



Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της
LAMDA Development-Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων
37Α Λεωφόρος Κηφισίας,
Τ.Κ. 15123,
Αθήνα,

το Σύμβουλο Έκδοσης και Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο
Τράπεζα Eurobank Α.Ε.
Όθωνος 8
105 57 Αθήνα
Υπόψη κκ Γιώργου Παπαηλιού, Μαρίας Παπαϊωάννου

το Σύμβουλο Έκδοσης και Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο
Τράπεζα Πειραιώς
Σταδίου 10
105 64, Αθήνα
Υπόψη κκ Ιπποκράτη Ανδρεαδάκη, Άγγελου Δημητριάδη

(από κοινού η Τράπεζα Πειραιώς και η Τράπεζα Eurobank Α.Ε. «**οι Σύμβουλοι και Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι**»)

Το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο
Alpha Τράπεζα Α.Ε.
Σταδίου 40
105 64, Αθήνα
Υπόψη κκ Κωνσταντίνο Φουλίδη, Δήμητρας Κουλουριώτη

Το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο
EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ
Παλαιολόγου 7
15232, Αθήνα
Υπόψη κ. Αριστοτέλη Νίνιου

(από κοινού η Τράπεζα Πειραιώς, η Τράπεζα Eurobank Α.Ε., η Alpha Τράπεζα Α.Ε. και η EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ «**οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι**»)

Έκθεση Ευρημάτων ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή που έχει συνταχθεί με βάση το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση»

Σύμφωνα με την συναφθείσα σύμβαση 4 Μαΐου 2022, όπως τροποποιήθηκε της 28 Ιουνίου 2022, μεταξύ της «LAMDA Development-Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» (η «**Εταιρεία**») και με της θυγατρικές της (ο «**Όμιλος**») και της PricewaterhouseCoopers Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία (η «**PwC**») παρείχαμε υπηρεσίες Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή αναφορικά με τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που έχουν ενσωματωθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο που συντάσσεται στο πλαίσιο επικείμενης έκδοσης εταιρικού ομολόγου με δημόσια προσφορά (το «**ΚΟΔ**») και εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στην κατηγορία τίτλων σταθερού εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς στο Χρηματιστήριο Αθηνών (το «**Χ.Α.**») (η «**Έκδοση**» ή «**Συναλλαγή**»).

Η Διοίκηση της Εταιρείας είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, και σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές και μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διοίκηση κατά την κατάρτιση των Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της διαχειριστικής χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021. Επίσης η Διοίκηση της Εταιρείας είναι υπεύθυνη για την τήρηση των διατάξεων του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 (εφεξής «ο Κανονισμός») της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, του Ν. 4706/2020 και των σχετικών συστάσεων της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών (European Securities and Markets Authority «ESMA») όσον αφορά την κατάρτιση του Ενημερωτικού Δελτίου.

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου («ΔΠΕ») έχουμε ελέγξει τις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 (εφεξής «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες»).

Η έκθεση ελέγχου που έχουμε εκδώσει επί των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου, για ενσωμάτωση μερικώς ή ολικώς στο σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο, που συντάσσεται για τους σκοπούς της Έκδοσης (εφεξής «Ενημερωτικό Δελτίο»), είναι έγγραφο στη διάθεση του επενδυτικού κοινού, σύμφωνα με το σημείο 14.1 του Παραρτήματος 8 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980.

Ο έλεγχος που διενεργήσαμε για τις ετήσιες Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, περιέλαβε ελεγκτικές διαδικασίες που κρίθηκαν αναγκαίες για το σκοπό της διατύπωσης γνώμης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων εκλαμβανομένων ως σύνολο. Για καμία από τις περιόδους που αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, δεν εφαρμόσαμε ελεγκτικές διαδικασίες, με σκοπό την έκφραση γνώμης επί μεμονωμένων υπολοίπων λογαριασμών ή επί της αξίας συγκεκριμένων συναλλαγών, όπως αυτών που αριθμούνται κατωτέρω.

Δεδομένου ότι η διενέργεια των κατωτέρω διαδικασιών που αναφέρονται σε αυτή την έκθεση ευρημάτων δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέρα των όσων αναφέρουμε κατωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα πέραν των αναφερόμενων στις παρακάτω παραγράφους, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε.

