

### **Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων**

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «Χ. Α.»), την απόφαση υπ' αριθ. 25/06.12.2017 του Δ.Σ. του Χ.Α. και την υπ' αριθ. απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής η «Ε.Κ.»), γνωστοποιούνται τα κάτωθι:

Η από 22.03.2022 Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, σε συνδυασμό με το από 17.06.2022 Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε, μεταξύ άλλων, (α) την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με τη καταβολή μετρητών και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών (κοινών και προνομιούχων) μετόχων και την έκδοση έξι εκατομμυρίων πεντακοσίων τριάντα οκτώ χιλιάδων εκατό (6.538.100) νέων κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, με ονομαστική αξία εκάστης €0,05, καλυπτόμενης της αύξησης με δημόσια προσφορά και παράλληλη διάθεση σε περιορισμένο κύκλο προσώπων, και (β) την εισαγωγή του συνόλου των κοινών μετοχών της Εταιρείας (περιλαμβανομένης της υπό (α) έκδοσης) προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Με την απόφαση 956/23.06.2022 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς της, ενεκρίθη το Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών με διάθεση με δημόσια προφορά και παράλληλη διάθεση σε περιορισμένο κύκλο προσώπων των Νέων Μετοχών και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Ε.Δ.»).

Η περίοδος της παράλληλης διάθεσης σε περιορισμένο κύκλο προσώπων σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 4/379/18.4.2006 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ήτοι στο προσωπικό της Εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών και συνεργάτες της ήταν από 27.06.2022 έως 28.06.2022. Τα αποτελέσματα παράλληλης διάθεσης είχαν ως εξής: 34.303 νέες κοινές μετοχές διατέθηκαν σε προσωπικό της Εταιρείας και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες και 3.880 νέες κοινές μετοχές διατέθηκαν σε συνεργάτες της Εταιρείας.

Η περίοδος άσκησης του δικαιώματος δημόσιας εγγραφής ήταν από 29.06.2022 έως 01.07.2022. Την 01.07.2022 ολοκληρώθηκε η δημόσια προσφορά και η διάθεση 6.499.917 νέων κοινών μετοχών της Εταιρείας.

Η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών (εφεξής η «Τιμή Διάθεσης») καθορίστηκε σε €15,00 ανά μετοχή για το σύνολο της Δημόσιας Προσφοράς. Σημειώνεται ότι η τιμή διάθεσης για την Παράλληλη Διάθεση σε περιορισμένο κύκλο προσώπων διαμορφώθηκε σε €13,50 (ήτοι μειωμένη κατά 10% από την Τιμή Διάθεσης) για το προσωπικό της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών και σε €15,00 για τους συνεργάτες.

Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια για την Εταιρεία ανήλθαν σε συνολικό ποσό €98.020.045,50 (ήτοι κεφάλαια ποσού €97.556.955,00 που συγκεντρώθηκαν από τη Δημόσια Προσφορά και κεφάλαια ποσού €463.090,50 από την Παράλληλη Διάθεση σε Περιορισμένο Κύκλο Προσώπων). Οι δαπάνες έκδοσης ανήλθαν σε €5.534.885,75, έναντι προϋπολογισθέντων δαπανών €5.342.000 σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ενότητα 4.4 του Ενημερωτικού Δελτίου, και μείωσαν αντίστοιχα τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια. Ως εκ τούτου τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια για την Εταιρεία διαμορφώνονται σε €92.485.159,75.

Η πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έγινε την 05.07.2022.

Η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών κατά τη συνεδρίασή της στις 04.07.2022 ενέκρινε την εισαγωγή του συνόλου των 18.680.300 κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €0,05 η κάθε μία, προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η διαπραγμάτευση των μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 06.07.2022.

