ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Αθήνα, 15-04-2024

Αρ. Πρωτ.: 3266788
Σχετ.: 30524/15.04.2024

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

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 101 81, Αθήνα
Πληροφορίες : Ελένη Ευαγγελάτου
Τηλέφωνο : 2103893395
E-mail : evagelatoue@mindev.gov.gr

Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του (Γ.Ε.ΜΗ.) στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.».**

Την 15-04-2024 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 4121758 η από 12.04.2024 ανακοίνωση του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.»** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 253001000, η οποία συντάχθηκε δυνάμει της από 12-04-2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας με την οποία αποφασίστηκε η παροχή ειδικής άδειας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 99 - 101 του ν. 4548/2018, όπως σήμερα ισχύει, λαμβάνοντας υπόψη και την από 09.04.2024 «Έκθεση Αξιολόγησης επί του δίκαιου και εύλογου σχεδιαζόμενης Συναλλαγής» της ελεγκτικής εταιρείας με την επωνυμία «Baker Tilly Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.», η οποία αξιολογεί ως δίκαιη και εύλογη για την εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της εταιρείας και η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Το περιεχόμενο της ανωτέρω ανακοίνωσης έχει ως ακολούθως:

«**Ανακοίνωση χορήγησης ειδικής άδειας αναφορικά με τη σύναψη συμβάσεων με συνδεδεμένο μέρος κατ' άρθρο 101 παρ. 2 του Ν. 4548/2018.**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας με την επωνυμία «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ», με έδρα επί της Λεωφ. Μεσογείων αρ. 85 και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 253001000 (η «**Εταιρεία**») ανακοινώνει ομόφωνα σύμφωνα με το άρθρο 101 παρ. 2 του Ν. 4548/2018 την παροχή της ειδικής άδειας δυνάμει της από 12.04.2024 απόφασής του για την πραγματοποίηση των ακόλουθων συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη σύμφωνα με τα άρθρα 99 – 101 του Ν. 4548/2018: την υπογραφή από την Εταιρεία των ακόλουθων συμβάσεων:

1. του Προγράμματος Έκδοσης Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της εταιρείας με την επωνυμία «**ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ, ΒΟΑΚ ΣΔΙΤ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ-ΝΕΑΠΟΛΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ**» και το διακριτικό τίτλο «**ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.**» (εφεξής καλούμενη η «**Εταιρεία Ειδικού Σκοπού**») ως Εκδότη του Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου και των Αρχικών Μετόχων της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού ήτοι της Εταιρείας, της ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ Α.Ε. και της INTRAKAT (οι «**Αρχικοί Μέτοχοι**») ως Δευτερογενών Ομολογιούχων, με ποσό Δανείου: ως προς τις Δευτερογενείς Ομολογίες Δεσμευτικής Επένδυσης έως του συνολικού ποσού των είκοσι οκτώ εκατομμυρίων Ευρώ (€28.000.000), και ως προς τις Δευτερογενείς Ομολογίες Εξυπηρέτησης Τόκων, έως του συνολικού ποσού των τόκων που θα

κεφαλαιοποιηθούν σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Πρόγραμμα Έκδοσης Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου,

2. της Σύμβασης Δεσμευτικής Επένδυσης μεταξύ της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού ως Εκδότη, των Αρχικών Μετόχων ως Μετόχων και Δευτερογενών Ομολογιούχων και της Τράπεζας Eurobank ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων,

3. της Σύμβασης Ενεχύρου-Εκχώρησης Απαιτήσεων από Δευτερογενές Ομολογιακό Δάνειο και Δευτερογενείς Ομολογίες μεταξύ των Αρχικών Μετόχων, της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού, της Τράπεζας Eurobank ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων, της Τράπεζας Eurobank ως Αντισυμβαλλόμενου Αντιστάθμισης Eurobank και της Τράπεζας Alpha Bank ως Αντισυμβαλλομένου Αντιστάθμισης Alpha Bank, προς εξασφάλιση των πάσης φύσεως απαιτήσεων των Κύριων Χρηματοδοτών που απορρέουν από το κοινό εμπραγμάτως εξασφαλισμένο ομολογιακό δάνειο ποσού έως Ευρώ διακοσίων είκοσι πέντε εκατομμυρίων (€225.000.000) εκδόσεως της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού, οι όροι του οποίου έχουν συμφωνηθεί δυνάμει του από 21.04.2023 προγράμματος μετά συμβάσεων κάλυψης και πρωτογενούς διαθέσεώς του και ορισμού εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών και διαχειριστή πληρωμών (το «**Ομολογιακό Δάνειο**»), από τις σχετικές με το Ομολογιακό Δάνειο Συμβάσεις Αντιστάθμισης Κινδύνου Μεταβολής Επιτοκίου καθώς και προς εξασφάλιση των απαιτήσεων των Κύριων Χρηματοδοτών που απορρέουν από τα λοιπά Χρηματοδοτικά Έγγραφα και

