



ΕΚΘΕΣΗ ΕΥΡΗΜΑΤΩΝ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΗΜΕΝΩΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο από 22.05.2024 Ενημερωτικό Δελτίο της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ.» και οι οποίες διενεργήθηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών», εν όψει της προγραμματισμένης έναρξης διαπραγμάτευσης των μετοχών της στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α..

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

τις τράπεζες

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

Τράπεζα Eurobank Α.Ε.
Όθωνος 8
105 57 Αθήνα

Αλφα Τράπεζα Α.Ε.
Σταδίου 40
105 64 Αθήνα

Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.
Πανεπιστημίου 16
106 72 Αθήνα

υπό την ιδιότητά τους ως Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι (εφεξής οι «ΣΚΑ»)

Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της

Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά και μόνο να βοηθήσει την εταιρεία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η «Εταιρεία») αναφορικά με τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που έχουν ενσωματωθεί στο από 22.05.2024 ενημερωτικό δελτίο (το «Ενημερωτικό Δελτίο») το οποίο συντάχθηκε στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου (η «Αύξηση») με δημόσια προσφορά στην Ελλάδα (η «Δημόσια Προσφορά») και της εισαγωγής του συνόλου των μετοχών της στη Ρυθμιζόμενη (Κύρια) Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (το «Χ.Α.») (η «Εισαγωγή») (από κοινού η Αύξηση, η Δημόσια Προσφορά και η Εισαγωγή αποκαλούνται εφεξής «Συναλλαγή»).

Η Έκθεση αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά για τους σκοπούς της Εισαγωγής, για την πληροφόρηση των παραληπτών της και ειδικότερα κατά εντολή των Συμβούλων Έκδοσης και ΣΚΑ στο πλαίσιο επαλήθευσης των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο. Ως εκ τούτου η παρούσα Έκθεση δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί, διανεμηθεί, ή αναφερθεί, εντός ή εκτός της Ελληνικής Επικράτειας, για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή άλλη χρήση, πλην της ενδεχόμενης καταχώρησης ή αναφοράς της, συνολικά ή εν μέρει, στο Ενημερωτικό Δελτίο, της κοινοποίησής της



στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και του ότι θα τεθεί ως διαθέσιμο έγγραφο σύμφωνα με το σημείο 21.1 του Παραρτήματος 6 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980.

Δεδομένου ότι η διενεργηθείσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα ΔΠΕ ή τα ΔΠΑΕ, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψη μας και άλλα θέματα, πέραν των προαναφερμένων.

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου («ΔΠΕ») έχουμε ελέγξει τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2021, 31 Δεκεμβρίου 2022 και την 31 Δεκεμβρίου 2023 (εφεξής «**Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες**»).

Η έκθεση ελέγχου που έχουμε εκδώσει επί των προαναφερόμενων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών, για ενσωμάτωση μερικώς ή ολικώς στο σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο, και θα κατατεθεί προς έγκριση στο Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, είναι έγγραφο στη διάθεση του επενδυτικού κοινού, σύμφωνα με το σημείο 21.1 του Παραρτήματος 1 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980.

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 2023, 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 2023.

Όπως αναφέραμε παραπάνω, ο έλεγχος που διενεργήσαμε για τις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, περιέλαβε ελεγκτικές διαδικασίες που κρίθηκαν αναγκαίες για το σκοπό της διατύπωσης γνώμης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων εκλαμβανόμενων 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 και, για το λόγο αυτό, δεν εκφράζουμε ανάλογη γνώμη.

Ευθύνες της Διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας καθώς και οι Σύμβουλοι Έκδοσης και ΣΚΑ αναγνώρισαν ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάθεσης.

Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας είναι υπεύθυνη για το υποκείμενο θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες.

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 των διαχειριστικών χρήσεων που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2021, 31 Δεκεμβρίου 2022 και την 31 Δεκεμβρίου 2023, 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**»).

