

Έκθεση Ευρημάτων Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας «TRASTOR Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας»

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας

Προς την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής ο «Σύμβουλος»)

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

Στο πλαίσιο της από 13.11.2023 σύμβασης ανάθεσης ειδικού, οικονομικού και λογιστικού ελέγχου, ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την TRASTOR Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (εφεξής η «Εταιρεία») η οποία από κοινού με τις θυγατρικές της εταιρείες που ενοποιούνται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης, αποτελούν τον Όμιλο (εφεξής ο «Όμιλος»), τον Όμιλο και το Σύμβουλο στο πλαίσιο της διαπίστωσης της ορθής μεταφοράς επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών των λογιστικών χρήσεων που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2021, 2022, της περιόδου από 01.01 έως 30.06.2023 και της περιόδου από 01.07.2023 έως την 20.12.2023 (εφεξής η «Ενδιάμεση Περίοδος») (δηλαδή από την ημερομηνία που καλύπτουν οι τελευταίες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο και της Ενδιάμεσης Περιόδου), στο Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας με ημερομηνία 21.12.2023 (εφεξής το «Υποκείμενο Θέμα»), αναφορικά με την επικείμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με άντληση κεφαλαίων με δικαίωμα προτίμησης και προεγγραφής υπέρ των παλαιών μετοχών και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά στην κατηγορία Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής η «Αύξηση» ή «Συναλλαγή»).

Η έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, εκτός της ενσωμάτωσής της στο σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας, της κοινοποίησής της στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και της παράθεσής της ως ενημερωτικό έγγραφο στη διάθεση του επενδυτικού κοινού σύμφωνα με το Σημείο 15.1 του Παραρτήματος 3 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού 2019/980.

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά και μόνο για τη Διοίκηση της Εταιρείας και τον Σύμβουλο και συνεπώς δεν αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με τη διενέργεια των παρακάτω προσυμφωνημένων διαδικασιών έναντι τρίτων, στο πλαίσιο της Αύξησης, 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.

Αυτή η έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν επεκτείνεται σε πληροφορίες πέρα από το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι εν λόγω διαδικασίες, αλλά ούτε και στο σύνολο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

Ευθύνες της Διοίκησης της Εταιρείας

Η Διοίκηση της Εταιρείας και ο Σύμβουλος αναγνώρισαν ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάθεσης.

Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας είναι υπεύθυνη για τη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου σύμφωνα με τους Κανονισμούς (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)(04/03/2021- ESMA32-382-1138), όπως ισχύουν. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την αποκλειστική ευθύνη για τη νομιμότητα, την ακρίβεια, την πληρότητα, τη σαφήνεια και την επικαιρότητα των πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.

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 τον Σύμβουλο και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση 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, διαχείριση ποιότητας και ανεξαρτησία του ελεγκτή

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) και με τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017, καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1 «*Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών*» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης 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 Υποκείμενου Θέματος διενεργήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, όπως αυτές συμφωνήθηκαν με τη Διοίκηση της Εταιρείας και τον Σύμβουλο στο πλαίσιο της από 13.11.2023 εντολής που λάβαμε από τον Σύμβουλο.

A/A	Διαδικασίες	Ευρήματα
1	Επενδύσεις	
	<p>Διενεργήσαμε τις ακόλουθες προσυμφωνημένες διαδικασίες επί της ανάλυσης των κυριότερων επενδύσεων ποσού άνω των €10 εκατ., που συνέταξε η Εταιρεία ή/και θυγατρική της. Συγκεκριμένα:</p> <p>1.1. Αντιπαραβάλαμε τα χρηματοοικονομικά δεδομένα της Ενότητας 3.3.11 «Επενδύσεις», που αφορά σε επενδύσεις για την Ενδιάμεση Περίοδο για τις οποίες έχει ληφθεί έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο («ΔΣ») ή/και την Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρείας, με τα στοιχεία που έθεσε υπόψη μας η Διοίκηση της Εταιρείας (πρακτικά Δ.Σ. ή/και Επενδυτικής Επιτροπής, υπογεγραμμένα συμφωνητικά ή/και προσύμφωνα).</p> <p>1.2. Αντιπαραβάλαμε τα χρηματοοικονομικά δεδομένα της παραπάνω ενότητας, με τα τηρούμενα λογιστικά βιβλία (Γενική Λογιστική, Οικονομικές Καταστάσεις, λοιπές λογιστικές αναλύσεις) της Εταιρείας και της θυγατρικής της.</p>	Από τη διενέργεια των διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.

