



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

Αθήνα, 25 Νοεμβρίου 2019

Αξιότιμοι Κύριοι,

**Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί της κατάρτισης άτυπων (pro-forma) χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο του άρθρου 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129**

Έχουμε ολοκληρώσει την ανάθεση διασφάλισης σχετικά με την κατάρτιση των συνημμένων άτυπων (pro-forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της Εταιρείας «LAMDA Development Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» («Εταιρεία») και των θυγατρικών της (συνολικά «ο Όμιλος»), οι οποίες περιλαμβάνονται στην ενότητα 3.9.6 του Απλοποιημένου Ενημερωτικού Δελτίου του άρθρου 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 (το «Ενημερωτικό Δελτίο»), που συνέταξε η Εταιρεία στο πλαίσιο αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων και για την εισαγωγή των νέων μετόχων στη κατηγορία της «Κύριας Αγοράς» του Χρηματιστηρίου Αθηνών, με βάση την από 18 Σεπτεμβρίου 2019 απόφαση του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας (η «Αύξηση»), όπως αυτό εξουσιοδοτήθηκε με την από 10 Οκτωβρίου 2019 απόφαση της έκτακτης γενικής συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας. Οι άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές πληροφορίες αποτελούνται από την άτυπη (pro-forma) ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2018, καθώς και τις σχετικές σημειώσεις, όπως αυτές παρατίθενται στην ενότητα «Σημειώσεις επί των άτυπων (pro-forma) χρηματοοικονομικών πληροφοριών» του Ενημερωτικού Δελτίου. Τα εφαρμοστέα κριτήρια βάσει των οποίων η Διοίκηση της Εταιρείας έχει καταρτίσει τις άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές πληροφορίες ορίζονται στο παράρτημα 20 του κατ' εξουσιοδότηση κανονισμού ΕΕ 980/2019 της Επιτροπής και περιγράφονται στην ενότητα «Βάση κατάρτισης των άτυπων (pro-forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Οι άτυπες (pro-forma) ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτιστεί από τη Διοίκηση της Εταιρείας για να επεξηγήσουν την επίπτωση της Αύξησης, καθώς και την αγοραπωλησία του συνόλου των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε., σύμφωνα με τη σύμβαση αγοραπωλησίας μετοχών που υπογράφηκε το Νοέμβριο του 2014 μεταξύ του ΤΑΙΠΕΔ, της HELLINIKON GLOBAL I S.A. και της Εταιρείας, όπως παρατίθεται στην ενότητα 3.9.6 του Ενημερωτικού Δελτίου, στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, ως αν τα γεγονότα είχαν λάβει χώρα την 31 Δεκεμβρίου 2018. Ως μέρος αυτής της διαδικασίας, οι εν λόγω pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν εξαχθεί από τη Διοίκηση της Εταιρείας από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 και τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Ελληνικό Α.Ε. για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, για τις οποίες έχουν εκδοθεί εκθέσεις ελέγχου από ανεξάρτητο ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

**Ευθύνη της Διοίκησης για τις Άτυπες (pro-forma) ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες**

Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση των άτυπων (pro-forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών στη βάση των εφαρμοστέων κριτηρίων, όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα «Βάση παρουσίασης των άτυπων (pro-forma) Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών», και όπως προβλέπεται από το παράρτημα 20 του κατ' εξουσιοδότηση κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Επιτροπής, όπως ισχύει.

---

ΠΡΑΙΣΓΟΥΛΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι  
Τηλ: +30 210 6874400, Φαξ: +30 210 6874444, [www.pwc.gr](http://www.pwc.gr)

Εθνικής Αντιστάσεως 17, 55134 Θεσσαλονίκη, Τηλ: +30 2310 488880 Φαξ: +30 2310 459487

## Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη, όπως απαιτείται από το τμήμα 3 του Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Επιτροπής, σχετικά με το αν οι άτυπες (pro-forma) ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτιστεί από κάθε ουσιώδη άποψη, στη βάση των εφαρμοστέων κριτηρίων που δηλώθηκαν από την Εταιρεία, και αν η βάση αυτή είναι συνεπής με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας, καθώς και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα του Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Επιτροπής, όπως ισχύει.

Διενεργήσαμε την εργασία ανάθεσης σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ISAE) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για έκδοση έκθεσης επί καταρτισμένων Προ Φόρμα χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο», που εκδόθηκε από το Συμβούλιο Διεθνών Προτύπων Ελέγχου και Διασφάλισης. Το πρότυπο αυτό απαιτεί ο ελεγκτής να συμμορφώνεται με τους κανόνες δεοντολογίας και το σχεδιασμό και διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν η Διοίκηση της Εταιρείας έχει καταρτίσει, από κάθε ουσιώδη άποψη, τις άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές πληροφορίες, στη βάση που δηλώθηκε από αυτήν, όπως προβλέπεται από το παράρτημα 20 του κατ' εξουσιοδότηση κανονισμού(ΕΕ) 980/2019 της Επιτροπής.

