ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Αθήνα, 04-11-2024

Αρ. Πρωτ.: 3433815
Σχετ.: 84566/04.11.2024

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 04-11-2024 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 4557174 η από 29.10.2024 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 29-10-2024 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 29.10.2024 Έκθεση Αξιολόγησης του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή κ. Αλέξη Χατζηπαύλου (Α.Μ. ΣΟΕΛ: 42351), 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:
«Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας με την επωνυμία ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε., η οποία έχει την έδρα της επί της Λεωφόρου Μεσογείων αρ. 85, με αρ. ΓΕΜΗ 000253001000 και ΑΦΜ 094005751 (η «**Εταιρεία**») ανακοινώνει ότι με την από 29.10.2024 απόφασή του, χορήγησε ειδική άδεια για την υπογραφή σύμβασης αγοραπωλησίας μετοχών κυριότητος της «ΤΕΡΝΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που ορίζονται κατωτέρω ως «Μη Βασικά Περιουσιακά Στοιχεία» (η «**Σύμβαση**») και για την υλοποίηση των ειδικότερων ενεργειών και συναλλαγών που περιγράφονται στη Σύμβαση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 99-101 του Ν. 4548/2018.
Τα «**Μη Βασικά Περιουσιακά Στοιχεία**» είναι τα εξής:
Α. Το 35% του συνόλου των μετοχών εκδόσεως της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΕΙΣΙΤΗΡΙΟΥ - HELLAS SMARTICKET» και με αρ. ΓΕΜΗ 132788401000.
Β. Το 100% των μετοχών εκδόσεως της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και με αρ. ΓΕΜΗ 137095214000.
Γ. Το 100% των μετοχών εκδόσεως της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΑΕΙΦΟΡΙΚΗ ΗΠΕΙΡΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ» και με αρ. ΓΕΜΗ 142433629000.

Δ. Το 50% των μετοχών εκδόσεως της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΝΕΡΜΕΛ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και με αρ. ΓΕΜΗ 007403501000.

Ε. Το 100% των μετοχών εκδόσεως της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία "TERNA ENERGY TRANSATLANTIC SPZOO", εδρεύουσα στην Πολωνία, και με αριθμό του οικείου εμπορικού μητρώου 14271445900000.

Στ. Το 100% των μετοχών εκδόσεως της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΤΕΡΝΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΠΑΓΙΩΝ Α.Ε.», με αρ. ΓΕΜΗ 004183801000, στην οποία θα εισφερθεί ο κλάδος κατασκευής δημόσιων έργων, διαχείρισης αποβλήτων και έργων Σύμπραξης Δημοσίου Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) της ΤΕΡΝΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ μέσω απόσχισης σύμφωνα με τα άρθρα 54 παρ. 3, 57 παρ. 4, 58-75 και 83-87 του Ν. 4601/2019, το άρθρο 52 του Ν. 4172/2013, το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, καθώς και τις οικείες διατάξεις του Ν. 4548/2018, κατά τα αναλυτικά αναφερόμενα στο από 25.9.2024 Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης, το οποίο καταχωρίσθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 4487533 όπως προκύπτει από την υπ' αριθμ. 3396795/04.10.2024 ανακοίνωση του Τμήματος Εισηγμένων Α.Ε. της Διεύθυνσης Εταιρειών της Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς & Προστασίας Καταναλωτή της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου (το «**Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης**»)

Ζ. Το 100% των μετοχών της υπό σύσταση ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΕΥΡΥΖΩΝΙΚΟΤΗΤΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», η οποία θα συσταθεί με την εισφορά από την ΤΕΡΝΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ του κλάδου που περιλαμβάνει τις δραστηριότητες που εκτελούνται στο πλαίσιο ανάληψης εκτέλεσης συμβάσεων ΣΔΙΤ για έργα υποδομών υπερυψηλής ευρυζωνικότητας της ΤΕΡΝΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ μέσω απόσχισης σύμφωνα με τα άρθρα 54 παρ. 3, 57 παρ. 4, 58-75 και 83-87 του Ν. 4601/2019, το άρθρο 52 του Ν. 4172/2013, το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, καθώς και τις οικείες διατάξεις του Ν. 4548/2018, κατά τα αναλυτικά αναφερόμενα στο Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης.

Συμβαλλόμενα μέρη στη Σύμβαση θα είναι η ΤΕΡΝΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (ως πωλήτρια από κοινού με την 100% θυγατρική της, "TERNA ENERGY OVERSEAS LIMITED", η οποία είναι η άμεση μέτοχος της "TERNA ENERGY TRANSATLANTIC SPZOO"), η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ URBAN SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (η «**ΓΕΚ URBAN**») και η Εταιρεία (από κοινού με την ΓΕΚ URBAN οι «**Αγοράστριες**»).

Οι συμβαλλόμενες στη Σύμβαση εταιρείες αποτελούν συνδεδεμένα μέρη, σύμφωνα με οριζόμενα στο άρθρο 99 του Ν. 4548/2018, καθώς η Εταιρεία είναι η ελέγχουσα οντότητα και μητρική εταιρεία της ΤΕΡΝΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και η ΓΕΚ URBAN είναι 100% (έμμεση) θυγατρική της Εταιρείας.

Το συνολικό τίμημα αγοραπωλησίας των Μη Βασικών Περιουσιακών Στοιχείων ανέρχεται στο ποσό των €67.500.000 και αναλύεται ως ακολούθως:

Α. Την ημερομηνία ή περί την ημερομηνία υπογραφής της Σύμβασης, η ΓΕΚ URBAN θα αποκτήσει τα Μη Βασικά Περιουσιακά Στοιχεία υπό (α), (β) και (γ) ανωτέρω έναντι τιμήματος €4.403.000, €16.766.000 και 13.329.000 αντίστοιχα, ήτοι έναντι συνολικού ποσού €34.498.000, το οποίο θα καταβληθεί αμέσως κατά τη μεταβίβαση.

Β. Την ημερομηνία ή περί την ημερομηνία υπογραφής της Σύμβασης, η Εταιρεία θα αποκτήσει τα Μη Βασικά Περιουσιακά Στοιχεία υπό (δ) και (ε) έναντι τιμήματος €4.074.000 και €5.022.000 αντίστοιχα, ήτοι έναντι συνολικού ποσού €9.096.000.

Γ. Μετά την ολοκλήρωση της προαναφερθείσας απόσχισης κλάδων, η Εταιρεία θα αποκτήσει τα Μη Βασικά Περιουσιακά Στοιχεία υπό (στ) και (ζ) έναντι τιμήματος €22.552.000 και €1.354.000 αντίστοιχα, ήτοι έναντι συνολικού ποσού €23.906.000.

Η σύμβαση αγοραπωλησίας των Μη Βασικών Περιουσιακών Στοιχείων θα υπογραφεί έως τις 20 Δεκεμβρίου 2024 (ή σε άλλη μεταγενέστερη ημερομηνία που θα συμφωνηθεί μεταξύ των μερών και, πάντως, εντός της εξάμηνης περιόδου ισχύος της παρεχόμενης άδειας).

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχοντας λάβει υπόψη την από 29.10.2024 Έκθεση Αξιολόγησης Ορκωτού Ελεγκτή κατ' άρθρον 101 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, η οποία επισυνάπτεται στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα αυτής, έκρινε ότι η σύναψη της ανωτέρω συναλλαγής είναι δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της Εταιρείας, και παρείχε την ειδική του άδεια για την κατάρτιση της συναλλαγής σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, η οποία ισχύει για περίοδο 6 μηνών.

Η παρούσα ανακοίνωση δημοσιεύεται σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 100 του Ν.4548/2018».

Ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης

Δημοσθένης Γεωργόπουλος

Deloitte.

**Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή για την αξιολόγηση της συναλλαγής που αφορά στην αγορά από τις εταιρείες «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.» και «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ URBAN SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» των μη βασικών περιουσιακών στοιχείων της συνδεδεμένης εταιρείας «ΤΕΡΝΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Β.Ε.Τ.Ε.» με βάση τις διατάξεις των άρθρων 99, 100 και 101 του Ν.4548/ 2018**

Deloitte.