Στο πλαίσιο της εργασίας μας επί του Ενημερωτικού Δελτίου:

1. Επιβεβαιώνουμε την ανεξαρτησία μας αναφορικά με την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και επιπλέον έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές υποχρεώσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014. Το προαναφερόμενο κανονιστικό πλαίσιο ελεγκτικής ανεξαρτησίας ικανοποιεί πλήρως και τις απαιτήσεις που θέτουν οι παρ. 210-217 (κατευθυντήρια γραμμή 46) και 224-226 (κατευθυντήρια γραμμή 48) και του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation / ESMA 32-382-1138 / 04 March 2021). Επί του προκειμένου δηλώνουμε ότι δεν έχουμε στην Εταιρεία οποιοδήποτε ουσιώδες συμφέρον, όπως αυτό ορίζεται στις παραγράφους 210-217 (κατευθυντήρια γραμμή 46) του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation / E ESMA 32-382-1138 / 04 March 2021) και δεν έχουμε συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση υπό την

έννοια των παρ. 224-226 (κατευθυντήρια γραμμή 48) του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation / ESMA 32-382-1138 / 04 March 2021).

2. Επισημαίνουμε ότι σκοπός του ελέγχου που έχουμε διενεργήσει ήταν η έκφραση γνώμης σχετικά με τις ετήσιες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, αλλά όχι για ενδιάμεσες υποπεριόδους της χρήσης αυτής. Δεν έχουμε ελέγξει χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για όποια ημερομηνία ή περίοδο που έληξε ή λήγει μετά την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Αναλάβαμε αυτήν την εργασία σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «**Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση**». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας. Αυτές οι προσυμφωνημένες διαδικασίες διενεργήθηκαν για την περίοδο μεταξύ της 1 Ιανουαρίου 2022 και της 29 Ιουνίου 2022 (εφεξής η «**Ενδιάμεση Περίοδος**»), εκτός από τις περιπτώσεις που ρητά αναφέρετε διαφορετική περίοδο, και έχουν ως εξής:

1. Σχετικά με την εφαρμογή των αναφερομένων στο σημείο 10.4 του Παραρτήματος 8 του Κανονισμού «**Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Όμιλου**», περιγραφή κάθε σημαντικής μεταβολής στη χρηματοοικονομική θέση της Ομίλου, η οποία έλαβε χώρα κατά την Ενδιάμεση Περίοδο, διενεργήσαμε τις ακόλουθες διαδικασίες:

Ως «**Σημαντική Μεταβολή**» εννοείται μεταβολή άνω μεταβολή άνω των πενήντα εκατομμυρίων ευρώ (€50.000.000), στα υπόλοιπα των λογαριασμών «**Ίδια κεφάλαια**», «**Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις**», «**Επενδύσεις σε Ακίνητα**», «**Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**», «**Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις**», «**Αποθέματα**», «**Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**», και το σύνολο των λογαριασμών μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις «**Δάνεια**», μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις «**Υποχρεώσεις Μισθώσεων**» και μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις «**Προβλέψεις για έργα υποδομής στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.**».

- i. Επισκοπήσαμε τα πρακτικά από τις συνεδριάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων και της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας και του Ομίλου, όπως και τα πρακτικά της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, που συγκλήθηκαν κατά την Ενδιάμεση Περίοδο.
- ii. Λάβαμε έγγραφες διαβεβαιώσεις από τη Διοίκηση της Εταιρείας, ότι όλες οι σημαντικές μεταβολές στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας έχουν απεικονιστεί στο Ενημερωτικό Δελτίο.
- iii. Λάβαμε διαβεβαιώσεις από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι όλες η μεταβολές για Εγγυητικές επιστολές τραπεζών για εξασφάλιση υποχρεώσεων του Ομίλου κατά την Ενδιάμεση Περίοδο, άνω των πενήντα εκατομμυρίων ευρώ (€50.000.000), περιγράφονται στην Ενότητα του Ενημερωτικού Δελτίου «**Σημαντικές αλλαγές στη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου**».
- iv. Επισκοπήσαμε για τυχόν αγοραπωλησίες ακινήτων, που αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.
- v. Σημειώνεται ότι μας παρασχέθηκαν προσωρινά λογιστικά βιβλία της Εταιρείας (Γενική Λογιστική), με ημερομηνία 31 Μαρτίου 2022.