4. της Σύμβασης Ενεχύρου-Εκχώρησης Απαιτήσεων από Μετοχές μεταξύ των Αρχικών Μετόχων, της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού, της Τράπεζας Eurobank ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων, της Τράπεζας Eurobank ως Αντισυμβαλλόμενου Αντιστάθμισης Eurobank και της Τράπεζας Alpha Bank ως Αντισυμβαλλομένου Αντιστάθμισης Alpha Bank, προς εξασφάλιση των πάσης φύσεως απαιτήσεων των Κύριων Χρηματοδοτών που απορρέουν από το Ομολογιακό Δάνειο, από τις σχετικές με το Ομολογιακό Δάνειο Συμβάσεις Αντιστάθμισης Κινδύνου Μεταβολής Επιτοκίου και τα λοιπά Χρηματοδοτικά Έγγραφα,

(τα έγγραφα υπό 1 έως και 4 από κοινού εφεξής καλούμενα τα «**Έγγραφα Συναλλαγής**»).

Τα Έγγραφα Συναλλαγής υπεγράφησαν στις 21.04.2023.

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία Ειδικού Σκοπού αποτελεί συνδεδεμένο μέρος με την Εταιρεία υπό την έννοια της παρ. 2 (α) του αρ. 99 του Ν. 4548/2018, καθώς σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 αποτελεί κοινοπραξία της Εταιρείας, επομένως για την έγκυρη σύναψη των ανωτέρω συμβάσεων απαιτείται η παροχή της ειδικής άδειας των άρθρων 99 επ. του Ν. 4548/2018 που χορηγήθηκε δυνάμει της από 12.04.2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έλαβε υπόψη του τους όρους των Εγγράφων Συναλλαγής καθώς και την από 09.04.2024 έκθεση της ελεγκτικής εταιρείας Baker Tilly, η οποία προσαρτάται στη παρούσα ως Παράρτημα, η οποία αξιολόγησε κατά πόσον η συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της Εταιρείας και εξήγησε τις παραδοχές στις οποίες βασίζεται αυτή, μαζί με τις μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν.

Επομένως, η κατάρτιση της συναλλαγής υπηρετεί το εταιρικό συμφέρον διότι εξυπηρετούνται και προάγονται τα οικονομικά συμφέροντα της Εταιρείας και ως εκ τούτου το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας χορήγησε, με την από 12.04.2024 απόφασή του, την ειδική άδεια που απαιτείται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 99 επ. του Ν.4548/2018 για την υπογραφή από την Εταιρεία των Εγγράφων Συναλλαγής.».

Ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης

Δημοσθένης Γεωργόπουλος

bakertilly

ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΚΑΙ ΕΥΛΟΓΟΥ ΣΧΕΔΙΑΖΟΜΕΝΗΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ (Fairness Opinion)

Ιδιωτικό και εμπιστευτικό

Αθήνα

4/9/24

Baker Tilly Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Πάτμου και Ολυμπου
151 23 Μαρούσι
Ελλάδα

Τ: +30 215 5006060
Φ: +30 215 5006061

info@bakertilly.gr
www.bakertilly.gr

T: +30 215 5006060
F: +30 215 5006061

Προς : Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας
ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ
Λ. Μεσογείων 85, 115 26 Αθήνα

Γενικά για το έργο

Η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε. (η «Εταιρεία») συμμετέχει με ποσοστό 55% στο έργο του Βόρειου Οδικού Άξονα Κρήτης - Σύμπραξη Δημοσίου Ιδιωτικού Τομέα («ΒΟΑΚ ΣΔΙΤ») μέσω της συνδεδεμένης σε αυτή εταιρία, ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ, ΒΟΑΚ ΣΔΙΤ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ - ΝΕΑΠΟΛΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ («ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.»). Το έργο έχει 30ετη περίοδο σύμπραξης και τιτλοφορείται «Βόρειος Οδικός Άξονας Κρήτης (Β.Ο.Α.Κ.): Μελέτη, Κατασκευή, Χρηματοδότηση, Λειτουργία, και Συντήρηση του Τμήματος Χερσόνησος – Νεάπολη, με Σ.Δ.Ι.Τ.» (το «Έργο»). Οι λοιποί μέτοχοι είναι η εταιρεία INTRAKAT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ (Intrakat Α.Ε.), με ποσοστό συμμετοχής 25%, και η εταιρεία ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (Άκτωρ Παραχωρήσεις Α.Ε.), με ποσοστό συμμετοχής 20%.