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ**

I. Εισαγωγικές Σημειώσεις ..... 3
II. Ευθύνη της Διοίκησης της Εταιρείας ..... 6
III. Ευθύνη του Ελεγκτή ..... 6
IV. Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας ..... 6
V. Μεθοδολογία Αποτίμησης ..... 7
VI. Συμπέρασμα ..... 13
VII. Περιοριστικοί Παράγοντες και Διευκρινίσεις ..... 15

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού
151 25 Μαρούσι
Αθήνα, Ελλάδα

Τηλ: +30 210 6781 100
Fax: +30 210 6776 190
www.deloitte.gr

Αθήνα, 29 Οκτωβρίου 2024

Προς το
Διοικητικό Συμβούλιο της Ανώνυμης Εταιρείας
**«ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.»**

**Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή για την αξιολόγηση της συναλλαγής που αφορά στην αγορά από τις εταιρείες «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.» και «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ URBAN SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» των μη βασικών περιουσιακών στοιχείων της συνδεδεμένης εταιρείας «ΤΕΡΝΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Β.Ε.Τ.Ε.» με βάση τις διατάξεις των άρθρων 99, 100 και 101 του Ν.4548/ 2018**

Αξιότιμες/οι Κυρίες και Κύριοι,

**Ι. Εισαγωγικές Σημειώσεις**

Σύμφωνα με την εντολή που μας δόθηκε με ημερομηνία 1.10.2024 από τη διοίκηση της εταιρείας «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 253001000 (εφεξής η «**Εταιρεία**» ή «**ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ**»), παραθέτουμε την Έκθεση Αξιολόγησης (εφεξής η «**Έκθεση**») βάσει της διάταξης του άρθρου 101 του Ν. 4548/ 2018, προκειμένου να εξετάσουμε κατά πόσον η συναλλαγή μεταξύ των «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.» & «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ URBAN SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (εφεξής ξεχωριστά η «**ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ**» και η «**ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ URBAN**» και από κοινού οι «**Εταιρείες**» ή οι «**Αγοραστές**») και της συνδεδεμένης εταιρείας «ΤΕΡΝΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής ο «**Πωλητής**» ή «**Τέρνα Ενεργειακή**» ή «**ΤΕ**» ή «**Συνδεδεμένη**»), που αφορά στην αγορά των μη βασικών περιουσιακών στοιχείων (εφεξής τα «**Περιουσιακά Στοιχεία**») της Συνδεδεμένης από τις Εταιρείες, όπου θα περιλαμβάνει τις μετοχές και τα συμμετοχικά δικαιώματα που κατείχε είτε άμεσα είτε έμμεσα η Συνδεδεμένη σε καθεμία από τις εταιρείες, τις κοινοπραξίες και τους τομείς λειτουργίας (εφεξής η «**Συναλλαγή**»), είναι δίκαιη και εύλογη. Διευκρινίζεται ότι για τους τομείς λειτουργίας έχει συνταχθεί ισολογισμός μετασχηματισμού προκειμένου, προ της ολοκλήρωσης Συναλλαγής όσον αφορά την Υποομάδα Β2 (ως κατωτέρω ορίζεται), να πραγματοποιηθεί απόσχιση κλάδου για συγκεκριμένα Περιουσιακά Στοιχεία. Κατά την απόσχιση των κλάδων η Συνδεδεμένη θα λάβει μετοχές τις οποίες στη συνέχεια θα μεταβιβάσει στις Εταιρείες.

Ειδικότερα, αντικείμενο της Συναλλαγής είναι η πώληση των μη βασικών Περιουσιακών Στοιχείων από την Συνδεδεμένη όπως αναφέρονται παρακάτω:

1. «Περιβαλλοντική Πελοποννήσου Μ.Α.Ε.» («**Περιβαλλοντική Πελοποννήσου»)** και «Αειφορική Ηπείρου Μ.Α.Ε.Ε.Σ.» («**Αειφορική Ηπείρου**»), οι οποίες ασχολούνται με την κατασκευή και λειτουργία μονάδων διαχείρισης απορριμμάτων μέσω ΣΔΙΤ (Συμπράξεις Δημοσίου – Ιδιωτικού Τομέα) στις περιοχές της Πελοποννήσου και της Ηπείρου, αντίστοιχα,
2. «Hellas Smarticket Α.Ε.» («**HST Α.Ε.**» ή «**HST**»), εταιρεία που ασχολείται με τη μελέτη, χρηματοδότηση, εγκατάσταση, συντήρηση και τεχνική διαχείριση ενός Ενιαίου Αυτόματου Συστήματος Συλλογής Κομίστρου για τις εταιρείες του ομίλου ΟΑΣΑ μέσω ΣΔΙΤ,
3. «Κλάδος ανάληψης και εκτέλεσης συμβάσεων σύμπραξης για έργα υποδομών υπερυψηλής ευρυζωνικότητας» (ο «**Κλάδος Υπερυψηλής Ευρυζωνικότητας**»), ο οποίος κατέχει, μεταξύ άλλων, συμμετοχή ύψους 50,1% στην Terna Fiber Α.Ε., εταιρεία που είναι ανάδοχος του έργου για το σχεδιασμό, την κατασκευή, τη χρηματοδότηση, τη λειτουργία και τη συντήρηση ενός δικτύου ευρυζωνικών υποδομών υπερυψηλής ταχύτητας στην Ελλάδα μέσω ΣΔΙΤ (εφεξής η «**Terna Fiber Α.Ε**.» ή το «**UFBB**»). Διευκρινίζεται πως, για τους σκοπούς της Συναλλαγής, ο Κλάδος Υπερυψηλής Ευρυζωνικότητας θα εισφερθεί προηγουμένως σε μια νέα εταιρεία που θα συσταθεί από την ΤΕ ως μόνη μέτοχο (εφεξής η «**NewCo**») μέσω της διαδικασίας απόσχισης και εισφοράς κλάδου με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού 31.05.2024, σύμφωνα με το άρθρο 57 του Νόμου 4601/ 2019 και το άρθρο 52 του Νόμου 4172/ 2013, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν πλέον,
4. «Μονάδα κατασκευών δημοσίων έργων, λειτουργός μονάδων απορριμμάτων και έργων ΣΔΙΤ» (ο «**Κλάδος**»), η οποία (α) κατέχει διάφορα περιουσιακά στοιχεία και έργα που σχετίζονται με τον κατασκευαστικό τομέα της Συνδεδεμένης και, μεταξύ άλλων, ένα εργοληπτικό πτυχίο 6$^{ης}$ τάξης (εφεξής αναφερόμενος ως ο «**Τομέας Κατασκευών**»), ο οποίος περιλαμβάνει τη σχετική εμπειρία και τεχνογνωσία της ΤΕ σε έργα που αφορούν στην ενεργειακή μετάβαση και την αναβάθμιση της ενεργειακής απόδοσης για Πτέρυγες Μάχης (λ.χ. έργα μηδενικής ενεργειακής κατανάλωσης και μηδενικών εκπομπών άνθρακα, υβριδικούς σταθμούς παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας μικτών τεχνολογιών ΑΠΕ και συστήματα αποθήκευσης ηλεκτρικής ενέργειας με ενεργειακό συμψηφισμό (Net Metering)), παρεμβάσεις στην εξωτερική μόνωση και τον φωτισμό κτιρίων και εγκαταστάσεων, εγκατάσταση ηλιακών θερμικών συστημάτων και αντλιών θερμότητας σε κτίρια, εγκατάσταση «έξυπνων» συστημάτων διαχείρισης και ελέγχου (energy management system) της παραγόμενης και καταναλισκόμενης ενέργειας, εγκαταστάσεις υποδομών φόρτισης ηλεκτρικών αυτοκινήτων, προμήθεια ηλεκτρικών ποδηλάτων για επαγγελματική χρήση, πιστοποίηση αεροδρομίου σε εγκατάσταση μηδενικών εκπομπών άνθρακα (Net Zero Carbon Emissions) σε αναλογία με το πρόγραμμα Carbon Accreditation του Συμβουλίου Διεθνών Αεροδρομίων (Airport Council International, ACI) και πιστοποίηση αεροδρομίου ως Αεροδρόμιο Μηδενικής Κατανάλωσης Ενέργειας (Net Zero Energy Airport) σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Εθνικού Εργαστηρίου του Υπουργείου Ενέργειας των ΗΠΑ για Στρατιωτικές Εγκαταστάσεις (National Laboratory of the US Department of Energy for Military Installation)), κατεργασία/ διαχείριση απορριμμάτων, διαχείριση

