



ΈΚΘΕΣΗ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Επί της Δήλωσης Επάρκειας του Κεφαλαίου Κίνησης που περιλαμβάνεται στο από 22.05.2024 Ενημερωτικό Δελτίο της «**ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**»

Προς:
το Διοικητικό Συμβούλιο της
ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ
(εφεξής το «**Διοικητικό Συμβούλιο**»)
Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41,
Μαρούσι 151 25

τις τράπεζες

Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.
Αιόλου 86
105 59 Αθήνα

Τράπεζα Eurobank Α.Ε.
Οθωνος 8
105 57 Αθήνα

Άλφα Τράπεζα Α.Ε.
Σταδίου 40
105 64 Αθήνα

Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.
Πανεπιστημίου 16
106 72 Αθήνα

υπό την ιδιότητά τους, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. και η Τράπεζα Eurobank Α.Ε. ως Σύμβουλοι Έκδοσης και Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι (εφεξής οι «**Σύμβουλοι Έκδοσης και ΣΚΑ**») και μαζί με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. και την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. ως Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι (εφεξής οι «**ΣΚΑ**»).

Υποκείμενο Θέμα

Βάσει της από 20/09/2023 μεταξύ μας σύμβασης, όπως τροποποιήθηκε από την 22/05/2024 και στο πλαίσιο της εντολής που λάβαμε την 16/02/2024, από τους ΣΚΑ, αναλάβαμε την ανάθεση εύλογης διασφάλισης αναφορικά με την εξέταση της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης (εφεξής η «**Δήλωση**»), που διατυπώνεται από τη διοίκηση της **ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ** (εφεξής η «**Διοίκηση**» και η «**Εταιρεία**» αντιστοίχως), στην Ενότητα 4.1.1. «**Δήλωση για την επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης**» του Ενημερωτικού Δελτίου με ημερομηνία 22/05/2024

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, ΓΕΜΗ: 001520401000, Τ: +30 210 6874400, www.pwc.gr

Αθήνα: Λεωφ. Κηφισίας 260 & Λεωφ. Κηφισίας 270, 152 32 Χαλάνδρι | Τ: +30 210 6874400

Θεσσαλονίκη: Αγίας Αναστασίας & Λαέρτου, 55535 Πυλαία | Τ: +30 2310 488880

Ιωάννινα: Πλατεία Πάργης 2, 1ος όροφος, 45332 | Τ: +30 2651 313376

Πάτρα: 28ης Οκτωβρίου 2Α & Όθωνος Αμαλίας 11, 26223 | Τ: +30 2616 009208



(εφεξής το “**Ενημερωτικό Δελτίο**”), προκειμένου να διαπιστώσουμε ότι πληρούνται οι ισχύουσες προϋποθέσεις που ορίζονται ως Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εφαρμοστέα Κριτήρια

Η ως άνω Δήλωση συντάσσεται από τη Διοίκηση της Εταιρείας, σύμφωνα με το σημείο 3.1 του Παραρτήματος 11 του κατ’ εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, όπως προβλέπεται από τις παραγράφους 128-165, που εμπεριέχονται στις κατευθυντήριες γραμμές της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών (European Securities and Markets Authority “ESMA”, ESMA32-382-1138|04/03/2021), αναφορικά με τη συνεπή εφαρμογή του ανωτέρω Κανονισμού, στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου (εφεξής η «**Αύξηση**») με δημόσια προσφορά στην Ελλάδα (εφεξής η «**Δημόσια Προσφορά**») και της εισαγωγής του συνόλου των μετοχών της στη Ρυθμιζόμενη (Κύρια) Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «**Χ.Α.**») (εφεξής η «**Εισαγωγή**») (από κοινού η Αύξηση, η Δημόσια Προσφορά και η Εισαγωγή αποκαλούνται εφεξής «**Συναλλαγή**»).

Ευθύνες της Διοίκησης

Η σύνταξη και παρουσίαση της Δήλωσης αποτελεί αποκλειστική ευθύνη της Διοίκησης της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει επίσης την αποκλειστική ευθύνη για την κατάρτιση των σχετικών χρηματοοικονομικών προβλέψεων, όπως και των συγκεκριμένων παραδοχών που υιοθετήθηκαν για την κατάρτιση των εν λόγω προβλέψεων. Επίσης, η Διοίκηση έχει την ευθύνη για τη συνεπή εφαρμογή των κανόνων που περιλαμβάνονται στην ενότητα «Εφαρμοστέα κριτήρια». Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη διαμόρφωση όλων των απαραίτητων εσωτερικών δικλίδων που διασφαλίζουν τη κατάρτιση της Δήλωσης σύμφωνα με το σημείο 3.1 του Παραρτήματος 11 του κατ’ εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, όπως προβλέπεται από τις παραγράφους 128-156, που εμπεριέχονται στις κατευθυντήριες γραμμές της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών (ESMA) σχετικά με τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιούνται στο πλαίσιο του κανονισμού για το ενημερωτικό δελτίο (04/03/2021- ESMA32-382-1138).

