

**Ε. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων****Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της 10.06.2022 για την περίοδο έως 31.12.2023**

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «Χ.Α.»), την απόφαση υπ' αριθμ. 25/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α., και όπως αυτή κωδικοποιήθηκε στις 06.12.2017, καθώς και την υπ' αριθμ. απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής η «Ε.Κ.»), γνωστοποιούνται τα κάτωθι:

Με την από 25.02.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε να γίνει αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών δια της έκδοσης νέων κοινών ονομαστικών μετοχών με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων. Η αύξηση ήταν ποσού επτά εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων ευρώ (7.200.000,00 €) με την έκδοση επτά εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων (7.200.000) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00 €) εκάστης, καλυπτόμενης της αύξησης με δημόσια προσφορά.

Με την απόφαση 954/27.5.2022 του Δ.Σ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς της, εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας για την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών με διάθεση με δημόσια προσφορά των Νέων Μετόχων και την επίτευξη επαρκούς διασποράς των μετόχων της Εταιρείας για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας καλύφθηκε πλήρως κατά τη δημόσια προσφορά, η οποία έλαβε χώρα κατά το διάστημα 06-08.06.2022. Η τελική τιμή διάθεσης της μετοχής κατά την είσοδο της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο ήταν € 2,25 ανά μετοχή. Η ανάλυση της διάθεσης των νέων κοινών μετοχών παρατίθεται ακολούθως:

α) 4.671.352 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές (ή 64,88% του συνόλου της Δημόσιας Προσφοράς) κατανεμήθηκαν σε ιδιώτες Επενδυτές και

β) 2.528.648 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές (ή 35,12% του συνόλου της Δημόσιας Προσφοράς) κατανεμήθηκαν σε Ειδικούς Επενδυτές.

Η Εταιρεία στις 10.06.2022 ενέκρινε το τελικό ποσό των αντληθέντων κεφαλαίων από τη Δημόσια Προσφορά των 7.200.000 νέων μετοχών, ανερχόμενο σε € 16.200.000. Ποσό € 9.000.000 εγγράφηκε υπέρ το άρτιο. Την ίδια μέρα έγινε η πιστοποίηση της καταβολής σε μετρητά του συνολικού ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή Θεόδωρο Δεληγιάννη (ΑΜ ΣΟΕΛ 31341) της ελεγκτικής εταιρείας ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε (ΑΜ ΣΟΕΛ 146). Η διαπραγμάτευση των μετοχών στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α ξεκίνησε στις 14.06.2022. Περαιτέρω, με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 14.04.2023 και στη συνέχεια με την από 03.07.2023 απόφαση του ΔΣ αποφασίστηκε να τροποποιηθεί η διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων ως εξής:

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ (Ποσά σε εκ. €)					
ΔΙΑΘΕΣΗ	2022	2023	2024	2025	ΣΥΝΟΛΟ
1. Επενδύσεις σε ακίνητα					
1.1. Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25, Αθήνα	-	1,2	-	-	1,2
1.2. Παραλιακός οικισμός Ξιφιά, Δήμου Μονεμβασιάς	-	1	-	-	1



ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ (Ποσά σε εκ. €)					
ΔΙΑΘΕΣΗ	2022	2023	2024	2025	ΣΥΝΟΛΟ
1.3 Αγορά νέων ακινήτων στο Δ. Μεταμόρφωσης Αττικής και στο Δ. Πατρών Αχαΐας	3	-	-	-	3
1.4 Αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων	-	4,75	-	-	4,75
2. Κεφάλαιο Κίνησης	0,25	3	-	-	3,25
3. Επιστροφή Κεφαλαίου	-	2,2	-	-	2,2
4. Έξοδα έκδοσης	0,8	-	-	-	0,8
ΣΥΝΟΛΟ	4,05	12,15	-	-	16,2

Παρατίθεται ακολούθως η ανάλυση της διάθεσης των αντληθέντων κεφαλαίων όσον αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα:

α) Κατά τη χρήση 2023 διατέθηκε ποσό € 1,2 εκ. για την κατασκευή του έργου επί της οδού Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25, Αθήνα. Η Εταιρεία με την από 12.06.2023 απόφαση του ΔΣ της ενέκρινε το πρόγραμμα εργασιών του εν λόγω ακινήτου, για την κατασκευή ξενοδοχείου δυναμικότητας 113 δωματίων. Ο χρόνος ολοκλήρωσης του έργου υπολογίζεται σε 24 μήνες.

