



Προς:
το Διοικητικό Συμβούλιο της
ΠΡΟΝΤΕΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.
Χρυσοσπηλιωτίσσης 9
105 60 Αθήνα

το Σύμβουλο Έκδοσης και Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο
Τράπεζα Πειραιώς
Σταδίου 10
105 64 Αθήνα
Υπόψη: κ. Ιπποκράτη Ανδρεαδάκη και κ. Άγγελου Δημητριάδη

το Σύμβουλο Έκδοσης και Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε
Αιόλου 86
105 59 Αθήνα
Υπόψη: κ. Βασίλη Καραμούζη και κ. Ηλία Κάντζου

και

το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο
Alpha Bank A.E.
Πανεπιστημίου 45
Αθήνα 10552
Υπόψη κ. Δήμητρας Κουλουριώτη

το Συντονιστή Κύριο Αναδόχο
Τράπεζα Eurobank A.E.
Φιλελλήνων 10
105 57 Αθήνα
Υπόψη: κ. Δήμος Καπουνιαρίδης και κ. Γιώργος Παπαηλιού

(από κοινού η Τράπεζα Πειραιώς και η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε, με την Alpha Bank A.E. και την Τράπεζα Eurobank A.E. με, «**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 31 Μαΐου 2021, μεταξύ της «ΠΡΟΝΤΕΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.» (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**»). Ο «Όμιλος ΠΡΟΝΤΕΑ» ή «Όμιλος» έχει την έννοια που αποδίδεται σε αυτόν στις εκάστοτε ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

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 Ενοποιημένων

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»).

Σημειώνετε ότι η ΠραϊςγουώτερχαουςΚούπερς είχε εκλεγεί ως τακτικός ελεγκτής των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση από 01.01.2020 έως 31.12.2020, με βάση την τακτική γενική συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας την 13 Απριλίου 2020. Η τακτική γενική συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας την 8 Ιουνίου 2021, αποφάσισε την απαλλαγή της ΠραϊςγουώτερχαουςΚούπερς από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της χρήσης 2020, και αποφάσισε στην εκλογή της ελεγκτικής εταιρείας «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» ως τακτικό ελεγκτή των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση από 01.01.2021 έως 31.12.2021.

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου («ΔΠΕ») έχουμε ελέγξει τις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020. (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 13.1 του Παραρτήματος 8 του κατ'εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980.

Στο πλαίσιο της εργασίας μας επί του Ενημερωτικού Δελτίου:

1. Επιβεβαιώνουμε την ανεξαρτησία μας αναφορικά με τον Όμιλο, 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 / ESMA31-62-1426 / 15 July 2020). Επί του προκειμένου δηλώνουμε ότι δεν έχουμε στον Όμιλο 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 / ESMA31-62-1426 / 15 July 2020) 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 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.

Όπως αναφέραμε παραπάνω, ο έλεγχος που διενεργήσαμε για τις ετήσιες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές 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 και, για το λόγο αυτό, δεν εκφράζουμε ανάλογη γνώμη.

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^{ης} Ιανουαρίου 2021 και της 5 Ιουλίου 2021 (εφεξής η «**Ενδιάμεση Περίοδος**») και έχουν ως εξής:

1. 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 του Ομίλου και της ορθής λογιστικοποίησής τους στην Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την δωδεκάμηνη περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, 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 Εταιρεία Παπαπολίτης & Παπαπολίτης**» 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 του Ομίλου που συντάχθηκαν από την 1^η Ιανουαρίου 2019 έως και το τέλος της Ενδιάμεσης Περιόδου.
 - ii. Επισκοπήσαμε τις επιστολές των νομικών συμβούλων του Ομίλου που εκδόθηκαν κατά την διάρκεια της περιόδου 1 Ιανουαρίου 2019 έως και το τέλος της Ενδιάμεσης Περιόδου.
 - iii. Εξετάσαμε την Επιστολή Νομικού Ελέγχου της «Δικηγορική Εταιρεία Παπαπολίτης & Παπαπολίτης», όπου διατυπώνονται τα σχετικά συμπεράσματα με ημερομηνία 7 Ιουλίου 2021.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα

2. Σχετικά με την εφαρμογή των αναφερομένων στο σημείο 10.4 του Παραρτήματος 8 του Κανονισμού «**Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Εκδότη**», περιγραφή κάθε σημαντικής μεταβολής στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου, 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 31 Δεκεμβρίου 2020, στα υπόλοιπα των λογαριασμών «Ίδια κεφάλαια», «Επενδύσεις σε ακίνητα» «Υπεραξία», «Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες», «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα», «Εμπορικές απαιτήσεις», «Μακροπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις», «Βραχυπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις» και «Εμπορικές υποχρεώσεις».