και λειτουργία συστημάτων συλλογής κομίστρων, καθώς και εξειδίκευση/ ικανότητα σε δίκτυα ευρυζωνικών υποδομών υπερυψηλής ταχύτητας, (β) συμμετέχει και υλοποιεί έργα ΣΔΙΤ, (γ) αναλαμβάνει, συμμετέχει και υλοποιεί διάφορα έργα δημοσίων προμηθειών και παροχής υπηρεσιών και (δ) λειτουργεί μονάδες διαχείρισης απορριμμάτων («**Τομέας Διαχείρισης Απορριμμάτων**»). Επιπλέον, ο Κλάδος περιλαμβάνει τη συμμετοχή στις ακόλουθες κοινοπραξίες:

- «Κοινοπραξία ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ - Τέρνα Ενεργειακή» («**Κ/Ξ ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ - ΤΕ**»), η οποία ενεργεί ως διαχειριστής της HST Α.Ε. και στην οποία το ποσοστό συμμετοχής της ΤΕ ανέρχεται σε 50%,
- «Κ/Ξ ΤΕ - InDigital - AMCO» («**e-ticket Θεσσαλονίκη**»), η οποία εκπονεί τη μελέτη, την χρηματοδότηση, την εγκατάσταση, τη συντήρηση και την τεχνική διαχείριση ενός Ενιαίου Αυτόματου Συστήματος Συλλογής Κομίστρου στη Θεσσαλονίκη και στην οποία το ποσοστό συμμετοχής της ΤΕ ανέρχεται σε 70%,
- «Κοινοπραξία Euroionia» («**Κ/Ξ Euroionia**»), η οποία είναι ανάδοχος έργου με αντικείμενο την κατασκευή και τη Λειτουργία & Συντήρηση («**Ο&Μ**») ενός τμήματος της Ιόνιας Οδού, και στην οποία συμμετέχουν η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ (95%) και η ΤΕ (5%), και
- «Κοινοπραξία Ε-65» («**Κ/Ξ Ε-65**»), η οποία είναι ανάδοχος έργου με αντικείμενο την κατασκευή και τη Λειτουργία & Συντήρηση ενός τμήματος της Κεντρικής Οδού («**Ε65**»), και στην οποία συμμετέχουν η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ (95%) και η ΤΕ (5%),

Διευκρινίζεται πως στα πλαίσια της παρούσας Συναλλαγής, ο Κλάδος θα εισφερθεί στην Τέρνα Ενεργειακή Διαχείριση Παγίων Α.Ε. (εφεξής «**Terna Energy Asset Management**» ή «**SpinCo**») μέσω της διαδικασίας απόσχισης και εισφοράς κλάδου, με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού 31.05.2024.

5. Enermel Α.Ε. («**Enermel**»), η οποία δεν παρουσιάζει δραστηριότητα μέχρι σήμερα και κατέχει ένα βιομηχανικό οικόπεδο περίπου 118 χιλ. τ.μ. στη Θεσσαλονίκη, και
6. «Terna Energy Transatlantic Sp.z.o.o.» («**ΤΕ Transatlantic**»), μητρική εταιρεία της «Terna Energy USA Holding Corporation» («**ΤΕ USA**»), η οποία κατέχει διάφορα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που σχετίζονται με τη δραστηριότητα της ΤΕ στις Ηνωμένες Πολιτείες.

Σύμφωνα με το σχέδιο της Σύμβασης Αγοράς & Πώλησης Μετοχών (εφεξής το «**SPA**») μεταξύ της ΤΕ (από κοινού με την 100% θυγατρική της, TERNA ENERGY OVERSEAS LIMITED, η οποία είναι κυρία των μετοχών της Terna Energy Transatlantic Sp.z.o.o.), της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ και της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ URBAN με ημερομηνία 23.10.2024, η Συναλλαγή αφορά στην αγορά από την ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ URBAN του συνόλου των μετοχών που κατέχει η ΤΕ στην HST, την Περιβαλλοντική Πελοποννήσου και την Αειφορική Ηπείρου (εφεξής η «**Ομάδα Α**»), καθώς και στην αγορά από την ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ του συνόλου των μετοχών που κατέχει η ΤΕ στην Enermel & την ΤΕ Transatlantic (εφεξής από κοινού η «**Υποομάδα Β1**»), την SpinCo και την NewCo (εφεξής από κοινού η «**Υποομάδα Β2**») (εφεξής συνολικά η «**Ομάδα Β**»). Σύμφωνα με το SPA, το τίμημα μεταβίβασης για την Ομάδα Α της Συναλλαγής ορίστηκε σε €34.498χιλ. (εφεξής το «**Τίμημα Εξαγοράς Α**») και το τίμημα μεταβίβασης για την Ομάδα Β της Συναλλαγής ορίστηκε σε €9.096χιλ. και €23.906χιλ. για τις Υποομάδες Β1 και Β2, αντίστοιχα, ήτοι €33.002χιλ. συνολικά (εφεξής το «**Τίμημα Εξαγοράς Β**»).

Deloitte.

Ως εκ τούτου, το συνολικό προς καταβολή τίμημα μεταβίβασης για την εξαγορά των Περιουσιακών Στοιχείων που κατέχει η ΤΕ από την ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ URBAN και την ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ αποτελείται από το άθροισμα του Τιμήματος Εξαγοράς Α και του Τιμήματος Εξαγοράς Β και ανέρχεται συνολικά σε €67.500χιλ. (εφεξής το «**Τίμημα Εξαγοράς**»).

Για το σκοπό αυτό συντάξαμε την Έκθεση βάσει της διάταξης του άρθρου 101 του Ν. 4548/ 2018, προκειμένου να αξιολογήσουμε κατά πόσο η Συναλλαγή που συνίσταται στην αγορά των παραπάνω Περιουσιακών Στοιχείων είναι δίκαιη και εύλογη (fairness opinion) για την ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της Εταιρείας, σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 101 του Ν. 4548/ 2018.

Η εν λόγω Συναλλαγή αποτελεί συναλλαγή της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ με Συνδεδεμένα Μέρη σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 99 του Ν. 4548/ 2018 και για την οποία απαιτείται ειδική άδεια της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, η οποία χορηγείται υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις των άρθρων 99, 100 και 101 του Ν. 4548/ 2018.

Για την υλοποίηση της εργασίας μας προβήκαμε στη διενέργεια αποτιμήσεων των παραπάνω Περιουσιακών Στοιχείων με ημερομηνία αναφοράς την 31.05.2024. Η εν λόγω μελέτη εξηγεί τις παραδοχές και τις μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση των Περιουσιακών Στοιχείων.

**II. Ευθύνη της Διοίκησης της Εταιρείας**

Η διοίκηση της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ έχει την ευθύνη για την τήρηση των υποχρεώσεών της, που απορρέουν από τις διατάξεις του Ν. 4548/ 2018 και ειδικότερα για τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς και τη διασφάλιση των συμφερόντων της Εταιρείας και των μετόχων που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της Εταιρείας.

**III. Ευθύνη του Ελεγκτή**

Η δική μας ευθύνη περιορίζεται στην έκδοση της παρούσας Έκθεσης, που βασίζεται στην εκτελεσθείσα εργασία μας, για να κρίνουμε κατά πόσο η Συναλλαγή αυτή είναι δίκαιη και εύλογη για την ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της Εταιρείας, όπως προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 101 του Ν. 4548/ 2018.

**IV. Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας**

Με βάση την εντολή που λάβαμε από τη διοίκηση της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ, διενεργήσαμε διαδικασίες προκειμένου να κρίνουμε κατά πόσο η Συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για την ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της Εταιρείας, όπως προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 101 του Ν. 4548/ 2018.

Deloitte.

**V. Μεθοδολογία Αποτίμησης**

**Παραδοχές αποτίμησης**

Η παρούσα αποτίμηση βασίστηκε στην παραδοχή ότι τα Περιουσιακά Στοιχεία θα συνεχίσουν να «διατηρούνται εν λειτουργία» (going-concern).

Αυτή η παραδοχή θεωρεί ότι:

- οι διοικήσεις τους θα εφαρμόσουν μόνο εκείνες τις λειτουργικές και χρηματοοικονομικές στρατηγικές οι οποίες θα μεγιστοποιήσουν την αξία τους, και ότι
- δεν υπάρχει αβεβαιότητα για μελλοντικά γεγονότα (όπως π.χ. συνεχείς λειτουργικές ζημίες και ιδιαίτερα αδύναμη χρηματοοικονομική διάρθρωση), τα οποία θα μπορούσαν να αμφισβητήσουν τη βασική παραδοχή ότι τα Περιουσιακά Στοιχεία θα συνεχίσουν κανονικά τη λειτουργία τους (going-concern).

