ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ**
**ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ**

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
& ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΟΠΤΕΙΑΣ
ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε. & ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ Α.Ε.

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 106 77, Αθήνα
Πληροφορίες : Βατίστας Κοσμάς
Τηλέφωνο : 210-3893519
E-mail : kvatistas@gge.gr

Αθήνα, 07-10-2020

Αριθμ. Πρωτ. : 105170

Σχετ: 98407/2020

**Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η**

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. στοιχείων της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία: **«ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών, Ακινήτων, Κατασκευών».**

Ανακοινώνεται ότι την 07-10-2020 καταχωρίσθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2274541, το από 01-09-2020 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία: **«ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών, Ακινήτων, Κατασκευών»** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **253001000**, σ' εφαρμογή των άρθρων 100 και 101 του Ν. 4548/2018, σύμφωνα με το οποίο: Α) Το Διοικητικό Συμβούλιο, αφού έλαβε υπ' όψη την από 23.07.2020 Έκθεση Γνωμοδότησης του Ορκωτού Ελεγκτή – Λογιστή κ. Άθου Στυλιανού, (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 12311) της ελεγκτικής εταιρείας RSM Greece Α.Ε. (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 104) με θέμα : Έκθεση γνωμοδότησης επί του δίκαιου και εύλογου της σχεδιαζόμενης μεταβίβασης προς τη θυγατρική εταιρία «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΙ ΜΑΕ» των δευτερογενών δανείων των εταιριών «ΝΕΑ ΟΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ» και «ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ» σύμφωνα με το άρθρο 101 παρ. 1 Ν. 4548/2018», που προσαρτάται στη παρούσα και σύμφωνα με την οποία:

"α) οι διαδικασίες και μεθοδολογίες οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν για την αξιολόγηση του δίκαιου και εύλογου της συναλλαγής η οποία προτείνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας είναι κατάλληλες και

β) η υπό εξέταση συναλλαγή είναι εύλογη και δίκαιη για την Εταιρία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας, δεδομένου ότι η ονομαστική αξία των δευτερογενών δανείων κατά την ημερομηνία υλοποίησης της Συναλλαγής, ως η βάση για τον καθορισμό του συνολικού τιμήματος της Συναλλαγής, αποτελεί αντιπροσωπευτική εκτίμηση της εύλογης αξίας τους", αποφάσισε ομόφωνα και ενέκρινε την ανωτέρω έκθεση.

Β) Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε ομόφωνα και ενέκρινε το υποβληθέν σχέδιο συμφωνητικού μεταβίβασης από την Εταιρία προς τη θυγατρική αυτής εταιρία «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΙ ΜΑΕ» και ως προς το σύνολο των δευτερογενών δανείων και των αντίστοιχων ομολογιών που έχουν εκδώσει οι εταιρίες «ΝΕΑ ΟΔΟΣ Α.Ε.» και «ΟΔΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» και έχει αναλάβει η Εταιρία, έναντι τμήματος που θα ισούται με τη ονομαστική αξία των δευτερογενών δανείων πλέον δεδουλευμένων τόκων έως την ημερομηνία μεταβίβασης και των αντίστοιχων ομολογιών. Για το σκοπό αυτό εξουσιοδότησε τους κ.κ. α) Πηνελόπη Λαζαρίδου και β) Εμμανουήλ Μουστάκα ενεργώντας είτε από κοινού είτε έκαστος αυτών ξεχωριστά, όπως ενεργώντας στο όνομα και για λογαριασμό της Εταιρίας και δεσμεύοντας την Εταιρία με μόνη την υπογραφή του/της κάτω από την εταιρική επωνυμία:

i) με βάση τους βασικούς όρους που εμπεριέχονται στο προσαρτώμενο στην παρούσα απόφαση σχέδιο συμφωνητικού μεταβίβασης, διαπραγματευτεί και εξειδικεύσει τους λοιπούς όρους του συμφωνητικού μεταβίβασης από την εταιρία προς τη θυγατρική αυτής εταιρία« ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΙ ΜΑΕ» και ως προς των δευτερογενών δανείων και των αντίστοιχων ομολογιών που έχουν εκδώσει οι εταιρείες «ΝΕΑ ΟΔΟΣ Α.Ε.» και «ΟΔΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» και έχει αναλάβει η Εταιρία, έναντι τμήματος που θα ισούται με τη ονομαστική αξία των δευτερογενών δανείων πλέον δεδουλευμένων τόκων έως την ημερομηνία μεταβίβασης και των αντίστοιχων ομολογιών, συμπληρώνοντας ελεύθερα κατά την κρίση του, τους παραπάνω όρους με όσους συναφείς όρους κρίνει αναγκαίους και καθορίζοντας κάθε σχετικό ειδικό θέμα και λεπτομέρεια,

ii) υπογράφει το ανωτέρω συμφωνητικό μεταβίβασης του συνόλου των δευτερογενών δανείων και των αντίστοιχων ομολογιών που έχουν εκδώσει οι εταιρείες «ΝΕΑ ΟΔΟΣ Α.Ε.» και «ΟΔΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» και έχει αναλάβει η Εταιρία, με βάση τα ανωτέρω,

iii) συντάξει, συμφωνήσει, υπογράψει και επισημειώσει τις μετοχές, τις ομολογίες και κάθε άλλη σύμβαση ή έγγραφο ή αίτηση το οποίο απαιτείται ή κρίνεται σκόπιμο για την ολοκλήρωση των ανωτέρω συναλαγών και

iv) προβεί και σε κάθε άλλη ενέργεια που τυχόν καταστεί αναγκαία για την ολοκλήρωση των ανωτέρω συναλλαγών και την εκπλήρωση των υποχρεώσεων της Εταιρείας που απορρέουν από τη συναλλαγή, ακόμα κι αν δεν αναφέρεται ρητά στην ληφθείσα απόφαση.

Ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης

Ιωάννης Αρεταίος

# ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

Έκθεση γνωμοδότησης επί του δίκαιου και εύλογου της σχεδιαζόμενης μεταβίβασης προς τη θυγατρική εταιρία «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΙ ΜΑΕ» των δευτερογενών δανείων των εταιριών «ΝΕΑ ΟΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ» και «ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ» σύμφωνα με το άρθρο 101 παρ. 1 Ν. 4548/2018

Ιούλιος 2020

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

**Σελίδα**


1. Εισαγωγικές σημειώσεις..... 3

2. Πληροφορίες σχετικά με τη συναλλαγή και τα συνδεδεμένα μέρη..... 4

3. Αντικείμενο της εργασίας μας ..... 5

4. Πηγές άντλησης πληροφοριών..... 5

5. Υποθέσεις και περιορισμοί της εργασίας μας ..... 6

6. Συνοπτική περιγραφή των δευτερογενών δανείων..... 7

7. Διαδικασίες και μεθοδολογίες που εκτελέσαμε..... 8

8. Η γνώμη μας επί του δίκαιου και εύλογου της συναλλαγής..... 10

RSM

RSM Greece AE
Πατρόκλου 1 & Παραδείσου
151 25 Μαρούσι
T 210 6717733
F 210 6726099
www.rsmgreece.gr

23 Ιουλίου 2020

Διοικητικό Συμβούλιο
ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΕ
Λεωφ. Μεσογείων 85,
115 26 Αθήνα

Αξιότιμες Κυρίες, Αξιότιμοι Κύριοι,

**Έκθεση γνωμοδότησης επί του δίκαιου και εύλογου της σχεδιαζόμενης μεταβίβασης προς τη θυγατρική εταιρία «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΙ ΜΑΕ» των δευτερογενών δανείων των εταιριών «ΝΕΑ ΟΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ» και «ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ» σύμφωνα με το άρθρο 101 παρ. 1 Ν. 4548/2018**

## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

Στο πλαίσιο της εντολής που μας δόθηκε με την επιστολή ανάθεσης (εφεξής η «Ανάθεση») που υπεγράφη αφενός από την «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ» (εφεξής η «Εταιρία») και αφετέρου την RSM GREECE Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΑΕ (εφεξής η «RSM Greece»), έχουμε εκπονήσει έκθεση γνωμοδότησης (εφεξής η «Έκθεση») επί του δίκαιου και εύλογου της σχεδιαζόμενης μεταβίβασης από την Εταιρία προς τη θυγατρική εταιρία «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΙ ΜΑΕ» (εφεξής η «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΙ»), των δευτερογενών δανείων των εταιριών «ΝΕΑ ΟΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ» (εφεξής η «ΝΕΑ ΟΔΟΣ») και «ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΣ ΟΔΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ» (εφεξής η «ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ») σύμφωνα με το άρθρο 101 παρ. 1 Ν. 4548/2018. Η Έκθεση συντάσσεται στο πλαίσιο του εταιρικού μετασχηματισμού της Εταιρίας που αποφασίστηκε από το Διοικητικό της Συμβούλιο με την υπ' αρ. 1079/28.9.2018 απόφαση, η οποία προβλέπει, μεταξύ άλλων, τη μεταβίβαση από την Εταιρία προς τη ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΙ των δευτερογενών δανείων των εταιριών ΝΕΑ ΟΔΟΣ και ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ.

Σύμφωνα με το αντικείμενο της Ανάθεσης μας και με τις διατάξεις του άρθρου 101 του Ν.4548/2018, η εν λόγω Έκθεση περιλαμβάνει τις διαδικασίες και μεθοδολογίες οι οποίες θεωρήθηκαν κατάλληλες για τους σκοπούς της εργασίας μας, τη φύση και τους περιορισμούς των διαδικασιών αυτών, τη μεθοδολογική μας προσέγγιση και τη γνώμη μας επί του δίκαιου και εύλογου της προτεινόμενης συναλλαγής.

Η Έκθεση αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά για το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, αποκλειστικά για το σκοπό της εν λόγω Ανάθεσης και θα δημοσιοποιηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 101 παρ. 3 του Ν.4548/2018.



Η RSM Greece AE είναι μέλος του δικτύου της RSM και λειτουργεί ως RSM. RSM είναι το εμπορικό όνομα που χρησιμοποιείται από τα μέλη του δικτύου της RSM. Κάθε μέλος του δικτύου της RSM είναι ανεξάρτητη εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και Συμβούλων Επιχειρήσεων και λειτουργεί αυτοτελώς. Το δίκτυο της RSM δεν αποτελεί ξεχωριστό νομικό πρόσωπο σε καμία χώρα.

## 2. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗ ΚΑΙ ΤΑ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας κατά την συνεδρίαση του την 28.9.2018 (απόφαση υπ' αρ. 1079) αποφάσισε τη διενέργεια εταιρικού μετασχηματισμού, ο οποίος μεταξύ άλλων, συνίσταται στη μεταβίβαση από την Εταιρία προς τη θυγατρική εταιρία ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΙ των δευτερογενών δανείων των εταιριών ΝΕΑ ΟΔΟΣ και ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ, έναντι συνολικού τιμήματος που θα αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία των ως άνω δευτερογενών δανείων (εφεξής η «Συναλλαγή»), σύμφωνα με το υπ' αρ. 1103 / 8.7.2020 Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.

Τα συμβαλλόμενα και συνδεδεμένα μέρη στη Συναλλαγή είναι η Εταιρία και η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΙ.

