



Προς:
το Διοικητικό Συμβούλιο της
ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ
Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41,
Μαρούσι 151 25

το Σύμβουλο Έκδοσης και Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε
Αιόλου 86
105 59 Αθήνα
Υπόψη: κου Βασίλη Καραμούζη και κας Δήμητρας Κρούσκα

και

το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο
Τράπεζα Πειραιώς
Σταδίου 10
105 64 Αθήνα
Υπόψη: κου Ιπποκράτη Ανδρεαδάκη και κου Άγγελου Δημητριάδη

(από κοινού η Τράπεζα Πειραιώς και η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε «**οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι**»)

Επιστολή 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 της 12^{ης} Οκτωβρίου 2021, μεταξύ της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η «**Εταιρεία**») 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 κατωτέρω Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών, 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 Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της διαχειριστικής χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, όπως επίσης και 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**»).

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου («**ΔΠΕ**») έχουμε ελέγξει τις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, ενώ με βάση το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 έχουμε επισκοπήσει την Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2021 (εφεξής «**Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες**»).

Η έκθεση ελέγχου που έχουμε εκδώσει επί των προαναφερόμενων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών, για ενσωμάτωση μερικώς ή ολικώς στο σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο, που συντάσσεται για τους σκοπούς της Έκδοσης (εφεξής «**Ενημερωτικό Δελτίο**») και θα κατατεθεί προς έγκριση στο Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, είναι έγγραφο στη διάθεση του επενδυτικού κοινού, σύμφωνα με το σημείο 14.1 του Παραρτήματος 6 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980. Ο έλεγχος που διενεργήσαμε για τις ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, 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 διαδικασιών που αναφέρονται σε αυτή την επιστολή 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 ανωτέρω. 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). Σημειώνεται ότι θα λάβουμε αμοιβή για τη διενέργεια των Εκθέσεων για τους σκοπούς σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, η οποία θα καταβληθεί από την Εταιρεία.

2. Επισημαίνουμε ότι σκοπός του ελέγχου που έχουμε διενεργήσει ήταν η έκφραση γνώμης σχετικά με τις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, 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 2020.

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 Ιουλίου 2021 και της 22 Νοεμβρίου 2021 (εφεξής η «**Ενδιάμεση Περίοδος**»), εκτός από τις περιπτώσεις που ρητά αναφέρεται διαφορετική περίοδος, και έχουν ως εξής:

1. Σχετικά με την επαλήθευση της επάρκειας και πληρότητας των προβλέψεων της Εταιρείας 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 Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021, όπως τα παραπάνω ενσωματώνονται στην Ενότητα **3.13 «Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες»**, εξετάσαμε τα ακόλουθα έγγραφα που παραλάβαμε από τη Διοίκηση της Εταιρείας, τους νομικούς συμβούλους και τον Έκτακτο Νομικό Ελεγκτή «**Δικηγορική Εταιρία Καρατζά και Συνεργάτες**» με σκοπό την επαλήθευση της ορθής εφαρμογής της ενότητας 11.4 «Δικαστικές και διαιτητικές διαδικασίες» του Παραρτήματος 6 του Κανονισμού:
 - i. Επισκοπήσαμε τα πρακτικά των Διοικητικών Συμβουλίων της Εταιρείας που συντάχθηκαν από την 15 Οκτωβρίου 2019 έως και το τέλος της Ενδιάμεσης Περιόδου.
 - ii. Επισκοπήσαμε τις επιστολές των νομικών συμβούλων της Εταιρείας που εκδόθηκαν κατά την διάρκεια της περιόδου από 15 Οκτωβρίου 2019 έως και το τέλος της Ενδιάμεσης Περιόδου.
 - iii. Εξετάσαμε το σχέδιο της Επιστολής του Νομικού Ελέγχου της «Δικηγορική Εταιρία Καρατζά και Συνεργάτες», όπου διατυπώνονται τα σχετικά συμπεράσματα με ημερομηνία 24 Νοεμβρίου 2021.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.