Ευθύνες του Ελεγκτή

Διενεργήσαμε τις προσυμφωνημένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο), «**Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών**». Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει τη διενέργεια των διαδικασιών που έχουν



συμφωνηθεί με τη Διοίκηση της Εταιρείας και τους Συμβούλους Έκδοσης και ΣΚΑ σχετικά με την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διασφάλιση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών.

Αυτή η ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε διενεργήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) και με τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017, καθώς και του Κανονισμού (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).

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.

Διαδικασίες και ευρήματα

Επί του υποκειμένου θέματος, διενεργήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται ακολούθως σύμφωνα με τις επεξηγήσεις των παρακάτω συμβόλων, όπως αυτές συμφωνήθηκαν με τη Διοίκηση της Εταιρείας (και τους Συμβούλους Έκδοσης και ΣΚΑ) όρους της ανάθεσης με ημερομηνία 20.09.2023, όπως τροποποιήθηκε από την 16.02.2024 από Συμβούλους Έκδοσης και τους ΣΚΑ και οι οποίες αφορούν την περίοδο μεταξύ της 31 Δεκεμβρίου 2023 και της 20 Μαΐου 2024 (εφεξής η «Ενδιάμεση Περίοδος»), εκτός από τις περιπτώσεις που ρητά αναφέρεται διαφορετική περίοδο, και έχουν ως εξής:

| A/A | Διαδικασίες | Ευρήματα |
|-----|--|----------|
| 1 | <u>Επενδύσεις</u> Σχετικά με την Επαλήθευση των σημαντικότερων επενδύσεων (εφεξής οι « Επενδύσεις ») που υπερβαίνουν το ποσό €10.000 χιλ. και έχουν πραγματοποιηθεί κατά τις χρήσεις 2021, 2022 και την περίοδο 01.01-31.12.2023 και 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 η γεωγραφική κατανομή αυτών και τη μέθοδο χρηματοδότησής τους, στο πλαίσιο της ορθής εφαρμογής του σημείου 5.7.1. και 5.7.2. του Παραρτήματος 1 του Κανονισμού, έχουμε διενεργήσει τις ακόλουθες προσυμφωνημένες διαδικασίες: | |

| Α/Α | Διαδικασίες | Ευρήματα |
|-----|--|--|
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. Επαληθεύσαμε τα χρηματοοικονομικά δεδομένα στην ενότητα 3.4 «Επενδύσεις» του Ενημερωτικού με βάση τα στοιχεία που μας έθεσε υπόψη μας η Διοίκηση της Εταιρείας. 2. Επιβεβαιώσαμε τα χρηματοοικονομικά δεδομένα στην εν λόγω ενότητα του Ενημερωτικού Δελτίου με τα τηρούμενα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας από τα οποία προκύπτουν. 3. 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 3.4 «Επενδύσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς και τον προβλεπόμενο τρόπο χρηματοδότησής τους, μέσω διενέργειας των ακόλουθων διαδικασιών: <ol style="list-style-type: none"> i. Εξετάσαμε τα πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας, της Επιτροπής Ελέγχου, καθώς και της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου (εφεξής οι «Επιτροπές») ii. Εξετάσαμε τα υπογεγραμμένα προσύμφωνα, συμβάσεις, MoUs και iii. Λάβαμε έγγραφες διαβεβαιώσεις από την διοίκηση της Εταιρείας ότι όλες οι 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. | <p>Από τη διενέργεια των εν λόγω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν εξαιρέσεις.</p> |
| 2 | <p><u>Δικαστικές και διαιτητικές διαδικασίες</u></p> <p>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 δωδεκάμηνη περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, όπως τα παραπάνω ενσωματώνονται στην Ενότητα 3.22 «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 του σημείου 18.6 «Δικαστικές και διαιτητικές διαδικασίες» του Παραρτήματος 1 του Κανονισμού:</p> | |
| | <ol style="list-style-type: none"> i. Εξετάσαμε τα πρακτικά των Διοικητικών Συμβουλίων της Εταιρείας που συντάχθηκαν από την 1 Ιανουαρίου 2021 έως και την ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου. ii. Λάβαμε έγγραφες επιστολές διαβεβαιώσεων από τη Διοίκηση της Εταιρείας. iii. Εξετάσαμε τις επιστολές των νομικών συμβούλων της Εταιρείας που εκδόθηκαν κατά την διάρκεια της 1 Ιανουαρίου 2021 έως και την ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου. iv. Εξετάσαμε το σχέδιο της Επιστολής του Νομικού Ελέγχου της «Δικηγορική Εταιρία Καρατζά και Συνεργάτες», όπου διατυπώνονται τα σχετικά συμπεράσματα με ημερομηνία 21.05.2024. | <p>Από τη διενέργεια των εν λόγω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν εξαιρέσεις.</p> |
| 3 | <p><u>Συμφωνία λογιστικών βιβλίων και χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας</u></p> | |

