



Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της
LAMDA DEVELOPMENT S.A.
Λεωφόρος Κηφισίας 37Α
151 23 Μαρούσι

Το Σύμβουλο έκδοσης και Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο
Τράπεζα Eurobank A.E.
Φιλελλήνων 10
105 57 Αθήνα
Υπόψη: κ. Γιώργου Παπαηλιού και κ. Ματίνας Παπαϊωάννου

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

(από κοινού με την Τράπεζα Eurobank A.E. «**οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι και Σύμβουλοι Έκδοσης**»)

Το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο
EUROXX Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.
Παλαιολόγου 7,
15232, Αθήνα
Υπόψη: κ. Αριστοτέλη Νινιού

Το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο
Alpha Bank
Σταδίου 10, Αθήνα 105 64
Υπόψη: κας Ντέμη Κουλουριώτη

Το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.
έδρα - Αιόλου 86, Αθήνα 10232
Υπόψη κας Δήμητρας Κρούσκα

(από κοινού με την Τράπεζα Eurobank A.E., την Τράπεζα Πειραιώς «**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 μεταξύ της LAMDA DEVELOPMENT S.A. (η «**Εταιρεία**») και με τις θυγατρικές της (ο «**Όμιλος**»), και της PricewaterhouseCoopers Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία (η «**PwC**»), λάβαμε από τους Συμβούλους Έκδοσης και τους Συντονιστές Κύριους Ανάδοχους την εντολή παροχής υπηρεσιών 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 Οργανωμένης Αγοράς στο Χρηματιστήριο Αθηνών (το «**Χ.Α.**») (η «**Έκδοση**» ή «**Συναλλαγή**»).

ΠΡΑΞΙΝΟΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι
Τ: +30 210 6874400, Φ: +30 210 6874444, www.pwc.gr

Λεωφ. Κηφισίας 260 & Κόδρου, 15232 Χαλάνδρι, Τ: +30 210 6874400, Φ: +30 210 6874444
Εθνικής Αντίστασης 17, 55134 Θεσσαλονίκη, Τ: +30 2310 488880, Φ: +30 2310 459487

Η Διοίκηση της Εταιρίας 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 2019, 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 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 Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 (εφεξής «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες»).

Η έκθεση ελέγχου που έχουμε εκδώσει επί των προαναφερόμενων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών, συμπεριλαμβάνεται στο Ενημερωτικό Δελτίο, που συντάσσεται για τους σκοπούς της Έκδοσης (εφεξής «Ενημερωτικό Δελτίο») και θα κατατεθεί προς έγκριση στο Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

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 παράγραφοι 156-159 και 166 του κειμένου της ESMA/2013/319. Επί του προκειμένου δηλώνουμε ότι δεν έχουμε στον Όμιλο οποιοδήποτε ουσιαστές συμφέρον, όπως αυτό ορίζεται στις παραγράφους 156-159 του κειμένου της ESMA/2013/319 και δεν έχουμε συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση υπό την έννοια της παρ. 166 του κειμένου της ESMA/2013/319.
2. Επισημαίνουμε ότι ο έλεγχος που έχουμε διενεργήσει κατά τους τελευταίους 12 μήνες ήταν η έκφραση γνώμης σχετικά με τις ετήσιες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019, αλλά όχι για ενδιάμεσες υποπεριόδους της χρήσης αυτής. Δεν έχουμε ελέγξει χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για όποια ημερομηνία ή περίοδο που έληξε ή λήγει μετά την 31 Δεκεμβρίου 2019.

Όπως αναφέραμε παραπάνω, ο έλεγχος που διενεργήσαμε για τις ετήσιες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019, 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 ευρήματα μας. Αυτές οι προσυμφωνημένες διαδικασίες διενεργήθηκαν για την περίοδο μεταξύ της 1 Ιανουαρίου 2020 και της 30 Ιουνίου 2020 (εφεξής η «Ενδιάμεση Περίοδος») και έχουν ως εξής:

1. Σχετικά με την εφαρμογή των αναφερομένων στην ενότητα 10.4 του Παραρτήματος 8 του Κανονισμού «**Σημαντικές αλλαγές στη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου**», περιγραφή κάθε σημαντικής αλλαγής στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και του Ομίλου, η οποία έλαβε χώρα κατά την Ενδιάμεση Περίοδο, διενεργήσαμε τις ακόλουθες διαδικασίες:

Ως σημαντική αλλαγή, όπως ορίστηκε από τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους στην εντολή οικονομικού ελέγχου, εννοείται μεταβολή άνω των 30 εκατομμυρίων ευρώ (€30.000.000), στα υπόλοιπα των λογαριασμών «Ίδια κεφάλαια», «Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις», «Επενδύσεις σε Ακίνητα», «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα», «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις», «Δάνεια», «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις», «Υποχρεώσεις Μισθώσεων» και «Εγγυητικές επιστολές τραπεζών για εξασφάλιση υποχρεώσεων».

- i. Επισκοπήσαμε τα πρακτικά από τις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας και των θυγατρικών, όπως και τα πρακτικά της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, που συγκλήθηκαν κατά την Ενδιάμεση Περίοδο.
- ii. Επισκοπήσαμε το ισοζύγιο αναλυτικού καθολικού των τεταρτοβάθμιων λογαριασμών της Εταιρίας και των θυγατρικών, με ημερομηνία 31 Μαρτίου 2020.
- iii. Λάβαμε έγγραφες διαβεβαιώσεις από τη Διοίκηση της Εταιρίας, ότι όλες οι σημαντικές αλλαγές στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας ή και του Ομίλου έχουν απεικονιστεί στο Ενημερωτικό Δελτίο.

Από την εκτέλεση των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν εντοπίσαμε κάποια Σημαντική Αλλαγή, που να υπερβαίνει τα 30 εκατομμύρια ευρώ (€30.000.000), στα υπόλοιπα των λογαριασμών «Ίδια κεφάλαια», «Επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις», «Επενδύσεις σε Ακίνητα», «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα», «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις», «Δάνεια», «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις», «Υποχρεώσεις Μισθώσεων» και «Εγγυητικές επιστολές τραπεζών για εξασφάλιση υποχρεώσεων», πέραν αυτών που παρουσιάζονται στην Ενότητα «Σημαντικές Αλλαγές στη Χρηματοοικονομική Θέση του Ομίλου» 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 του Ομίλου, της ορθής λογιστικοποίησής τους στην Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019, όπως τα παραπάνω ενσωματώνονται στην Ενότητα 3.8.4 «Δικαστικές και διαιτητικές διαδικασίες», εξετάσαμε τα ακόλουθα έγγραφα που παραλάβαμε από τη Διοίκηση της Εταιρίας, τους νομικούς συμβούλους και τον Έκτακτο Νομικό Ελεγκτή «Δικηγορική Εταιρία Κουταλίδη» με σκοπό την επαλήθευση της ορθής εφαρμογής της ενότητας 10.3 «Δικαστικές και διαιτητικές διαδικασίες» του Παραρτήματος 8 του Κανονισμού:

- i. Επισκοπήσαμε τα πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου των εταιριών του Ομίλου που συντάχθηκαν από την 1 Ιανουαρίου 2018 έως και το τέλος της Ενδιάμεσης Περιόδου.
- ii. Επισκοπήσαμε τις επιστολές των νομικών συμβούλων της Εταιρίας και των εταιριών του Ομίλου για την περίοδο 1 Ιανουαρίου 2018 έως και το τέλος της Ενδιάμεσης Περιόδου.
- iii. Εξετάσαμε την Έκθεση Πορισμάτων Νομικού Ελέγχου της νομικής εταιρίας «Δικηγορική Εταιρία Κουταλίδη», όπου διατυπώνονται τα σχετικά συμπεράσματα με ημερομηνία 6 Ιουλίου 2020.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα που υποδηλώνουν λάθος ή παράλειψη ως προς επάρκεια και πληρότητα των σχηματισμένων προβλέψεων του Ομίλου, οι οποίες μπορεί να έχουν ή είχαν προσφάτως σημαντικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική κατάσταση ή στην κερδοφορία του Ομίλου, και στην ορθή λογιστικοποίησή

τους στις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019.