Για τους σκοπούς αυτής της ανάθεσης, δεν είμαστε υπεύθυνοι για την επικαιροποίηση ή την επανέκδοση οποιωνδήποτε αναφορών ή εκθέσεων ελέγχου για οποιεσδήποτε ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες που χρησιμοποιήθηκαν για την κατάρτιση των άτυπων (pro-forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών, ούτε έχουμε, κατά τη διάρκεια αυτής της ανάθεσης, διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την κατάρτιση των άτυπων (pro-forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών.

Αποκλειστικός σκοπός των άτυπων (pro-forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών, που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, είναι η επεξήγηση της επίπτωσης ενός σημαντικού γεγονότος ή συναλλαγής επί των μη προσαρμοσμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της Εταιρείας, ως αν το γεγονός είχε συμβεί ή η συναλλαγή είχε συντελεστεί σε μια προγενέστερη ημερομηνία που επιλέγεται για τους σκοπούς της επεξήγησης. Ως εκ τούτου, δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διασφάλιση ότι η πραγματική επίπτωση του γεγονότος ή της συναλλαγής θα ήταν όπως παρουσιάζεται.

Μια ανάθεση εύλογης διασφάλισης σε σχέση με το εάν οι άτυπες (pro-forma) ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, με βάση τα ισχύοντα κριτήρια, περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την αξιολόγηση του κατά πόσον τα ισχύοντα κριτήρια που χρησιμοποιήθηκαν από την Διοίκηση της Εταιρείας κατά την κατάρτιση των άτυπων (pro-forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών παρέχει μια εύλογη βάση για την παρουσίαση των σημαντικών επιπτώσεων που σχετίζονται άμεσα με το γεγονός ή τη συναλλαγή, και για την συγκέντρωση επαρκών και κατάλληλων τεκμηρίων σχετικά με το αν:

- Οι σχετικές προ-φόρμα προσαρμογές απεικονίζουν κατάλληλα την επίδραση που απορρέει από τα κριτήρια αυτά, και
- Η άτυπη (pro-forma) ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση απεικονίζει την αρμόζουσα εφαρμογή των προσαρμογών αυτών στις μη αναπροσαρμοσμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες..

Οι επιλεγείσες διαδικασίες εξαρτώνται από την κρίση του ελεγκτή, λαμβάνοντας υπόψη την αντίληψη του για τη φύση της Εταιρείας, το γεγονός ή τη συναλλαγή για τα οποία η άτυπη (pro-forma) χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει καταρτιστεί, καθώς και άλλες σχετικές με την εργασία περιστάσεις.

Η ανάθεση περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των άτυπων (pro-forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών. Πιστεύουμε ότι τα τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της γνώμης μας.

## Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας οι άτυπες (pro-forma) ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες καταρτίστηκαν, από κάθε ουσιώδη άποψη, στη βάση των εφαρμοστέων κριτηρίων που δηλώθηκαν στην ενότητα 3.9.6 του Ενημερωτικού Δελτίου και η βάση αυτή είναι συνεπής με τις λογιστικές πολιτικές, όπως περιγράφονται στην ενότητα «Βάση παρουσίασης των άτυπων (pro-forma) Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών», την οποία εφαρμόζει ο Όμιλος και με τις απαιτήσεις του Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Επιτροπής, όπως ισχύει.

## Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

Στα πλαίσια αυτής της ανάθεσης έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (εφεξής «ΣΔΠΔΕ») που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας των Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017, τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Η Εταιρεία μας εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο Δικλίδων Ποιότητας 1 και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα ελέγχου ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων τεκμηριωμένων πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις δεοντολογίας, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

## Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση, που απαιτείται από το Σύμβουλο Έκδοσης και τους Συντονιστές Κυρίους Αναδόχους, συντάχθηκε για να ενσωματωθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο που συντάχθηκε με βάση του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΚ) 980/2019 της Επιτροπής και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.



ΠραϊσγουώτερχαουςΚούπερς  
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία  
Λ. Κηφισίας 268,  
153 32 Χαλάνδρι  
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 25 Νοεμβρίου 2019  
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δέσποινα Μαρίνου  
ΑΜ ΣΟΕΛ 17681