Η Εταιρία είναι Ανώνυμη Εταιρία με έδρα την Αθήνα, Λεωφόρος Μεσογείων 85 και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 253001000. Οι κυριότερες δραστηριότητες της εταιρίας είναι να αναπτύσσει και να διαχειρίζεται ακίνητα, κατασκευές παντός είδους, να εκμεταλλεύεται αυτοχρηματοδοτούμενα ή συγχρηματοδοτούμενα έργα, να κατασκευάζει και να εκμεταλλεύεται ενεργειακά έργα, καθώς και να συμμετέχει σε εταιρείες με συναφή αντικείμενα. Επίσης η Εταιρία κατέχει υψηλή εξειδίκευση στην κατασκευή, παραγωγή και εμπορία ενέργειας αλλά και στο κλάδο των ακινήτων μέσω ανάπτυξης, διαχείρισης αλλά και εκμετάλλευσης ακινήτων με σημαντική κεφαλαιακή βάση. Η Εταιρία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών από τις 28 Αυγούστου του 1969.

Η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΙ είναι Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρία με έδρα τον Δήμο Αθηναίων και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 153311501000. Ο αποκλειστικός σκοπός της εταιρίας είναι η απόκτηση αξιών, χρεογράφων και ομολογιών και γενικά τίτλων ανωνύμων εταιριών παραχωρήσεων αυτοκινητοδρόμων, ανωνύμων εταιριών λειτουργίας, συντήρησης και χρήσεων αυτοκινητοδρόμων. Η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΙ είναι θυγατρική της Εταιρίας με ποσοστό 100% και ιδρύθηκε στις 24 Δεκεμβρίου του 2019.

Επίσης, στη Συναλλαγή εμπλέκονται εμμέσως η ΝΕΑ ΟΔΟΣ και η ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ, ως οι λήπτριες εταιρίες των δευτερογενών δανείων.

Η ΝΕΑ ΟΔΟΣ συστάθηκε την 13 Δεκεμβρίου 2006 και είναι καταχωρημένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 7349501000. Σκοπός της ΝΕΑ ΟΔΟΣ είναι αποκλειστικά η εκπλήρωση των υποχρεώσεων και η άσκηση των δικαιωμάτων που συμφωνήθηκαν στη Σύμβαση Παραχώρησης σχετικά με το έργο Μελέτης, Κατασκευής, Χρηματοδότησης, Λειτουργίας, Συντήρησης και Εκμετάλλευσης του αυτοκινητόδρομου ΙΟΝΙΑ ΟΔΟΣ από Αντίρριο μέχρι Ιωάννινα, ΠΑΘΕ Αθήνα (Α/Κ Μεταμόρφωσης) – Μαλιακός (Σκάρφεια) και Συνδετήριου Κλάδου του ΠΑΘΕ Σχηματάρι – Χαλκίδα. Η διάρκεια της ΝΕΑ ΟΔΟΣ ορίζεται σε 40 έτη, ενώ η έδρα της βρίσκεται στον Δήμο Αθηναίων του Νομού Αττικής, στην οδό Θεμιστοκλέους 87. Η ΝΕΑ ΟΔΟΣ είναι θυγατρική της Εταιρίας με ποσοστό 100%.

Η ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ συστάθηκε την 25 Μαΐου 2007 και είναι καταχωρημένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 22510254000. Σκοπός της ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ είναι αποκλειστικά η εκπλήρωση των υποχρεώσεων και η άσκηση των δικαιωμάτων που συμφωνήθηκαν στη Σύμβαση Παραχώρησης σχετικά με το έργο Μελέτης, Κατασκευής, Χρηματοδότησης, Λειτουργίας, Συντήρησης και Εκμετάλλευσης του έργου ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ (Ε65). Η διάρκεια της ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ ορίζεται σε 40 έτη, ενώ η έδρα της βρίσκεται στον Δήμος Λαμίας, Νομός Φθιώτιδος, 1ο χλμ. Ε.Ο. Λαμίας Αθηνών. Η ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ είναι θυγατρική της Εταιρίας με ποσοστό 100%.

## 3. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΑΣ

Δεδομένου ότι η Εταιρία και η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΙ είναι συνδεδεμένες εταιρίες κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 99 του Ν.4548/2018 και η Εταιρία συμμετέχει σε ρυθμιζόμενη αγορά, η εν λόγω Συναλλαγή εμπίπτει στις διατάξεις των άρθρων 99-101 του Ν.4548/2018 και ως εκ τούτου απαιτείται η κατάρτιση έκθεσης γνωμοδότησης ορκωτού ελεγκτή όπως προβλέπεται στο άρθρο 101 του ίδιου νόμου για τη λήψη απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου ή της Γενικής Συνέλευσης.

Βάσει των ανωτέρω, η RSM Greece έχει οριστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, σύμφωνα με το άρθρο 101 παρ. 1 του ν. 4548/2018, προκειμένου να γνωμοδοτήσει εάν η υπό εξέταση Συναλλαγή, δηλαδή η μεταβίβαση από την Εταιρία προς τη θυγατρική εταιρία ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΙ των δευτερογενών δανείων των εταιριών ΝΕΑ ΟΔΟΣ και ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ, έναντι συνολικού τιμήματος που θα αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία των ως άνω δευτερογενών δανείων, είναι δίκαιη και εύλογη για την Εταιρία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων και των μετόχων μειοψηφίας.

Προκειμένου να γνωμοδοτήσουμε για το δίκαιο και εύλογο της υπό εξέταση Συναλλαγής για την Εταιρία και για τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της Εταιρίας, έχουμε προβεί σε επισκόπηση εγγράφων και πληροφοριών και εφαρμόσαμε τις μεθόδους εκείνες που μας επιτρέπουν να αξιολογήσουμε κατά πόσο η ονομαστική αξία των δευτερογενών δανείων, ως βάση καθορισμού του τιμήματος της Συναλλαγής, αντικατοπτρίζει την εύλογη αξία των δευτερογενών δανείων και είναι κατάλληλη για την εν λόγω Συναλλαγή.