3. Βεβαίωση της ακρίβειας των οικονομικών δεικτών του Ομίλου, που αναφέρονται κατωτέρω και περιλαμβάνονται στις ενότητες «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου, λαμβάνοντας υπόψη και τη συμμόρφωση με τις οδηγίες της ESMA «Guidelines on Alternative Performance Measures της 05.10.2015» και «ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures Questions and answers της 17 April 2020»:

Επαληθεύσαμε τον τρόπο υπολογισμού των κατωτέρω αναφερόμενων δεικτών, με βάση τα «ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 05.10.2015» και «ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures Questions and answers της 17 April 2020».

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

- ◆ Συνολικό Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA)
- ◆ Συνολικά Ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ αποτιμήσεων και λοιπών προσαρμογών
- ◆ Λειτουργική Κερδοφορία (EBITDA) Εμπορικών κέντρων (The Mall Athens, Mediterranean Cosmos, Golden Hall)
- ◆ Retail EBITDA
- ◆ Καθαρός Δανεισμός / Αξία Επενδυτικού Χαρτοφυλακίου
- ◆ Καθαρός Δανεισμός / Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
- ◆ Καθαρή Αξία Ενεργητικού (N.A.V.)
- ◆ Καθαρή Αξία Ενεργητικού (N.A.V.) ανά Μετοχή

Από την εκτέλεση αυτής της προσυμφωνημένης διαδικασίας δεν προέκυψε κάποιο λάθος ή παράλειψη, στις ενότητες «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης».

4. Για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2018 έως και 30 Ιουνίου 2020, διερευνήσαμε τυχόν περιορισμούς άντλησης κεφαλαίου, περιπτώσεων μη ικανοποίησης δανειακών όρων και λοιπών διαδικασιών που αφορούν στην Εταιρία ή και στον Όμιλο:
- i. Επισκοπήσαμε για την ως άνω περίοδο τα πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας 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 πτωχεύσης, 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 Έκθεση Νομικού Ελέγχου της νομικής εταιρίας «Δικηγορική Εταιρία Κουταλιδη», η οποία εκδόθηκε με ημερομηνία 6 Ιουλίου 2020, για τυχόν αναφορές μη τήρησης προβλεπόμενων συμβατικώς Δανειακών όρων (μη συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών) και περιορισμών σχετικών με την άντληση δανεισμού του Ομίλου μέσω του παρόντος ΚΟΔ, από τις υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις την 31 Δεκεμβρίου 2019 καθώς και των υπογεγραμμένων Term Sheets για την αξιοποίηση του ακινήτου του Ελληνικού και τη χρηματοδότηση των εταιριών των νέων malls από τον Όμιλο.
 - iii. Επισκοπήσαμε (α) τα πιο πρόσφατα διαθέσιμα πιστοποιητικά συμμόρφωσης των εταιριών του Ομίλου αναφορικά με την τήρηση των όρων και δεικτών των δανείων και (β) 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 Εταιρίας και του Ομίλου και αναφορά τυχόν περιπτώσεων μη ικανοποίησης των όρων αυτών, και ως προς την τήρηση της παραγράφου 74 του ΔΛΠ 1 στην Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2019.

- iv. Εξετάσαμε τις δανειακές συμβάσεις προς την ύπαρξη τυχόν περιορισμών σχετικώς με την άντληση δανεισμού του Ομίλου μέσω του παρόντος ΚΟΔ, από τις υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις την 31 Δεκεμβρίου 2019 καθώς και των υπογεγραμμένων Term Sheets για την αξιοποίηση του ακινήτου του Ελληνικού και τη χρηματοδότηση των εταιριών των νέων malls από τον Όμιλο.
- v. 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, για την γνωστοποίηση τυχόν περιπτώσεων μη ικανοποίησης των όρων αυτών.
- vi. Επισκοπήσαμε τις δανειακές συμβάσεις της Εταιρίας, τυχόν τροποποιήσεις των δανειακών συμβάσεων και σχετικών παροχών συναινέσεων, καθώς και τις δανειακές συμβάσεις στις οποίες έχει παρασχεθεί η εγγύηση της Εταιρίας 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 των τελευταίων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, με σκοπό την επαλήθευση ύπαρξης και τήρησης του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρίας και του Ομίλου με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2019.
- vii. Λάβαμε την επιστολή διαβεβαιώσεων της Διοίκησης της Εταιρίας και του Ομίλου, στην οποία αναφέρεται και η εκτίμηση της Διοίκησης για την φερεγγυότητα της Εταιρίας και του Ομίλου με ημερομηνία 6 Ιουλίου 2020.
- viii. Επισκοπήσαμε την φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητας της Εταιρίας και των ενοποιούμενων από αυτήν εταιριών στην Ελλάδα, οι οποίες καλύπτουν την Ενδιάμεση Περίοδο για την γνωστοποίηση τυχόν περιπτώσεων μη ενημερότητας.
- ix. Τα Ταμειακά διαθέσιμα που επισκοπήσαμε από τα αντίγραφα κινήσεων λογαριασμού (Bank Extract) την 30 Ιουνίου 2020 ήταν €8.9 εκατ. για την ΠΥΛΑΙΑ S.M.S.A και €13.3 εκατ. LAMDA ΔΟΜΗ S.M.S.A.