Στο πλαίσιο κάλυψης των προϋποθέσεων εκταμίευσης του δανείου της ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε. για το Έργο, συνολικού ύψους €225εκ, απαιτείται η έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στα άρθρα 99-101 του Ν. 4548/2018 της υπογραφής των ακόλουθων συμβάσεων («Η Συναλλαγή»):

- του από 21.04.2023 Προγράμματος Έκδοσης Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε. ως Εκδότη του Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου, της Εταιρείας, της Intrakat Α.Ε. και της Άκτωρ Παραχωρήσεις Α.Ε. ως Δευτερογενών Ομολογιούχων.
- της από 21.04.2023 Σύμβασης Δεσμευτικής Επένδυσης μεταξύ της ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε. ως Εκδότη, της Εταιρείας, της Intrakat Α.Ε. και της Άκτωρ Παραχωρήσεις Α.Ε. ως Μετόχων και Δευτερογενών Ομολογιούχων και της Τράπεζας Eurobank ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων.
- της από 21.04.2023 Σύμβασης Ενεχύρου-Εκχώρησης Απαιτήσεων από Δευτερογενές Ομολογιακό Δάνειο και Δευτερογενείς Ομολογίες μεταξύ της Εταιρείας, της Intrakat Α.Ε. και της Άκτωρ Παραχωρήσεις Α.Ε., της ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε., της Τράπεζας Eurobank ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων, της Τράπεζας Eurobank ως Αντισυμβαλλόμενου Αντιστάθμισης Eurobank και της Τράπεζας Alpha Bank ως Αντισυμβαλλομένου Αντιστάθμισης Alpha Bank.

της από 21.04.2023 Σύμβασης Ενεχύρου-Εκχώρησης Απαιτήσεων από Μετοχές μεταξύ της Εταιρείας, της Intrakat Α.Ε. και της Άκτωρ Παραχωρήσεις Α.Ε., της ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε., της Τράπεζας Eurobank ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων, της Τράπεζας Eurobank ως Αντισυμβαλλόμενου Αντιστάθμισης Eurobank και της Τράπεζας Alpha Bank ως Αντισυμβαλλομένου Αντιστάθμισης Alpha Bank.Για την έγκριση υπογραφής των ανωτέρω συμβάσεων σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στα άρθρα 99-101 του Ν. 4548/2018, απαιτείται κατάρτιση έκθεσης ορκωτού ελεγκτή λογιστή ή ελεγκτικής εταιρείας ή άλλου ανεξάρτητου προς την Εταιρεία τρίτου μέρους, η οποία αξιολογεί κατά πόσον η συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας, και εξηγεί τις παραδοχές στις οποίες βασίζεται αυτή, μαζί με τις μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν («Έκθεση Γνωμοδότησης» - fairness opinion).

Η έκθεση αξιολόγησης του εύλογου και του δίκαιου της συγκεκριμένης συναλλαγής θα κρίνει την επένδυσή της στο σύνολό της και όχι για κάθε επιμέρους σύμβαση χωριστά. Ως εκ τούτου, για την συγκεκριμένη αξιολόγηση, θα βασιστούμε στα δεδομένα της συνολικής επένδυσης όπως απορρέουν από τα σχετικά μοντέλα της Εταιρείας.

Είμαστε ανεξάρτητοι καθ' όλη την διάρκεια του διορισμού μας, από την Εταιρεία και τις θυγατρικές της (και τον όμιλο στον οποίο ανήκει η Εταιρεία) σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών και τις απαιτήσεις δεοντολογίας προκειμένου να αξιολογήσουμε τον εύλογο χαρακτήρα της συναλλαγής.

Δεδομένου ότι η Εταιρεία αποτελεί συνδεδεμένο με την ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε. μέρος κατά την έννοια της παρ. 2 (α) του αρ. 99 του Ν. 4548/2018, καθώς σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 η ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε. αποτελεί κοινοπραξία της Εταιρείας και η Εταιρεία συμμετέχει σε ρυθμιζόμενη αγορά, η εν λόγω συναλλαγή εμπίπτει στις διατάξεις των άρθρων 99-101 του Ν.4548/2018 και ως εκ τούτου απαιτείται έκθεση γνωμοδότησης ορκωτού ελεγκτή όπως προβλέπεται στο άρθρο101 του ίδιου νόμου..