Επίσης, υιοθετήθηκε η παραδοχή ότι τα Περιουσιακά Στοιχεία «θα συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, στους τομείς που δραστηριοποιούνται και σήμερα» («as is, stand-alone basis»). Η παραδοχή αυτή θεωρεί ότι τα Περιουσιακά Στοιχεία δεν θα συγχωνευθούν με άλλες τρίτες αντίστοιχες εταιρείες, ούτε θα μεταβάλλουν ή επεκτείνουν σημαντικά το αντικείμενο δραστηριότητάς τους, γεγονότα που θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σημαντική διαφοροποίηση από τη σημερινή τους κατάσταση.

**Μέθοδος αποτίμησης της αξίας του 100% του μετοχικού κεφαλαίου των Περιουσιακών Στοιχείων**

Η αποτίμηση εκπονήθηκε σύμφωνα με διεθνώς παραδεκτές και δόκιμες μεθόδους αποτίμησης, βάσει των οποίων καταλήξαμε σε μία εκτίμηση της αξίας του 100% του μετοχικού κεφαλαίου των Περιουσιακών Στοιχείων που εξετάζουμε, με ημερομηνία αναφοράς την 31.05.2024 και με την παραδοχή ότι τα Περιουσιακά Στοιχεία θα συνεχίσουν να λειτουργούν ως ανεξάρτητες οντότητες και “ως έχουν” σήμερα (“as is, standalone basis”) λαμβάνοντας επίσης υπόψη:

→ Την ιστορική, οικονομική και λειτουργική απόδοση των Περιουσιακών Στοιχείων.

→ Την τρέχουσα οικονομική και επιχειρησιακή κατάσταση των Περιουσιακών Στοιχείων, τις επιχειρηματικές δραστηριότητές τους και τη στρατηγική τους.

→ Τις τρέχουσες και αναμενόμενες οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα και ειδικότερα στους κλάδους στους οποίους τα Περιουσιακά Στοιχεία δραστηριοποιούνται.

Σύμφωνα με τη διεθνή πρακτική αποτιμήσεων, για την αποτίμηση των Περιουσιακών Στοιχείων συνεκτιμήθηκαν και εφαρμόστηκαν οι ακόλουθες διεθνώς αποδεκτές μέθοδοι αποτίμησης:

**1. Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF) – Μοντέλο Προεξόφλησης Μερισμάτων (DDM):**

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρείας ή ενός περιουσιακού στοιχείου προκύπτει από την παρούσα αξία των μελλοντικών οικονομικών εσόδων που θα αντληθούν από τον ιδιοκτήτη της εταιρείας ή του περιουσιακού στοιχείου. Η μέθοδος αυτή αφενός λαμβάνει υπόψη την ιστορική απόδοση της εταιρείας ή του περιουσιακού στοιχείου (εάν υφίσταται), αλλά αφετέρου δίνει ιδιαίτερη έμφαση στη δυνατότητα της εταιρείας ή

του περιουσιακού στοιχείου για μελλοντική ανάπτυξη και στην ικανότητα της εταιρείας ή του περιουσιακού στοιχείου να δημιουργεί κέρδη και ταμειακές ροές, τα οποία στη συνέχεια τα διανέμει στους ιδιοκτήτες της/ του με τη μορφή μερισμάτων (στην περίπτωση των εταιρειών). Ως εκ τούτου, η μέθοδος αυτή θεωρήθηκε ως η πλέον κατάλληλη για την αποτίμηση των εν λειτουργία Περιουσιακών Στοιχείων.

**2. Μέθοδος Δεικτών Κεφαλαιαγορών (CMM):**

Στο πλαίσιο της μεθόδου αυτής, ερευνήσαμε διεθνείς βάσεις δεδομένων για να προσδιορίσουμε εισηγμένες εταιρείες σε διεθνή χρηματιστήρια που δραστηριοποιούνται σε παρεμφερείς κλάδους με αυτούς των Περιουσιακών Στοιχείων. Στο πλαίσιο της παρούσας Έκθεσης, δεν εντοπίσαμε τελικά κανένα συγκρίσιμο (σε όρους μεγέθους, ωριμότητας, επιχειρησιακού μοντέλου, κ.λπ.) δείγμα εισηγμένων σε διεθνή χρηματιστήρια εταιρειών, και ως εκ τούτου δεν θεωρήσαμε σκόπιμο να εφαρμόσουμε τη συγκεκριμένη μέθοδο.

**3. Μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών (CT):**

Αυτή η μέθοδος βασίζεται σε πρόσφατες συναλλαγές, όπως εξαγορές/ εκποιήσεις σημαντικών μεριδίων μετοχών εταιρειών/ έργων που είναι συγκρίσιμες/α με τα Περιουσιακά Στοιχεία. Στο πλαίσιο της παρούσας Έκθεσης, δεν εφαρμόσαμε τελικά τη συγκεκριμένη μέθοδο αποτίμησης, καθώς δεν εντοπίσαμε πρόσφατες συναλλαγές εταιρειών/ περιουσιακών στοιχείων σχετικά συγκρίσιμων με τα Περιουσιακά Στοιχεία (σε όρους μεγέθους, ωριμότητας, φάσης ανάπτυξης, επιχειρησιακού μοντέλου, κ.λπ.).

**4. Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (ANBV):**

Η Μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης είναι μια μέθοδος αποτίμησης της αξίας μίας εταιρείας/ έργου. Κατά τη μέθοδο αυτή, λαμβάνονται υπόψη οι οικονομικές καταστάσεις των Περιουσιακών Στοιχείων και τυχόν αναπροσαρμογές που θα πρέπει να γίνουν σε αυτές. Οι αναπροσαρμογές αυτές μπορεί να περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων τα εξής:

- Αναπροσαρμογές σε τρέχουσες αξίες τυχόν συμμετοχών και χρεογράφων.
- Αναπροσαρμογές βραχυπρόθεσμων στοιχείων ενεργητικού (απαιτήσεις με βάση τις τυχόν παρατηρήσεις των ορκωτών ελεγκτών).
- Αναπροσαρμογές σε τρέχουσες αξίες των παγίων όπως οικόπεδα, κτίρια, κ.λπ.
- Άλλες προσαρμογές με βάση τις παρατηρήσεις των ορκωτών ελεγκτών και των σημειώσεων της διοίκησης μιας εταιρείας.

Συνεπώς, η συγκεκριμένη μέθοδος είναι στατική, δεν λαμβάνει υπόψη την τρέχουσα και μελλοντική κερδοφορία, καθώς επίσης και πιθανή μελλοντική ανάπτυξη. Ως εκ τούτου, η συγκεκριμένη μέθοδος εφαρμόστηκε μόνο για τις Enermel, TE USA, TE Transatlantic, τον Κλάδο Υπερυψηλής Ευρυζωνικότητας και τον Τομέα Κατασκευών.

**Η έρευνα και η ανάλυσή μας περιέλαβε, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα βήματα:**

**Για την Περιβαλλοντική Πελοποννήσου:**

- Ζητήσαμε και εξετάσαμε το πιο πρόσφατο, επικαιροποιημένο μέχρι τις 31.05.2024, χρηματοοικονομικό μοντέλο/ επιχειρηματικό σχέδιο για την περίοδο 2024 – 2049, το οποίο μας παρέδωσε η διοίκηση της ΤΕ και το οποίο θεωρήσαμε ως ακριβές για την πραγματική και ακριβή παρουσίαση των λειτουργικών χαρακτηριστικών και της αναμενόμενης οικονομικής κατάστασης.
- Λάβαμε τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 31.12.2021 – 31.12.2022 και τις ανέλεγκτες (pro-forma) οικονομικές καταστάσεις με ημερομηνία 31.12.2023 και 31.05.2024.
- Προετοιμάστηκε χρηματοοικονομικό μοντέλο πρόβλεψης των οικονομικών μεγεθών του Περιουσιακού Στοιχείου για την περίοδο 2024 – 2049, βασιζόμενο σε προβλέψεις και παραδοχές του επιχειρηματικού σχεδίου (Business Plan) που χορήγησε η διοίκηση της ΤΕ, προβαίνοντας σε ορισμένες αναπροσαρμογές όπου κρίθηκε απαραίτητο, με βάση το οποίο προσδιορίστηκε η αξία του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Περιβαλλοντικής Πελοποννήσου κατά την 31.05.2024 με βάση τη Μέθοδο Προεξόφλησης Μερισμάτων.