Από τη διενέργεια των ως άνω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα που υποδηλώνουν λάθος ή παράλειψη στο Ενημερωτικό Δελτίο, όπως και γεγονότα μη τήρησης των δανειακών όρων, τυχόν περιορισμών σχετικώς με την άντληση δανεισμού του Ομίλου μέσω του παρόντος ΚΟΔ, από τις υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις την 31 Δεκεμβρίου 2019, πέραν των κατωτέρω αναφερόμενων τα οποία αναφέρονται στην ενότητα 3.10.3 «Δανειακές Συμβάσεις με πιστωτικά ιδρύματα» του Ενημερωτικού Δελτίου.

- i. Αναφέρουμε ότι στην Έκθεση Νομικού Ελέγχου της νομικής εταιρίας «Δικηγορική Εταιρία Κουταλίδη» εντοπίσαμε το ακόλουθο πόρισμα 14 «Από τον έλεγχο των συμβάσεων που διέπονται από το Ελληνικό δίκαιο (συμπεριλαμβανομένων των δανειακών συμβάσεων) και τα στοιχεία που έθεσε υπόψη του Νομικού Ελεγκτή η Εταιρία, δεν διαπιστώθηκε, με αφορμή ή αιτία την Έκδοση, παράβαση εκ μέρους της Εταιρείας ή θυγατρικής της, οποιωνδήποτε ουσιαστών υποχρεώσεών τους, που απορρέουν από εφαρμοστέο κανόνα δικαίου ή σημαντική σύμβαση, στις οποίες είναι συμβαλλόμενες, η οποία θα μπορούσε να επηρεάσει ουσιασώς δυσμενώς την οικονομική κατάσταση της Εταιρίας.

Σημειώνεται ότι αναφορικά με (α) την από 19.04.2019 σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού €72.000.000, εκδόσεως της «ΠΥΛΑΙΑ S.M.S.A.», ανεξόφλητου υπολοίπου €72.000.000 την 31.12.2019 και (β) την από 27.11.2018 σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €91.300.000, εκδόσεως της «LAMDA ΔΟΜΗ S.M.S.A.», ανεξόφλητου υπολοίπου €86.429.316 την 31.12.2019, οι ως άνω θυγατρικές της Εταιρίας έχουν αποστείλει επιστολές στους εκπροσώπους των ομολογιούχων των εν λόγω δανείων, μεταξύ άλλων, αναφορικά με τα ακόλουθα:

(α) προκειμένου να μεταθέσουν την υποχρέωσή τους να προβούν σε υπολογισμούς χρηματοοικονομικών δεικτών (αναφορικά με το υπό (α) ανωτέρω δάνειο με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2019 και αναφορικά με το υπό (β) ανωτέρω δάνειο με ημερομηνία αναφοράς 30.6.2020, σε αμφότερες τις περιπτώσεις σε δωδεκάμηνη βάση) που αφορούν προβλέψεις εσόδων για το τρέχον έτος («Forward Debt Service Cover Ratio»), καθώς λόγω της πανδημίας της νόσου COVID-19 δεν υπάρχουν ασφαλείς παραδοχές που μπορούν να γίνουν σχετικά με τα μελλοντικά έσοδα, καθώς και