Μετά την οριστικοποίηση των δαπανών έκδοσης και του ποσού της υπό (α) κατωτέρω χρήσης, σύμφωνα με τις δεσμεύσεις που διατυπώνονται στο σχετικό ΕΔ, τα ως άνω καθαρά αντληθέντα κεφάλαια διατίθενται ως κάτωθι:

(α) ποσό €50.587.885,17 εντός τριών (3) εργασίμων ημερών από την πιστοποίηση της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, για την αποπληρωμή του υπολοίπου της σύμβασης πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό, η οποία χρησιμοποιήθηκε για την ολοσχερή προπληρωμή του συνόλου των οφειλόμενων δανειακής σύμβασης με την TEMPUS και την εξαγορά των προνομιούχων μετοχών από την Εταιρεία.

(β) ποσό €28.137.000,00 για την χρηματοδότηση του υφιστάμενου προγράμματος ανάπτυξης υφιστάμενων ακινήτων του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των υπογεγραμμένων συμβολαιογραφικών προσυμφώνων για την αγορά ακινήτου) εντός 24 μηνών από την πιστοποίηση της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου,

(γ) ποσό €13.760.274,58 για την χρηματοδότηση της άμεσης ή έμμεσης απόκτησης νέων ακινήτων εντός 24 μηνών από την πιστοποίηση της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια (συνολικού ποσού €92.485.159,75) καθώς και η έως την 31.12.2022 διάθεση αυτών ανά κατηγορία χρήσης, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ενότητα 4.4 του Ενημερωτικού Δελτίου:

### Πίνακας Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων

Ποσά σε ευρώ

| Σκοπός Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων (ενότητα 4.4 "Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων" του Ενημερωτικού Δελτίου)                   | Κατανομή διάθεσης αντληθέντων κεφαλαίων | Διατεθέντα Κεφάλαια κατά την περίοδο 05.07.-31.12.2022 | Αδιάθετα Κεφάλαια κατά την 31.12.2022 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| A. Αποπληρωμή του υπολοίπου της από 22.03.2022 σύμβασης πίστωσης με ανοιχτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό μεταξύ της Εταιρείας και της Eurobank | 50.587.885,17                           | 50.587.885,17                                          | -                                     |
| B. Χρηματοδότηση υφιστάμενου προγράμματος ανάπτυξης υφιστάμενων ακινήτων του Ομίλου <sup>1</sup>                                          | 28.137.000,00                           | 27.783.516,61                                          | 353.483,39                            |
| Γ. Χρηματοδότηση της άμεσης ή έμμεσης απόκτησης νέων ακινήτων από τις εταιρείες του Ομίλου ή την Εταιρεία <sup>2</sup>                    | 13.760.274,58                           | 12.371.825,29                                          | 1.388.449,29                          |
| <b>Σύνολο</b>                                                                                                                             | <b>92.485.159,75</b>                    | <b>90.743.227,07</b>                                   | <b>1.741.932,68</b>                   |

Όσον αφορά τη χρήση (A) ανωτέρω, η Εταιρεία αποπλήρωσε την 06.07.2022 το υπόλοιπο της από 22.03.2022 σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό μεταξύ της Εταιρείας και της Eurobank, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ενότητα 4.4 του Ενημερωτικού Δελτίου.

Όσον αφορά τις χρήσεις (B) και (Γ)) τα κεφάλαια διατέθηκαν ως εξής μέσω της κατά 100% θυγατρικής Arcela Investments Limited:

<sup>1</sup> Συμπεριλαμβανομένων των υπογεγραμμένων συμβολαιογραφικών προσυμφώνων για την αγορά ακινήτου

<sup>2</sup> Σύμφωνα με τη στρατηγική και τους στόχους του Ομίλου (βλ. σχετικά Ενότητα 3.4.5. του ΕΔ «Στρατηγική και Στόχοι».

Η Εταιρεία προχώρησε σε αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου στην κατά 100% θυγατρική της Arcela Investments Limited (εφεξής «Arcela») συνολικού ποσού €41.000.000 στις 19.07.2022, 16.09.2022 και 02.11.2022.