Η παρούσα έκθεση γνωμοδότησης έχει συνταχθεί αποκλειστικά για το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αποκλειστικά για το σκοπό της εν λόγω ανάθεσης και θα δημοσιοποιηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 101 παρ. 3 του Ν.4548/2018.

Πήγες πληροφόρησης και περιορισμοί

Για την προετοιμασία της Έκθεσης Γνωμοδότησης έγινε χρήση των κάτωθι πληροφοριών και στοιχείων που τέθηκαν υπόψιν μας από τη Διοίκηση της Εταιρείας:

- το από 21.04.2023 Πρόγραμμα Έκδοσης Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε. ως Εκδότη του Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου, της Εταιρείας, της Intrakat Α.Ε. και της Άκτωρ Παραχωρήσεις Α.Ε. ως Δευτερογενών Ομολογιούχων.
- η από 21.04.2023 Σύμβαση Δεσμευτικής Επένδυσης μεταξύ της ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε. ως Εκδότη, της Εταιρείας, της Intrakat Α.Ε. και της Άκτωρ Παραχωρήσεις Α.Ε. ως Μετόχων και Δευτερογενών Ομολογιούχων και της Τράπεζας Eurobank ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων.
- η από 21.04.2023 Σύμβαση Ενεχύρου-Εκχώρησης Απαιτήσεων από Δευτερογενές Ομολογιακό Δάνειο και Δευτερογενείς Ομολογίες μεταξύ της Εταιρείας, της Intrakat Α.Ε. και της Άκτωρ Παραχωρήσεις Α.Ε., της ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε., της Τράπεζας Eurobank ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων, της Τράπεζας Eurobank ως Αντισυμβαλλόμενου Αντιστάθμισης Eurobank και της Τράπεζας Alpha Bank ως Αντισυμβαλλομένου Αντιστάθμισης Alpha Bank.
- η από 21.04.2023 Σύμβαση Ενεχύρου-Εκχώρησης Απαιτήσεων από Μετοχές μεταξύ της Εταιρείας, της Intrakat Α.Ε. και της Άκτωρ Παραχωρήσεις Α.Ε., της ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε., της Τράπεζας Eurobank ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων, της Τράπεζας Eurobank ως Αντισυμβαλλόμενου Αντιστάθμισης Eurobank και της Τράπεζας Alpha Bank ως Αντισυμβαλλομένου Αντιστάθμισης Alpha Bank.Το χρηματοοικονομικό μοντέλο του Έργου
- Πληροφορίες αντλούμενες από την αγορά αναφορικά με την εφαρμογή επιτοκίων επί χρηματοοικονομικών συμβάσεων παρόμοιων έργων.
- Γενικά μακροοικονομικά μεγέθη και χρηματοοικονομικούς δείκτες από ιστοσελίδες και βάσεις δεδομένων που χρησιμοποιούνται ευρέως για σκοπούς παροχής υπηρεσιών χρηματοοικονομικής φύσης όπως οι παρακάτω:
  - Βάση δεδομένων Standard & Poor's Capital IQ
  - Βάση δεδομένων Damodaran
  - Λοιπές διεθνείς βάσεις δεδομένων και μελέτες
- Ωστόσο, οι οικονομικές προβλέψεις συνεπάγονται εγγενώς αβεβαιότητα ως προς την αναμενόμενη λειτουργική και οικονομική απόδοση της ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε. και την ικανότητα της Διοίκησης να επιτύχει την απόδοση όπως υπονοείται από αυτές τις προβλέψεις και προβολές, και ενδέχεται να υπόκεινται σε αλλαγές σε παράγοντες που

σχετίζονται με τις επιχειρήσεις, όπως καθυστερήσεις στο χρονοδιάγραμμα έναρξης και/ή εκτέλεσης κατασκευαστικών έργων (που επηρεάζουν το χρονοδιάγραμμα των σχετικών ταμειακών ροών) και αλλαγές στις μακροοικονομικές ή βιομηχανικές συνθήκες. Όλες οι προβλέψεις που ελήφθησαν, δεν ενσωμάτωσαν κανένα στρατηγικό, λειτουργικό ή οικονομικό όφελος (συνέργειες ή/και οικονομίες κλίμακος) που μπορεί να αναμένεται από τις διοικήσεις της Εταιρείας και της ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε..