**Για την Αειφορική Ηπείρου:**

- Ζητήσαμε και εξετάσαμε το πιο πρόσφατο, επικαιροποιημένο μέχρι τις 31.05.2024, χρηματοοικονομικό μοντέλο/ επιχειρηματικό σχέδιο για την περίοδο 2024 – 2044, το οποίο μας παρέδωσε η διοίκηση της ΤΕ και το οποίο θεωρήσαμε ως ακριβές για την πραγματική και ακριβή παρουσίαση των λειτουργικών χαρακτηριστικών και της αναμενόμενης οικονομικής κατάστασης.
- Λάβαμε τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 31.12.2021 – 31.12.2022 και τις ανέλεγκτες (pro-forma) οικονομικές καταστάσεις με ημερομηνία 31.12.2023 και 31.05.2024.
- Προετοιμάστηκε χρηματοοικονομικό μοντέλο πρόβλεψης των οικονομικών μεγεθών του Περιουσιακού Στοιχείου για την περίοδο 2024 – 2044, βασιζόμενο σε προβλέψεις και παραδοχές του επιχειρηματικού σχεδίου (Business Plan) που χορήγησε η διοίκηση της ΤΕ, προβαίνοντας σε ορισμένες αναπροσαρμογές όπου κρίθηκε απαραίτητο, με βάση το οποίο προσδιορίστηκε η αξία του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Αειφορικής Ηπείρου κατά την 31.05.2024 με βάση τη Μέθοδο Προεξόφλησης Μερισμάτων.

**Για την HST:**

- Ζητήσαμε και εξετάσαμε το πιο πρόσφατο, επικαιροποιημένο μέχρι τις 31.05.2024, χρηματοοικονομικό μοντέλο/ επιχειρηματικό σχέδιο για την περίοδο 2024 – 2027, το οποίο μας παρέδωσε η διοίκηση της ΤΕ και το οποίο θεωρήσαμε ως ακριβές για την πραγματική και ακριβή παρουσίαση των λειτουργικών χαρακτηριστικών και της αναμενόμενης οικονομικής κατάστασης.
- Λάβαμε τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 31.12.2021 – 31.12.2022 και τις ανέλεγκτες (pro-forma) οικονομικές καταστάσεις με ημερομηνία 31.12.2023 και 31.05.2024.

- Προετοιμάστηκε χρηματοοικονομικό μοντέλο πρόβλεψης των οικονομικών μεγεθών του Περιουσιακού Στοιχείου για την περίοδο 2024 – 2027, βασιζόμενο σε προβλέψεις και παραδοχές του επιχειρηματικού σχεδίου (Business Plan) που χορήγησε η διοίκηση της ΤΕ, προβαίνοντας σε ορισμένες αναπροσαρμογές όπου κρίθηκε απαραίτητο, με βάση το οποίο προσδιορίστηκε η αξία του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της HST κατά την 31.05.2024 με βάση τη Μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών.

**Για την Terna Fiber Α.Ε.:**

- Ζητήσαμε και εξετάσαμε το πιο πρόσφατο, επικαιροποιημένο μέχρι τις 31.05.2024, χρηματοοικονομικό μοντέλο/ επιχειρηματικό σχέδιο για την περίοδο 2024 – 2049, το οποίο μας παρέδωσε η διοίκηση της ΤΕ και το οποίο θεωρήσαμε ως ακριβές για την πραγματική και ακριβή παρουσίαση των λειτουργικών χαρακτηριστικών και της αναμενόμενης οικονομικής κατάστασης.
- Λάβαμε τις ανέλεγκτες (pro-forma) οικονομικές καταστάσεις της με ημερομηνία 31.12.2023.
- Προετοιμάστηκε χρηματοοικονομικό μοντέλο πρόβλεψης των οικονομικών μεγεθών του Περιουσιακού Στοιχείου για την περίοδο 2024 – 2027, βασιζόμενο σε προβλέψεις και παραδοχές του επιχειρηματικού σχεδίου (Business Plan) που χορήγησε η διοίκηση της ΤΕ, προβαίνοντας σε ορισμένες αναπροσαρμογές όπου κρίθηκε απαραίτητο, με βάση το οποίο προσδιορίστηκε η αξία του 100% του μετοχικού κεφαλαίου του UFBB κατά την 31.05.2024 με βάση τη Μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών.

**Για τον Κλάδο Υπερυψηλής Ευρυζωνικότητας (NewCo):**

- Λάβαμε τον ανέλεγκτο (pro-forma) ισολογισμό απόσχισης με ημερομηνία 31.05.2024.
- Προσδιορίστηκε η δίκαιη εμπορική αξία του Κλάδου Υπερυψηλής Ευρυζωνικότητας κατά την 31.05.2024 σύμφωνα με τη Μέθοδο Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης, βασιζόμενη στις ανέλεγκτες (pro-forma) οικονομικές καταστάσεις του Κλάδου Υπερυψηλής Ευρυζωνικότητας με ημερομηνία 31.05.2024 και λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα αποτίμησης της Μεθόδου Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών για το ποσοστό που κατέχει ο Κλάδος Υπερυψηλής Ευρυζωνικότητας στην Terna Fiber Α.Ε., ήτοι 50.1%, προβαίνοντας σε ορισμένες αναπροσαρμογές, όπου κρίθηκε απαραίτητο.

**Για τον Τομέα Διαχείρισης Απορριμμάτων:**

- Λάβαμε τον ανέλεγκτο (pro-forma) ισολογισμό απόσχισης με ημερομηνία 31.05.2024.
- Προετοιμάστηκε χρηματοοικονομικό μοντέλο πρόβλεψης των οικονομικών μεγεθών του Περιουσιακού Στοιχείου για την περίοδο 2024 – 2049 με βάση το οποίο προσδιορίστηκε η αξία του 100% του μετοχικού κεφαλαίου (που θα προκύψει μετά την απόσχιση) του Τομέα Διαχείρισης Απορριμμάτων κατά την 31.05.2024 με βάση τη Μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών. Οι προβλέψεις βασίστηκαν στην υιοθέτηση της παραδοχής ότι τα λειτουργικά έξοδα της Περιβαλλοντικής Πελοποννήσου και της Αειφορικής Ηπείρου αποτελούν έσοδα για τον Τομέα Διαχείρισης Απορριμμάτων, με το περιθώριο λειτουργικής κερδοφορίας να

ανέρχεται σε 5%, σύμφωνα και με τα σχετικά επιχειρηματικά σχέδια/ χρηματοοικονομικά μοντέλα που μας παρέδωσε η Εταιρεία, και σε ορισμένες αναπροσαρμογές, όπου κρίθηκε απαραίτητο.

**Για την Κ/Ξ ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ - ΤΕ:**

- Ζητήσαμε και εξετάσαμε το πιο πρόσφατο, επικαιροποιημένο επιχειρηματικό σχέδιο για την περίοδο 2024 – 2027 που μας παρέδωσε η ΤΕ.
- Λάβαμε τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 31.12.2021 – 31.12.2022 και τις ανέλεγκτες (pro-forma) οικονομικές καταστάσεις με ημερομηνία 31.12.2023 και 31.05.2024.
- Προετοιμάστηκε χρηματοοικονομικό μοντέλο πρόβλεψης των οικονομικών μεγεθών του Περιουσιακού Στοιχείου για την περίοδο 2024 – 2027, βασιζόμενο σε προβλέψεις και παραδοχές του επιχειρηματικού σχεδίου (Business Plan) που χορήγησε η διοίκηση της ΤΕ, προβαίνοντας σε ορισμένες αναπροσαρμογές όπου κρίθηκε απαραίτητο, με βάση το οποίο προσδιορίστηκε η αξία του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Κ/Ξ ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ – ΤΕ κατά την 31.05.2024 με βάση τη Μέθοδο Προεξόφλησης Μερισμάτων.