## 4. ΠΗΓΕΣ ΑΝΤΛΗΣΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Για την προετοιμασία της Έκθεσης, έγινε επισκόπηση και χρήση πληροφοριών και στοιχείων συμπεριλαμβανομένων και των παρακάτω:

- Απόσπασμα του υπ' αρ. 1103 / 8.7.2020 Πρακτικού Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας με θέμα την παροχή εξουσιοδοτήσεων στο πλαίσιο του εταιρικού μετασχηματισμού της Εταιρίας, στο οποίο εμπεριέχονται πληροφορίες για το σκοπούμενο επιχειρηματικό μετασχηματισμό και για το τίμημα της Συναλλαγής.
- Προσχέδιο των βασικών όρων για την σκοπούμενη Συναλλαγή μεταξύ της Εταιρίας και της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΙ αναφορικά με τη μεταβίβαση των δευτερογενών δανείων της ΝΕΑ ΟΔΟΣ και της ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ.
- Οι από 4/8/2009, 26/11/2009, 22/06/2010, 10/03/2016 και 25/10/2019 δανειακές συμβάσεις μεταξύ της Εταιρίας και της ΝΕΑ ΟΔΟΣ.
- Οι από 27/10/2010 και 24/09/2019 δανειακές συμβάσεις μεταξύ της Εταιρίας και της ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ.
- Καρτέλα Λογαριασμού Γενικής Λογιστικής υπ. αριθμ. 18 της Εταιρίας κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης στην οποία εμφανίζεται το υπόλοιπο τοκοχρεολυσίων (κεφαλαίου και τόκων) που έχει ως απαίτηση η Εταιρία από την ΝΕΑ ΟΔΟΣ και την ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ εκ των δευτερογενών δανείων που η Εταιρία έχει χορηγήσει στη ΝΕΑ ΟΔΟΣ και την ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ.
- Απόσπασμα Φακέλου Τεκμηρίωσης Ενδοομιλικών Συναλλαγών της Εταιρίας για το έτος 2018, στο οποίο περιγράφεται η μεθοδολογία τεκμηρίωσης των συναλλαγών τόκων εσόδων της Εταιρίας από την ΝΕΑ ΟΔΟΣ και την ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ βάσει των αντίστοιχων δανειακών συμβάσεων.
- Οι ελεγμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας, της ΝΕΑ ΟΔΟΣ και της ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017, 31 Δεκεμβρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2019.
- Η Σύμβαση Παραχώρησης σχετικά με το έργο Μελέτης, Κατασκευής, Χρηματοδότησης, Λειτουργίας, Συντήρησης και Εκμετάλλευσης του αυτοκινητόδρομου ΙΟΝΙΑ ΟΔΟΣ από Αντίρριο μέχρι Ιωάννινα, ΠΑΘΕ Αθήνα (Α/Κ Μεταμόρφωσης) – Μαλιακός (Σκάρφεια) και Συνδετήριου Κλάδου του ΠΑΘΕ Σχηματάρι – Χαλκίδα (εφεξής η «Σύμβαση Παραχώρησης ΝΕΑΣ ΟΔΟΥ»).

## 4. ΠΗΓΕΣ ΑΝΤΛΗΣΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ (συνέχεια)

- Η Σύμβαση Παραχώρησης σχετικά με το έργο Μελέτης, Κατασκευής, Χρηματοδότησης, Λειτουργίας, Συντήρησης και Εκμετάλλευσης του έργου ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ (Ε65) (εφεξής η «Σύμβαση Παραχώρησης ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΟΔΟΥ»).
- Εταιρικές παρουσιάσεις και δημόσια διαθέσιμες επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες που σχετίζονται με τη ΝΕΑ ΟΔΟΣ και την ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ.
- Πρόσθετες πληροφορίες και επεξηγήσεις σχετικά με το πλαίσιο λειτουργίας της ΝΕΑ ΟΔΟΣ και της ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ, κατόπιν συζητήσεων με τη Διοίκηση.

## 5. ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΑΣ

Η Έκθεση μας έχει συνταχθεί αποκλειστικά και σύμφωνα με το αντικείμενο της εργασίας και τους όρους Ανάθεσης, οι οποίες περιλαμβάνουν όρους αποκλεισμού και περιορισμού της ευθύνης μας.

Ως προς την διενεργηθείσα Ανάθεση σημειώνουμε ότι δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση διενεργηθείσα σύμφωνα με γενικά αποδεκτά ελεγκτικά πρότυπα και ως εκ τούτου δεν εκφράζεται καμία γνώμη ελέγχου ούτε παρέχεται καμίας μορφής διασφάλιση. Η διενέργεια ειδικών ελέγχων και η αξιολόγηση της συμμόρφωσης των εμπλεκομένων μερών με όρους και διατάξεις λοιπών συμβατικών υποχρεώσεων έναντι τρίτων δεν συνιστά μέρος του αντικειμένου της Ανάθεσης μας. Η παροχή αντίστοιχων υπηρεσιών μπορεί να καλυφθεί μόνο με ξεχωριστές αναθέσεις και σε καμία περίπτωση δεν αποτελεί αντικείμενο της εργασίας της εν λόγω ανάθεσης.

Οι δηλώσεις και οι γνώμες που εκφράζονται στην Έκθεση αυτή βασίζονται στις πληροφορίες και δεδομένα που τέθηκαν υπόψη μας μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης της Έκθεσης. Κατά τη σύνταξη της Έκθεσης μας δεν προχωρήσαμε σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση της ακρίβειας των πληροφοριών και δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας και δεν έχουμε διενεργήσει έλεγχο σε σχέση με την προτεινόμενη Συναλλαγή. Επομένως, δεν εκφράζουμε γνώμη επί της αξιοπιστίας, ακρίβειας ή πληρότητας των πληροφοριών και στοιχείων που τέθηκαν υπόψη μας και στα οποία έχουμε βασιστεί.