Από την εκτέλεση των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν εντοπίσαμε κάποια Σημαντική Μεταβολή, πέραν αυτών που παρουσιάζονται στην ενότητα 3.8.5 «**Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εκδότριας**» του Ενημερωτικού Δελτίου.

2. Σχετικά με την επαλήθευση της επάρκειας και πληρότητας των προβλέψεων του Ομίλου που έχουν σχηματιστεί για τις εκκρεμείς διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες (εφεξής «**οι προβλέψεις**»), οι οποίες μπορεί να έχουν ή είχαν προσφάτως σημαντικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική κατάσταση ή στην κερδοφορία της Εταιρείας και της ορθής λογιστικοποίησής τους στην Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, όπως τα παραπάνω ενσωματώνονται στην Ενότητα **3.8.4 «Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες»**, εξετάσαμε τα ακόλουθα έγγραφα που παραλάβαμε από τη Διοίκηση της Εταιρείας, τους νομικούς συμβούλους και τον Έκτακτο Νομικό Ελεγκτή «**Παπαπολίτης & Παπαπολίτης Δικηγορική Εταιρία**» με σκοπό την επαλήθευση της ορθής εφαρμογής της ενότητας 10.3 «Δικαστικές και διαιτητικές διαδικασίες» του Παραρτήματος 8 του Κανονισμού:
 - i. Επισκοπήσαμε τα πρακτικά των Διοικητικών Συμβουλίων των εταιριών του Ομίλου που συντάχθηκαν από την 1 Ιανουαρίου 2020 έως και το τέλος της Ενδιάμεσης Περιόδου.
 - ii. Επισκοπήσαμε τις επιστολές των νομικών συμβούλων των εταιριών του Ομίλου που εκδόθηκαν κατά την διάρκεια της περιόδου 1 Ιανουαρίου 2020 έως και το τέλος της Ενδιάμεσης Περιόδου.
 - iii. Εξετάσαμε την Επιστολή του Νομικού Ελέγχου της «Παπαπολίτης & Παπαπολίτης Δικηγορική Εταιρία», όπου διατυπώνονται τα σχετικά συμπεράσματα με ημερομηνία 30 Ιουνίου 2022.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα

3. Σχετικά με την βεβαίωση της ακρίβειας των χρηματοοικονομικών δεικτών του Ομίλου που απορρέουν από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας και των ενοποιούμενων εταιριών και περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, στην ενότητα 3.8.3 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης», λαμβάνοντας υπόψη και τη **συμμόρφωση με τα ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 05.10.2015 και την <https://www.esma.europa.eu/press-news/esma-news/esma-issues-new-qa-alternative-performance-measures-in-context-covid-19>**:

Επαληθεύσαμε τον τρόπο υπολογισμού των οικονομικών δεικτών της Εταιρίας βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 05.10.2015 και την <https://www.esma.europa.eu/press-news/esma-news/esma-issues-new-qa-alternative-performance-measures-in-context-covid-19>.

Οι «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου είναι οι εξής:

- Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV)
- Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών προσαρμογών
- Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)
- Retail EBITDA (Λειτουργικά Αποτελέσματα Εμπορικών κέντρων προ αποτιμήσεων και λοιπών προσαρμογών)
- Συνολικός Δανεισμός
- Προσαρμοσμένος Συνολικός Δανεισμός
- Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός
- Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο
- Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο

- Προσαρμοσμένος Καθαρός Συνολικός Δανεισμός / Συνολικό Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο
- Gearing ratio (Συνολικός Δανεισμός / (Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Συνολικού Δανεισμού))

Από την εκτέλεση αυτής της προσυμφωνημένης διαδικασίας δεν προέκυψαν ευρήματα.