Από την Arcela τα αντληθέντα κεφάλαια διατέθηκαν ως κάτωθι (ανά χρήση):

#### **Χρήση Β:**

1. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €4.850.000,00 στις 26.07.2022, 27.07.2022, 22.08.2022, 20.10.2022 και 19.12.2022, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρική της Alkanor M.A.E. για την χρηματοδότηση του έργου «Minion» (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με τις από 23.12.2022 και 30.12.2022 ΕΓΣ του μοναδικού μετόχου της Alkanor M.A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά €3.900.000,00 και €1.100.000,00 αντίστοιχα, ήτοι συνολικού ποσού €5.000.000,00, εκ των οποίων ποσό €4.850.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 31.12.2022 ανήλθε σε €5.099.765,80. Κατά την 31.12.2022, από το συνολικό ποσό των ως άνω κεφαλαίων, ποσό €4.664.183,61 είχε διατεθεί οριστικά στο έργο, ενώ ποσό €185.816,39 παρέμενε σε καταθετικό λογαριασμό της εταιρείας Alkanor M.A.E. για την οριστική διάθεσή του.
2. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €8.110.000,00 στις 22.08.2022, 03.11.2022 και 16.11.2022, μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρική της Magromell Limited, και εν συνεχεία η Magromell, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρικής IQ Athens M.A.E. για τη χρηματοδότηση του έργου «Iera Odos» (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 28.12.2022 ΕΓΣ του μοναδικού μετόχου της IQ Athens M.A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €10.355.000,00 εκ των οποίων ποσό €8.110.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια σύμφωνα με τα ανωτέρω. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 31.12.2022 ανήλθε σε €8.681.327,68. Κατά την 31.12.2022 η IQ Athens είχε διαθέσει οριστικά το συνολικό ποσό των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων.
3. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια ποσού €2.945.000,00 την 21.09.2022, μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρική της Alabama Limited, εκ των οποίων ποσό €2.940.000 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Η Alabama στις 29.9.2022 προχώρησε, σύμφωνα με τα οριζόμενα των από 28.09.2021 συμφωνητικών αγοραπωλησίας μετοχών, στην απόκτηση ποσοστού 18,33% της εταιρείας 3V A.E., έναντι συνολικού τιμήματος €2.939.959,85 πλέον εξόδων €1.068,00. Μετά την ως άνω απόκτηση το τελικό ποσοστό συμμετοχής της Alabama στη 3V ανήλθε σε 55,00%. Η ως άνω συναλλαγή παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου.

4. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €7.865.000,00 στις 18.10.2022, 08.11.2022, 10.11.2022, 14.11.2022 και 16.12.2022, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρική της Filma M.A.E. για την χρηματοδότηση του έργου «ΦΙΞ» (της παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 23.12.2022 ΕΓΣ του μοναδικού μετόχου της Filma M.A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €10.630.000,00 εκ των οποίων ποσό €7.865.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 31.12.2022 ανήλθε σε €9.530.009,46. Κατά την 31.12.2022 η Filma είχε διαθέσει οριστικά το συνολικό ποσό των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων.
5. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €1.599.000,00 την 18.10.2022, μέσω αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου, στην εταιρεία Cante Holdings Limited (σε αναλογία του ποσοστού συμμετοχής της, ήτοι 65%). Η Cante εν συνεχεία διέθεσε το συνολικό κεφάλαια της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στην εταιρείας Piraeus Tower A.E., στην οποία συμμετέχει κατά 70%, για την χρηματοδότηση του έργου «Πύργος Πειραιά» (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 08.09.2022 ΤΓΣ των μετόχων της Piraeus Tower A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €3.515.000,00, εκ των οποίων ποσό €1.599.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 31.12.2022 ανήλθε σε €13.112.812,85. Κατά την 31.12.2022 η Piraeus Tower είχε διαθέσει οριστικά το συνολικό ποσό των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων.
6. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €1.572.000,00 στις 25.08.2022, 24.10.2022 και 02.11.2022, μέσω αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρική εταιρεία Rodomontas Limited. Η Rodomontas εν συνεχεία διέθεσε τα συνολικά κεφάλαια της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στην εταιρείας IQ Hub A.E., στην οποία συμμετείχε κατά 65%, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, για την χρηματοδότηση του έργου «Maroussi Campus» (της παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 16.12.2022 ΕΓΣ των μετόχων της IQ Hub A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €4.230.000,00, εκ των οποίων ποσό €1.572.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 30.12.2022 ανήλθε σε €10.113.478,34. Κατά την 30.12.2022 η IQ Hub είχε διαθέσει οριστικά το συνολικό ποσό των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων. Σημειώνεται ότι την 30.12.2022, η Rodomontas Ltd, προέβη στην πώληση της συμμετοχής που κατείχε (65%) στην IQ Hub A.E.
7. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €1.001.000,00 στις 24.08.2022 και 02.11.2022, μέσω αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρική εταιρεία Gravitousia Limited. Η Gravitousia εν συνεχεία διέθεσε τα συνολικά κεφάλαια της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στην εταιρείας ΟΥΡΑΝΙΑ Α.Ε., στην οποία συμμετέχει κατά 65%, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, για την χρηματοδότηση του έργου «SKG Campus» (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 23.12.2022 ΕΓΣ των μετόχων της ΟΥΡΑΝΙΑ Α.Ε. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού

κεφαλαίου συνολικού ποσού €2.040.000,00, εκ των οποίων ποσό €1.001.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 31.12.2022 ανήλθε σε € 6.206.361,20. Κατά την 31.12.2022 η ΟΥΡΑΝΙΑ είχε διαθέσει οριστικά το συνολικό ποσό των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων.

8. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €100.000,00, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στις 30.08.2022, στην κατά 100% θυγατρική της Pefkor M.A.E. για την χρηματοδότηση του έργου "Μεγάλο Πεύκο» (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 21.12.2022 ΕΓΣ του μοναδικού μετόχου της Pefkor M.A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €140.000, εκ των οποίων ποσό €100.000 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 31.12.2022 ανήλθε σε €45.719,14. Κατά την 31.12.2022, το συνολικό ποσό των €100.000,00 παρέμενε σε καταθετικό λογαριασμό της εταιρείας Pefkor M.A.E. για την οριστική διάθεσή του στο έργο.
9. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €50.000,00, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στις 20.09.2022, στην κατά 100% θυγατρική της Dramar M.A.E. για την χρηματοδότηση του έργου "Δράμα» (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 21.12.2022 ΕΓΣ του μοναδικού μετόχου της Dramar M.A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €70.000,00, εκ των οποίων ποσό €50.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 31.12.2022 ανήλθε σε €60.937,90. Κατά την 31.12.2022, από το συνολικό ποσό των ως άνω κεφαλαίων, ποσό €28.520,00 είχε διατεθεί οριστικά στο έργο, ενώ ποσό €21.480,00 παρέμενε σε καταθετικό λογαριασμό της εταιρείας Dramar M.A.E. για την οριστική διάθεσή του στο έργο.
10. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €50.000,00, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στις 20.09.2022, στην κατά 100% θυγατρική της Nea Peramos Side Port M.A.E. για την χρηματοδότηση του έργου «Νέα Πέραμος» (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 21.12.2022 ΕΓΣ του μοναδικού μετόχου της Nea Peramos Side Port M.A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €70.000, εκ των οποίων ποσό €50.000 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 31.12.2022 ανήλθε σε €14.327,03. Κατά την 31.12.2022, από το συνολικό ποσό των ως άνω κεφαλαίων, ποσό €3.813,00 είχε διατεθεί οριστικά στο έργο, ενώ ποσό €46.187,00 παρέμενε σε καταθετικό λογαριασμό της εταιρείας Nea Peramos Side Port M.A.E. για την οριστική διάθεσή του στο έργο.