Οι δηλώσεις και οι γνώμες που εκφράζονται στην Έκθεση αυτή έχουν γίνει καλόπιστα και στη βάση ότι οι πληροφορίες και τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας από την Εταιρία είναι αληθή και ακριβή από κάθε ουσιώδη άποψη και δεν είναι αιτιωδώς παραπλανητικά ή ελλιπή.

Η γνώμη που διατυπώνεται στην παρούσα Έκθεση είναι συμβουλευτικής φύσεως για τη λήψη απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου ή της Γενικής Συνέλευσης της Εταιρίας στο πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων των άρθρων 99-101 του Ν.4548/2018. Κατανοούμε ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 101 του Ν.4548/2018, η απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ή της Γενικής Συνέλευσης της Εταιρίας αναφορικά με την έγκριση της προτεινόμενης Συναλλαγής λαμβάνεται με βάση την παρούσα Έκθεση. Ωστόσο, η αξιολόγηση μας σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να λαμβάνεται ως δεσμευτική για τη λήψη της απόφασης αυτής.

Συνεπώς, ούτε η RSM Greece, ούτε οι διευθυντές, οι εργαζόμενοι ή συνεργάτες της αποδέχονται οποιαδήποτε ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση κατά την οποία τέτοιες πληροφορίες είναι ανακριβείς, ελλιπείς, αναξιόπιστες ή μη ορθές ή για τυχόν σφάλματα στις αναλύσεις, δηλώσεις και απόψεις που παρέχονται στην παρούσα Έκθεση, προερχόμενες έμμεσα ή άμεσα από τέτοιες περιστάσεις ή από οποιεσδήποτε υποθέσεις που αποδειχθούν μη αιτιολογημένες και στις οποίες βασίζεται αυτή η Έκθεση.

## 5. ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΑΣ (συνέχεια)

Κατά την εκτέλεση της εργασίας μας και εκπόνηση της Έκθεσης μας δεν λάβαμε οδηγίες από κανένα άλλο μέρος που έχει άμεσο συμφέρον αντίθετο με τα συμφέροντα των εμπλεκομένων μερών. Επίσης κανένα από τα πρόσωπα της παραγράφου 2 του άρθρου 99 του Ν.4548/2018 δεν έχουν συμμετάσχει στην κατάρτιση της παρούσας Έκθεσης.

Δεν έχουμε προβεί σε αποτίμηση ή σε ανεξάρτητη εκτίμηση των διακριτικών περιουσιακών στοιχείων της ΝΕΑ ΟΔΟΣ και της ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ. Η παρούσα Έκθεση δεν περιλαμβάνει αποτίμηση ή εκτίμηση οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου της ΝΕΑ ΟΔΟΣ και της ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ και δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί κατά τέτοιο τρόπο. Σημειώνουμε ότι για τη διενέργεια της παρούσας Έκθεσης μας παρασχέθηκαν από την Εταιρία όλα τα αναγκαία οικονομικά, λειτουργικά και λοιπά στοιχεία που ζητήσαμε.

## 6. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

Βάσει του όρου 7.1.3 της Σύμβασης Παραχώρησης ΝΕΑΣ ΟΔΟΥ, οι αρχικοί μέτοχοι ανέλαβαν την υποχρέωση να καταβάλουν στην ΝΕΑ ΟΔΟΣ τα ποσά των € 116.800.980 ως μετοχικό κεφάλαιο και €75.429.039 ως δευτερογενές χρέος. Αντίστοιχα, βάσει του όρου 7.1.3 της Σύμβασης Παραχώρησης ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΟΔΟΥ, οι αρχικοί μέτοχοι ανέλαβαν την υποχρέωση να καταβάλουν στην ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ τα ποσά των € 84.510.065 ως μετοχικό κεφάλαιο και €2.153.955 ως δευτερογενές χρέος.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Σύμβασης Παραχώρησης ΝΕΑΣ ΟΔΟΥ και της Σύμβασης Παραχώρησης ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΟΔΟΥ, οι μέτοχοι δικαιούνται να προβαίνουν στην μείωση μετοχικού κεφαλαίου των Παραχωρησιούχων (ήτοι της ΝΕΑ ΟΔΟΣ και της ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ) με ταυτόχρονη ισόποση μετατροπή της μειώσεως αυτής σε δευτερογενές χρέος.

Στην Γενική Συνέλευση των μετόχων της ΝΕΑ ΟΔΟΣ την 9.7.2019 και σε εφαρμογή του άρθρου 7.1.3 της Σύμβασης Παραχώρησης ΝΕΑΣ ΟΔΟΥ και του άρθρου 29 του Ν.4548/2018, αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της ΝΕΑ ΟΔΟΣ κατά €85.800.980 με ταυτόχρονη μετατροπή του σε δευτερογενές χρέος, δια της εκδόσεως ομολογιακού δανείου, καλυπτόμενου αποκλειστικά από την Εταιρία, κατόπιν της συναίνεσης του Δημοσίου και των πιστωτριών τραπεζών. Αναλυτικότερα, το Ελληνικό Δημόσιο μέσω του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, συναίνεσε στην ως άνω συναλλαγή με την από 4.7.2019 (ΕΥΔΕ/ΚΣΕΣΠ/Γ/Φ1/5267/04.07.2019) επιστολή του και οι πιστώτριες τράπεζες μέσω της Τράπεζας Πειραιώς, ενεργούσας ως εκπρόσωπος των ομολογιούχων δανειστών, έδωσαν την συγκατάθεσή τους για την εν λόγω συναλλαγή την 12.9.2019. Η εφαρμογή της ως άνω απόφασης της Γενικής Συνέλευσης έλαβε χώρα μετά και την έγκριση από το ΓΕΜΗ την 20.9.2019. Η ημερομηνία έκδοσης των ομολογιών δευτερογενούς χρέους ήταν η 31.10.2019, κατόπιν της από 24.09.2019 οριστικοποίησης των όρων του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου μειωμένης εξασφάλισης από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΝΕΑ ΟΔΟΣ. Οι σημαντικότεροι εξ αυτών των όρων είναι:

- Ως ημερομηνία λήξεως ορίστηκε η 18.12.2037.
- Το σύνολο του δανείου θα αποπληρωθεί κατά την ημερομηνία λήξεως, με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής σύμφωνα με τους όρους του προγράμματος.
- Το επιτόκιο ορίστηκε σε 7,1% και η περίοδος εκτοκισμού ορίστηκε ως εξαμηνιαία.
- Υφίσταται δικαίωμα μετατροπής ένα προς ένα και άσκηση του δικαιώματος οποτεδήποτε μέχρι την ημερομηνία λήξης.

Βάσει των ανωτέρω, το υπόλοιπο δευτερογενούς χρέους της ΝΕΑ ΟΔΟΣ ανέρχεται κατά την 31.12.2019 σε κεφάλαιο €135.636.533,00 και τόκους €211.060,04.

## 6. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ (συνέχεια)

Στην Γενική Συνέλευση των μετόχων της ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ την 9.7.2019 και σε εφαρμογή του άρθρου 7.1.3 της Σύμβασης Παραχώρησης ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΟΔΟΥ και του άρθρου 29 του Ν.4548/2018, αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ κατά €59.000.000 με ταυτόχρονη μετατροπή του σε δευτερογενές χρέος, δια της εκδόσεως ομολογιακού δανείου, καλυπτόμενου αποκλειστικά από την Εταιρία, κατόπιν της συναίνεσης του Δημοσίου και των πιστωτριών τραπεζών. Αναλυτικότερα, το Ελληνικό Δημόσιο μέσω του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, συναίνεσε στην ως άνω συναλλαγή με την από 4.7.2019 (ΕΥΔΕ/ΚΣΕΣΠ/Γ/Φ1/5275/04.07.2019) επιστολή του και οι πιστώτριες τράπεζες μέσω Τράπεζας Eurobank SA, ενεργούσας ως εκπρόσωπος των ομολογιούχων δανειστών, έδωσαν την συγκατάθεσή τους για την εν λόγω συναλλαγή την 12.9.2019. Η εφαρμογή της ως άνω απόφασης της Γενικής Συνέλευσης έλαβε χώρα μετά και την έγκριση από το ΓΕΜΗ την 9.8.2019. Η ημερομηνία έκδοσης των ομολογιών δευτερογενούς χρέους ήταν η 30.9.2019, κατόπιν της από 19.09.2019 οριστικοποίησης των όρων του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου μειωμένης εξασφάλισης από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ. Οι σημαντικότεροι εξ αυτών των όρων είναι:

- Ως ημερομηνία λήξεως ορίστηκε η 31.3.2038.
- Το σύνολο του δανείου θα αποπληρωθεί κατά την ημερομηνία λήξεως, με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής σύμφωνα με τους όρους του προγράμματος.
- Το επιτόκιο ορίστηκε σε 7,1% ετησίως και η περίοδος εκτοκισμού ορίστηκε ως εξαμηνιαία.
- Υφίσταται δικαίωμα μετατροπής ένα προς ένα και άσκηση του δικαιώματος οποτεδήποτε μέχρι την ημερομηνία λήξης.

Βάσει των ανωτέρω, το υπόλοιπο δευτερογενούς χρέους της ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ ανέρχεται κατά την 31.12.2019 σε κεφάλαιο € 44.546.156,00 και τόκους € 69.320,89.

Σύμφωνα με την πληροφόρηση που παρατίθεται στην Καρτέλα Λογαριασμού Γενικής Λογιστικής υπ. αριθμ. 18 της Εταιρίας κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης, στην οποία εμφανίζεται το υπόλοιπο τοκοχρεολυσίων (κεφαλαίου και τόκων) που έχει ως απαίτηση η Εταιρία από την ΝΕΑ ΟΔΟΣ και την ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ εκ των δευτερογενών δανείων που η Εταιρία έχει χορηγήσει στη ΝΕΑ ΟΔΟΣ και την ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ, το υπόλοιπο της απαίτησης που έχει η Εταιρία στη ΝΕΑ ΟΔΟΣ κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης ανέρχεται σε κεφάλαιο €129.156.801,00 και τόκους € 502.473,03, ενώ το αντίστοιχο υπόλοιπο της απαίτησης που έχει η Εταιρία στην ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης ανέρχεται σε κεφάλαιο €38.235.407,00 και τόκους €124.893,95.

## 7. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΕΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΕΣΑΜΕ

Προκειμένου να αξιολογήσουμε το δίκαιο και εύλογο της προτεινόμενης Συναλλαγής για την Εταιρία καθώς και για τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας, εκτελέσαμε τις ακόλουθες διαδικασίες:

- Επισκοπήσαμε τις δανειακής συμβάσεις της ΝΕΑ ΟΔΟΣ και της ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ που αφορούν το δευτερογενές χρέος.

- Εξετάσαμε τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζουν η ΝΕΑ ΟΔΟΣ και η ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ αναφορικά με την αναγνώριση, παρουσίαση και επιμέτρησή των δευτερογενών δανείων και επιβεβαιώσαμε την καταλληλότητα και ορθότητα του λογιστικού χειρισμού.