Α/Α	Διαδικασίες	Ευρήματα
	<p>1.3. Εξετάσαμε τα πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου, της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου και συγκρίναμε με τον προβλεπόμενο τρόπο χρηματοδότησης των επενδύσεων όπως γνωστοποιούνται στο Ενημερωτικό Δελτίο, εφόσον αναφέρονται, για την περίοδο από 01.01.2021 έως 30.06.2023.</p> <p>1.4. Επιβεβαιώσαμε τις πληροφορίες για τις επενδύσεις που σκοπεύει να πραγματοποιήσει στο μέλλον η Εταιρεία και η θυγατρική της και για τις οποίες η Διοίκησή της έχει αναλάβει ισχυρές δεσμεύσεις, δηλαδή επενδύσεις για τις οποίες έχει ληφθεί έγκριση από το ΔΣ ή/και την Επενδυτική Επιτροπή και όσον αφορά τις επενδύσεις σε νέα ακίνητα και εταιρείες συνοδευόμενα από υπογεγραμμένο συμφωνητικό ή προσύμφωνο) καθώς και τον προβλεπόμενο τρόπο χρηματοδότησης τους, μέσω διενέργειας των ακόλουθων διαδικασιών:</p> <p>(α) εξετάσαμε τα πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας ης θυγατρικής της για την Ενδιάμεση Περίοδο, και</p> <p>(β) λάβαμε διαβεβαιώσεις από την Διοίκηση της Εταιρείας ότι όλες οι πληροφορίες για τις κυριότερες επενδύσεις έχουν γνωστοποιηθεί στον στην παραπάνω ενότητα του Ενημερωτικού Δελτίου και ότι δεν υπάρχουν προσύμφωνα, ή συμφωνίες συνεργασίας με τρίτους που έχουν συναφθεί κατά την Ενδιάμεση Περίοδο και τα οποία δεν αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.</p> <p>1.5. Εξετάσαμε τα υπογεγραμμένα προσύμφωνα που μας παρασχέθηκε από την Εταιρεία και συγκρίναμε τα ποσά που γνωστοποιούνται στην ενότητα 3.3.11 «Επενδύσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου για τις επενδύσεις της Ενδιάμεσης Περιόδου.</p>	
2	Δικαστικές και διαιτητικές διαδικασίες	
	<p>Διενεργήσαμε τις ακόλουθες προσυμφωνημένες διαδικασίες επί της επάρκειας και πληρότητας των προβλέψεων του Ομίλου για δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες:</p> <p>2.1 Εξετάσαμε τα πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου του Ομίλου για την περίοδο από την 01.07.2023 έως το τέλος της Ενδιάμεσης Περιόδου.</p> <p>2.2 Εξετάσαμε τις επιστολές των νομικών συμβούλων της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου από την 01.07.2023 και μέχρι το τέλος της Ενδιάμεσης Περιόδου.</p> <p>2.3 Επισκοπήσαμε τα συμπεράσματα του Έκτακτου Νομικού Ελεγκτή, προκειμένου να εντοπιστούν τυχόν σημαντικές μεταβολές στην κατάσταση αυτών ή τυχόν νέες δικαστικές υποθέσεις.</p> <p>2.4 Πραγματοποιήσαμε συζητήσεις με τη Διοίκηση της Εταιρείας με σκοπό την ενημέρωση για τυχόν εκκρεμείς διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες, οι οποίες μπορεί να έχουν ή είχαν προσφάτως σημαντικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική κατάσταση ή στην κερδοφορία του Ομίλου.</p>	<p>Από τη διενέργεια των διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.</p>