### Χρήση Γ:

1. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €9.500.000, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στις 22.09.2022, 04.10.2022 και 02.11.2022 στην κατά 100% θυγατρική της Απελλού Estate M.A.E. (νυν Αγχίαλος Ακίνητα M.A.E.). Με την από 28.12.2022 ΕΓΣ αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €9.500.000,00. Έως την 31.12.2022 από το ως άνω ποσό, ποσό €8.716.149,81 χρηματοδότησε την απόκτηση γηπεδικών εκτάσεων συνολικής επιφάνειας 355,6 στρεμμάτων, στο 15ο χιλιόμετρο Θεσσαλονίκης-Έδεσσας, πρώην ιδιοκτησίας της εταιρείας «BALKAN AKINHTA A.E.» (έναντι συνολικού τιμήματος €6.000.000,00 πλέον φόρων και εξόδων €479.058) καθώς και κατασκευαστικές εργασίες (ύψους €2.237.091,81). Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη, σε δύο φάσεις συγκροτήματος Logistics, συνολικής επιφάνειας 120.000 τ.μ. περίπου. Η πρώτη φάση αφορά στη δόμηση 55.000 τ.μ. περίπου, εντός 24 μηνών, ενώ η δεύτερη φάση, σε δόμηση 65.000 τ.μ. περίπου, εντός 30 μηνών. Επιπλέον, στην οροφή των εγκαταστάσεων προβλέπεται η τοποθέτηση φωτοβολταϊκών πάνελ για την παραγωγή ενέργειας, κατόπιν εκπόνησης ειδικής μελέτης. Κατά την 31.12.2022, από το συνολικό ποσό των ως άνω κεφαλαίων, ποσό €8.716.149,81 είχε διατεθεί οριστικά στο έργο, ενώ ποσό €783.850,19 παρέμενε σε καταθετικό λογαριασμό της εταιρείας Αγχίαλος Ακίνητα M.A.E. για την οριστική διάθεσή του στο έργο.
2. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €1.335.000 στις 02.12.2022 και 05.12.2022, μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρική της Alabama Limited, που στο σύνολο τους προήλθαν από τα αντληθέντα κεφάλαια. Η Alabama εν συνεχεία διέθεσε τα κεφάλαια της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, έναντι αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου, στην εταιρεία 3V A.E., κεφάλαια τα οποία αναλογούσαν στα 55/70 όπως έχει συμφωνηθεί στο από 28.09.2021 συμφωνητικό μετόχων. Με την από 28.12.2022 ΕΓΣ αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €1.699.311,04, εκ των οποίων ποσό €1.335.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Μετά την αύξηση, η συμμετοχή της Alabama στη 3V ανήλθε σε 57,26%. Από το συνολικό ποσό της ως άνω αύξησης ύψους €1.699.311,04, ποσό €1.221.099,50 χρηματοδότησε την απόκτηση από την 3V ενός οικοπέδου 787 τ.μ., όμορο με το οικόπεδο που είχε ήδη στην ιδιοκτησία της η 3V (τίμημα €1.150.000,00 πλέον φόροι και έξοδα κτήσης €71.099,50). Το νεοαποκτηθέν οικόπεδο θα ενταχθεί στο επιχειρηματικό σχέδιο της 3V όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου. Κατά την 31.12.2022, από το ποσό €1,335,000.00, ποσό €1.146.540,08 είχε διατεθεί οριστικά στο έργο, ενώ ποσό €188.743,05 παρέμενε σε καταθετικό λογαριασμό της εταιρείας 3V για την οριστική διάθεσή του στο έργο.
3. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €2.028.000,00, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στις 04.10.2022, 17.10.2022, 20.10.2022 και 02.11.2022 στην κατά 100% θυγατρική της Citrus M.A.E.. Με την από 28.12.2022 ΕΓΣ αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €2.028.000. Έως την 31.12.2022 από το ως άνω ποσό, ποσό €1.988.193,53 χρηματοδότησε την απόκτηση διώροφου κτηρίου επιφάνειας 2.860,54 τ.μ. επί της οδού 26ης Οκτωβρίου, στη Θεσσαλονίκη (έναντι συνολικού

τιμήματος €1.890.001,00 πλέον φόρων και εξόδων €98.192,53), Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων συνολικής επιφάνειας 3.789,77 τ.μ., με σύγχρονο σχεδιασμό και προδιαγραφές με σκοπό την εκμίσθωση του. Κατά την 31.12.2022, από το συνολικό ποσό των ως άνω κεφαλαίων, ποσό €1.988.193,53 είχε διατεθεί οριστικά στο έργο, ενώ ποσό €39.806,47 παρέμενε σε καταθετικό λογαριασμό της εταιρείας Citrus M.A.E. για την οριστική διάθεσή του στο έργο.