(β) σχετικά με την ενδεχόμενη μελλοντική (οφειλόμενη αποκλειστικά στην πανδημία της νόσου COVID-19) μη τήρηση υποχρεώσεών τους που απορρέουν από τα εν λόγω δάνεια, οι οποίες δεν αφορούν την πληρωμή κεφαλαίου και τόκων των εν λόγω δανείων, αλλά σχετίζονται με την προσωρινή διακοπή λειτουργίας των εμπορικών κέντρων και τις μειώσεις των μισθωμάτων αυτών (που επιβλήθηκαν νομοθετικά ή προσφέρθηκαν από την Εταιρία) και σχετικά με την ενδεχόμενη μελλοντική επέλευση γεγονότων καταγγελίας των εν λόγω δανείων (για λόγους που αφορούν αποκλειστικά στην πανδημία της νόσου COVID-19), ζητώντας τη συναίνεση των ομολογιούχων των εν λόγω δανείων στα ως άνω.

Μέχρι την ημερομηνία του παρόντος, οι ως άνω θυγατρικές της Εταιρίας δεν έχουν μεν λάβει οριστική απάντηση στα εν λόγω αιτήματά τους, όμως οι εκπρόσωποι των ομολογιούχων των εν λόγω δανείων έχουν ζητήσει περαιτέρω διευκρινίσεις επί των ως άνω αιτημάτων και την υποβολή αυτών με επικαιροποιημένα στοιχεία, δεδομένης της επαναλειτουργίας των εμπορικών κέντρων και την, κατ' εκτίμηση των ομολογιούχων, μεγαλύτερη δυνατότητα της Εταιρίας να συλλέξει και να επεξεργαστεί τα σχετικά στοιχεία. Κατά δήλωσή της η Εταιρία θα αποστείλει τα εν λόγω αιτήματα με επικαιροποιημένα στοιχεία καθώς και τους ως άνω υπό (α) χρηματοοικονομικούς δείκτες.

Παρόλο που η μη λήψη της ως άνω συναίνεσης των ομολογιούχων τυπικά από νομικής απόψεως θα οδηγούσε στην επέλευση των ως άνω αναφερόμενων γεγονότων καταγγελίας των εν λόγω δανείων (και όσον αφορά τους χρηματοοικονομικούς δείκτες κατά δήλωση της Εταιρίας θα υποχρέωνε την τελευταία να υποβάλλει τους υπολογισμούς αυτών με όσα στοιχεία διαθέτει ώστε να μην οδηγηθεί τυπικά από νομικής απόψεως σε επέλευση γεγονότος καταγγελίας), ο σχετικός κίνδυνος για την Εταιρία περιορίζεται ουσιαστικά από επιχειρηματικής απόψεως, καθώς κατά δήλωση της Εταιρίας οι ως άνω θυγατρικές της αναμένεται να λάβουν θετικές απαντήσεις από τους ομολογιούχους των ως άνω δανείων στα ως άνω αιτήματά τους, δεδομένου ότι αυτά σχετίζονται αποκλειστικά με τις ιδιάζουσες συνθήκες που έχουν δημιουργηθεί λόγω της πανδημίας COVID-19 και όχι με την ικανότητα των εν λόγω θυγατρικών να αποπληρώσουν κεφάλαιο και τόκους των εν λόγω δανείων. ».

- ii. Στην από 26.11.2015 σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού €164.700.000, εκδόσεως της Εταιρίας, ανεξόφλητου υπολοίπου €89.127.500 την 31.12.2019 (το «**Ομολογιακό Δάνειο €89.127.500**») προβλέπεται υποχρέωση της Εταιρίας να διατηρεί τον συνολικό εταιρικό δανεισμό της καθ' όλη τη διάρκεια του εν λόγω δανείου και μέχρι την ολοσχερή εξόφλησή του μικρότερο ή ίσο του ποσού των Ευρώ διακοσίων εκατομμυρίων (€200.000.000). Η παράβαση της εν λόγω υποχρέωσης από την Εταιρία θα συνιστά γεγονός καταγγελίας του εν λόγω δανείου €89.127.500, εκτός εάν προηγουμένως συναινέσει διαφορετικά εγγράφως η πλειοψηφία των ομολογιούχων (waiver) του εν λόγω δανείου.