2. Σχετικά με την εφαρμογή των αναφερομένων στο σημείο 11.5 του Παραρτήματος 6 του Κανονισμού «**Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Εκδότη**» και το τμήμα 7 του Παραρτήματος 6 του Κανονισμού «**Πληροφορίες για τις Τάσεις**», περιγραφή κάθε σημαντικής μεταβολής στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, η οποία έλαβε χώρα κατά την Ενδιάμεση Περίοδο, διενεργήσαμε τις ακόλουθες διαδικασίες:

Ως «**Σημαντική Μεταβολή**» εννοείται μεταβολή άνω του 5% με βάση τα μεγέθη των αντιστοίχων κονδυλίων 30 Ιουνίου 2021, στα υπόλοιπα των λογαριασμών «Ίδια κεφάλαια», «Επενδύσεις σε ακίνητα», «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα», «Μακροπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις», «Βραχυπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις» και «Ενσώματα πάγια».

- i. Επισκοπήσαμε τα πρακτικά από τις συνεδριάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων και της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας, 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 οι εξαγορές ή συγχωνεύσεις, μεταβίβαση ακινήτων, ή ανάληψη υποχρεώσεων για την πραγματοποίηση εξαγοράς ακινήτων ή τυχόν μεταβολές στις μισθωτικές ή δανειακές συμβάσεις της Εταιρείας έχουν ενσωματωθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο.
- iv. Επισκοπήσαμε τυχόν αγοραπωλησίες ακινήτων, που αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο κατά την Ενδιάμεση Περίοδο, στην ενότητα 3.12 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εκδότριας», σε συνδυασμό με τις αντίστοιχες αποτιμήσεις των εκτιμητών.
- v. Σημειώνεται ότι μας παρασχέθηκαν προσωρινά λογιστικά βιβλία της Εταιρείας (Γενική Λογιστική), με ημερομηνία 30 Σεπτεμβρίου 2021.

Από την εκτέλεση των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν εντοπίσαμε κάποια Σημαντική Μεταβολή, πέραν αυτών που παρουσιάζονται στην ενότητα 3.12 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εκδότριας» και στην ενότητα 3.7 «Πληροφορίες για τις Τάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

3. Για την περίοδο από 1 Ιουλίου 2021 έως και το τέλος της Ενδιάμεσης Περιόδου, διερευνήσαμε για την Εταιρεία τυχόν περιορισμούς άντλησης κεφαλαίων μέσω του ΚΟΔ, την επάρκεια Ασφαλιστικής και Φορολογικής ενημερότητας και τυχόν περιπτώσεις μη ικανοποίησης δανειακών όρων και λοιπών διαδικασιών που δεν αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο:
- i. Επισκοπήσαμε για την ως άνω περίοδο τα πρακτικά του Δ.Σ. της Εταιρείας και της Επιτροπής Ελέγχου 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 24 Νοεμβρίου 2021 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 30 Ιουνίου 2021, καθώς και τυχόν τροποποιήσεων αυτών ή/και τυχόν νέες δανειακές συμβάσεις που σύναψε και μας παρέιχε η Εταιρεία μέχρι το τέλος της Ενδιάμεσης Περιόδου.
 - iii. Επισκοπήσαμε (α) τα πιο πρόσφατα διαθέσιμα πιστοποιητικά συμμόρφωσης σχετικά με την βεβαίωση τήρησης των δανειακών όρων και δεικτών που αφορούν υποχρεώσεις της

Εταιρείας, (β) των επί αυτών εκδοθέντων εκθέσεων ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών των τακτικών ελεγκτών, σχετικά με τη βεβαίωση τήρησης των δανειακών όρων και δεικτών, που αφορούν υποχρεώσεις της Εταιρείας και αναφορά τυχόν περιπτώσεων μη ικανοποίησης των όρων αυτών, (γ) τους χρηματοοικονομικούς δανειακούς όρους της Εταιρείας για την Ενδιάμεση περίοδο, (δ) την επικοινωνία για αίτημα παρέκκλισης (“waivers”) και τροποποίησης που μας παρείχε η Εταιρεία, μεταξύ των δανειοδοτριών τραπεζών της Εταιρείας και αναφορικά με την τήρηση των όρων των δανειακών τους υποχρεώσεων.