- Αν και έχουμε αξιολογήσει τις οικονομικές προβλέψεις ως προς το εύλογο με τις υποκείμενες παραδοχές, δεν έχουμε πραγματοποιήσει καμία ανεξάρτητη επαλήθευση σχετικά με την ακρίβειά τους, ούτε έχουμε πραγματοποιήσει προσαρμογές. Οποιεσδήποτε αναθεωρήσεις στις υπάρχουσες πληροφορίες ή/και πιθανές συμπληρωματικές πληροφορίες που παρέχονται ενδέχεται να επηρεάσουν το αποτέλεσμα της αξιολόγησης που διατυπώθηκε. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη και δεν εκφράζουμε γνώμη σχετικά με τέτοιες οικονομικές προβλέψεις ή τις παραδοχές στις οποίες βασίζονται, ούτε αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη να ενημερώσουμε, να αναθεωρήσουμε ή να επιβεβαιώσουμε οποιαδήποτε από τις πληροφορίες που περιέχονται στο συμπέρασμα της γνωμοδότησης.
- Είναι πιθανό μεταγενέστερα γεγονότα να καταστήσουν αναγκαία την εκ νέου επικαιροποίηση του χρηματοοικονομικού μοντέλου. Σημειώνεται ότι στο σκοπό της εργασίας μας δεν περιλαμβάνεται οποιαδήποτε άσκηση επισκόπησης η/και επικαιροποίησης του χρηματοοικονομικού μοντέλου με βάση νέα στοιχεία ή γεγονότα που πιθανόν να είχαν σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα της εργασίας μας πέρα από την ημερομηνία της Έκθεσης Γνωμοδότησης.
- Τέλος, επισημαίνουμε ότι η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί αποκλειστικά για το σκοπό της Συναλλαγής της Εταιρείας όπως έχει περιγραφεί στην παρούσα έκθεση και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό. Η γνώμη μας όπως εκφράζεται στο παρόν περιορίζεται στο εύλογο και δίκαιο της συγκεκριμένης Συναλλαγής και δεν αφορά την επιχειρηματική απόφαση της Εταιρείας σχετικά με το εάν θα προχωρήσει ή όχι στην προτεινόμενη (ή παρόμοια) Συναλλαγή. Η παρούσα έκθεση είναι προς ενημέρωση του ΔΣ της Εταιρείας και η γνώμη μας δεν αποτελεί σύσταση προς το ΔΣ της Εταιρείας για το πώς πρέπει να προχωρήσει σε σχέση με την προτεινόμενη Συναλλαγή.

Περιγραφή της συναλλαγής

- Ο όμιλος ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ (ο «Όμιλος») είναι ένας από τους μεγαλύτερους επιχειρηματικούς ομίλους στην Ελλάδα, με παρουσία επίσης στην κεντρική και νοτιοανατολική Ευρώπη και τη Μέση Ανατολή. Ο Όμιλος κατέχει ηγετική θέση στους τομείς των υποδομών, της παραγωγής, προμήθειας και εμπορίας ηλεκτρικής ενέργειας από θερμικές πηγές και ΑΠΕ, των παραχωρήσεων, της διαχείρισης απορριμμάτων, της ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων και της μεταλλευτικής δραστηριότητας.
- Το Ελληνικό Δημόσιο αποφάσισε να προχωρήσει στην επιλογή ιδιωτικού φορέα σύμπραξης για την εκτέλεση του Έργου, ενώ στη συνέχεια εγκρίθηκε η υπαγωγή του Έργου στις διατάξεις του Ν. 3389/2005 «Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα».
- Με απόφαση της αναθέτουσας αρχής αναδείχθηκε ανάδοχος για την υλοποίηση του έργου η ένωση προσώπων «ΕΝΩΣΗ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε. - ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ Α.Ε. - ΙΝΤΡΑΚΑΤ» που αποτελείται από τις εταιρείες ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε. με 55%, ΙΝΤΡΑΚΑΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ με συμμετοχή 25% και ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με συμμετοχή 20% (στο εξής «οι Μέτοχοι»). Στη συνέχεια τα ανωτέρω μέλη του ιδιωτικού φορέα σύμπραξης συνέστησαν την ανώνυμη εταιρεία ειδικού σκοπού ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ, ΒΟΑΚ ΣΔΙΤ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ-ΝΕΑΠΟΛΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ.
- Συνεπώς η Εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 55% στο Έργο μέσω της συνδεδεμένης με αυτή εταιρία (ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.). Το έργο έχει 30ετη περίοδο σύμπραξης και τιτλοφορείται «Βόρειος Οδικός Άξονας Κρήτης (Β.Ο.Α.Κ.): Μελέτη, Κατασκευή, Χρηματοδότηση, Λειτουργία, και Συντήρηση του τμήματος Χερσόνησος –Νεάπολη, με Σ.Δ.Ι.Τ».
- Στο πλαίσιο της συμμετοχής της αυτής αποφασίστηκε η έκδοση κοινού εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου συνολικής ονομαστικής αξίας έως €225 εκ μεταξύ της εταιρείας ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε. και των τραπεζών ALPHA Τράπεζα Α.Ε. και Τράπεζα EUROBANK Α.Ε. (στο εξής «οι Τράπεζες»). Οι μέτοχοι, η Τράπεζα EUROBANK Α.Ε. (ως εκπρόσωπος των ομολογιούχων) και η ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε. έχουν συνάψει από 21/4/2023 σύμβαση δεσμευτικής επένδυσης, βάσει της οποίας οι μέτοχοι θα παράσχουν στην ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε. τη Δεσμευτική