| Α/Α | Διαδικασίες | Ευρήματα |
|----------|---|--|
| | <p>Σχετικά με την συμφωνία με τα λογιστικά βιβλία ή/και τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των μεγεθών (i) των πινάκων στην ενότητα 4.1.2 Κεφαλαιοποίηση και Χρέος, (ii) της δήλωσης για τη μη ύπαρξη σημαντικών μεταβολών στην κεφαλαιοποίηση και το χρέος της Εταιρείας έως και το τέλος της Περιόδου, έχουμε διενεργήσει τις ακόλουθες προσυμφωνημένες διαδικασίες:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Συμφωνήσαμε τα αριθμητικά δεδομένα των ως άνω πινάκων με τα αντίστοιχα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ή/και των τηρούμενων λογιστικών βιβλίων από τα οποία προκύπτουν 2. Επανυπολογίσαμε τους αριθμητικούς υπολογισμούς των ως άνω πινάκων για την εξακρίβωση της ακρίβειάς τους 3. Επαληθεύσαμε την πληρότητα των ως άνω πινάκων σύμφωνα τα αναφερόμενα στο σημείο 3.2 του Παραρτήματος 11 του Κανονισμού και τις διευκρινιστικές σημειώσεις που αναφέρονται στις παραγράφους 166-189 (σελ. 151-156) των Συστάσεων της ESMA 4. Εξετάσαμε τα πρακτικά του Δ.Σ. για την Ενδιάμεση Περίοδο ώστε να επιβεβαιωθεί η ύπαρξη ή μη σημαντικών μεταβολών στην κεφαλαιοποίηση και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία λήξης της Ενδιάμεσης Περιόδου 5. Λάβαμε έγγραφες διαβεβαιώσεις από τη Διοίκηση της Εταιρείας, ότι όλες οι σημαντικές μεταβολές στη χρηματοοικονομική θέση και το συνολικό χρέος της Εταιρείας κατά την ημερομηνία λήξης της Ενδιάμεσης Περιόδου περιγράφονται στο Ενημερωτικό Δελτίο | <p>Από τη διενέργεια των εν λόγω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν εξαιρέσεις.</p> |
| 4 | <p><u>Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Εκδότη</u></p> <p>Σχετικά με την εφαρμογή των αναφερομένων στο σημείο 18.7 του Παραρτήματος 1 του Κανονισμού «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Εκδότη» και το σημείο 10.1 του Παραρτήματος 1 του Κανονισμού «Πληροφορίες για τις Τάσεις», καθώς και κάθε σημαντικής μεταβολής στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, η οποία έλαβε χώρα κατά την Περίοδο, διενεργήσαμε τις ακόλουθες διαδικασίες:</p> <p>Ως Σημαντική Μεταβολή εννοείται μεταβολή άνω του 10% με βάση τα μεγέθη των αντιστοίχων κονδυλίων της 31ης Δεκεμβρίου 2023, στα υπόλοιπα των λογαριασμών «Ίδια Κεφάλαια», «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα», «Επενδύσεις σε ακίνητα», «Δανειακές Υποχρεώσεις», «Ενσώματα πάγια», «Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων» και «Υποχρεώσεις μίσθωσης».</p> <ol style="list-style-type: none"> i. Εξετάσαμε 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 Περίοδο. ii. Αντιπαραβάλαμε τις σημαντικές μεταβολές που εντοπίστηκαν από την ανωτέρω διαδικασία με τα σχετικά παραστατικά/αποδεικτικά των τραπεζών αναφορικά με την είσπραξη/πληρωμή εν λόγω ποσών. iii. Εξετάσαμε τις επιστολές των νομικών συμβούλων της Εταιρείας κατά την Περίοδο. iv. Λάβαμε τον Ισολογισμό της Εταιρείας με ημερομηνία 31.03.2024. v. Λάβαμε έγγραφες διαβεβαιώσεις από τη Διοίκηση της Εταιρείας, ότι όλες οι σημαντικές μεταβολές στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας έχουν απεικονιστεί στο Ενημερωτικό Δελτίο. vi. Λάβαμε έγγραφες διαβεβαιώσεις από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι όλες οι εξαγορές ή συγχωνεύσεις, μεταβιβάσεις ακινήτων, ή ανάληψη υποχρεώσεων για την πραγματοποίηση εξαγοράς ακινήτων ή τυχόν μεταβολές στις μισθωτικές ή δανειακές συμβάσεις της Εταιρείας έχουν ενσωματωποιηθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο. vii. Εξετάσαμε για τυχόν αγοραπωλησίες ακινήτων, που αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο κατά την Περίοδο, στην ενότητα 3.17 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εκδότριας», σε συνδυασμό με τις | <p>Από τη διενέργεια των εν λόγω προσυμφωνημένων διαδικασιών, δεν εντοπίσαμε κάποια Σημαντική Μεταβολή, πέραν αυτών που παρουσιάζονται στην ενότητα 3.17 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εκδότριας» και στην ενότητα 3.10 «Πληροφορίες για τις Τάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.</p> |