Τα παραπάνω συνοψίζονται στον κάτωθι πίνακα:

| Διάθεση αντληθέντων κεφαλαίων από Arcela σε Εταιρεία Ειδικού Σκοπού (ΕΕΣ) | Ποσά σε €            | Διάθεση αντληθέντων κεφαλαίων από ΕΕΣ σε Έργο (ποσά σε €) | Αντληθέντα κεφάλαια προς οριστική διάθεση (ποσά σε €) |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Χρήση Β</b>                                                            |                      |                                                           |                                                       |
| Alkanor (Minion)                                                          | 4.850.000,00         | 4.664.183,61                                              | 185.816,39                                            |
| Magromell - IQ Athens (Iera Odos)                                         | 8.110.000,00         | 8.110.000,00                                              | -                                                     |
| Alabana (3V)                                                              | 2.940.000,00         | 2.940.000,00                                              | -                                                     |
| Filma (ΦΙΞ)                                                               | 7.865.000,00         | 7.865.000,00                                              | -                                                     |
| Cante - Piraeus Tower (Πύργος Πειραιά)                                    | 1.599.000,00         | 1.599.000,00                                              | -                                                     |
| Rodomontas - IQ Hub (Maroussi Campus)                                     | 1.572.000,00         | 1.572.000,00                                              | -                                                     |
| Gravitousia - Ουρανία (SKG Campus)                                        | 1.001.000,00         | 1.001.000,00                                              | -                                                     |
| Pefkor (Μεγάλο Πεύκο)                                                     | 100.000,00           | -                                                         | 100.000,00                                            |
| Dramar (Δράμα)                                                            | 50.000,00            | 28.520,00                                                 | 21.480,00                                             |
| Nea Peramos Side Port (Νέα Πέραμος)                                       | 50.000,00            | 3.813,00                                                  | 46.187,00                                             |
| <b>Υποσύνολο - Χρήση Β</b>                                                | <b>28.137.000,00</b> | <b>27.783.516,60</b>                                      | <b>353.483,39</b>                                     |
| <b>Χρήση Γ</b>                                                            |                      |                                                           |                                                       |
| Απελλού Estate (νυν Αγχίαλος Ακίνητα)                                     | 9.500.000,00         | 8.716.149,81                                              | 783.850,19                                            |
| Alabana - 3V                                                              | 1.335.000,00         | 1.146.540,08                                              | 188.743,05                                            |
| Citrus                                                                    | 2.028.000,00         | 1.988.193,53                                              | 39.806,47                                             |
| <b>Υποσύνολο - Χρήση Γ</b>                                                | <b>12.863.000,00</b> | <b>11.850.883,40</b>                                      | <b>1.012.399,71</b>                                   |
| <b>Γενικό Σύνολο (Χρήσεις Β και Γ)</b>                                    | <b>41.000.000,00</b> | <b>39.634.400,00</b>                                      | <b>1.365.883,10</b>                                   |

Επιπρόσθετα, η Dimand χρησιμοποίησε από τα αντληθέντα κεφάλαια ποσό €521.225,00 (υπο της Χρήσης Γ) για τη χρηματοδότηση εξόδων σχετιζόμενων με το project Skyline, το οποίο αφορά στην απόκτηση από εταιρεία του ομίλου της Dimand πλειοψηφικής συμμετοχής του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Skyline Real Estate Single Member S.A. («Skyline»). Για πληροφορίες σχετικά με την ως άνω επένδυση παρακαλούμε δείτε την από 06.02.2023 ανακοίνωση της εταιρείας [DIMAND A.E.: Συμφωνία για την απόκτηση χαρτοφυλακίου ακινήτων \(Project Skyline\)](#).