Επένδυση (Σύμβαση Δεσμευτικής Επένδυσης).

- Σύμφωνα με τις διατάξεις της Σύμβασης Δεσμευτικής Επένδυσης, η ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε. έχει αποφασίσει να εκδώσει ομολογιακό δάνειο μέγιστου ποσού έως €28 εκ. πλέον του ποσού των τόκων που δύνανται να κεφαλαιοποιηθούν σύμφωνα με τη σύμβαση (Δευτερογενές Ομολογιακό Δάνειο).
- Παράλληλα με τη Σύμβαση Δεσμευτικής Επένδυσης προβλέπεται ότι οι μέτοχοι έχουν αναλάβει την υποχρέωση να καλύψουν ολοσχερώς κατ' αναλογία συμμετοχής του καθενός στο μετοχικό κεφάλαιο της ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε. οποιαδήποτε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου του εκδότη η οποία διενεργείται προκειμένου να καλυφθεί το τμήμα της δεσμευτικής επένδυσης που αποτελεί μετοχικό κεφάλαιο της ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε. και να καταβάλλουν τμηματικά (κατ' αναλογία συμμετοχής εκάστου στο μετοχικό κεφάλαιο της ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.) την ονομαστική αξία εκάστης νέας μετοχής της ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε. σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα της από 21.04.2023 Σύμβασης Σύμπραξης.
- Κάθε μέτοχος συνεπώς υποχρεούται με βάση τους όρους της από 21.04.2023 Σύμβασης Σύμπραξης και κατά τα οριζόμενα στο από 21.04.2023 Πρόγραμμα Έκδοσης κοινού εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου μέχρι ποσού €225.000.000 μετά συμβάσεων κάλυψης και πρωτογενούς διαθέσεώς του και ορισμού εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών και διαχειριστή πληρωμών (το "Ομολογιακό Δάνειο"), στο από 21.04.2023 Πρόγραμμα Έκδοσης Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου και στην από 21.04.2023 Σύμβαση Δεσμευτικής Επένδυσης όπως:
  - καταβάλει ποσά προς την ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε., τα οποία θα προορίζονται για την απόκτηση μετοχών της ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε. σε κάθε περίπτωση αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε. κατά το χρόνο και το ποσό που ορίζεται στην από 21.04.2023 Σύμβαση Δεσμευτικής Επένδυσης
  - καλύψει κατά το λόγο συμμετοχής του στο μετοχικό κεφάλαιο της ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε. δευτερογενείς ομολογίες δεσμευτικής επένδυσης κατά το χρόνο και το ποσό που ορίζονται στην από 21.04.2023 Σύμβαση Δεσμευτικής Επένδυσης και συνολικά έως της ανώτατης ονομαστικής αξίας που ορίζεται στο 21.04.2023 Πρόγραμμα Έκδοσης Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείουυ.
- Προς εξασφάλιση των πάσης φύσεως απαιτήσεων των Κύριων Χρηματοδοτών (όπως ορίζονται στο από 21.04.2023 πρόγραμμα του Ομολογιακού Δανείου) που απορρέουν από το Ομολογιακό Δάνειο, από τις σχετικές με το Ομολογιακό Δάνειο Συμβάσεις Αντιστάθμισης Επιτοκιακού Κινδύνου και τα λοιπά Χρηματοδοτικά Έγγραφα (όπως ομοίως ορίζονται στο από 21.04.2023 πρόγραμμα του ομολογιακού δανείου). συνάφθηκαν η από 21.04.2023 Σύμβαση Ενεχύρου-Εκχώρησης Απαιτήσεων από Δευτερογενές Ομολογιακό Δάνειο και Δευτερογενείς Ομολογίες, καθώς και η από 21.04.2023 Σύμβαση Ενεχύρου-Εκχώρησης Απαιτήσεων από Μετοχές.