4. Για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2022 έως και το τέλος της Ενδιάμεσης Περιόδου, διερευνήσαμε για τον Όμιλο τυχόν περιορισμούς άντλησης κεφαλαίων μέσω του ΚΟΔ, την επάρκεια Ασφαλιστικής και Φορολογικής ενημερότητας και τυχόν περιπτώσεων μη ικανοποίησης δανειακών όρων και διενεργήσαμε λοιπές διαδικασίες όπως αναφέρονται στην συναφθείσα σύμβαση της 4 Μαΐου 2022::
 - i. Επισκοπήσαμε για την ως άνω περίοδο τα πρακτικά του Δ.Σ. της Εταιρείας και των εταιριών του Ομίλου και της Επιτροπής Ελέγχου του Ομίλου με σκοπό τον εντοπισμό αναφορών για το αν η Εταιρεία έχει ανακοινώσει παύση της εμπορικής της δραστηριότητας ή έχει διορίσει σύνδικο πτώχευσης, ελεγκτή, αναγκαστικό διαχειριστή ή εκκαθαριστή, αναφορικά με το σύνολο ή την πλειονότητα των περιουσιακών της στοιχείων, ή έχει κάνει έναρξη διαδικασίας εκκαθάρισης.
 - ii. Εξετάσαμε την επιστολή του Νομικού Ελέγχου με ημερομηνία 30 Ιουνίου 2022 για τυχόν αναφορές μη τήρησης δανειακών όρων και περιορισμών σχετικών με την άντληση δανεισμού της Εταιρείας μέσω του ΚΟΔ, και από τις υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις την 31 Δεκεμβρίου 2021, καθώς και των υπογεγραμμένων Term Sheets για την αξιοποίηση του ακινήτου του Ελληνικού και τη χρηματοδότηση των εταιριών των νέων malls από τον Όμιλο, καθώς και τυχόν νέες δανειακές συμβάσεις που σύναψε και μας παρέιχε η Εταιρεία μέχρι το τέλος της Ενδιάμεσης Περιόδου.
 - iii. Επισκοπήσαμε τα πιο πρόσφατα διαθέσιμα πιστοποιητικά συμμόρφωσης, όπου απαιτείται επί αυτών έκθεση ευρημάτων σχετικά με την βεβαίωση τήρησης των δανειακών όρων και δεικτών που αφορούν υποχρεώσεις της Ομίλου.
 - iv. Επισκοπήσαμε των επί αυτών εκδοθέντων εκθέσεων ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών των τακτικών ελεγκτών των εταιριών του Ομίλου, σχετικά με τη βεβαίωση τήρησης των δανειακών όρων και δεικτών, που αφορούν υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Ομίλου και αναφορά τυχόν περιπτώσεων μη ικανοποίησης των όρων αυτών και επισκόπηση ως προς την τήρηση της παραγράφου 74 του ΔΛΠ 1 στην Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2021.
 - v. Εξετάσαμε ως προς την ύπαρξη τυχόν χρηματοοικονομικών περιορισμών σχετικώς με την άντληση δανεισμού του Ομίλου μέσω του παρόντος ΚΟΔ, από τις υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις την 31 Δεκεμβρίου 2021, καθώς και των υπογεγραμμένων term sheets για την αξιοποίηση του ακινήτου του ελληνικού και τη χρηματοδότηση των εταιριών των νέων malls από τον Όμιλο και αναφορά τυχόν περιπτώσεων μη ικανοποίησης των όρων αυτών, καθώς και τυχόν νέες δανειακές συμβάσεις που σύναψε και μας παρέιχε η Εταιρεία μέχρι το τέλος της Ενδιάμεσης Περιόδου.
 - vi. Επισκοπήσαμε τα πιο πρόσφατα διαθέσιμα πιστοποιητικά συμμόρφωσης των εταιριών του Ομίλου αναφορικά με την τήρηση των όρων των δανείων στις περιπτώσεις των εταιριών, όπου από τους όρους του δανείου δεν απαιτείται έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από τους τακτικούς ελεγκτές των εταιριών του Ομίλου, και γνωστοποίηση τυχόν περιπτώσεων μη ικανοποίησης των όρων αυτών.
 - vii. Επισκοπήσαμε τις δανειακές συμβάσεις της Εταιρείας, καθώς και των δανειακών συμβάσεων στις οποίες έχει παρασχεθεί η εγγύηση της Εταιρείας ή/και τυχόν άλλων εταιριών του Ομίλου με σημαντικές δανειακές υποχρεώσεις, ήτοι υποχρεώσεις που ανά τραπεζικό δάνειο εμφάνιζαν

λογιστικό ανεξόφλητο υπόλοιπο μεγαλύτερο των 10 εκατ. ευρώ την ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2021, με σκοπό την επαλήθευση ύπαρξης και τήρησης μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρίας και του Ομίλου με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2021.

