

Αθήνα, 28 Νοεμβρίου 2023

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Την Τράπεζα Optima bank A.E. («Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος και Σύμβουλος Έκδοσης»)

Υπόψη: κ.Έρρικα Παπαδοπούλου  
κ.Παύλος Παναγιωτάκος

**Έκθεση Διασφάλισης Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί της Δήλωσης Επάρκειας του Κεφαλαίου Κίνησης που περιλαμβάνεται σε Ενημερωτικό Δελτίο**

## Υποκείμενο Θέμα

Βάσει της από 31/07/2023 μεταξύ μας σύμβασης και στο πλαίσιο της εντολής που λάβαμε από την Τράπεζα Optima bank A.E. (εφεξής ο «Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο και Σύμβουλο Έκδοσης»), αναλάβαμε την ανάθεση εύλογης διασφάλισης αναφορικά με την εξέταση της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης (εφεξής η «Δήλωση»), που διατυπώνεται από τη Διοίκηση της ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (εφεξής η «Εταιρεία»), στην Ενότητα 4.1.2 «Δήλωση για την επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης» του Ενημερωτικού Δελτίου με ημερομηνία 28/11/2023 (εφεξής το «Ενημερωτικό Δελτίο»), προκειμένου να διαπιστώσουμε ότι πληρούνται οι ισχύουσες προϋποθέσεις που ορίζονται ως Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Σημειώνεται ότι στα πλαίσια της παρούσας Έκθεσης η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της, οι οποίες κατά την περίοδο 01.01.2023-30.06.2023 ενοποιήθηκαν με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης, αποτελούν τον Όμιλο (εφεξής ο «Όμιλος»).

## Εφαρμοστέα Κριτήρια

Η ως άνω Δήλωση συντάσσεται από τη Διοίκηση της Εταιρείας, σύμφωνα με το Άρθρο 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και το σημείο 3.1 του Παραρτήματος 11 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, όπως προβλέπεται από τις παραγράφους 128-165, που εμπεριέχονται στις κατευθυντήριες γραμμές της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών (European Securities and Markets Authority «ESMA», ESMA32-382-1138|04/03/2021), αναφορικά με τη συνεπή εφαρμογή του ανωτέρω Κανονισμού, στο πλαίσιο της εισαγωγής κινητών αξιών (Μετοχών) της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών (εφεξής η «Εισαγωγή»).

## Ευθύνες της Διοίκησης

Η σύνταξη και παρουσίαση της Δήλωσης αποτελεί αποκλειστική ευθύνη της Διοίκησης της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει επίσης την αποκλειστική ευθύνη για την κατάρτιση των σχετικών χρηματοοικονομικών προβλέψεων, όπως και των συγκεκριμένων παραδοχών που υιοθετήθηκαν για την κατάρτιση των εν λόγω προβλέψεων. Επίσης, η Διοίκηση έχει την ευθύνη για τη συνεπή εφαρμογή των κανόνων που περιλαμβάνονται στην ενότητα «Εφαρμοστέα κριτήρια».

Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη διαμόρφωση όλων των απαραίτητων εσωτερικών δικλίδων που διασφαλίζουν τη κατάρτιση της Δήλωσης σύμφωνα με το Άρθρο 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και το σημείο 3.1 του Παραρτήματος 11 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, όπως προβλέπεται από τις παραγράφους 128-165, που εμπεριέχονται στις κατευθυντήριες γραμμές της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών (ESMA) σχετικά με τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιούνται στο πλαίσιο του κανονισμού για το ενημερωτικό δελτίο (04/03/2021- ESMA32-382-1138).

## Ευθύνες του Ελεγκτή

Δική μας ευθύνη είναι η έκδοση της παρούσας Έκθεσης εύλογης διασφάλισης αναφορικά με την υπό εξέταση Δήλωση για την επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης της Εταιρείας για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας έκθεσης διασφάλισης, με βάση τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας. Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο), «Εργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης» (εφεξής «ΔΠΑΔ 3000») και τους όρους ανάθεσης της από 31/07/2023 μεταξύ μας σύμβασης.

Το ΔΠΑΔ 3000 απαιτεί να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε την εργασία μας έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το αν το Υποκείμενο Θέμα έχει καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια. Στο πλαίσιο των διενεργούμενων ελεγκτικών διαδικασιών εκτιμούμε τον κίνδυνο ουσιώδους σφάλματος, είτε αυτό οφείλεται σε απάτη ή λάθος.

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

## Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

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

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για 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.

## Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας

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

## Εγγενείς (Ενδογενείς) Περιορισμοί

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

## Συμπέρασμα

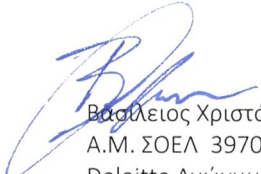
Κατά την γνώμη μας, η Δήλωση Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης της Εταιρείας, η οποία καταλήγει ότι το κεφάλαιο κίνησης του Ομίλου για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας έκθεσης διασφάλισης είναι επαρκές, έχει διατυπωθεί κατάλληλα από κάθε ουσιώδη άποψη και είναι εύλογα διατυπωμένη στην Ενότητα 4.1.2 “Δήλωση για την Επάρκεια Κεφαλαίου Κίνησης” του Ενημερωτικού Δελτίου, όπως ορίζεται από τα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

## Περιορισμός Χρήσης

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά και μόνο προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και τον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο και Σύμβουλο Έκδοσης, στο πλαίσιο της Εισαγωγής, σύμφωνα με τις διατάξεις των Κανονισμών (ΕΕ) 2017/1129, 2019/979 και 2019/980 και των κατευθυντήριων γραμμών της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών (ESMA) σχετικά με τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιούνται στο πλαίσιο του κανονισμού για το ενημερωτικό δελτίο (04/03/2021- ESMA32-382-1138), όπως ισχύουν. Ως εκ τούτου, η έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, εκτός της ενσωμάτωσής της στο σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο με ημερομηνία 28/11/2023, της κοινοποίησής της στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και της παράθεσής της ως έγγραφο στη διάθεση του επενδυτικού κοινού. Η παρούσα έκθεση περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται ανωτέρω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο σύνολό τους.

Αθήνα, 28 Νοεμβρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Βασίλειος Χριστόπουλος  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 39701

Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών  
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού  
151 25 Μαρούσι  
Α.Μ ΣΟΕΛ: Ε 120



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](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.