Διενεργηθείσα εργασία

Με βάση την εντολή που λάβαμε από την Διοίκηση της Εταιρείας, διενεργήσαμε διαδικασίες προκειμένου να αποκτήσουμε περιορισμένη διασφάλιση σχετικά με την ύπαρξη επαρκούς προστασίας της Εταιρείας και των μετόχων της καθώς και των μετόχων μειοψηφίας στο πλαίσιο της υποχρεώσεων που απορρέουν από τις ανωτέρω συμβάσεις και τις υπολογιζόμενες αποδόσεις της επένδυσης.

Καθώς δεν πρόκειται για συναλλαγή από την οποία να απορρέει ένα σαφές τίμημα και άρα να γνωμοδοτήσουμε σχετικά με το εύλογο και δίκαιο αποτιμώντας τα στοιχεία εκείνα που επηρεάζουν τόσο την αξία της συναλλαγής αυτής κάθε αυτής όσο και της αξίας που επιφέρει αυτή στους μετόχους, η προσέγγιση που ακολουθήσαμε βασίστηκε στην εξακρίβωση του κατά πόσο η συναλλαγή είναι επωφελής για τους μετόχους της Εταιρείας. Πρακτικά αυτό πραγματοποιήθηκε στη βάση της αξιολόγησης του συνόλου της επένδυσης με βάση τα εξής:

- Με βάση το χρηματοοικονομικό μοντέλο της επένδυσης αξιολογήσαμε το σύνολο της επένδυσης και των αποτελεσμάτων που αυτή επιφέρει στους μετόχους της Εταιρείας.
- Για την αξιολόγηση αυτή εξετάστηκε το χρηματοοικονομικό μοντέλο στα επιμέρους στοιχεία του (εισροές, εκροές, βασικές υποθέσεις και σχετικές οικονομικές καταστάσεις που απορρέουν).
- Προσδιορίστηκαν εκείνες οι εισροές και οι εκροές του χρηματοοικονομικού μοντέλου αναφορικά με την διενέργεια του έργου που έχουν άμεσο αντίκτυπο στην Εταιρεία. Στην περίπτωση αυτή εξετάστηκαν λεπτομερώς όλες οι

παράμετροι που είχαν άμεση επίπτωση σε:

- Ποσά εκροών της Εταιρείας προς την ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε. αναφορικά με καταβολές κεφαλαίου ή/και χρηματοδοτήσεις όπως παρουσιάζονται στο μοντέλο. Σημειώνεται ότι εκτός από ορισμένα σημεία διευκρινήσεων βασιστήκαμε στις ανάγκες κάλυψης χρηματοδότησης της ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε. όπως αυτές παρουσιάζονται στο μοντελο
- Ποσά εισροών από την ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε. προς την εταιρεία αναφορικά με αποπληρωμές κεφαλαίων, εξοφλήσεις χρηματοδοτήσεων και μερίσματα

- Έγινε επισκόπηση των συνολικών ταμειακών ροών του μοντέλου και έγινε αξιολόγηση του εσωτερικού βαθμού απόδοσης της επένδυσης. Πραγματοποιήσαμε συγκριτική αξιολόγηση του συγκεκριμένου εσωτερικού βαθμού απόδοσης με εκείνον που προκύπτει από παρόμοια έργα.
- Έγινε συγκριτική αξιολόγηση των όρων των συμβάσεων των ομολογιακών δανείων που έχουν συναφθεί για την επένδυση με συμβάσεις δανείων που έχουν καταρτιστεί για παρόμοια έργα όπως έχουν δημοσιευθεί.
- Σύγκριση των δεικτών αποδοτικότητας τόσο των επιμέρους ροών που αφορούν την Εταιρεία όσο και της επένδυσης με βάση σημεία αναφοράς (benchmarks) που έχουν καθοριστεί σε παρόμοια έργα.

