

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της ανώνυμης Εταιρείας ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Προς το Σύμβουλο Έκδοσης ΤΡΑΠΕΖΑ ΟΡΤΙΜΑ BANK A.E.

Έκθεση ευρημάτων από τη διενέργεια προσυμφωνημένων διαδικασιών επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, της Εταιρείας “ ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ”, στο πλαίσιο της επικείμενης εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των μετοχών της Εταιρείας στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Οι προσυμφωνημένες διαδικασίες διενεργήθηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Διαδικασιών 4400 “Αναθέσεις για την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με την Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση”.

Γενικά

Διενεργήσαμε τις διαδικασίες που συμφωνήθηκαν, με την από 26.01.2022 επιστολή ανάθεσης έργου, με σκοπό την αξιολόγηση της εγκυρότητας και ορθότητας επί επιλεγμένων οικονομικών στοιχείων και πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο (εφεξής το “Ενημερωτικό Δελτίο”) της εταιρείας “ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ” (εφεξής η “Εταιρεία”) στο πλαίσιο της επικείμενης εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των μετοχών της στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, που συντάχθηκε από τη Διοίκηση της Εταιρείας (εφεξής η “Διοίκηση”).

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και την εύλογη παρουσίαση των κατωτέρω οικονομικών στοιχείων και των πληροφοριών, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, και σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές και μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διοίκηση κατά την κατάρτιση των Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων των διαχειριστικών χρήσεων που έληξαν την 31.12.2019, 31.12.2020 και 31.12.2021, όπως επίσης και την τήρηση των διατάξεων του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/980 και 2019/979 (εφεξής ο «Κανονισμός») της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, του Ν. 4706/2020 και των σχετικών συστάσεων της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών (European Securities and Markets Authority “ESMA”).

Διενεργήσαμε την εργασία αυτή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με την Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση. Αυτές οι προσυμφωνημένες διαδικασίες διενεργήθηκαν για τις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των διαχειριστικών χρήσεων που έληξαν την 31.12.2019, 31.12.2020 και 31.12.2021, καθώς και την περίοδο μεταξύ της 1^{ης} Ιανουαρίου 2022 και της 25^{ης} Μαΐου 2022 (εφεξής η «Ενδιάμεση Περίοδος»).

Δική μας ευθύνη είναι να διενεργήσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών

Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με την διενέργεια προσυμφωνημένων διαδικασιών και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας, σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014. Το προαναφερόμενο κανονιστικό πλαίσιο ελεγκτικής ανεξαρτησίας ικανοποιεί πλήρως και τις απαιτήσεις που θέτουν οι παράγραφοι 224-226 και 210-217 του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation | 04/03/2021 | ESMA32-382-1138). Επί του προκειμένου, η Grant Thornton δηλώνει ότι δεν έχει στον Όμιλο οποιοδήποτε ουσιώδες συμφέρον, όπως αυτό ορίζεται στις παραγράφους 224-226 του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation | 04/03/2021 | ESMA32-382-1138) και δεν έχει συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση υπό την έννοια των παρ. 210-217 του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation | 04/03/2021 | ESMA32-382-1138). Σημειώνεται ότι θα λάβουμε αμοιβή για τη διενέργεια των Εκθέσεων για τους σκοπούς σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου η οποία θα καταβληθεί από την Εκδότρια.

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν και Ευρήματα

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε και τα ευρήματα που προέκυψαν συνοψίζονται ως εξής:

1. Επαλήθευση της επάρκειας και πληρότητας των προβλέψεων της Εταιρείας που έχουν σχηματιστεί για τις εκκρεμείς διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες οι οποίες μπορεί να έχουν ή είχαν προσφάτως σημαντικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική θέση ή στην κερδοφορία της Εταιρείας, της ορθής λογιστικοποίησής τους στις τελευταίες δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Επίσης εξέταση της ορθής εφαρμογής του σημείου 18.6 «Δικαστικές και διαιτητικές διαδικασίες» του Παραρτήματος 1 του Κανονισμού.

Για την επαλήθευση των ανωτέρω διενεργήσαμε τις ακόλουθες προσυμφωνημένες διαδικασίες:

- ✓ Επισκόπηση των πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου περιόδου 1.1.2019 και μέχρι την ημερομηνία έως την ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου, πραγματοποίηση συζητήσεων και λήψη διαβεβαιώσεων από τη Διοίκηση της Εταιρίας και επικαιροποίηση έως την έναρξη διαπραγμάτευσης των μετοχών
- ✓ Επισκόπηση των επιστολών των νομικών συμβούλων της Εταιρείας περιόδου 1.1.2019 και μέχρι την ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου
- ✓ Επισκόπηση της έκθεσης συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου, όπως αυτή μας παρασχέθηκε από το δικηγορικό γραφείο Σαρδελά Πέτσα, για τυχόν σημαντικές εκκρεμείς διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες.