**Για το e-ticket Θεσσαλονίκης:**

- Ζητήσαμε και εξετάσαμε το πιο πρόσφατο, επικαιροποιημένο επιχειρηματικό σχέδιο για την περίοδο 2024 – 2034 που μας παρέδωσε η ΤΕ.
- Λάβαμε τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 31.12.2021 – 31.12.2022 και τις ανέλεγκτες (pro-forma) οικονομικές καταστάσεις με ημερομηνία 31.12.2023.
- Προετοιμάστηκε χρηματοοικονομικό μοντέλο πρόβλεψης των οικονομικών μεγεθών του Περιουσιακού Στοιχείου για την περίοδο 2024 – 2034, βασιζόμενο σε προβλέψεις και παραδοχές του επιχειρηματικού σχεδίου (Business Plan) που χορήγησε η διοίκηση της ΤΕ, προβαίνοντας σε ορισμένες αναπροσαρμογές όπου κρίθηκε απαραίτητο, με βάση το οποίο προσδιορίστηκε η αξία του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της e-ticket Θεσσαλονίκης κατά την 31.05.2024 με βάση τη Μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών.

**Για την Κ/Ξ Euroionia:**

- Ζητήσαμε και εξετάσαμε τον πιο πρόσφατο, επικαιροποιημένο προϋπολογισμό και τις χρηματοοικονομικές προβλέψεις για την περίοδο 2024 – 2037 που μας παρέδωσε η ΤΕ.
- Προετοιμάστηκε χρηματοοικονομικό μοντέλο πρόβλεψης των οικονομικών μεγεθών του Περιουσιακού Στοιχείου για την περίοδο 2024 – 2037, βασιζόμενο σε προβλέψεις και παραδοχές που παρείχε η διοίκηση της ΤΕ και σε ορισμένες αναπροσαρμογές, όπου κρίθηκε απαραίτητο και με βάση το οποίο προσδιορίστηκε η αξία του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Κ/Ξ Euroionia κατά την 31.05.2024 με βάση τη Μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών.

**Για την Κ/Ξ Ε-65:**

- Ζητήσαμε και εξετάσαμε τον πιο πρόσφατο, επικαιροποιημένο προϋπολογισμό και τις χρηματοοικονομικές προβλέψεις για την περίοδο 2024 – 2037 που μας παρέδωσε η ΤΕ.

- Προετοιμάστηκε χρηματοοικονομικό μοντέλο πρόβλεψης των οικονομικών μεγεθών του Περιουσιακού Στοιχείου για την περίοδο 2024 – 2037, βασιζόμενο σε προβλέψεις και παραδοχές που παρείχε η διοίκηση της ΤΕ και σε ορισμένες αναπροσαρμογές, όπου κρίθηκε απαραίτητο και με βάση το οποίο προσδιορίστηκε η αξία του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Κ/Ξ Ε-65 κατά την 31.05.2024 με βάση τη Μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών.

**Για τον Τομέα Κατασκευών (περιλαμβάνονται και οι προαναφερόμενες Κ/Ξ):**

- Λάβαμε τον μη ελεγμένο ισολογισμό απόσχισης της 31.05.2024.
- Προσδιορίστηκε η δίκαιη εμπορική αξία του Τομέα Κατασκευών κατά την 31.05.2024 σύμφωνα με τη Μέθοδο Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης, βασιζόμενη στον ισολογισμό απόσχισης του Τομέα Κατασκευών με ημερομηνία 31.05.2024 προβαίνοντας σε ορισμένες αναπροσαρμογές, όπου κρίθηκε σκόπιμο.
- Τονίζεται ότι, ειδικά για την εκτίμηση της αξίας του εργοληπτικού πτυχίου 6ης τάξης που κατέχει η ΤΕ και αποδίδεται στον Τομέα Κατασκευών, πραγματοποιήθηκε εκτίμηση/ πρόβλεψη των ταμειακών ροών που μπορεί να αποφέρει αυτό το πτυχίο σε μια ανεξάρτητη οντότητα που το κατέχει μέσω του δικαιώματος συμμετοχής σε διάφορους δημόσιους διαγωνισμούς. Υπό αυτό το πρίσμα, προετοιμάστηκε χρηματοοικονομικό μοντέλο πρόβλεψης των οικονομικών μεγεθών του εργοληπτικού πτυχίου 6ης τάξης για την περίοδο 2024 – 2029, βασιζόμενο σε υποθέσεις που παρείχε η διοίκηση της ΤΕ αναφορικά με τη συμμετοχή της σε προσεχείς διαγωνισμούς ΣΔΙΤ (5 ΣΔΙΤ διαχείρισης απορριμμάτων κατά την περίοδο 2024 – 2025 συνολικού προϋπολογισμού € 335 εκ.), σχετικό περιθώριο κερδοφορίας (λ.χ. 10% που αντιπροσωπεύει τον μέσο όρο του κλάδου) του Τομέα Κατασκευών και ποσοστό επιτυχίας/ ανάθεσης στους σχετικούς διαγωνισμού (λ.χ. 20% ποσοστό ανάθεσης, καθώς η ΤΕ είναι ένας από τους 5 μεγαλύτερους εγχώριους παίκτες στην αγορά διαχείρισης απορριμμάτων), με βάση το οποίο προσδιορίστηκε η αξία του 100% του εργοληπτικού πτυχίου 6ης τάξης κατά την 31.05.2024 με βάση τη Μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών.
- Συνεπώς, η τελική εκτιμώμενη εμπορική αξία κατά την 31.05.2024 του Τομέα Κατασκευών είναι το άθροισμα του αποτελέσματος αποτίμησης της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης βάσει του ανέλεγκτου (pro-forma) ισολογισμού απόσχισης και των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών του εργοληπτικού πτυχίου 6ης τάξης.

**Για τον Κλάδο (Συνολικά) (SpinCo):**

- Λάβαμε τον ανέλεγκτο (pro-forma) ισολογισμό απόσχισης με ημερομηνία 31.05.2024.
- Προκειμένου να προσδιοριστεί η δίκαιη εμπορική αξία του Κλάδου συνολικά, πραγματοποιήθηκε η μέθοδος αθροίσματος των μερών (sum-of-the-parts approach) λαμβάνοντας υπόψιν την εκτιμώμενη αξία του Τομέα Κατασκευών (που περιλαμβάνει την εκτιμώμενη δίκαιη εμπορική αξία για την e-ticket Θεσσαλονίκης, την Κ/Ξ ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ - ΤΕ, την Κ/Ξ Euroionia και την Κ/Ξ Ε-65, προβαίνοντας σε ορισμένες αναπροσαρμογές, όπου κρίθηκε απαραίτητο, καθώς και τα αποτελέσματα αποτίμησης βάσει της Μεθόδου Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών για το εργοληπτικό πτυχίο 6ης τάξης) και του Τομέα Διαχείρισης Απορριμμάτων κατά την 31.05.2024.

**Για την Enermel:**

- Λάβαμε τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 31.12.2021 – 31.12.2022 και τις ανέλεγκτες (pro-forma) οικονομικές καταστάσεις με ημερομηνία 31.12.2023.
- Λάβαμε και επισκοπήσαμε την έκθεση αποτίμησης με ημερομηνία 29.01.2024 που εκπονήθηκε από την "D.K. F & P Services", η οποία εκτίμησε την δίκαιη εμπορική αξία ενός βιομηχανικού οικοπέδου 118 χιλ. τ.μ. περίπου που βρίσκεται στη Θεσσαλονίκη και ανήκει στην Enermel.
- Προσδιορίστηκε η δίκαιη εμπορική αξία για την Enermel κατά την 31.05.2024 σύμφωνα με τη Μέθοδο Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης, βασιζόμενη στις μη ελεγμένες (pro-forma) οικονομικές καταστάσεις της Enermel με ημερομηνία 31.12.2023.

**Για την TE USA:**

- Λάβαμε τις ανέλεγκτες (pro-forma) οικονομικές καταστάσεις με ημερομηνία 31.05.2024.
- Προσδιορίστηκε η δίκαιη εμπορική αξία της TE USA κατά την 31.05.2024 σύμφωνα με τη Μέθοδο Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης, βασιζόμενη στις ανέλεγκτες (pro-forma) οικονομικές καταστάσεις της TE USA με ημερομηνία 31.05.2024.

