.

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).

Ευθύνη 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 13 έως 17 του νόμου αυτού και των εξειδικεύσεων που περιλαμβάνονται στην Απόφαση 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς όπως ισχύει.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, όπως ορίζεται στην Απόφαση 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, έχει επίσης την υποχρέωση να ενσωματώσει στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας μεταξύ άλλων, τις γενικές αρχές, το αντικείμενο, την περιοδικότητα, το εύρος, την παρακολούθηση και τις τυχόν σημαντικές θυγατρικές που περιλαμβάνονται στη διαδικασία αξιολόγησης του ΣΕΕ.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Δική μας ευθύνη είναι η έκδοση της παρούσας Έκθεσης περιορισμένης διασφάλισης που βασίζεται στην διενεργηθείσα εργασία, σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο, όπως αυτό έχει εξειδικευτεί στο πρόγραμμα ελέγχου που εκδόθηκε με την από 227/10-11-2022 απόφαση της ΕΛΤΕ (εφεξής «Πρόγραμμα»). Η εργασία μας καλύπτει περιοριστικά και μόνο τα αντικείμενα που περιγράφονται στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας».

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000 «Έργα Διασφάλισης πέραν του Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης». Πιστεύουμε ότι τα τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα και υποστηρίζουν το συμπέρασμα που εκφράζεται στην παρούσα Έκθεση.

Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας

Η εργασία μας καλύπτει αποκλειστικά τις διαδικασίες διασφάλισης που προβλέπονται από το Πρόγραμμα, όπως αυτό διαμορφώθηκε με σκοπό την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ της Εταιρείας και των σημαντικών θυγατρικών της σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο, με περίοδο αναφοράς από 01/01/2023 έως 31/07/2025 και ημερομηνία αναφοράς την 31/07/2025, 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 ή στην αποτελεσματικότητά τους, 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 του Κανονιστικού Πλαισίου) και σχετίζεται με τη λειτουργία της Εταιρείας και των σημαντικών θυγατρικών της.

Το εύρος της αξιολόγησης έχει αποφασιστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, όπως προβλέπεται από την καταγεγραμμένη πολιτική της εταιρείας στον κανονισμό λειτουργίας της.

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 και των σημαντικών θυγατρικών της. Επίσης, η προβολή οποιασδήποτε αξιολόγησης της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας 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 και αποτελεσματικότητα του ΣΕΕ της Εταιρείας και των σημαντικών θυγατρικών της αναφορικά με τις απαιτήσεις του Προγράμματος. Όλα τα θέματα που υπέπεσαν στην αντίληψή μας κατά τη διεξαγωγή των εργασιών μας τέθηκαν σε γνώση της Εταιρείας και των σημαντικών θυγατρικών της.

Η εργασία μας κάλυψε τα αντικείμενα που αναφέρονται στην ενότητα «Εύρος διενεργηθείσας εργασίας» για την απόκτηση περιορισμένης διασφάλισης με βάση τις ελεγκτικές διαδικασίες που περιλαμβάνονται στο Πρόγραμμα. Η εργασία μας δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση στοιχείων ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης, σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, αλλά περιορίζεται στη διενέργεια διαδικασιών περιορισμένης διασφάλισης 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 και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ της Εταιρείας και των σημαντικών θυγατρικών της, με περίοδο αναφοράς από 01/01/2023 έως 31/07/2025 και ημερομηνία αναφοράς την 31/07/2025, δεν έχει υποπέσει στην αντίληψή μας οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία του ΣΕΕ της Εταιρείας και των σημαντικών θυγατρικών της, σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο.

Αναλυτική Έκθεση προς το Διοικητικό Συμβούλιο και την Επιτροπή Ελέγχου

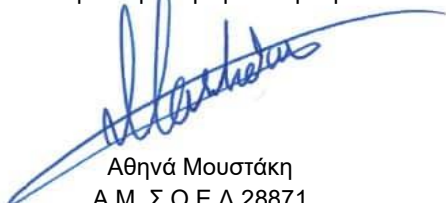
Τυχόν περαιτέρω ευρήματα, που δεν συνιστούν ουσιώδεις αδυναμίες, έχουν καταγραφεί στην αναλυτική έκθεση αξιολόγησής μας η οποία αποτελεί ξεχωριστό έγγραφο προς το Διοικητικό Συμβούλιο, την Επιτροπή Ελέγχου, τους Συμβούλους Έκδοσης και τους Συντονιστές Κύριους Ανάδοχους, όπως προβλέπεται από το Κανονιστικό Πλαίσιο.

Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα Συνοπτική Έκθεση, μαζί με την από 04/09/2025 Αναλυτική Έκθεση, αποτελούν τα δύο συστατικά μέρη της Έκθεσης Αξιολόγησης, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ν. 4706/2020 και της Απόφασης 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς όπως είναι σε ισχύ, αναφορικά με τις υποχρεώσεις της Εταιρείας έναντι της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, χορηγείται αποκλειστικά, στο Διοικητικό Συμβούλιο και την Επιτροπή Ελέγχου 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 Αξιολόγησης 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, 04 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

Παράρτημα Α

Στο εύρος του έργου περιλαμβάνονται και οι κάτωθι θυγατρικές εταιρείες, οι οποίες έχουν αξιολογηθεί ως σημαντικές από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

1. ΤΕΡΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
2. ΗΡΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
3. ΝΕΑ ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
4. ΝΕΑ ΟΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ
5. ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ

