

Αναλυτική Έκθεση Αποτελεσμάτων Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής η «Διοίκηση») και την Επιτροπή Ελέγχου της εταιρείας «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.».

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

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

Η παρούσα «Αναλυτική Έκθεση Αποτελεσμάτων Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου» (εφεξής «Αναλυτική Έκθεση»), εκδόθηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα της περ. 1 της παρ. 3 και της παρ. 4 του άρθρου 14 του ν. 4706/2020 και της Απόφασης 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς όπως ισχύει (εφεξής «Κανονιστικό Πλαίσιο»), προκειμένου να αναφερθούν ανεπάρκειες στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου («ΣΕΕ») της Εταιρείας και των σημαντικών θυγατρικών της, όπως αυτές ορίζονται στο Παράρτημα Α της Συνοπτικής Έκθεσης (όπως αυτή ορίζεται κατωτέρω). Οι αδυναμίες του ΣΕΕ που αναφέρονται στην παρούσα είναι όλες όσες εντοπίστηκαν στο πλαίσιο της εργασίας μας επί του υποκείμενου σε αξιολόγηση ΣΕΕ με περίοδο αναφοράς από 01/01/2023 έως 31/07/2025 και ημερομηνία αναφοράς 31/07/2025, συμπεριλαμβανομένων και εκείνων που δεν αξιολογούνται ως «ουσιώδεις αδυναμίες» και ως εκ τούτου δεν περιλαμβάνονται στην «Συνοπτική Έκθεση Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου» (εφεξής «Συνοπτική Έκθεση»), την οποία εκδώσαμε προς το Διοικητικό Συμβούλιο και τους Συμβούλους Έκδοσης και Συντονιστές Κύριους Ανάδοχους, την 04/09/2025.

Η παρούσα Αναλυτική Έκθεση, μαζί με την από 04/09/2025 Συνοπτική Έκθεση, αποτελούν τα δύο συστατικά μέρη της Έκθεσης Αξιολόγησης, η οποία προβλέπεται από το Κανονιστικό Πλαίσιο και πρέπει να διαβάζεται μόνο ως συνέχεια και πάντα σε συνδυασμό με την Συνοπτική Έκθεση και σε καμία περίπτωση διακεκριμένα αυτής. Η διατύπωση συμπεράσματος για το ΣΕΕ της Εταιρείας και των σημαντικών θυγατρικών της περιέχεται στη Συνοπτική Έκθεση. Η εργασία μας εκτελέστηκε, σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο, όπως αυτό έχει εξειδικευτεί στο πρόγραμμα ελέγχου που εκδόθηκε με την υπ' αριθ. 227/10-11-2022 απόφαση της ΕΛΤΕ (εφεξής «Πρόγραμμα») και το οποίο είναι το ίδιο που εφαρμόστηκε για την κατάρτιση της Σύνοψης.

Η εργασία μας καλύπτει περιοριστικά και μόνο τα αντικείμενα που περιγράφονται στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας» της Συνοπτικής Έκθεσης και τα ευρήματα, τα οποία παρουσιάζονται στην παρούσα, δεν επηρεάζουν το Συμπέρασμα που διατυπώνεται σε αυτή.

Από τις διαδικασίες διασφάλισης που εκτελέσαμε, οι οποίες περιλαμβάνονται στο Πρόγραμμα, με σκοπό την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου («ΣΕΕ») της Εταιρείας, προέκυψαν αναλυτικά τα εξής:

Επωνυμία της υπό Αξιολόγηση Εταιρείας ¹	Αντικείμενο Αξιολόγησης	Μη ουσιώδεις αδυναμίες	Σημαντικό- τητα	Περιγραφή κινδύνων και συνεπειών που απορρέουν	Σχόλια Διοίκησης / Σχέδιο Δράσης / Χρονοδιάγραμμα
ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	Περιβάλλον Ελέγχου (Control Environment) Διοικητικό Συμβούλιο	Κατόπιν επισκόπησης του πρακτικών των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου παρατηρήθηκε ότι δεν τεκμηριώνεται η διαδικασία συζήτησης και έγκρισης του 5ετούς πλάνου της περιόδου 2024-2029.	ΧΑΜΗΛΗ	Μερική απόκλιση από τις σχετικές προβλέψεις του ισχύοντος Κανονισμού Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου αναφορικά με την τεκμηρίωση εκπλήρωσης ορισμένων αρμοδιοτήτων του.	Λόγω σημαντικών γεγονότων τα τελευταία έτη – όπως και εφέτος - το 5ετες πλάνο της εταιρείας παρουσιάζεται στο ΔΣ κατά τη συνεδρίαση για την έγκριση ή/και τροποποίηση τον Ομολογιακών μας εκδόσεων. Θα μεριμνηθεί άμεσα ώστε τα πρακτικά να είναι πιο αναλυτικά ως προς το υλικό που παρουσιάζεται στο ΔΣ.
ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	Περιβάλλον Ελέγχου (Control Environment) Διοικητικό Συμβούλιο	Κατόπιν επισκόπησης του πρακτικών των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου παρατηρήθηκε ότι δεν έχουν αποτυπωθεί αναλυτικά οι απόψεις, ερωτήσεις, ενστάσεις και εν γένει οι τυχόν παρεμβάσεις των Μη Εκτελεστικών Μελών Δ.Σ. επί ζητηθέντων θεμάτων.	ΧΑΜΗΛΗ	Μερική απόκλιση από τις σχετικές προβλέψεις του ισχύοντος θεσμικού πλασίου (Ν.4706- άρθρο 7)	Θα μεριμνηθεί άμεσα ώστε τα πρακτικά να είναι πιο αναλυτικά ως προς τις απόψεις, ερωτήσεις, ενστάσεις και εν γένει οι τυχόν παρεμβάσεις των Μη Εκτελεστικών Μελών Δ.Σ.
ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	Περιβάλλον Ελέγχου (Control Environment) Διοικητικό	Σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Στρατηγικού Σχεδιασμού, η	ΧΑΜΗΛΗ	Μερική απόκλιση από τις σχετικές προβλέψεις του ισχύοντος Κανονισμού Λειτουργίας της	Τα μέλη της Επιτροπής Στρατηγικού Σχεδιασμού θα προτείνουν άμεσα να επικαιροποιηθεί ο Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής και ο όρος

¹ Οι θυγατρικές για τις οποίες διενεργήθηκε αξιολόγηση του ΣΕΕ παρατίθενται στο Παράρτημα Α που επισυνάπτεται στην σύνοψη.

	Συμβούλιο	Επιτροπή οφείλει να συνεδριάζει τουλάχιστον τρεις (3) φορές ετησίως, καθώς και όταν κριθεί απαραίτητο. Ωστόσο, παρατηρήθηκε ότι ο ελάχιστος αυτός αριθμός συνεδριάσεων της Επιτροπής δεν επετεύχθη τα έτη 2023, 2024 και 2025.		Επιτροπής Στρατηγικού Σχεδιασμού αναφορικά με την τεκμηρίωση εκπλήρωσης των αρμοδιοτήτων της.	"τουλάχιστον τρεις (3) φορές ετησίως" να τροποποιηθεί σε "τουλάχιστον μία φορά ετησίως".
ΝΕΑ ΟΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ / ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ	Ελεγκτικοί Μηχανισμοί και Δικλείδες Ασφαλείας (Control Activities)	Στο πλαίσιο της εργασίας μας παρατηρήθηκε ότι στο SAP παραμένει μεγάλο πλήθος χρηστών με επαυξημένα δικαιώματα (super, admin) τόσο στο δοκιμαστικό όσο και στο παραγωγικό περιβάλλον. Ωστόσο οι δραστηριότητες (event-logs) των admin χρηστών επιβλέπονται περιοδικά.	ΧΑΜΗΛΗ	Κίνδυνος ύπαρξης μη εξουσιοδοτημένων αλλαγών και παραβίασης του διαχωρισμού αρμοδιοτήτων (Segregation of Duties – SoD).	Ο αριθμός των χρηστών έχει περιοριστεί και υπάρχουν επιπλέον δικλείδες ασφαλείας για την μείωση του κινδύνου. Την 1/1/2026 το SAP των θυγατρικών θα ενσωματωθεί στο SAP της μητρικής εταιρείας ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ.

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