- iv. Λάβαμε διαβεβαιώσεις από τη Διοίκηση της Εταιρείας, στην οποία αναφέρεται η εκτίμηση της Διοίκησης της Εταιρείας για τη φερεγγυότητα της Εταιρείας.
- v. Επισκοπήσαμε τη φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα της Εταιρείας στην Ελλάδα, οι οποίες καλύπτουν την Ενδιάμεση Περίοδο.

Από την εκτέλεση των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.

- 4. Σχετικά με την επαλήθευση για τα χρηματοοικονομικά μεγέθη στην ενότητα 2.1 «Παράγοντες Κινδύνου που αφορούν ειδικά την Εταιρεία και που ενδέχεται να επηρεάσουν τη δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων» - υποενότητα «1. Μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, κυρίως στην Ελλάδα όπου δραστηριοποιείται κατά κύριο λόγο η Εταιρεία, ως συνέπεια επίδρασης γεγονότων όπως για παράδειγμα η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ή άλλων μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, ...». 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. Επαληθεύσαμε τα χρηματοοικονομικά μεγέθη στην ενότητα «Παράγοντες Κινδύνου που αφορούν ειδικά την Εταιρεία και που ενδέχεται να επηρεάσουν τη δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων» 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 Εταιρείας.
 - ii. Επιβεβαιώσαμε ότι οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020 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 Εταιρείας.
 - 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 2020, στην ενότητα του σχετικού επενδυτικού κινδύνου «1. Μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, κυρίως στην Ελλάδα όπου δραστηριοποιείται κατά κύριο λόγο η Εταιρεία, ως συνέπεια επίδρασης γεγονότων όπως για παράδειγμα η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ή άλλων μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων,», του Ενημερωτικού Δελτίου με τα τηρούμενα λογιστικά βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας.

Από την εκτέλεση των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.

5. Σχετικά με τη διερεύνηση επί των χρηματοοικονομικών πληροφοριών του Ενημερωτικού Δελτίου, στο πλαίσιο εξασφάλισης της ακρίβειας και πληρότητας του περιεχομένου του στις ακόλουθες ενότητες:
- Ενότητα Β – Βασικές πληροφορίες για τον Εκδότη
 - Β.2 – «Ποιες είναι οι βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τον εκδότη;»
 - 3.10 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα Περιουσιακά Στοιχεία, τις Υποχρεώσεις, τη Χρηματοοικονομική Θέση και τα Αποτελέσματα της Εταιρείας
 - 3.10.1.1 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων της χρήσης 2020 και συγκριτικά στοιχεία της υποδεκάμηνης χρήσης περιόδου από 15.10.2019 έως 31.12.2019
 - 3.10.1.2 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας της 31.12.2020 και συγκριτικά στοιχεία της 31.12.2019
 - 3.10.1.3 Κατάσταση Ταμειακών Ροών της Εταιρείας της χρήσης 2020 και συγκριτικά στοιχεία της υποδεκάμηνης χρήσης περιόδου από 15.10.2019 έως 31.12.2019
 - 3.10.1.4 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας της χρήσης 2020 και συγκριτικά στοιχεία της υποδεκάμηνης χρήσης περιόδου από 15.10.2019 έως 31.12.2019.
 - 3.10.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες της Ενδιάμεσης Περιόδου 01.01.-30.06.2021
 - 3.10.2.1 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων της περιόδου 01.01-30.06.2021 και συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01-30.06.2020
 - 3.10.2.2 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας της 30.06.2021 και συγκριτικά στοιχεία της 31.12.2020
 - 3.10.2.3 Κατάσταση Ταμειακών Ροών της Εταιρείας της περιόδου 01.01-30.06.2021 και συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01-30.06.2020
 - 3.10.2.4 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας της περιόδου 01.01-30.06.2021 και συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01-30.06.2020
 - 3.11 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης»
 - 3.4.3 Ανάλυση Κύκλου Εργασιών ανά Κατηγορία Ακινήτου
 - 3.3.3.1 Επενδύσεις που έχουν υλοποιηθεί
 - Δανειακές Συμβάσεις από την ενότητα «3.14 Σημαντικές Συμβάσεις».