| Α/Α | Διαδικασίες | Ευρήματα |
|-----|---|--|
| | <p>αντίστοιχες αποτιμήσεις των εκτιμητών.</p> <p>viii. Σημειώνεται ότι δεν μας παρασχέθηκαν προσωρινά λογιστικά βιβλία της Εταιρείας (Γενική Λογιστική), με μεταγενέστερη ημερομηνία της 31ης Δεκεμβρίου 2023.</p> | |
| 5 | <p><u>Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη</u></p> <p>Σχετικά με την επαλήθευση των συναλλαγών της Εταιρείας με τις συνδεδεμένες με αυτές επιχειρήσεις καθώς και των οικονομικών συναλλαγών μεταξύ των μετόχων, των μελών του Δ.Σ. και των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων, καθώς και των ανώτερων διοικητικών στελεχών με την Εταιρεία και τις συνδεδεμένες επιχειρήσεις κατά τις χρήσεις 2021-2022, την περίοδο 01.01-31.12.2023 και κατά την Ενδιάμεση Περίοδο, στο πλαίσιο της ορθής εφαρμογής η ορθή εφαρμογή του τμήματος 17 του Παραρτήματος 1 του Κανονισμού, καθώς και των διευκρινιστικών σημειώσεων που αναφέρονται στις παραγράφους 195-200 των Συστάσεων της ESMA, διενεργήσαμε τις ακόλουθες διαδικασίες:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. Αντιπαραβάλαμε τα ποσά των πληροφοριών για τις συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2021, 2022 και με την Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023. ii. Επαληθεύσαμε την ακρίβεια και πληρότητα των δεδομένων των πινάκων του Ενημερωτικού Δελτίου στους οποίους παρουσιάζονται οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη μέσω αντιπαραβολής και επαλήθευσης με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2021, 2022 και με την Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023. iii. Λάβαμε διαβεβαιώσεις από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι όλες οι πληροφορίες για τις συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη έχουν γνωστοποιηθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο iv. Για τις συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη για την Ενδιάμεση Περίοδο, διενεργήσαμε τις ακόλουθες διαδικασίες: <ol style="list-style-type: none"> 1. Εξετάσαμε τα πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου για την Ενδιάμεση Περίοδο 2. Λάβαμε διαβεβαιώσεις από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι δεν υπάρχουν πληροφορίες που δεν περιγράφονται στο Ενημερωτικό Δελτίο. 3. Συμφωνήσαμε τα δεδομένα των πινάκων συναλλαγών για την Τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31.03.2024 με τα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας. v. Επαληθεύσαμε ότι οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη για τις χρήσεις χρήσεων 2021, 2022 και 2023 είναι σύμφωνες με τους όρους της αγοράς, σε συνάρτηση με το φάκελο «Φάκελο Τεκμηρίωσης Ενδοομιλικών Συναλλαγών». | <p>Από τη διενέργεια των εν λόγω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν εξαιρέσεις.</p> |
| 6 | <p><u>Διερεύνηση χρηματοοικονομικών πληροφοριών του Ενημερωτικού Δελτίου</u></p> <p>Σχετικά με την διερεύνηση επί των χρηματοοικονομικών πληροφοριών του Ενημερωτικού Δελτίου στο πλαίσιο εξασφάλισης της ακρίβειας και πληρότητας του περιεχομένου του στις ακόλουθες ενότητες:</p> <ul style="list-style-type: none"> ο Ενότητα Β - Βασικές πληροφορίες για τον Εκδότη ο Β.2 - «Ποιες είναι οι βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τον εκδότη;» ο 3.4 Επενδύσεις ο 3.5.3 Ανάλυση Κύκλου Εργασιών ανά Κατηγορία Ακινήτου ο 3.13 Αμοιβές και Οφέλη ο 3.15 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα Περιουσιακά Στοιχεία, τις Υποχρεώσεις, τη Χρηματοοικονομική Θέση και τα Αποτελέσματα της Εταιρείας <ul style="list-style-type: none"> ο 3.15.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Χρήσεων 2021-2023 ο 3.15.1.1 Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος ο 3.15.1.2 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας | |

| Α/Α | Διαδικασίες | Ευρήματα |
|-----|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.15.1.3 Κατάσταση Ταμειακών Ροών ○ 3.15.1.4 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων ○ 3.16 Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης ○ 3.18 Πληροφορίες για τα Κεφάλαια <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.18.1 Πηγές Κεφαλαίων ○ 3.18.2 Ρευστότητα ○ 3.19 Συναλλαγές Συνδεδεμένων Μερών ○ 3.22 Σημαντικές Συμβάσεις <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.22.1 Δανειακές Συμβάσεις ○ 4.1 Ουσιώδεις Πληροφορίες <ul style="list-style-type: none"> ○ 4.1.2 Κεφαλαιοποίηση και Χρέος ○ 5 Παράρτημα Ι : Χαρτοφυλάκιο 31.12.2023 | |
| | <p>Διενεργήσαμε τις ακόλουθες διαδικασίες επί των χρηματοοικονομικών πληροφοριών των ανωτέρω ενότητων:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. Επιβεβαιώσαμε 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 έγγραφες διαβεβαιώσεις από τη Διοίκηση ότι όλα τα σημαντικά χρηματοοικονομικά θέματα έχουν γνωστοποιηθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο. | <p>Από τη διενέργεια των εν λόγω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν εξαιρέσεις.</p> |
| 7 | <p><u>Περιληπτικό Σημείωμα</u></p> <p>Σχετικά με την επιβεβαίωση της αριθμητικής ακρίβειας των οικονομικών στοιχείων της Εταιρείας που περιλαμβάνονται στο περιληπτικό σημείωμα του Ενημερωτικού Δελτίου βάσει όσων απαιτούνται από το Παράρτημα IV του Κανονισμού 2019/979:</p> <p>Διενεργήσαμε τις ακόλουθες διαδικασίες επί των οικονομικών στοιχείων της ανωτέρας ενότητας:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Επαληθεύσαμε ότι τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στο περιληπτικό σημείωμα του Ενημερωτικού Δελτίου είναι σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο Παράρτημα IV του Κανονισμού 2019/979 όπως επίσης επαληθεύσαμε την αριθμητική ακρίβεια αυτών με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και τα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας. | <p>Από τη διενέργεια των εν λόγω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν εξαιρέσεις.</p> |
| 8 | <p><u>Χρηματοοικονομικών Δείκτες της Εταιρείας</u></p> <p>Σχετικά με την επιβεβαίωση 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 3.16 «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 και των σχετικών Q&As / ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures (APMs) της 17.04.2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Επαληθεύσαμε τον τρόπο υπολογισμού των οικονομικών δεικτών της Εταιρείας βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 05.10.2015, την https://www.esma.europa.eu/press-news/esma-news/esma-issues-new-qa-alternative-performance-measures-in-context-covid-19 και των σχετικών Q&As / | <p>Από τη διενέργεια των εν λόγω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν</p> |