Αναφέρουμε ότι στην Έκθεση Νομικού Ελέγχου της νομικής εταιρίας «Δικηγορική Εταιρία Κουταλίδη» εντοπίσαμε το ακόλουθο πόρισμα 16 «Σύμφωνα με σχετική δήλωση της Εταιρίας, η Εταιρία δεν προτίθεται να ζητήσει την ως άνω συναίνεση των ομολογιούχων του Ομολογιακού Δανείου €89.127.500, δεδομένου ότι η Εταιρία έχει ενημερώσει ήδη από της 3/12/2019 τους εν λόγω ομολογιούχους ότι προτίθεται να προβεί στην Έκδοση του ΚΟΔ, μέρος των αντληθέντων

κεφαλαίων της οποίας θα χρησιμοποιηθεί για την πλήρη αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου €89.127.500 αμέσως μετά την κάλυψη της Έκδοσης του ΚΟΔ. Σημειώνεται ότι κατά τη στιγμή της κάλυψης της Έκδοσης του ΚΟΔ το ως άνω γεγονός καταγγελίας του Ομολογιακού Δανείου €89.127.500 πρόκειται τυπικά από νομικής απόψεως να επέλθει, θεμελιώνοντας σχετικό δικαίωμα των ομολογιούχων αυτού περί καταγγελίας του εν λόγω δανείου, αλλά ο σχετικός κίνδυνος για την Εταιρία περιορίζεται ουσιαστικά από επιχειρηματικής απόψεως, στο βαθμό που, σύμφωνα και με σχετική δήλωση της Εταιρίας, το Ομολογιακό Δάνειο €89.127.500 θα αποπληρωθεί πλήρως αμέσως μετά την κάλυψη της Έκδοσης του ΚΟΔ».

Σημειώνεται ότι η μη τήρηση της υποχρέωσής της Εταιρείας να προβεί σε υπολογισμούς χρηματοοικονομικών δεικτών που αφορούν προβλέψεις εσόδων, κατά των

(α) από 19.04.2019 σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού €72.000.000, εκδόσεως της «ΠΥΛΑΙΑ S.M.S.A.», ανεξόφλητου υπολοίπου €72.000.000 την 31.12.2019 και

(β) από 27.11.2018 σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €91.300.000, εκδόσεως της «LAMDA ΔΟΜΗ S.M.S.A.», ανεξόφλητου υπολοίπου €86.429.316 την 31.12.2019, ("οι Συμβάσεις")

δεν καταλήγει σε γεγονός καταγγελίας των συμβάσεων, με βάση το πόρισμα 14 του Νομικού Ελέγχου της Δικηγορικής Εταιρίας Κουταλιδή με ημερομηνία 6 Ιουλίου 2020. Ο Νομικός έλεγχος δεν διαπίστωσε, με αφορμή ή αιτία την Έκδοση, παράβαση εκ μέρους της Εταιρείας ή θυγατρικής της, οποιωνδήποτε ουσιωδών υποχρεώσεών τους, που απορρέουν από εφαρμοστέο κανόνα δικαίου ή σημαντική σύμβαση, στις οποίες είναι συμβαλλόμενες, η οποία θα μπορούσε να επηρεάσει ουσιωδώς δυσμενώς την οικονομική κατάσταση της Εταιρίας. Με βάση το πόρισμα 14 του Νομικού Ελέγχου της Δικηγορικής Εταιρίας Κουταλιδή με ημερομηνία 6 Ιουλίου 2020, δεν έχει υποβάλει το χρηματοοικονομικό δείκτη FDSCR («Forward debt service coverage ratio») αλλά έχει στείλει επιστολές στους εκπροσώπους των ομολογιούχων "Waiver" ζητώντας να μεταθέσουν την υποχρέωσή των δυο εταιριών να προβούν στους υπολογισμούς των χρηματοοικονομικών δεικτών.