β) Κατά τη χρήση 2023 διατέθηκε ποσό € 1 εκ. για την σύσταση θυγατρικής εταιρείας με συνολικό μετοχικό κεφάλαιο € 2 εκ. (καταβολή € 1,06 εκ. σε μετρητά και εισφορά ακινήτου αξίας € 0,94 εκ.) η οποία θα αναλάβει το έργο κατασκευής ξενοδοχείου στον παραλιακό οικισμό Ξιφιά του Δήμου Μονεμβασιάς. Κατόπιν της σύστασης της θυγατρικής και την ολοκλήρωση της εισφοράς του ακινήτου της σε αυτή, η θυγατρική προχώρησε στην έκδοση οικοδομικής αδείας σύμφωνα με το επενδυτικό πλάνο της.

γ) Κατά τη χρήση 2022 διατέθηκε συνολικό ποσό € 3 εκ. για την αγορά νέων ακινήτων στο Δ. Μεταμόρφωσης Αττικής και στο Δ. Πατρών Αχαΐας σύμφωνα με τα αναλυτικότερα στοιχεία που παρουσιάστηκαν στις Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης αυτής.

δ) Εντός της εξεταζόμενης χρήσης διατέθηκε συνολικό ποσό € 4,75 εκ. για την αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων αναλυτικά ως εξής:

- Ποσό € 4,1 εκ. για την αγορά ακινήτου στην οδό Φειδίου 8, Αθήνα και
- Ποσό € 0,65 εκ. για την αγορά ακινήτου στην οδό Χρυσ. Σμύρνης 8, Θεσσαλονίκη

ε) Ποσό € 3,25 εκ. από τα αντληθέντα κεφάλαια χρησιμοποιήθηκε από την Εταιρεία ως κεφάλαιο κίνησης. Για το 2022 το ποσό αυτό αφορούσε τόκους και χρεολύσια δανείων της Εταιρείας ενώ για το 2023 πληρώθηκαν μεταξύ άλλων € 963.891 για χρεολύσια και τόκους δανείων και για € 799.185 για φόρους της Εταιρείας (ΕΝΦΙΑ και φόρο ΑΕΕΑΠ). Το υπόλοιπο ποσό αφορούσε μισθοδοσία, προμηθευτές κλπ.

στ) Με την ΤΓΣ 2023 (25.07.2023) αποφασίστηκε η Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των € 4,32 εκ. με ισόποση κεφαλαιοποίηση από το λογαριασμό «διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» και ταυτόχρονη ισόποση μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 30 του ν.4548/2018. Η με τον τρόπο αυτό επιστροφή κεφαλαίου σε μετρητά στους μετόχους κατά το λόγο συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο ολοκληρώθηκε στις 19.09.2023. Ποσό € 2,2 εκ χρηματοδοτήθηκε από τα αντληθέντα κεφάλαια.



ζ) Τέλος, ποσό € 0,8 εκ. διατέθηκε στις δαπάνες έκδοσης. Ακολούθως αναλύονται οι κύριες κατηγορίες αυτών:

- Χρηματιστήριο Αθηνών και Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων € 83.000, για την εισαγωγή κινητών αξιών στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., την καταχώρηση των μετοχών, αλλά και για την Υπηρεσία ΗΒΙΠ του Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων
- Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς € 65.000, για εισαγωγή κινητών αξιών στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. και τέλη που σχετίζονται με την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και τη Δημόσια Προσφορά,
- Έξοδα συμβούλων € 126.000, για τον έλεγχο του Ενημερωτικού Δελτίου,
- Έξοδα Διαφήμισης € 22.000
- Τράπεζα Optima Bank € 504.000, για την ιδιότητα του Συμβούλου Έκδοσης και Συντονιστή ως Κύριος Ανάδοχος της δημόσιας προσφοράς στο επενδυτικό κοινό των νέων κοινών μετοχών.