| Α/Α | Διαδικασίες | Ευρήματα |
|-----|--|--|
| | <p>ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures (APMs) της 17.04.2020.</p> <p>Οι «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου είναι οι εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) | <p>προέκυψαν εξαιρέσεις.</p> |
| 9 | <p><u>Πληροφορίες για τα Κεφάλαια</u></p> <p>Σχετικά με την επιβεβαίωση των αναφερόμενων στην ενότητα του Ενημερωτικού Δελτίου «Πληροφορίες για τα Κεφάλαια» και τον έλεγχο της ορθής εφαρμογής του τμήματος 8 του Παραρτήματος 1 του Κανονισμού, διενεργήσαμε τις ακόλουθες διαδικασίες:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Επαληθεύσαμε τα δεδομένα της ενότητας «Πληροφορίες για τα Κεφάλαια» με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2021 και 2022 και την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023 ✓ Επιβεβαιώσαμε τα δεδομένα των πινάκων για την Ενδιάμεση Περίοδο με τα τηρούμενα λογιστικά βιβλία το (Γενική Λογιστική) σχετικά με τα στοιχεία της Ενδιάμεσης Περιόδου ✓ Επιβεβαιώσαμε τις πληροφορίες αναφορικά με τις πηγές προέλευσης των κεφαλαίων που απαιτούνται για τις σκοπούμενες επενδύσεις μέσω διενέργειας των ακόλουθων διαδικασιών: <ul style="list-style-type: none"> ο εξέταση των πρακτικών Δ.Σ. από τα οποία προκύπτουν οι πληροφορίες αυτές ο λήψη διαβεβαιώσεων από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι όλες οι πληροφορίες αναφορικά με τα Κεφάλαια έχουν γνωστοποιηθεί στην σχετική ενότητα του Ενημερωτικού Δελτίου ✓ Επιβεβαιώσαμε τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που αφορούν σε περιορισμούς στη χρήση κεφαλαίων, τυχόν περιορισμούς σχετικών με υποχρεώσεις τήρησης χρηματοοικονομικών δεικτών που απορρέουν από δανειακές συμβάσεις, με χαμηλότερο όριο ύψους €3 εκατομμύριων, οι οποίοι επηρέασαν ή ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά, κατά τρόπο άμεσο ή έμμεσο, τις δραστηριότητες της Εταιρείας όπως ορίζεται στο σημείο 8.4 του Παραρτήματος 1 του Κανονισμού ✓ Δεν εντοπίσαμε περιοριστικές ρήτρες, που απορρέουν από συμβάσεις, στα συμπεράσματα του Νομικού Ελεγκτή με ημερομηνία 21.05.2024 για υπολογισμό τυχόν δεικτών που υποχρεούται να τηρεί η Εταιρεία. ✓ Διενεργήσαμε επισκόπηση: <ul style="list-style-type: none"> ο των πιο πρόσφατων διαθέσιμων πιστοποιητικών συμμόρφωσης της Εταιρείας (και εταιρειών του Ομίλου) αναφορικά με την τήρηση των όρων και δεικτών των δανείων ο των επί αυτών εκδοθεισών εκθέσεων ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών των τακτικών ελεγκτών των εταιρειών του Ομίλου, σχετικά με τη βεβαίωση τήρησης των δανειακών όρων και δεικτών, που αφορούν υποχρεώσεις της Εταιρείας ✓ Συγκρίναμε εντοπισθέντες περιορισμούς στη χρήση κεφαλαίων με βάση τις ανωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες με τους περιορισμούς που γνωστοποιούνται στη σχετική ενότητα του Ενημερωτικού Δελτίου | <p>Από τη διενέργεια των εν λόγω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν εξαιρέσεις.</p> |