Α/Α	Διαδικασίες	Ευρήματα
3	<p>Σημαντικές Μεταβολές</p>	
	<p>Διενεργήσαμε τις ακόλουθες προσυμφωνημένες διαδικασίες επί τυχόν σημαντικών αλλαγών στα κονδύλια της χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας. Ως σημαντική εννοείται μεταβολή άνω του 10% στα υπόλοιπα των λογαριασμών «Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα», «Δεσμευμένες καταθέσεις», «Επενδύσεις σε ακίνητα», «Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση», «Ενσώματα πάγια», «Δικαίωμα χρήσης παγίων» «Δανειακές Υποχρεώσεις», «Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων», και «Ίδια Κεφάλαια», η οποία έλαβε χώρα κατά την Ενδιάμεση Περίοδο. Συγκεκριμένα:</p> <p>3.1 Εξετάσαμε τα πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Επενδύσεων της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου, καθώς και της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας κατά την Ενδιάμεση Περίοδο για τον εντοπισμό σημαντικών μεταβολών όπως ορίζονται παραπάνω.</p> <p>3.2 Εξετάσαμε τα λογιστικά ισοζύγια της Εταιρείας (Γενική Λογιστική) και της θυγατρικής της, κατά την Ενδιάμεση Περίοδο.</p> <p>3.3 Αντιπαραβάλαμε τα αριθμητικά δεδομένα της Ενότητας 3.7.5 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου» με τα ποσά των σχετικών συμβολαίων αγοραπωλησιών ακινήτων.</p> <p>3.4 Επισκοπήσαμε τις επιστολές των νομικών συμβούλων της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου για την Ενδιάμεση Περίοδο.</p> <p>3.5 Πραγματοποιήσαμε συζητήσεις με τη Διοίκηση της Εταιρείας και λάβαμε διαβεβαιώσεις από αυτή ότι όλες οι σημαντικές αλλαγές στη χρηματοοικονομική κατάσταση ή στην καθαρή θέση του Ομίλου έχουν ενσωματωθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο, καθώς και ότι όλες οι εξαγορές ή συγχωνεύσεις, μεταβίβαση ακινήτων, ή ανάληψη υποχρεώσεων για την πραγματοποίηση εξαγοράς ακινήτων ή τυχόν μεταβολών στις μισθωτικές ή δανειακές συμβάσεις της Εταιρείας ή /και του Ομίλου έχουν ενσωματωθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο.</p>	<p>Από τη διενέργεια των διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.</p>
4	<p>Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη</p>	
	<p>Διενεργήσαμε τις ακόλουθες προσυμφωνημένες διαδικασίες επί των πινάκων διεταιρικών συναλλαγών, που συνέταξε η Εταιρεία για την Ενδιάμεση Περίοδο, σύμφωνα με την ενότητα 10.1 του Παραρτήματος 3 του Κανονισμού καθώς και των διευκρινιστικών σημειώσεων της ESMA, παρ. 195-200. Συγκεκριμένα:</p> <p>4.1. Συμφωνήσαμε τα δεδομένα του πίνακα της Ενότητας 3.6 «Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη» του Ενημερωτικού Δελτίου με τις συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη της Ενδιάμεσης Περιόδου με τα ποσά που προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία του Ομίλου.</p> <p>4.2. Εξετάσαμε τα πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και της θυγατρικής της κατά την Ενδιάμεση Περίοδο, και συγκρίναμε τις εντοπισθείσες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη με αυτές που γνωστοποιούνται στους πίνακες συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη στο Ενημερωτικό Δελτίο στην Ενότητα 3.6 «Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη</p>	<p>Από τη διενέργεια των διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.</p>