Κατόπιν των ανωτέρω, το αντληθέν ποσό των 16,2 εκατ. ευρώ, διατέθηκε μέχρι την 31.12.2023 ως ακολούθως:

ΧΡΗΣΗ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	Διατεθέντα Κεφάλαια (σε εκατ. Ευρώ)					
	Κατανομή Αντληθέντων	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 10.06.2022 έως και 30.06.2022	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 01.07.2022 έως και 31.12.2022	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 01.01.2023 έως και 30.06.2023	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 01.07.2023 έως και 31.12.2023	Αδιάθετα Κεφάλαια κατά την 31.12.2023
1.Επενδύσεις σε ακίνητα						
1.1. Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25, Αθήνα	1,2	0	0	0,02	1,18	0
1.2. Παραλιακός οικισμός Ξιφιά, Δήμου Μονεμβασιάς	1	0	0	1	0	0
1.3 Αγορά νέων ακινήτων στο Δ. Μεταμόρφωσης Αττικής και στο Δ. Πατρών Αχαΐας	3	0	3	0	0	0
1.4 Αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων	4,75	0	0	4,75	0	0
2. Κεφάλαιο Κίνησης	3,25	0	0,25	1,34	1,66	0
3. Επιστροφή Κεφαλαίου	2,2	0	0	0	2,2	0
3. Έξοδα έκδοσης	0,8	0	0,8	0	0	0
ΣΥΝΟΛΟ	16,2	0	4,05	7,11	5,04	0

Τέλος, να σημειωθεί ότι η Εταιρεία προέβη στις απαραίτητες ενέργειες για τη διάθεση μεγάλου μέρους των καθαρών αντληθέντων κεφαλαίων επί των επενδύσεων σε ακίνητα.

Στ. Έκθεση Ευρημάτων από την Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Τελικής Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων της περιόδου από 10.06.2022 έως 31.12.2023

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής η Διοίκηση) της εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

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

Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την Διοίκηση της εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία») στην εκπλήρωση των υποχρεώσεών της που απορρέουν τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Χ.Α.») κατ' εφαρμογή της Απόφασης 25/17.07.2008 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. όπως αυτή τροποποιήθηκε την 06.12.2017 και ισχύει, καθώς επίσης και την υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής το «Κανονιστικό Πλαίσιο»), αναφορικά με την κατάρτιση της Τελικής Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων για την περίοδο 10.06.2022 έως 31.12.2023 (το «Υποκείμενο Θέμα» και εφεξής η «Τελική Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων») όπως αυτά προέκυψαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών μέσω διάθεσης 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 Χ.Α..

Ως εκ τούτου η Έκθεση αυτή δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στο πλαίσιο συμμόρφωσης αυτής με τις κείμενες διατάξεις του Κανονιστικού Πλαισίου και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί για οποιαδήποτε άλλο σκοπό.

Ευθύνες της Διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας αναγνώρισε ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάθεσης. Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας είναι υπεύθυνη για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες.

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 την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διασφάλιση 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 και διαχείριση ποιότητας

Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις δεοντολογίας 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 λουπές 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

Στο σημείο αυτό αναφέρονται αναλυτικά οι επιπρόσθετες και ειδικότερες διαδικασίες που εκτελέστηκαν, ανάλογα με το είδος των πραγματοποιημένων επενδύσεων και τη φύση των σχετικών συναλλαγών της κάθε οικονομικής μονάδας.

	Διαδικασίες	Ευρήματα
1.	Συγκρίναμε τα ποσά που αναφέρονται ως εκταμιεύσεις στην επισυναπτόμενη «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών», με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα αρχεία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.	Τα ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης ποσά που εμφανίζονται ως εκταμιεύσεις στην επισυναπτόμενη «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών», προκύπτουν από τα αρχεία και στοιχεία της Εταιρείας, στη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.
2.	Εξετάσαμε την πληρότητα της Έκθεσης και την συνέπεια του περιεχομένου της με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία για το σκοπό αυτό, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.	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 αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.