Ευθύνες του Ελεγκτή

Δική μας ευθύνη είναι η έκδοση της παρούσας Έκθεσης εύλογης διασφάλισης αναφορικά με την υπό εξέταση Δήλωση για την επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης της Εταιρείας για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας έκθεσης διασφάλισης, με βάση τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας.

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο), «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης» (εφεξής «**ΔΠΑΔ 3000**») και τους όρους ανάθεσης της από 20/09/2023 μεταξύ μας σύμβασης, όπως τροποποιήθηκε από την 16/02/2024. Το ΔΠΑΔ 3000 απαιτεί να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε την εργασία μας έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το αν το υποκείμενο θέμα έχει καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τα εφαρμοστέα κριτήρια. Στο πλαίσιο των διενεργούμενων ελεγκτικών διαδικασιών εκτιμούμε τον κίνδυνο ουσιώδους σφάλματος, είτε αυτό οφείλεται σε απάτη ή λάθος.

Θεωρούμε ότι τα ελεγκτικά στοιχεία που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα και υποστηρίζουν το συμπέρασμα που εκφράζεται στην παρούσα έκθεση διασφάλισης.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια της παρούσας ανάθεσης και έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τις Δικλίδες Ποιότητας (ISQC) 1 «Δικλίδες ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους και επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων και λοιπές αναθέσεις διασφάλισης και συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα δικλίδων ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας

Σχεδιάσαμε και διενεργήσαμε την εργασία μας με σκοπό να αποκτήσουμε τις πληροφορίες, αναλύσεις και επεξηγήσεις που θεωρήσαμε αναγκαίες, όπου αυτές ήταν διαθέσιμες από τη διοίκηση της Εταιρείας, προκειμένου να αξιολογήσουμε κατά πόσο η Δήλωση έχει συνταχθεί σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια και οι σχετικές χρηματοοικονομικές εκτιμήσεις, οι καταρτισθείσες αναλύσεις ευαισθησίας, καθώς και οι βασικές παραδοχές που έχει υιοθετήσει η διοίκηση της Εταιρείας, στο πλαίσιο της κατάρτισης της Δήλωσης, συνάδουν με τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης, τις αναμενόμενες ταμειακές ροές για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας έκθεσης διασφάλισης καθώς και την τρέχουσα οικονομική συγκυρία.

Εγγενείς (Ενδογενείς) Περιορισμοί

Η υπό εξέταση Δήλωση, οι σχετικές χρηματοοικονομικές εκτιμήσεις, οι καταρτισθείσες αναλύσεις ευαισθησίας, καθώς και οι βασικές παραδοχές στις οποίες βασίστηκαν οι χρηματοοικονομικές εκτιμήσεις, έχουν διαμορφωθεί με βάση τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες, λαμβάνοντας υπόψη ότι η κάλυψη των αναγκών αυτών βασίζεται σε μια σειρά παραγόντων που δεν εξαρτώνται μόνο από την Εταιρεία. Συνεπώς, δεν μπορούμε να διαβεβαιώσουμε ότι η πραγματική διαμόρφωση του κεφαλαίου κίνησης θα είναι αυτή που προβλέπεται από τη διοίκηση και ότι δεν θα προκύψουν σημαντικές αποκλίσεις στην επόμενη περίοδο.

Συμπέρασμα

Κατά την γνώμη μας, και με βάση τη διενεργησα εργασία μας, η Δήλωση, η οποία καταλήγει ότι το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας έκθεσης διασφάλισης είναι επαρκές, έχει διατυπωθεί κατάλληλα από κάθε ουσιώδη άποψη και είναι κατάλληλα και εύλογα διατυπωμένη στην Ενότητα 4.1.1. "Δήλωση για την Επάρκεια Κεφαλαίου Κίνησης" του Ενημερωτικού Δελτίου.

Περιορισμός Χρήσης

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά και μόνο προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και τους ΣΚΑ, στο πλαίσιο της Συναλλαγής, σύμφωνα με τις διατάξεις των Κανονισμών (ΕΕ) 2017/1129, 2019/979 και 2019/980 και των κατευθυντήριων γραμμών της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών (ESMA) σχετικά με τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιούνται στο πλαίσιο του κανονισμού για το ενημερωτικό δελτίο (04/03/2021- ESMA32-382-1138), όπως ισχύουν. Ως εκ τούτου, η έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, εκτός της ενσωμάτωσής της αυτούσια ή αποσπασματικά, στο σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο με ημερομηνία 22/05/2024, της κοινοποίησής της στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και της παράθεσής της ως έγγραφο στη διάθεση του επενδυτικού κοινού, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο τμήμα 21 του παραρτήματος 1 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ)



2019/980. Η παρούσα έκθεση περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται ανωτέρω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο σύνολό τους.

Με εκτίμηση,



ΠραϊσγουώτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 260,
153 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 22.05.2024
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Πιρής
ΑΜ ΣΟΕΛ 65601