Ο χρηματοοικονομικός δείκτης FDSCR («Forward debt service coverage ratio») ορίζεται στη σύμβαση της ΠΥΛΑΙΑ S.M.S.A ως το ποσοστό του μελλοντικού ετήσιου καθαρού λειτουργικού κέρδους προς την μελλοντική ετήσια εξυπηρέτηση χρέους, και πρέπει να υπερβαίνει το 120%, και στην σύμβαση της LAMDA ΔΟΜΗ S.M.S.A ως το ποσοστό των ετήσιων μελλοντικών καθαρών λειτουργικών ταμειακών ροών προς την μελλοντική ετήσια εξυπηρέτηση χρέους, με τις καθαρές λειτουργικές ταμειακές ροές να ορίζονται ως την διαφορά των λειτουργικών εσόδων και των λειτουργικών εξόδων και πρέπει να υπερβαίνει το 120%.

Η μελλοντική ετήσια εξυπηρέτηση χρέους ορίζεται ως το σύνολο των πληρωμών που θα πραγματοποιήσει ο δανειολήπτης, και συμπεριλαμβάνει το αναμενόμενο συμβατικό τόκο, τις δόσεις του αρχικού κεφαλαίου, και οποιοδήποτε άλλο χρηματοοικονομικό έξοδο που σχετίζεται με το εν λόγω ομολογιακό δάνειο ή οποιαδήποτε άλλη εκροή πόρων προς του ομολογιούχους (η «Μελλοντική Ετήσια Εξυπηρέτηση Χρέους»).

Όταν υποβληθεί από τις εταιρίες ο υπολογισμός των ανωτέρων δεικτών και σε περίπτωση που δεν υπερβαίνουν τα ανωτέρω όρια, οι δανειστές δύνανται να ζητήσουν από τις ανωτέρω εταιρείες να προβούν σε τοποθέτηση σε δεσμευμένο τραπεζικό λογαριασμό "αποθεματικών χρηματοοικονομικών δεικτών" το χρηματικό ποσό που υπολείπεται για την αποκατάσταση των

χρηματοοικονομικών δεικτών. Με βάση την εκτίμηση της Διοίκησης της Εκδότριας, για το πιο δυσμενές σενάριο, που υποθέτει μηδενικό μελλοντικό ετήσιο καθαρό λειτουργικό κέρδος ή μηδενικές μελλοντικές καθαρές λειτουργικές ταμειακές ροές για την δωδεκάμηνη περίοδο που θα λήξει 30 Ιουνίου 2021, το ποσό υπολογίζεται ως το σύνολο της Μελλοντικής Ετήσιας Εξυπηρέτησης Χρέους για την δωδεκάμηνη περίοδο που θα λήξει 30 Ιουνίου 2021 και εκτιμάται στο ποσό €2.3 εκατ. και €4.2 εκατ. την 30 Ιουνίου 2020, για την ΠΥΛΑΙΑ S.M.S.A και την LAMDA ΔΟΜΗ S.M.S.A, αντίστοιχα. Όπως αναφέρεται στην διαδικασία 4 (ix) ανωτέρω τα ταμειακά διαθέσιμα που επισκοπήσαμε από τα αντίγραφα κινήσεων λογαριασμού (Bank Extrait) την 30 Ιουνίου 2020 ήταν €8.9 εκατ. για την ΠΥΛΑΙΑ S.M.S.A και €13.3 εκατ. για την LAMDA ΔΟΜΗ S.M.S.A. Δεδομένου ότι τα Ταμειακά Διαθέσιμα υπερκαλύπτουν το ποσό που χρειάζεται για την κάλυψη του δείκτη στη πιο δυσμενή περίπτωση και εφόσον κατατεθούν σε δεσμευμένο τραπεζικό λογαριασμό "αποθεματικών χρηματοοικονομικών δεικτών", εάν και όταν απαιτηθούν από τους δανειστές, για την ικανοποίηση των προβλεπόμενων όρων των συμβάσεων, δεν θα συντρέχει η, κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 74 του ΔΛΠ 1, αναταξινόμηση των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Στη περίπτωση μη υπολογισμού των χρηματοοικονομικών δεικτών μέχρι την ημερομηνία έκδοσης της Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης της 30 Ιουνίου 2020, θα αναταξινομηθεί το ανώτερο αναφερόμενο μέγιστο υπολειπόμενο ποσό των €2.3 εκατ. και €4.2 εκατ. στο ενεργητικό του Ομίλου από το κονδύλι «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» σε «Δεσμευμένες καταθέσεις» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2020. Σε περίπτωση υπολογισμού των χρηματοοικονομικών δεικτών μέχρι την ημερομηνία έκδοσης της Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης της 30 Ιουνίου 2020, και στην περίπτωση που οι χρηματοοικονομικοί δείκτες FDSCR δεν υπερβαίνουν τα ανωτέρω όρια του 120%, το υπολογισμένο υπολειπόμενο ποσό (μέχρι του ανωτέρου μέγιστου ποσού των €2.3 εκατ. και €4.2, για την ΠΥΛΑΙΑ S.M.S.A και την LAMDA ΔΟΜΗ S.M.S.A, αντίστοιχα), θα αναταξινομηθεί στο ενεργητικό του Ομίλου από το κονδύλι «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» σε «Δεσμευμένες καταθέσεις» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2020.