- viii. Λάβαμε διαβεβαιώσεις από την Διοίκηση της Εταιρίας, στην οποία αναφέρεται η εκτίμηση της Διοίκησης της Εταιρίας για την φερεγγυότητα της Εταιρίας και του Ομίλου.
- ix. Επισκοπήσαμε την φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα της Εταιρείας και των ενοποιούμενων από αυτήν εταιριών στην Ελλάδα οι οποίες καλύπτουν την Ενδιάμεση Περίοδο.

Από την εκτέλεση των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.

- 5. Σχετικά με την επαλήθευση για τα χρηματοοικονομικά μεγέθη στην ενότητα 2.1 «Παράγοντες Κινδύνου που ενδέχεται να επηρεάσουν την ικανότητα της Εταιρίας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των Ομολογιούχων σε σχέση με το Χρέος» - υποενότητα 2.1.1 «Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και την εγχώρια αγορά ακινήτων» - «Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων στην εγχώρια αγορά που επηρεάζονται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στη χώρα και τις εξελίξεις στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω ή/και ενδεχόμενη μελλοντική παρατεταμένη διακοπή της λειτουργίας των εμπορικών κέντρων λόγω ενός νέου κύματος της πανδημίας του Κορωνοϊού COVID-19 δύναται να ... σε σχέση με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων.»
με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της Ευρωπαϊκής Επιτροπής Κινητών Αξιών και Αγορών (ESMA guidelines) αναφορικά με τις επιπτώσεις της επιδημίας Covid -19 στη χρηματοοικονομική κατάσταση και ρευστότητα της Εταιρείας διενεργήσαμε τις ακόλουθες διαδικασίες:
 - i. Επιβεβαιώσαμε ότι οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021 έχουν συνταχθεί με βάση τις συστάσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής Κινητών Αξιών και Αγορών (ESMA recommendations και ESMA 32-63-951_statement_on_ifrs_9_implications_of_covid-19_related_support_measures.pdf) αναφορικά με τις επιπτώσεις της επιδημίας Covid -19 στη χρηματοοικονομική κατάσταση και τη ρευστότητα της Εταιρίας.
 - ii. Επαληθεύσαμε τα χρηματοοικονομικά μεγέθη στην ενότητα 3.8.5 «Σημαντικές Αλλαγές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου» και του σχετικού επενδυτικού κινδύνου που παρατίθεται στην ενότητα 2.1.3 «Κίνδυνοι που αφορούν στην Εκδότη» με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της Ευρωπαϊκής Επιτροπής Κινητών Αξιών και Αγορών (ESMA recommendations και ESMA 32-63-951_statement_on_ifrs_9_implications_of_covid-19_related_support_measures.pdf) αναφορικά με τις επιπτώσεις της επιδημίας Covid-19 στη χρηματοοικονομική κατάσταση και ρευστότητα της Εταιρίας.
 - iii. Αναζητήσαμε και συμφωνήσαμε τα χρηματοοικονομικά ποσά και ποσοστά, που πηγάζουν από τα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την δωδεκάμηνη περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021, στην ενότητα 3.8.5 «Σημαντικές Αλλαγές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου» και του σχετικού επενδυτικού κινδύνου που παρατίθεται στην ενότητα 2.1.3 «Κίνδυνοι που αφορούν στην Εκδότη» του Ενημερωτικού Δελτίου.



Από την εκτέλεση των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται προς και είναι κατά εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων, στο πλαίσιο της επικείμενης έκδοσης Εταιρικού Ομολόγου με δημόσια προσφορά (το «ΚΟΔ») και εισαγωγή προς διαπραγμάτευση που πραγματοποιείται με βάση τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980, και του Ν. 4706/2020 ως ισχύουν. Ως εκ τούτου, η έκθεση αυτή συντάχθηκε για να ενσωματωθεί αυτούσια ή αποσπασματικά στο Ενημερωτικό Δελτίο, να κοινοποιηθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, και να τεθεί ως έγγραφο στη διάθεση του επενδυτικού κοινού σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Σημείο 13.1 του Παραρτήματος 8 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή άλλη χρήση.



ΠραϊςγουώτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα 30 Ιουνίου 2022
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Swkratis Lappos'.

Σωκράτης Λεπτός - Μπούρτζη
ΑΜ ΣΟΕΛ 41541