Τέλος, διευκρινίζεται ότι από τα προσωρινώς αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια συνολικού ύψους €1.741.932,68, ποσό €376.049,58 διατηρείται σε καταθετικό λογαριασμό της Εταιρείας, με νόμισμα το ευρώ, ενώ το υπόλοιπο ποσό €1.365.883,10 έχει ήδη διατεθεί και διατηρείται σε καταθετικούς λογαριασμούς (με νόμισμα το ευρώ) των εταιρειών Alkanor M.A.E., Pefkor M.A.E., Dramar M.A.E., Nea Peramos Side Port M.A.E., Αγχίαλος Ακίνητα M.A.E., 3V A.E. και Citrus M.A.E., όπως αναλύεται ανωτέρω, μέχρι και την οριστική διάθεσή τους στα έργα.

Μαρούσι, 11.04.2023

Ο Αντιπρόεδρος Δ.Σ  
& Διευθύνων  
Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος  
του Δ.Σ.

Η Γενική Διευθύντρια  
Διοικητικών και  
Οικονομικών  
Υπηρεσιών

Ο Οικονομικός  
Διευθυντής

Δημήτριος  
Ανδριόπουλος  
ΑΔΤ ΑΜ 120773

Νικόλαος-Ιωάννης  
Δήμτσας  
ΑΔΤ ΑΗ 002049

Άννα Χαλκιαδάκη  
ΑΔΤ ΑΝ 603900  
ΑΡ. ΑΔ. 78785 Α'

Εμμανουήλ Λεμονάκης  
ΑΔΤ ΑΝ 625713  
ΑΡ. ΑΔ. 126415 Α'

## Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων.

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

Σύμφωνα με την εντολή που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας “DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ” (εφεξής η «Εταιρεία» ή/και ο «Όμιλος»), με την από 22/09/2022 επιστολή ανάθεσης έργου, διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες στο πλαίσιο όσων προβλέπονται από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών καθώς και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς, σχετικά με την Έκθεση Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας (εφεξής η «Έκθεση»), που αφορά την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών που διενεργήθηκε την 05/07/2022. Η διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της προαναφερόμενης Έκθεσης. Αναλάβαμε αυτή 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 διενεργήσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

### Διαδικασίες που διενεργήθηκαν

Οι προσυμφωνημένες διαδικασίες που διενεργήθηκαν είναι οι ακόλουθες:

- Συγκρίναμε τα ποσά που αναφέρονται ως εκταμιεύσεις στην επισυναπτόμενη Έκθεση, με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα αρχεία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.
- Εξετάσαμε την πληρότητα της Έκθεσης και την συνέπεια του περιεχομένου της με τα αναφερόμενα στην παράγραφο 4.4 του Ενημερωτικού Δελτίου, που εκδόθηκε από την Εταιρεία στις 23/06/2022 και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμοδίων οργάνων της Εταιρείας.

### Ευρήματα

Από τη διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα παρακάτω:

- Τα ανά κατηγορία χρήσης ποσά που εμφανίζονται ως εκταμιεύσεις στην επισυναπτόμενη Έκθεση προκύπτουν από τα αρχεία και στοιχεία της Εταιρείας, στη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.
- Το περιεχόμενο της Έκθεσης περιλαμβάνει τις κατ’ ελάχιστον πληροφορίες που προβλέπονται για το σκοπό αυτό από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών καθώς και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς και είναι συνεπές με τα αναφερόμενα στο οικείο Ενημερωτικό Δελτίο και τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμοδίων οργάνων της Εταιρείας.

Με δεδομένο 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 διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των προαναφερόμενων.

## Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεων της προς το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών καθώς και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς και δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς. Η παρούσα έκθεση περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συνέταξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022, για τις οποίες δώσαμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου, με ημερομηνία 11 Απριλίου 2023.

Αθήνα, 13 Απριλίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

## Δημήτρης Κατσιμπόκης

A.M. ΣΟΕΛ: 34671

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. 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.