**Για την TE Transatlantic:**

- Λάβαμε τις ανέλεγκτες (pro-forma) οικονομικές καταστάσεις με ημερομηνία 31.05.2024.
- Προσδιορίστηκε η δίκαιη εμπορική αξία της TE Transatlantic κατά την 31.05.2024 σύμφωνα με τη Μέθοδο Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης, βασιζόμενη στις ανέλεγκτες (pro-forma) οικονομικές καταστάσεις της TE Transatlantic με ημερομηνία 31.05.2024 προβαίνοντας σε ορισμένες αναπροσαρμογές, όπου κρίθηκε απαραίτητο.

**VI. Συμπέρασμα**

Βάσει των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν, τις προβλέψεις και παραδοχές που υιοθετήθηκαν και αναφέρονται στην παρούσα Έκθεση, των αναλύσεων ευαισθησίας που πραγματοποιήθηκαν, καθώς και των επιχειρηματικών σχεδίων (business plans) που μας παρέδωσε η ΤΕ, η εκτιμώμενη αξία του 100% των Περιουσιακών Στοιχείων, καθώς και η αντίστοιχη αξία συμμετοχής της ΤΕ στα Περιουσιακά Στοιχεία, κατά την 31.05.2024, παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

*Αξίες σε €'000*

| Εταιρεία | Ποσοστό Συμμετοχής ΤΕ % | Κατάσταση Περιουσιακού Στοιχείου | Αξία 100% Μετοχικού Κεφαλαίου | Αποτίμηση του ποσοστού συμμετοχής της ΤΕ (%) κατά την 31.5.2024 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Ελάχιστη Τιμή | Κεντρική Τιμή | Μέγιστη Τιμή |
| Περιβαλλοντική Πελοποννήσου | *100,0%* | Σε Λειτουργία | 17.649 | 16.766 | 17.649 | 18.531 |
| Αειφορική Ηπείρου | *100,0%* | Σε Λειτουργία | 14.030 | 13.329 | 14.030 | 14.732 |
| HST | *35,0%* | Σε Λειτουργία | 13.243 | 4.403 | 4.635 | 4.867 |
| Enermel | *50,0%* | Σε Λειτουργία | 8.577 | 4.074 | 4.289 | 4.503 |
| TE Transatlantic | *100,0%* | Σε Λειτουργία | 5.286 | 5.022 | 5.286 | 5.550 |
| NewCo* | *100,0%* | Σε Λειτουργία | 1.425 | 1.354 | 1.425 | 1.497 |
| SpinCo** | *100,0%* | Σε Λειτουργία | 23.739 | 22.552 | 23.739 | 24.926 |
| **Σύνολο** | | | **83.949** | **67.500** | **71.053** | **74.605** |

**Λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα αποτίμησης σύμφωνα με τη μέθοδο Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης για τον Κλάδο Υπερυψηλής Ευρυζωνικότητας, καθώς και τα αποτελέσματα αποτίμησης σύμφωνα με τη Μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών για τη συμμετοχή του Κλάδου Υπερυψηλής Ευρυζωνικότητας στην Terna Fiber A.E., προβαίνοντας σε ορισμένες αναπροσαρμογές όπου κρίθηκε απαραίτητο.*

***Λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα αποτίμησης σύμφωνα με τη μέθοδο αθροίσματος των μερών (sum-of-the-parts approach) για τον Τομέα Διαχείρισης Απορριμμάτων και τον Τομέα Κατασκευών (που περιλαμβάνει την e-ticket Θεσσαλονίκης, την Κ/Ξ ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ - ΤΕ, την Κ/Ξ Euroionia, την Κ/Ξ Ε-65 και το εργοληπτικό πτυχίο 6ης τάξης).*

Βασισμένοι στα στοιχεία που έχουμε στη διάθεσή μας αλλά και βάσει των παραδοχών και των μεθόδων αποτίμησης που εφαρμόστηκαν, η αγοραία (εμπορική) αξία της συμμετοχής της ΤΕ στα Περιουσιακά Στοιχεία, κατά την 31.05.2024, εκτιμάται ότι βρίσκεται εντός του εύρους των €67.500χιλ έως €74.605χιλ.

Σύμφωνα με το σχέδιο της Σύμβασης Αγοράς & Πώλησης Μετοχών, το οποίο έθεσε υπόψη μας η ΤΕ με ημερομηνία 23.10.2024 για την εξαγορά των ποσοστών που διαθέτει η ΤΕ στο μετοχικό κεφάλαιο των Περιουσιακών Στοιχείων, το συνολικό προς καταβολή Τίμημα Εξαγοράς ανέρχεται σε €67.500χιλ.

Λαμβάνοντας υπόψη τα όσα καταγράφονται στο σχέδιο της από 23.10.2024 Σύμβασης Αγοράς & Πώλησης Μετοχών μεταξύ της ΤΕ (από κοινού με την 100% θυγατρική της, TERNA ENERGY OVERSEAS LIMITED, η οποία είναι κυρία των μετοχών της Terna Energy Transatlantic Sp.z.o.o.), της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ και της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ URBAN την οποία επισκοπήσαμε, καθώς και όλα τα στοιχεία που εξετάσαμε και αξιολογήσαμε και παρατέθηκαν αναλυτικά ανωτέρω,

το Τίμημα Εξαγοράς, όπως προαναφέρθηκε, εμπίπτει εντός του εύρους αξιών που προέκυψε από την αποτίμηση που διενεργήσαμε.

**Επομένως η Συναλλαγή θεωρείται εύλογη και δίκαιη από χρηματοοικονομική άποψη για την ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της Εταιρείας, όπως προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 101 του Ν. 4548/ 2018.**

**VII. Περιοριστικοί Παράγοντες και Διευκρινίσεις**

1. Λάβαμε γραπτή Επιστολή διαβεβαίωσης από τη διοίκηση της ΤΕ ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν για κάθε Περιουσιακό Στοιχείο είναι ακριβή και πλήρη και επί πλέον οι μετοχές δεν έχουν ενεχυριασθεί και δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη, εξαιρουμένων των ενεχύρων που έχουν εγγραφεί επί των μετοχών εκδόσεως HST, Περιβαλλοντική Πελοποννήσου και Αειφορική Ηπείρου υπέρ των ομολογιούχων πιστωτών τους.
2. Διευκρινίζεται ότι η Deloitte, στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας, δεν προέβη σε οποιοδήποτε πρόσθετο ανεξάρτητο έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα (International Standards of Auditing) ή σε οποιαδήποτε επαλήθευση της ορθότητας και πληρότητας των στοιχείων που μας δόθηκαν από τη διοίκηση της ΤΕ, τα οποία ελήφθησαν ως δεδομένα. Συνεπώς, δεν εκφέρουμε καμία άποψη, ούτε δίνουμε καμίας μορφής διαβεβαίωση για την ακρίβεια και πληρότητα των οικονομικών και άλλων στοιχείων στα οποία βασιστήκαμε κατά τη διάρκεια της αποτίμησης.
3. Η Deloitte δεν πραγματοποίησε ανεξάρτητη έρευνα και ανάλυση της αγοράς στην οποία δραστηριοποιείται κάθε Περιουσιακό Στοιχείο, αλλά βασίστηκε σε διάφορα δημοσιευμένα στοιχεία από αξιόπιστες και έγκυρες πηγές, τα οποία όμως διευκρινίζεται ότι δεν επαληθεύτηκαν από την Deloitte.
4. Η αποτίμησή μας βασίστηκε σε προβλέψεις και άλλες πληροφορίες που μας παρείχε η διοίκηση της ΤΕ. Τα αποτελέσματα της αποτίμησης βασίζονται στη θεμελιώδη υπόθεση ότι οι οικονομικές προβλέψεις (έσοδα, λειτουργικά έξοδα, επενδυτικές δαπάνες κ.λπ.) που μας παρασχέθηκαν είναι εύλογες και ότι υπάρχει υψηλή πιθανότητα επίτευξης αυτών των προβλεπόμενων οικονομικών αποτελεσμάτων. Όπως ήδη αναφέρθηκε, δεν πραγματοποιήθηκε λεπτομερής έρευνα αγοράς, έτσι δεν έχουμε ελέγξει ουσιαστικά αυτές τις προβλέψεις κατά τη διάρκεια αυτού του έργου, αλλά τις κρίνουμε μόνο βάσει εύλογου. Συνεπώς, δεν εκφράζουμε γνώμη ούτε παρέχουμε οποιαδήποτε άλλη μορφή διασφάλισης σχετικά με αυτές τις οικονομικές προβλέψεις.
5. Πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι η αποτίμηση υποθέτει ότι δεν υπάρχει αβεβαιότητα για μελλοντικά γεγονότα που θέτουν σε αμφισβήτηση τις θεμελιώδεις υποθέσεις ότι τα Περιουσιακά Στοιχεία: α) μπορούν να συνεχίσουν να λειτουργούν ως επιχειρήσεις «going-concern» και/ή β) θα συνεχίσουν να λειτουργούν «as is and stand-alone». Συνεπώς, οι οικονομικές προβλέψεις έχουν προετοιμαστεί χωρίς να λαμβάνονται υπόψη πιθανές ενέργειες που μπορεί να έχουν γίνει ή θα γίνουν από τους μετόχους και/ή τη διοίκηση των Περιουσιακών