5. Σχετικά με την επαλήθευση των χρηματοοικονομικών μεγεθών, που μας υποδείξατε στην ενότητα 3.5. «Πληροφορίες για τις Τάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου και του σχετικού επενδυτικού κινδύνου που παρατίθεται στην ενότητα 2.1.3 «Κίνδυνοι που αφορούν στην Εκδότρια» στο πλαίσιο συμμόρφωσης με τις κατευθυντήριες γραμμές της Ευρωπαϊκής Επιτροπής Κινητών Αξιών και Αγορών (ESMA guidelines) αναφορικά με τις επιπτώσεις της επιδημίας Covid -19 στις χρηματοοικονομική κατάσταση και ρευστότητα του Ομίλου, διενεργήσαμε τις ακόλουθες διαδικασίες:
- Επαληθεύσαμε τα τιμολογημένα έσοδα, για την περίοδο από 1 Μάρτιο 2020 έως την λήξη της Ενδιάμεσης Περιόδου, για τα τρία εμπορικά κέντρα του Ομίλου με τα τηρούμενα λογιστικά βιβλία και στοιχεία του Ομίλου της αντίστοιχης περιόδου και του αρχείου "shopkeeper".
 - Επαληθεύσαμε τα έσοδα από την εκμετάλλευση των σταθμών αυτοκινήτων καθώς επίσης τα έσοδα από την διαφημιστική εκμετάλλευσή των χώρων των εμπορικών κέντρων και το μεταβλητό μίσθωμα επί των πωλήσεων των καταστηματαρχών για την περίοδο 13.03.2019 μέχρι την 17.05.2019 με τα τηρούμενα λογιστικά βιβλία και στοιχεία του Ομίλου.
 - Επαληθεύσαμε τη μείωση του σταθερού μέρους του Μισθώματος του "Mediterranean Cosmos" στη Πυλαία Θεσσαλονίκης για την περίοδο από 1 Μαρτίου 2020 μέχρι την λήξη

της Ενδιάμεσης Περιόδου με βάση τη μείωση βάσης του αντίστοιχου συμβολαίου και του Προεδρικού Διατάγματος.

- Επισκοπήσαμε τη μαθηματική ακρίβεια της συνολικής απώλειας τιμολογημένου εσόδου για την περίοδο από 1 Μάρτιο 2020 έως την λήξη της Ενδιάμεσης Περιόδου μετά φόρων και δικαιωμάτων μειοψηφίας
- Επιβεβαιώνουμε ότι οι Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019 είχαν 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 στις χρηματοοικονομική κατάσταση και ρευστότητα του Ομίλου. Σημειώνεται ότι η εν λόγω σύσταση εστιάζει στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις μετά την 1 Ιανουαρίου 2020, αφού με βάση το ΔΛΠ 10, οι επιπτώσεις από την εξάπλωση του ιού αποτελούν μη διορθωτικά γεγονότα που επηρεάζουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας για την περίοδο που λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Η επιστολή αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά για τους σκοπούς της Έκδοσης και για την πληροφόρηση των παραληπτών της και ειδικότερα κατά εντολή των Συμβούλων Έκδοσης και των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων 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 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.



pwc

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

Αθήνα 6 Ιουλίου 2020
Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δέσποινα Μαρinos
ΑΜ ΣΟΕΛ 17681