Διενεργήσαμε τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες επί των χρηματοοικονομικών πληροφοριών των ανωτέρω ενότητων:

- i. Αντιπαραβάλαμε τα ποσά και ποσοστά με τα αντίστοιχα στις οικονομικές καταστάσεις και των λογιστικών βιβλίων της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των σημειώσεων και τις Καταστάσεις Επενδύσεων.
- ii. Βεβαιώσαμε την αριθμητική ακρίβεια των ποσών ή ποσοστών βάσει δεδομένων των οικονομικών καταστάσεων και των λογιστικών βιβλίων της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των σημειώσεων και των Καταστάσεων Επενδύσεων.

- iii. Επαληθεύσαμε την πληρότητα των ποσών με τα αντίστοιχα δεδομένα της Εταιρείας όπως εμφανίζονται στις Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες.
- iv. Λάβαμε διαβεβαιώσεις από τη Διοίκηση ότι όλα τα σημαντικά χρηματοοικονομικά θέματα έχουν γνωστοποιηθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο.

Από την εκτέλεση των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.

Επίσης, βεβαιώνουμε ότι τα χρηματοοικονομικά στοιχεία των ανωτέρων ενοτήτων που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι ακριβή και πλήρη σε σχέση με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία από τις δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020 και την εξαμήνη περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2021, όπως αναφέρονται στις προαναφερθείσες ενότητες του Ενημερωτικού Δελτίου.

6. Σχετικά με τη βεβαίωση της ακρίβειας των χρηματοοικονομικών δεικτών της Εταιρείας που απορρέουν από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας και περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, στην ενότητα 3.10 «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 Εταιρείας 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:

- Δείκτες Μόχλευσης
- Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)
- Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)
- Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) και Προσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Προσαρμοσμένο EBITDA)

Από την εκτέλεση αυτής της προσυμφωνημένης διαδικασίας δεν προέκυψαν ευρήματα.

7. Σχετικά με την Επαλήθευση των σημαντικότερων επενδύσεων (εφεξής οι «Επενδύσεις») που υπερβαίνουν το ποσό €500 χιλ. και έχουν πραγματοποιηθεί κατά την Ενδιάμεση Περίοδο και/ή βρίσκονται στο στάδιο της υλοποίησης ή/και για τις οποίες τα διοικητικά της όργανα έχουν ήδη αναλάβει ισχυρές δεσμεύσεις, καθώς και τις ανάγκες χρηματοδότησής τους, στο πλαίσιο της ορθής εφαρμογής του σημείου 4.1.8 του Παραρτήματος 6 του Κανονισμού, έχουμε διενεργήσει τις ακόλουθες προσυμφωνημένες διαδικασίες:
 - i. Επαληθεύσαμε τα χρηματοοικονομικά δεδομένα στην ενότητα «Περιγραφή της αναμενόμενης χρηματοδότησης των δραστηριοτήτων της Εκδότριας» του Ενημερωτικού Δελτίου (συμπεριλαμβανομένου και του τρόπου χρηματοδότησης των Επενδύσεων) με βάση τα στοιχεία που έθεσε υπόψη μας η Διοίκηση της Εταιρείας.