  Αναφορικά με τη λογιστικοποίηση των ανωτέρω συναλλαγών μετατροπής του μετοχικού κεφαλαίου σε δευτερογενές χρέος κατά τα ΔΠΧΑ, η ΝΕΑ ΟΔΟΣ και η ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ έλαβαν υπόψη τις απαιτήσεις

## 7. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΕΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΕΣΑΜΕ (συνέχεια)

του «ΔΛΠ 32 Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» για τα σύνθετα χρηματοοικονομικά μέσα, αξιολόγησαν τους όρους αλλά και την οικονομική ουσία των προγραμμάτων των μετατρέψιμων ομολογιακών δανείου (κυρίως σε σχέση με το δικαίωμα μετατροπής) με σκοπό να προσδιορίσουν εάν εμπεριέχει στοιχείο υποχρέωσης και στοιχείο των ιδίων κεφαλαίων. Αναλυτικότερα, η ΝΕΑ ΟΔΟΣ και η ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ, αφού έλαβαν υπόψη τα παρακάτω ειδικότερα σημεία:

- τις υφιστάμενες συμβάσεις δευτερογενούς χρέους, οι οποίες δεν περιλαμβάνουν δικαίωμα μετατροπής των ομολογιών σε μετοχές με οριζόμενο επιτόκιο ίσο με 7,1%,
- τα νέα προγράμματα ομολογιακών δανείων, τα οποία περιλαμβάνουν δικαίωμα μετατροπής των ομολογιών σε μετοχές με οριζόμενο επιτόκιο ίσο με 7,1%,
- ότι οι συμβάσεις δευτερογενούς χρέους (υφιστάμενες και νέες) διενεργούνται δυνάμει της Σύμβασης Παραχώρησης ΝΕΑΣ ΟΔΟΥ και της Σύμβασης Παραχώρησης ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΟΔΟΥ αντίστοιχα, για τον ίδιο σκοπό και έχουν τα ίδια χαρακτηριστικά (ημερομηνία λήξης, συχνότητα και επιτόκιο εκτοκισμού κοκ.),
- την οικονομική ουσία των συναλλαγών και όχι μόνο το νομικό τύπο που εκδόθηκε το χρηματοοικονομικό μέσο. Η ύπαρξη του δικαιώματος μετατροπής δεν μεταβάλει τη μετοχική σύσταση της ΝΕΑ ΟΔΟΣ και της ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ (μερίδιο συμμετοχής Εταιρίας 100%) οπότε θεωρήθηκε ότι έχει μηδενική αξία,
- το επιτόκιο για τις εν λόγω συμβάσεις δευτερογενούς χρέους, 7,1%, αξιολογήθηκε ως το επιτόκιο, κατά το χρόνο σύναψης των συμβάσεων, που θα εφαρμοζόταν στην αγορά, σε χρηματοοικονομικά μέσα συγκρίσιμου πιστωτικού κινδύνου τα οποία παρέχουν τις ίδιες ταμειακές ροές, με τους ίδιους όρους, αλλά χωρίς το δικαίωμα μετατροπής. Στη βάση αυτή, η προεξοφλημένη παρούσα αξία της
- χρηματοοικονομικής υποχρέωσης ταυτίζεται με την ονομαστική της αξία (δηλαδή η αξία του δικαιώματος μετατροπής είναι μηδενική).
- η ανώτατη, καθοριζόμενη από τη σύμβαση παραχώρησης, ονομαστική απόδοση του μετόχου στο σύνολο της δεσμευτικής επένδυσης δε μεταβάλλεται λόγω της μετατροπής δύναται, δε, να προέρχεται από διανομές μερισμάτων ή/και επιστροφής μετοχικού κεφαλαίου και αποπληρωμές κεφαλαίου και τόκων δευτερογενούς χρέους (περιοδική ταμειακή ροή),

ταξινόμησαν το εκδοθέντα δευτερογενή χρέη στο σύνολό τους ως μία χρηματοοικονομική υποχρέωση, δίχως στοιχείο ιδίων κεφαλαίων.

Από πλευράς λογιστικής αντιμετώπισης (ισχύει τόσο για τη ΝΕΑ ΟΔΟΣ όσο και για την ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ) και βάσει του ΔΠΧΑ 9, το δευτερογενές χρέος προς τους μετόχους καταχωρείται αρχικά στο κόστος, το οποίο αντανακλά την εύλογη αξία των εισπρακτέων ποσών μειωμένη με τα σχετικά άμεσα έξοδα σύναψης, όπου αυτά είναι σημαντικά. Μετά την αρχική καταχώρηση το δευτερογενές χρέος αποτιμάται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αναπόσβεστο κόστος υπολογίζεται αφού ληφθούν υπόψη δαπάνες έκδοσης και η διαφορά μεταξύ του αρχικού ποσού και του ποσού λήξεως. Κέρδη και ζημιές καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν οι υποχρεώσεις διαγράφονται ή απομειώνονται και μέσω της διαδικασίας απόσβεσης.

– Εξετάσαμε τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζει η Εταιρία αναφορικά με την αναγνώριση, παρουσίαση και επιμέτρηση των δευτερογενών δανείων και επιβεβαιώσαμε την καταλληλότητα και ορθότητα του λογιστικού χειρισμού.

Από την πλευρά της, η Εταιρία έχει ταξινομήσει τις εν λόγω απαιτήσεις στα κονδύλια «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» και «Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις / Βραχυπρόθεσμο μέρος χορηγηθέντων μακροπρόθεσμων δανείων που περιλαμβάνει τις απαιτήσεις από δανειακές συμβάσεις από τις δύο θυγατρικές εταιρίες, πληρωτέες μέσα στους επόμενους 12 μήνες.» της εταιρικής Κατάστασης Οικονομικής Θέσης της και επιμετρά τις απαιτήσεις αυτές στο αποσβεσμένο κόστος σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9.