Α/Α	Διαδικασίες	Ευρήματα
	4.3. Λάβαμε διαβεβαιώσεις από τη Διοίκηση της Εταιρίας ότι έχουν γνωστοποιηθεί όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.	
5	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες	
	<p>Για τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες του Ενημερωτικού Δελτίου διενεργήσαμε τις κάτωθι εργασίες:</p> <p>5.1 Αντιπαραβάλαμε τα ποσά ή ποσοστά με τα αντίστοιχα στις Οικονομικές Καταστάσεις και τις δημοσιευμένες Καταστάσεις Επενδύσεων ή/και τα λογιστικά βιβλία του Ομίλου, σε περίπτωση που δεν προκύπτουν από τις Οικονομικές Καταστάσεις, συμπεριλαμβανομένων των σημειώσεων.</p> <p>5.2 Επαληθεύσαμε την αριθμητική ακρίβεια των ποσών ή ποσοστών, με βάση τις Οικονομικές Καταστάσεις, τις δημοσιευμένες Καταστάσεις Επενδύσεων ή/και των λογιστικών βιβλίων του Ομίλου, σε περίπτωση που δεν προκύπτουν από τις Οικονομικές Καταστάσεις, συμπεριλαμβανομένων των σημειώσεων.</p> <p>5.3 Επαληθεύσαμε την πληρότητα των ποσών με τα αντίστοιχα δεδομένα του Ομίλου.</p> <p>5.4 Αναγνώσαμε τα οικονομικά θέματα του Ενημερωτικού Δελτίου που αναφέρονται σε διακριτές ενότητες του Ενημερωτικού Δελτίου που περιλαμβάνουν οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες έως το τέλος της Ενδιάμεσης Περιόδου, για να διαπιστώσουμε την ακρίβεια, επικαιρότητα και πληρότητα των χρηματοοικονομικών πληροφοριών με βάση τις δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις, συμπεριλαμβανομένων των σημειώσεων, τις δημοσιευμένες Καταστάσεις Επενδύσεων ή/και τα λογιστικά βιβλία του Ομίλου (σε περίπτωση που δεν προκύπτουν από τις Οικονομικές Καταστάσεις), μέσω διενέργειας των ακόλουθων διαδικασιών:</p> <p>(i) Εξετάσαμε τα πρακτικά των Διοικητικών Συμβουλίων της Εταιρείας και του Ομίλου για την περίοδο 01.01.2021 έως το τέλος της Ενδιάμεσης Περιόδου με σκοπό τον εντοπισμό σημαντικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών, που δεν έχουν αναφερθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο, βάσει του Κανονισμού, ως ισχύει και αφορούν τις χρήσεις 2021-2022, και τις περιόδους που λήγουν 30.06.2023 και 30.06.2022, καθώς και την Ενδιάμεση Περίοδο για την Εταιρεία και τον Όμιλο.</p> <p>(ii) Πραγματοποιήσαμε συζητήσεις με τη Διοίκηση της Εταιρείας, και λάβαμε διαβεβαιώσεις, ότι όλα τα χρηματοοικονομικά θέματα της Εταιρείας για τις χρήσεις 2021, 2022, τις περιόδους που λήγουν 30.06.2023, 30.06.2022 και για την Ενδιάμεση Περίοδο, έχουν γνωστοποιηθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο.</p> <p>(iii) Λάβαμε επιστολή διαβεβαιώσεων από τη Διοίκηση της Εταιρείας αναφορικά την πληρότητα των χρηματοοικονομικών δεδομένων των χρήσεων 2021, 2022, τις περιόδους που λήγουν 30.06.2023, 30.06.2022 και της Ενδιάμεσης Περιόδου.</p>	<p>Από τη διενέργεια των διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.</p>