- ii. Επιβεβαιώσαμε τα χρηματοοικονομικά δεδομένα στην εν λόγω ενότητα του Ενημερωτικού Δελτίου με τα τηρούμενα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας από τα οποία προκύπτουν (Γενική Λογιστική ή/και Μητρώο Παγίων).
 - iii. Επιβεβαιώσαμε τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τις Επενδύσεις που σκοπεύει να πραγματοποιήσει στο μέλλον η Εταιρεία και για τις οποίες τα διοικητικά της όργανα έχουν ήδη αναλάβει ισχυρές δεσμεύσεις, που συμπεριλαμβάνονται στην ενότητα 3.3.3.2 «Επενδυτικό Πρόγραμμα» του Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς και τον προβλεπόμενο τρόπο χρηματοδότησής τους, μέσω διενέργειας των ακόλουθων διαδικασιών:
 - i) Εξέταση των πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας,
 - ii) Εξέταση τυχόν υπογεγραμμένων προσυμφώνων, και
 - iii) Λάβαμε διαβεβαιώσεις από τη διοίκηση της Εταιρείας ότι όλες τυχόν εξαγορές ή συγχωνεύσεις, μεταβιβάσεις ακινήτων ή ανάληψη υποχρεώσεων για την πραγματοποίηση εξαγοράς ακινήτων, καθώς και ότι όλες οι πληροφορίες για τις κυριότερες Επενδύσεις έχουν γνωστοποιηθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο και ότι δεν υπάρχουν προσύμφωνα, μνημόνια κατανόησης (MOU) ή συμφωνίες συνεργασίας με τρίτους που έχουν συναφθεί κατά την Ενδιάμεση Περίοδο και τα οποία δεν αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.
- 8.** Σχετικά με την περιγραφή κάθε σημαντικής αλλαγής στη δομή δανειοληψίας και χρηματοδότησης της Εταιρείας από 01 Ιανουαρίου 2021 έως το τέλος την Ενδιάμεσης Περιόδου, όπως αναφέρεται στο Σημείο 4.1.7 του Παραρτήματος 6, και στην ενότητα 3.3.2 Πληροφορίες σχετικά με τις σημαντικές αλλαγές στη δομή δανειοληψίας και χρηματοδότησης της Εκδότριας, από την τελευταία οικονομική χρήση, διενεργήσαμε τις ακόλουθες εργασίες:
- i. Εξετάσαμε τις δανειακές συμβάσεις της Εταιρείας που υπογράφηκαν από 1 Ιανουαρίου 2021 έως το τέλος της Ενδιάμεσης Περιόδου, με σκοπό τον εντοπισμό σημαντικών αλλαγών στο δανεισμό της Εταιρείας οι οποίες δεν περιλαμβάνονται στην ενότητα «Πληροφορίες σχετικά με τις σημαντικές αλλαγές στη δομή δανειοληψίας και χρηματοδότησης της Εκδότριας».
 - ii. Αντιπαραβάλαμε τα χρηματοοικονομικά ποσά με παραστατικά/αποδεικτικά των τραπεζών, ή τη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την εξάμηνη περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2021.
 - iii. Αντιπαραβάλαμε τα δεδομένα που περιλαμβάνονται στην ενότητα «Πληροφορίες σχετικά με τις σημαντικές αλλαγές στη δομή δανειοληψίας και χρηματοδότησης της Εκδότριας» με τα σχετικά πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου ή τις σχετικές δανειακές συμβάσεις ή τα σχετικά παραστατικά/αποδεικτικά των τραπεζών αναφορικά με την είσπραξη/πληρωμή των εν λόγω ποσών ή τη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την εξάμηνη περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2021.
 - iv. Λάβαμε διαβεβαιώσεις από τη Διοίκηση σχετικά με την ύπαρξη (ή μη ύπαρξη) σημαντικών αλλαγών στο δανεισμό της Εταιρείας.

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 (ΕΕ) 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 14.1 του Παραρτήματος 6 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 24 Νοεμβρίου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος

ΑΜ ΣΟΕΛ 17701