## 7. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΕΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΕΣΑΜΕ (συνέχεια)

Ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού επιμετράται στο αποσβεσμένο κόστος όταν πληρούνται οι κατωτέρω συνθήκες:
I. το επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης του χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών,
II. οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου (“SPPI” κριτήριο).

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα εν λόγω χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες η επίδραση από την προεξόφληση δεν είναι σημαντική, η προεξόφληση παραλείπεται. Η κατηγορία επιμέτρησης στο αποσβεσμένο κόστος περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού όπως δάνεια και απαιτήσεις με σταθερές ή προκαθορισμένες πληρωμές που δεν διαπραγματεύονται σε κάποια ενεργό αγορά, καθώς επίσης τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα, καθώς επίσης και τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.

– Επισκοπήσαμε την Καρτέλα Λογαριασμού Γενικής Λογιστικής υπ. αριθμ. 18 της Εταιρίας κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης στην οποία εμφανίζεται το υπόλοιπο τοκοχρεολυσίων (κεφαλαίου και τόκων) που έχει ως απαίτηση η Εταιρία από την ΝΕΑ ΟΔΟΣ και την ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ εκ των δευτερογενών δανείων που η Εταιρία έχει χορηγήσει στη ΝΕΑ ΟΔΟΣ και την ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ αντίστοιχα και επαληθεύσαμε τα ποσά κατόπιν επαναϋπολογισμού των κονδυλίων.

– Επαληθεύσαμε ότι το λογιστικό υπόλοιπο των δευτερογενών δανείων τόσο στα βιβλία της Εταιρίας όσο και στα αντίστοιχα της ΝΕΑ ΟΔΟΣ και ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ είναι ισόποσα.

– Εξετάσαμε τον φάκελο τεκμηρίωσης ενδοομιλικών συναλλαγών του Ομίλου της Εταιρίας της χρήσης του 2018 και τη μεθοδολογία τεκμηρίωσης της είσπραξης τόκων από τις δανειακές συμβάσεις της Εταιρίας με τη ΝΕΑ ΟΔΟΣ και ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ και διαπιστώσαμε ότι οι όροι των συναλλαγών κατά την χρήση αυτή τεκμηριώνονται με εσωτερική σύγκριση στο πλαίσιο της μεθόδου της συγκρίσιμης μη ελεγχόμενης τιμής.

Βάσει των ανωτέρω διαδικασιών και μεθόδων που ακολουθήσαμε επαληθεύσαμε ότι η ονομαστική αξία των δευτερογενών δανείων όπως εμφανίζονται στα βιβλία της Εταιρίας, αποτελεί αντιπροσωπευτική εκτίμηση της εύλογης αξίας τους.

## 8. Η ΓΝΩΜΗ ΜΑΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΚΑΙ ΕΥΛΟΓΟΥ ΤΗΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ

Αντικείμενο της εργασίας μας αποτέλεσε η έκφραση γνώμης επί του δίκαιου και εύλογου της Συναλλαγής που αφορά στη μεταβίβαση από την Εταιρία προς τη θυγατρική εταιρία ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟΙ των δευτερογενών δανείων των εταιριών ΝΕΑ ΟΔΟΣ και ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ, έναντι συνολικού τιμήματος που θα αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία των ως άνω δευτερογενών δανείων κατά την ημερομηνία της Συναλλαγής, σύμφωνα με το άρθρο 101 παρ. 1 Ν. 4548/2018.

Βασιζόμενοι στα έγραφα και στοιχεία που εξετάσαμε και στη χρηματοοικονομική ανάλυση που πραγματοποιήσαμε και η οποία περιγράφεται ανωτέρω, πιστεύουμε ότι:

**(α) οι διαδικασίες και μεθοδολογίες οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν για την αξιολόγηση του δίκαιου και εύλογου της Συναλλαγής η οποία προτείνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας είναι κατάλληλες και**

## 8. Η ΓΝΩΜΗ ΜΑΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΚΑΙ ΕΥΛΟΓΟΥ ΤΗΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ (συνέχεια)

**(β) η υπό εξέταση Συναλλαγή είναι εύλογη και δίκαιη για την Εταιρία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας, δεδομένου ότι η ονομαστική αξία των δευτερογενών δανείων κατά την ημερομηνία υλοποίησης της Συναλλαγής, ως η βάση για τον καθορισμό του συνολικού τιμήματος της Συναλλαγής, αποτελεί αντιπροσωπευτική εκτίμηση της εύλογης αξίας τους.**

Επιπλέον, βεβαιώνουμε ότι δεν παρουσιάστηκαν δυσχέρειες ή δυσκολίες κατά την εκτέλεση της εργασίας μας.

Με εκτίμηση,

Άθως Στυλιανού, FCCA
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 12311
Για λογαριασμό της RSM Greece Α.Ε. (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 104)
Ανεξάρτητο μέλος του δικτύου της RSM

**RSM Greece AE**

Παπρόκλου 1 & Παραδείσου
151 25 Μαρούσι

T 210 6717733
F 210 6726099

www.rsmgreece.gr

Η RSM Greece AE είναι μέλος του δικτύου της RSM και λειτουργεί ως RSM. RSM είναι το εμπορικό όνομα που χρησιμοποιείται από τα μέλη του δικτύου της RSM.

Κάθε μέλος του δικτύου της RSM είναι ανεξάρτητη εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και Συμβούλων Επιχειρήσεων και λειτουργεί αυτοτελώς.
Το δίκτυο της RSM δεν αποτελεί ξεχωριστό νομικό πρόσωπο σε καμία χώρα.

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**
AUDIT | TAX | CONSULTING