Α/Α	Διαδικασίες	Ευρήματα
6	<p data-bbox="304 353 970 539">Κεφαλαιοποίηση και Χρέος</p> <p data-bbox="304 539 970 667">Διενεργήσαμε τις ακόλουθες προσυμφωνημένες διαδικασίες επί των δύο πινάκων κεφαλαιακής διάρθρωσης και του καθαρού χρηματοοικονομικού χρέους, που συντάξε η Εταιρεία με βάση την Ενότητα 3.4 του Παραρτήματος 12 του Κανονισμού. Συγκεκριμένα:</p> <p data-bbox="304 667 970 763">6.1 Συμφωνήσαμε τα αριθμητικά δεδομένα του πίνακα με τα αντίστοιχα δεδομένα των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων της 30.06.2023 και των λογιστικών βιβλίων του Ομίλου καθώς και τις διαθέσιμες αναφορές της Διοίκησης.</p> <p data-bbox="304 763 970 860">6.2 Επανυπολογίσαμε για σκοπούς επαλήθευσης της μαθηματικής ακρίβειας, τους αριθμητικούς υπολογισμούς των πινάκων.</p> <p data-bbox="304 860 970 1046">6.3 Επαληθεύσαμε την πληρότητα των πινάκων «Κεφαλαιοποίηση και Χρέος» και «Συνολικές Χρηματοοικονομικές Οφειλές» της Ενότητας 4.1.4 «Κεφαλαιοποίηση και Χρέος» και συμπληρωματικών γνωστοποιήσεων που απαιτούνται, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ενότητα 3.4 του Παραρτήματος 12 του Κανονισμού, καθώς και στις διευκρινιστικές σημειώσεις που αναφέρονται στις παραγράφους 166-189 (σελ. 151-156) των συστάσεων της ESMA.</p> <p data-bbox="304 1046 970 1196">6.4 Εξετάσαμε τα πρακτικά του Δ.Σ. των εταιρειών του Ομίλου κατά την Ενδιάμεση Περίοδο, ώστε να επιβεβαιωθεί η ύπαρξη (ή μη ύπαρξη) σημαντικών μεταβολών στην κεφαλαιοποίηση και στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου κατά την ημερομηνία λήξης της Ενδιάμεσης Περιόδου.</p> <p data-bbox="304 1196 970 1317">6.5 Λάβαμε διαβεβαιώσεις από την Διοίκηση της Εταιρείας όσον αφορά την ύπαρξη σημαντικών αλλαγών στη θέση κεφαλαιοποίησης και χρέους και στο έμμεσο και ενδεχόμενο χρέος της Εταιρείας ή/και του Ομίλου.</p>	<p data-bbox="1002 808 1390 869">Από τη διενέργεια των διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.</p>
7	<p data-bbox="304 1328 970 1357">Χρηματοοικονομικοί Δείκτες</p> <p data-bbox="304 1357 970 1653">Διενεργήσαμε τις παρακάτω προσυμφωνημένες διαδικασίες για τους σκοπούς της ακρίβειας των οικονομικών δεικτών της Εταιρείας ή/και του Ομίλου που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, λαμβάνοντας υπόψη και τη συμμόρφωση με τα ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 05.10.2015 με βάση τις δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις, τις δημοσιευμένες Καταστάσεις Επενδύσεων και τα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας και του Ομίλου όταν δεν προκύπτουν από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Συγκεκριμένα:</p> <p data-bbox="304 1653 970 1839">7.1 Συμφωνήσαμε τα ποσά που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των χρηματοοικονομικών δεικτών και μεγεθών του Ομίλου τα οποία περιλαμβάνονται στην ενότητα 3.7.3 «Επιλεγμένοι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες και Δείκτες Λειτουργικής Απόδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου, όπως αναφέρονται κατωτέρω:</p> <ol data-bbox="363 1839 970 2016" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="363 1839 970 1868">1. NAV (Εσωτερική Λογιστική Αξία) <li data-bbox="363 1868 970 1928">2. Προσαρμοσμένο EBITDA (Προσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων) <li data-bbox="363 1928 970 1957">3. FFO (Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες) <li data-bbox="363 1957 970 1986">4. Δείκτης Γενικής Ρευστότητας <li data-bbox="363 1986 970 2016">5. Δείκτης Μόχλευσης (1) (Η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει 	<p data-bbox="1002 1675 1390 1736">Από τη διενέργεια των διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.</p>

Α/Α	Διαδικασίες	Ευρήματα
	<p>το πηλίκιο των δανειακών υποχρεώσεων (ήτοι του αθροίσματος των βραχυπρόθεσμων και των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων προ εξόδων εκδόσεως δανείων) προς το σύνολο ενεργητικού του Ομίλου)</p> <p>6. Δείκτης Μόχλευσης (2) (Η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το πηλίκιο των καθαρών δανειακών υποχρεώσεων (ήτοι της διαφοράς των δανειακών υποχρεώσεων με τα ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις) προς το σύνολο ενεργητικού του Ομίλου μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις)</p> <p>7. Δείκτης LTV 1 (Η Διοίκηση ορίζει το πηλίκιο των Δανειακών Υποχρεώσεων (ήτοι του αθροίσματος των Βραχυπρόθεσμων και των Μακροπρόθεσμων Δανειακών Υποχρεώσεων προ εξόδων εκδόσεως δανείων) προς το Σύνολο των επενδύσεων σε ακίνητα)</p> <p>8. Δείκτης LTV 2 (Η Διοίκηση ορίζει το πηλίκιο των Καθαρών Δανειακών Υποχρεώσεων (ήτοι της διαφοράς των Δανειακών Υποχρεώσεων με τα Ταμειακά Διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις) προς το Σύνολο των επενδύσεων σε ακίνητα)</p> <p>με τα αντίστοιχα ποσά στις δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις, στις δημοσιευμένες Καταστάσεις Επενδύσεων ή/και στα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας, σε περίπτωση που δεν προκύπτουν από τις Οικονομικές Καταστάσεις.</p> <p>7.2 Επαληθεύσαμε τον τρόπο υπολογισμού των οικονομικών δεικτών του Ομίλου, βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 05.10.2015 και των σχετικών Q&As (Questions and answers, ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures (APMs), 01.04.2022 ESMA32-51-370).</p>	