Στοιχείων, οι οποίες θα μπορούσαν να αλλάξουν σημαντικά το τρέχον εύρος και την έκταση των δραστηριοτήτων των Περιουσιακών Στοιχείων (π.χ. είσοδος σε νέες επιχειρηματικές δραστηριότητες κ.λπ.). Σε μια τέτοια περίπτωση, οι εκτιμώμενες ταμειακές ροές μπορεί να είναι σημαντικά διαφορετικές και μια τέτοια διαφοροποίηση μπορεί να έχει σημαντικό αντίκτυπο στο τελικό εκτιμώμενο εύρος αξίας.

6. Επιπλέον, ο φορολογικός συντελεστής που εφαρμόστηκε στα επιχειρηματικά σχέδια (Business Plans) των Περιουσιακών Στοιχείων βασίζεται στον πιο πρόσφατο φορολογικό νόμο. Σύμφωνα με το άρθρο 120 του Ν. 4799/2021, ο εταιρικός φορολογικός συντελεστής προβλέπεται στο 22% από το οικονομικό έτος 2021 και εφεξής. Σημειώνεται ότι οποιαδήποτε μελλοντική αλλαγή στο φορολογικό συντελεστή μπορεί να έχει σημαντικό αντίκτυπο στο τελικό εκτιμώμενο εύρος αξίας.
7. Επιπλέον, στο πλαίσιο της παρούσας άσκησης, έχει ληφθεί υπόψη η παραδοχή ότι οι μέτοχοι της ΤΕ σκοπεύουν και έχουν τη δυνατότητα να αναπτύξουν το e-ticket Θεσσαλονίκης (το οποίο είναι συμβασιοποιημένο) και την Περιβαλλοντική Πελοποννήσου Α.Ε. (η οποία βρίσκεται σε λειτουργία και θα προβεί σε περαιτέρω κεφαλαιουχικές επενδύσεις τα έτη 2024 & 2025 με σκοπό την περαιτέρω ανάπτυξή της), σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα των επιχειρηματικών σχεδίων που λάβαμε, ενώ η χρηματοδότηση των εν λόγω έργων θα πραγματοποιηθεί υπό τους τρέχοντες τυπικούς όρους αγοράς.
8. Σημειώνεται ότι, στο πλαίσιο της παρούσας αποτίμησης, έχουμε υποθέσει ότι υπάρχει υψηλή πιθανότητα συμβασιοποίησης και υλοποίησης του έργου UFBB. Σε περίπτωση που το έργο UFBB δεν συναφθεί τελικά, η αντίστοιχη αξία θα πρέπει να θεωρηθεί μηδενική στο τελικό εύρος αποτίμησης.
9. Σύμφωνα με πληροφορίες που λάβαμε από την ΤΕ, η Τέρνα Ενεργειακή ασκεί τον έλεγχο στην HST Α.Ε. και συνεπώς δεν εφαρμόσαμε καμία απομείωση για σκοπούς μειοψηφίας κατά την εκτίμηση της εύρους της εμπορικής αξίας του συγκεκριμένου Περιουσιακού Στοιχείου.
10. Τονίζεται ότι στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας, ζητήσαμε αλλά δεν μας παρασχέθηκαν οι ανέλεγκτες (pro-forma) οικονομικές καταστάσεις των Enermel, UFBB και e-ticket Θεσσαλονίκης με ημερομηνία 31.05.2024. Σύμφωνα με διαβεβαιώσεις της διοίκησης της ΤΕ, η χρηματοοικονομική κατάσταση της Enermel, της UFBB και του e-ticket Θεσσαλονίκης δεν παρουσίασε σημαντικές μεταβολές μεταξύ της περιόδου 31.12.2023 και 31.05.2024. Ως εκ τούτου, βασιστήκαμε στις ανέλεγκτες (pro-forma) οικονομικές καταστάσεις της Enermel, της UFBB και του e-ticket Θεσσαλονίκης με ημερομηνία 31.12.2023, για τη διενέργεια της αποτίμησής τους κατά την 31.05.2024. Σε περίπτωση σημαντικών μεταβολών στις οικονομικές καταστάσεις μεταξύ 31.12.2023 και 31.05.2024, το τελικό εκτιμώμενο εύρος αποτίμησης ενδέχεται να μεταβληθεί αντίστοιχα.
11. Τονίζεται, επίσης, ότι στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας, ζητήσαμε αλλά δεν μας παρασχέθηκαν οι ανέλεγκτες (pro-forma) οικονομικές καταστάσεις της Κ/Ξ Euroionia και της Κ/Ξ Ε-65 με ημερομηνία 31.05.2024. Σύμφωνα με συζητήσεις που έλαβαν χώρα με τη διοίκηση της ΤΕ, η Κ/Ξ Euroionia και η Κ/Ξ Ε-65 εκτελούν ως ανάδοχοι με συμμετοχή της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ (95%) και της ΤΕ (5%), έργα με αντικείμενο την κατασκευή και Λειτουργία & Συντήρηση ενός τμήματος της Ιόνιας Οδού και της Κεντρικής Οδού, αντίστοιχα. Ως εκ τούτου, η αντίστοιχη

αποτίμησή τους έχει διενεργηθεί με την υπόθεση ότι η Κ/Ξ Euroionia και η Κ/Ξ Ε-65 είναι έργα και όχι αυτοτελείς εταιρείες.

12. Σημειώνουμε ότι συνήθως υπάρχουν διαφορές μεταξύ των προβλεπόμενων και των πραγματικών αποτελεσμάτων, οι διαφορές που προκύπτουν από τέτοια γεγονότα και συνθήκες μπορεί να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στο τελικό εκτιμώμενο εύρος αξίας.
13. Η αποτίμηση μίας εταιρίας ή επιμέρους περιουσιακών στοιχείων αυτής δεν μπορεί να θεωρηθεί ως μία απόλυτη επιστήμη και τα αποτελέσματα της σε πολλές περιπτώσεις είναι υποκειμενικά και εξαρτώμενα από τις αναλύσεις και την ανεξάρτητη κρίση του κάθε αναλυτή. Χρησιμοποιώντας τα ίδια στοιχεία και υιοθετώντας κοινές παραδοχές, η κρίση ανεξάρτητων αναλυτών μπορεί να διαφέρει, λόγω μιας σειράς από ανεξάρτητες αποφάσεις.
14. Η χρήση αυτής της Έκθεσης από τρίτους, καθώς και οι αποφάσεις που βασίζονται σε αυτήν, είναι ευθύνη των μερών που τη χρησιμοποιούν. Με τη χρήση της παρούσας, τα μέρη αυτά αποδέχονται ότι η Deloitte δε φέρει καμία ευθύνη αναφορικά με τη χρήση ή αποφάσεις που μπορούν να ληφθούν βασισμένες στην παρούσα Έκθεση. Επίσης, η τυχόν παράδοση της παρούσας σε οποιονδήποτε τρίτο, θα πρέπει να γίνει στο σύνολό της και όχι αποσπασματικά.
15. Η παρούσα Έκθεση καταρτίστηκε αποκλειστικά στο πλαίσιο των υποχρεώσεων της Εταιρείας, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 101 του Ν. 4548/ 2018, και ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.
16. Για τον υπογράφοντα Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγ. 1 του άρθρου 101 του Ν. 4548/ 2018.

Αθήνα, 29 Οκτωβρίου 2024

**Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής**

ΧΑΤΖΗΠΑΥΛΟΥ ΑΛΕΞΗΣ
**Α.Μ. ΣΟΕΛ: 42351**

Deloitte.
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού,
151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120