- i. Επισκοπήσαμε τα πρακτικά από τις συνεδριάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων και της Επενδυτικής Επιτροπής 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 ή και του Ομίλου 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 ή /και του Ομίλου έχουν ενσωματωποιηθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο.
- iv. Επισκοπήσαμε για τυχόν αγοραπωλησίες ακινήτων, που αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο κατά την Ενδιάμεση Περίοδο, στην ενότητα 3.12 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου, σε συνδυασμό με τις αντίστοιχες αποτιμήσεις των εκτιμητών.

Σημειώνεται ότι μας παρασχέθηκε αρχείο ενοποίησης (consolidation schedule) της Εταιρείας και των θυγατρικών, με ημερομηνία 31 Μαρτίου 2021.

Από την εκτέλεση των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν εντοπίσαμε κάποια σημαντική αλλαγή, που να υπερβαίνει του 5% με βάση τα μεγέθη των αντιστοίχων κονδυλίων 31 Δεκεμβρίου 2020, στα υπόλοιπα των λογαριασμών «Ίδια κεφάλαια», ««Επενδύσεις σε ακίνητα», «Υπεραξία», «Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες», «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα», «Εμπορικές απαιτήσεις», «Μακροπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις», «Βραχυπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις» και «Εμπορικές υποχρεώσεις», πέραν αυτών που παρουσιάζονται στην Ενότητα 3.12 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου.

- 3.** Για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2019 έως και το τέλος της Ενδιάμεσης Περιόδου, διερευνήσαμε τυχόν περιορισμούς άντλησης κεφαλαίου μέσω του ΚΟΔ, την επάρκεια Ασφαλιστικής και Φορολογικής ενημερότητας και τυχόν περιπτώσεων μη ικανοποίησης δανειακών όρων και λοιπών διαδικασιών, που αφορούν στην Εταιρεία, τις θυγατρικές I&B Real Estate EAD και Picasso Fund(εφεξής για τους σκοπούς της παρούσας διαδικασίας «Θυγατρικές») ή και στον Όμιλο και δεν αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο:
- i. Επισκοπήσαμε για την ως άνω περίοδο τα πρακτικά των Διοικητικών Συμβουλίων 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 Νομικού Ελέγχου για τυχόν αναφορές μη τήρησης δανειακών όρων και περιορισμών σχετικών με την άντληση δανεισμού της Εταιρείας και των Θυγατρικών της μέσω του ΚΟΔ, και από τις υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις την 31.12.2020, καθώς και τυχόν τροποποιήσεων αυτών ή/και τυχόν νέες δανειακές συμβάσεις που σύναψε και μας παρέχει ο Όμιλος μέχρι το τέλος της Ενδιάμεσης Περιόδου (συμπεριλαμβανομένων και τυχόν δανειακών συμβάσεων στις οποίες η Εταιρεία ή/και οι Θυγατρικές έχουν παράσχει εγγύηση).
 - iii. Επισκοπήσαμε (α) τα πιο πρόσφατα διαθέσιμα πιστοποιητικά συμμόρφωσης σχετικά με την βεβαίωση τήρησης των δανειακών όρων και δεικτών που αφορούν υποχρεώσεις της Εταιρείας και των Θυγατρικών του Ομίλου, (β) των επί αυτών εκδοθέντων 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 και του Ομίλου και αναφορά τυχόν περιπτώσεων μη ικανοποίησης των όρων αυτών. (γ) των χρηματοοικονομικών δανειακών όρων της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου για την Ενδιάμεση περίοδο, (δ) της επικοινωνίας για αίτημα παρέκκλισης (“waivers”) που μας παρέιχε η Εταιρεία, μεταξύ των δανειοδοτριών τραπεζών της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου αναφορικά με την τήρηση των όρων των δανειακών τους υποχρεώσεων.
 - iv. Λάβαμε διαβεβαιώσεις από την Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου, στην οποία αναφέρεται η εκτίμηση της Διοίκησης της Εταιρείας και του Ομίλου για την φερεγγυότητα της Εταιρείας και του Ομίλου.

- v. Επισκοπήσαμε την φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα της Εταιρείας και των θυγατρικών της στην Ελλάδα οι οποίες καλύπτουν την Ενδιάμεση Περίοδο.