Αθήνα, 21 Δεκεμβρίου 2023

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής


Αλέξανδρα Κωστάρα

A.M. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M ΣΟΕΛ: Ε120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Παράρτημα Α - Πρακτικά Διοικητικού Συμβουλίου, Επενδυτικής Επιτροπής και Γενικής Συνέλευσης του Ομίλου

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 01.01.2021 - 31.12.2021		
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.	ΣΥΖΗΤΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠ.Ε.Π.Ε.
14/1/2021	2/4/2021	-
27/1/2021	27/5/2021	-
17/2/2021	29/9/2021	-
24/2/2021	20/10/2021	-
24/3/2021	01/11/2021	-
29/3/2021	29/11/2021	-
2/4/2021	-	-
8/4/2021	-	-
15/4/2021	-	-
21/4/2021	-	-
26/5/2021	-	-
23/6/2021	-	-
15/7/2021	-	-
4/8/2021	-	-
29/9/2021	-	-
20/10/2021	-	-
1/11/2021	-	-
24/11/2021	-	-
29/11/2021	-	-
14/12/2021	-	-
17/12/2021	-	-

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 01.01.2022 - 31.12.2022		
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.	ΣΥΖΗΤΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠ.Ε.Π.Ε.
20/1/2022	12/1/2022	-
27/1/2022	25/2/2022	-
7/2/2022	13/5/2022	-
25/2/2022	-	-
3/3/2022	-	-
28/3/2022	-	-
31/3/2022	-	-
19/5/2022	-	-
26/5/2022	-	-
3/6/2022	-	-
10/6/2022	-	-
29/7/2022	-	-
29/9/2022	-	-
7/10/2022	-	-
15/11/2022	-	-
14/12/2022	-	-
16/12/2022	-	-
22/12/2022	-	-

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 01.01.2023 - 30.06.2023	
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.
26/1/2023	8/3/2023
23/2/2023	6/4/2023
2/3/2023	12/4/2023
6/4/2023	22/6/2023
8/6/2023	-
22/6/2023	-

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 01.07.2023 - 20.12.2023		
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.
27/7/2023	2/8/2023	15/12/2023
28/9/2023	28/9/2023	-
18/10/2023	27/10/2023	-
17/11/2023	-	-

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ 01.01.2021 - 31.12.2021		
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.	ΣΥΖΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠ.Ε.Π.Ε.
12/1/2021	-	-
22/1/2021	-	-
15/2/2021	-	-
23/3/2021	-	-
8/4/2021	-	-
12/4/2021	-	-
24/5/2021	-	-
10/6/2021	-	-
12/7/2021	-	-
27/9/2021	-	-
18/10/2021	-	-
15/12/2021	-	-

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ 01.01.2022 - 31.12.2022		
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.	ΣΥΖΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠ.Ε.Π.Ε.
26/1/2022	-	-
2/2/2022	-	-
23/2/2022	-	-
28/3/2022	-	-
19/4/2022	-	-
16/5/2022	-	-
7/6/2022	-	-
23/6/2022	-	-
28/7/2022	-	-
26/9/2022	-	-
6/10/2022	-	-
11/11/2022	-	-
13/12/2022	-	-

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ 01.01.2023 - 30.06.2023	
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.
25/1/2023	-
22/2/2023	-
4/4/2023	-
20/6/2023	-

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ 01.07.2023 - 20.12.2023		
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.
24/7/2023	-	-
22/9/2023	-	-
16/10/2023	-	-
6/12/2023	-	-

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ 01.07.2023 - 20.12.2023		
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.
27/7/2023	-	15/12/2023
17/11/2023	-	-

Παράρτημα Β - Επιστολές νομικών συμβούλων της Εταιρείας

Λίστα εταιρειών Ομίλου TRASTOR	Ημερομηνία Επιστολών Δ. Πολυχρονόπουλου (Head of Legal & Compliance Officer TRASTOR ΑΕΕΑΠ)
	Για την περίοδο 01.01.2021 – 20.12.2023
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	6/9/2021
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	16/2/2022
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	29/3/2023
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	20/9/2023
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	31/10/2023
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	20/12/2023