| Α/Α | Διαδικασίες | Ευρήματα |
|-----|---|--|
| 10 | <p><u>Αμοιβές και Οφέλη</u></p> <p>Σχετικά με τον Επανεπολογισμό/Αντιπαραβολή/Συμφωνία με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας των πινάκων της ενότητας «Αμοιβές και Οφέλη» του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το τμήμα 13 και το σημείο 12.1 α και δ του Παραρτήματος 1 του Κανονισμού, διενεργήσαμε τις ακόλουθες διαδικασίες :</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Συμφωνία του συνολικού ύψους των ποσών που έχει προβλέψει στα δεδουλευμένα έξοδα η Εταιρεία για συντάξεις, αποζημιώσεις ή παρεμφερή οφέλη προς τα πρόσωπα που αυτά ορίζονται στο σημείο 12.1 του Παραρτήματος 1 του Κανονισμού (μέλη Δ.Σ. & των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων), σε σχέση με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2023. ii. Επαληθεύσαμε, βάση των στοιχείων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2023 και των λογιστικών βιβλίων, τις αμοιβές και τις iii. Ωφέλειες (συμπεριλαμβανομένης οποιαδήποτε υπό όρους ή ετεροχρονισμένης αμοιβής) που κατέβαλε η Εταιρεία σε κάθε ένα από αυτά τα πρόσωπα, όπως αυτά ορίζονται στο σημείο 12.1 α και δ του Παραρτήματος 1 του Κανονισμού (μέλη Δ.Σ. & των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων) για τη χρήση 2023. | <p>Αναφορικά με την ενότητα «Αμοιβές και Οφέλη», σημειώνουμε ότι δεν έχει συμπληρωθεί στο 22.05.2024 Ενημερωτικό Δελτίο από την εταιρεία, και ως εκ τούτου, δεν έχουμε διενεργήσει τις εν λόγω προσυμφωνημένες διαδικασίες.</p> |
| 11 | <p><u>Άμεσες ή Έμμεσες Συμμετοχές της Εταιρείας</u></p> <p>Επιβεβαιώσαμε με βάση την Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023 ότι δεν υφίστανται, κατά την 31.12.2023, άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές της Εταιρείας με αξία που να αντιπροσωπεύει τουλάχιστον 10% των ιδίων κεφαλαίων ή του ενεργητικού ή με αποτελέσματα που να συμβάλλουν κατά 10% τουλάχιστον στα καθαρά κέρδη της Εταιρείας.</p> | <p>Από τη διενέργεια των εν λόγω προσυμφωνημένων διαδικασιών προέκυψε η έμμεση συμμετοχή της Εταιρείας στην THE GRID A.E., όπως αυτή αναφέρεται στην ενότητα 3.9.1 του ενημερωτικού δελτίου. Το 2021, η Εταιρεία απέκτησε το 50% του μετοχικού κεφαλαίου της THE GRID A.E. (με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου).</p> |