Συμπεράσματα

Με βάση τις παραμέτρους που παρουσιάστηκαν στην προσέγγισή μας έγιναν συγκρίσεις στον εσωτερικό βαθμό απόδοσης της επένδυσης, με βάση τις οποίες αξιολογείται ως θετικός για τους μετόχους και άρα επιτυγχάνεται το δίκαιο και εύλογο της συγκεκριμένης συναλλαγής. Σημειώνεται πως για τον υπολογισμό του εσωτερικού βαθμού απόδοσης (IRR) του Έργου, συνυπολογίστηκαν οι καταβολές μετοχικού κεφαλαίου, τα μερίσματα, η αποπληρωμή του κεφαλαίου στην λήξη της περιόδου παραχώρησης, καθώς και οι καταβολές, η αποπληρωμή και οι τόκοι του δευτερογενούς δανείου των μετόχων προς την ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε..

Ως σημείο αναφοράς (benchmark) για το σκοπό της αξιολόγησης του εύλογου της και του δίκαιου της Συναλλαγής, χρησιμοποιήσαμε το μέσο σταθμισμένο συντελεστή κόστους κεφαλαίου (WACC) της Εταιρείας. Το WACC μίας εταιρείας είναι η ελάχιστη απαιτούμενη και προσδοκώμενη απόδοση που έχουν επί των κεφαλαίων τους οι μέτοχοι ή οι υποψήφιοι μέτοχοι της εταιρείας αυτής, ώστε να καταβάλλουν τα κεφάλαιά τους στο εκάστοτε έργο ή επένδυση. Το WACC χρησιμοποιείται ως προεξοφλητικό επιτόκιο στις ταμειακές ροές των εταιρειών και πέραν του κόστους των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων, περιλαμβάνει επίσης το κόστος δανεισμού της εκάστοτε εταιρείας. Τα 2 αυτά κόστη σταθμίζονται είτε με τη κεφαλαιακή διάρθρωση της εταιρείας είτε με την βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση των εταιρειών του κλάδου της εταιρείας.

Οι μέτοχοι της Εταιρείας έχουν ως απαιτούμενη και προσδοκώμενη απόδοση, μέσω της επένδυσής τους στην ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε., το WACC της Εταιρείας. Συνεπώς, οποιοδήποτε έργο ή επένδυση της Εταιρείας έχει απόδοση ίση ή μεγαλύτερη του WACC της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε., κρίνεται ως εύλογο και δίκαιο.

Σημειώνεται πως το υπολογισθέν IRR της Εταιρείας στο συγκεκριμένο έργο θεωρείται επιτεύξιμο, καθώς τα έσοδα του Έργου είναι προσυμφωνηθέντα και καταβλητέα από το Ελληνικό Δημόσιο, συνεπώς δεν εξαρτάται η επίτευξή τους από την επίδοση της ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε. ή από εξωγενείς παράγοντες.

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

Με βάση την διενεργηθείσα εργασία μας, όπως περιγράφεται στην παρούσα έκθεση, η Συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας.

Σημειώνεται ότι εξετάστηκε η επίδραση στους μετόχους της Εταιρείας με βάση τα στοιχεία και πληροφορίες που εξετάσαμε και είχαμε στη διάθεσή μας έως την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης. Δεν εξετάστηκαν οι επιπτώσεις στα μελλοντικά αποτελέσματα από τυχόν θετικές ή αρνητικές επιδράσεις λόγω οικονομιών κλίμακας, άλλων συνεργιών,

εναλλακτικές μελλοντικές τροποποιήσεις της επένδυσης.

Τόσο για τον υπογράφοντα Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή όσο και για την ελεγκτική εταιρεία «Baker Tilly Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, σύμφωνα με προβλεπόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 101 του Ν.4548/2018.

Σπύρος Γκρούιτς
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ.ΣΟΕΛ: 27931

Μάριος Λασανιάνος
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ.ΣΟΕΛ: 25101

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – ΛΕΞΙΚΟ ΟΡΩΝ

Όρος	Επεξήγηση
ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	ΠΑΣΙΦΑΗ ΟΔΟΣ, ΒΟΑΚ ΣΔΙΤ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΣ-ΝΕΑΠΟΛΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ
ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε., η «Εταιρεία»	ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.
€	Ευρώ
Α.Ε.	Ανώνυμη Εταιρεία
ΒΟΑΚ	Βόρειος Οδικός Άξονας Κρήτης
ΔΣ	Διοικητικό Συμβούλιο
Εκ.	Εκατομμύριο
Ν.	Νόμος
ΣΔΙΤ	Σύμπραξη Δημοσίου - Ιδιωτικού Τομέα
IRR	Internal Rate of Return, Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης
WACC	Weighted Average Cost of Capital. Μέσο Σταθμισμένο Κόστος Κεφαλαίου