Από την εκτέλεση των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα. Αναφέρουμε ότι τυχόν περιπτώσεις μη ικανοποίησης δανειακών ορών την 31 Δεκεμβρίου 2020 αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο στην ενότητα Δανειακές Συμβάσεις και στη Σημείωση 19 των ετήσιων Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020.

4. Σχετικά με την επαλήθευση για τα χρηματοοικονομικά μεγέθη στην ενότητα 2.1 «Παράγοντες Κινδύνου που αφορούν ειδικά την Εταιρεία ή/και τον Όμιλο και που ενδέχεται να επηρεάσουν την δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της αναφορικά με το Χρέος έναντι των Ομολογιούχων» - υποενότητα «Μια παρατεταμένη οικονομική ύφεση, τόσο στην Ελλάδα όσο και σε άλλες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, 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 του Ομίλου διενεργήσαμε τις ακόλουθες διαδικασίες:
- i. Επαληθεύσαμε τα χρηματοοικονομικά μεγέθη στην ενότητα «Παράγοντες Κινδύνου που αφορούν ειδικά την Εταιρεία ή/και τον Όμιλο και που ενδέχεται να επηρεάσουν την 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 του Ομίλου.
 - ii. Επιβεβαιώσαμε ότι οι Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την 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 του Ομίλου.
 - 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 «Μια παρατεταμένη οικονομική ύφεση, τόσο στην Ελλάδα όσο και σε άλλες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, 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 ή/και του Ομίλου.

Από την εκτέλεση των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.

5. Σχετικά με την διερεύνηση επί των χρηματοοικονομικών πληροφοριών του Ενημερωτικού Δελτίου στο πλαίσιο εξασφάλισης της ακρίβειας και πληρότητας του περιεχομένου του στις ακόλουθες ενότητες:
- ο Ενότητα Β – Βασικές πληροφορίες για τον Εκδότη
 - ο Β.2 – «Ποιες είναι οι βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τον εκδότη;»

- 3.10.1 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα Περιουσιακά Στοιχεία, τις Υποχρεώσεις, τη Χρηματοοικονομική Θέση και τα Αποτελέσματα του Ομίλου »
 - 3.10.1.1 Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων της χρήσης 2020 και συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2019
 - 3.10.1.2 Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Ομίλου της 31.12.2020 και συγκριτικά στοιχεία της 31.12.2019
 - 3.10.1.3 Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών Ομίλου της χρήσης 2020 και συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2019
 - 3.10.1.4 Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Ομίλου της χρήσης 2020 και συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2019
- 3.11 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης»
- 3.5.3 Ανάλυση Ενοποιημένου Κύκλου Εργασιών και Λειτουργικών Αποτελεσμάτων ανά Λειτουργικό και Γεωγραφικό Τομέα (Χώρα).
- 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 του Ομίλου, 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 του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων των σημειώσεων και των Καταστάσεων Επενδύσεων.
- iii. Επαληθεύσαμε την πληρότητα των ποσών με τα αντίστοιχα δεδομένα του Ομίλου όπως εμφανίζονται στις Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες.
- iv. Λάβαμε διαβεβαιώσεις από τη Διοίκηση του Ομίλου 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 ενότητων που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι ακριβή και πλήρη και αποτελούν ορθή μεταφορά των χρηματοοικονομικών στοιχείων από τις δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2020 όπως αναφέρονται στις προαναφερθείσες ενότητες του Ενημερωτικού Δελτίου.

6. 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 εταιρειών και περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, στην ενότητα 3.11 «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 του Ομίλου 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:

- Δείκτης Γενικής Ρευστότητας
- Δείκτης Μόχλευσης
- Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)
- Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value – GAV)
- Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (LTV)
- Δείκτης Καθαρού Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Net LTV)
- Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)
- Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Αναπροσαρμοσμένο EBITDA)
- Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)

Από την εκτέλεση αυτής της προσυμφωνημένης διαδικασίας δεν προέκυψαν ευρήματα.

Η επιστολή αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά για τους σκοπούς της Έκδοσης και για την πληροφόρηση των παραληπτών της και ειδικότερα κατά εντολή του Σύμβουλου Έκδοσης και των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων και στο πλαίσιο επαλήθευσης των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο. Ως εκ τούτου η παρούσα Επιστολή 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 13.1 του Παραρτήματος 8 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.



Αθήνα 7 Ιουλίου 2021
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marios Psaltis'.

Μάριος Ψάλτης
ΑΜ ΣΟΕΛ 38081

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