Οι ανωτέρω διαδικασίες διενεργήθηκαν αναφορικά με την ενότητα 3.23 “Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες” του Ενημερωτικού Δελτίου.

Από τη διενέργεια των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.

2. Επαλήθευση (i) του πίνακα της 31.12.2021 στον οποίο παρουσιάζονται η κεφαλαιοποίηση και το χρηματοοικονομικό χρέος της Εταιρείας, (ii) του πίνακα στον οποίο παρουσιάζεται το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος της Εταιρείας και (iii) της δήλωσης για τη μη ύπαρξη σημαντικών μεταβολών στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας έως την ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου (εφόσον δεν υφίστανται σημαντικές μεταβολές). Διευκρινίζεται ότι σε περίπτωση που υφίστανται σημαντικές μεταβολές, επαλήθευση των πρόσθετων πληροφοριών που απαιτούνται για την επικαιροποίηση των εν λόγω μεγεθών. Στο Ενημερωτικό Δελτίο θα αναφερθεί ότι ο ανωτέρω πίνακας έχει επαληθευτεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Για την επαλήθευση των ανωτέρω διενεργήσαμε τις ακόλουθες προσυμφωνημένες διαδικασίες επί του πίνακα που συνέταξε η Εταιρεία:

- ✓ Συμφωνία των αριθμητικών δεδομένων του πίνακα με τα αντίστοιχα ποσά των Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του 2021 και των τηρούμενων λογιστικών βιβλίων της Εταιρείας από τα οποία προκύπτουν (Γενική Λογιστική, Μητρώο Παγίων, Ισοζύγιο Προμηθευτών κλπ.)
- ✓ Επαλήθευση των αριθμητικών υπολογισμών
- ✓ Επαλήθευση της πληρότητας του πίνακα σύμφωνα τα αναφερόμενα στην ενότητα 3.2 του Παραρτήματος 11 του Κανονισμού, καθώς και στις διευκρινιστικές σημειώσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 127 των συστάσεων της ESMA, διενεργώντας τις ανωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες

Οι ανωτέρω διαδικασίες διενεργήθηκαν αναφορικά με την ενότητα 4.2 "Κεφαλαιοποίηση & Χρέος" του Ενημερωτικού Δελτίου.

Από τη διενέργεια των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.

3. Η επαλήθευση των αναφερομένων σύμφωνα με το σημείο 10.1 και 10.2 του Παραρτήματος 5 του Κανονισμού «Πληροφορίες για τις Τάσεις».

Περιγράφεται κάθε σημαντική αλλαγή στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, η οποία έλαβε χώρα κατά την Ενδιάμεση Περίοδο και μέχρι την ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου. Εφόσον δεν σημειωθούν τέτοιου είδους αλλαγές, θα προσαρτηθεί σχετική αρνητική δήλωση. Ως σημαντική αλλαγή εννοείται μεταβολή ποσοστού άνω του 5%, με βάση τα πλέον πρόσφατα δημοσιευμένα αντίστοιχα μεγέθη, στα υπόλοιπα των λογαριασμών «Ίδια Κεφάλαια», «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα», «Επενδύσεις σε ακίνητα», «Δανειακές Υποχρεώσεις» και «Ενσώματα πάγια».

Επίσης, περιγράφεται κάθε σημαντική αρνητική μεταβολή που επηρέασε τις προοπτικές του Εκδότη, από την ημερομηνία των τελευταίων δημοσιευμένων ελεγμένων οικονομικών καταστάσεων του (ήτοι 31.12.2021) και β) κάθε σημαντική μεταβολή στις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου, από τη λήξη της τελευταίας χρήσης ή περιόδου για την οποία δημοσιεύθηκαν χρηματοοικονομικές πληροφορίες έως την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου. Εφόσον δεν σημειωθούν τέτοιου είδους μεταβολές, θα προσαρτηθεί σχετική αρνητική δήλωση.

Για την επαλήθευση των ανωτέρω διενεργήσαμε τις ακόλουθες προσυμφωνημένες διαδικασίες επί τυχόν αλλαγών στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας:

- ✓ Επισκόπηση των πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής καθώς και τα πρακτικά της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας κατά την Ενδιάμεση Περίοδο.
- ✓ Επισκόπηση των προσωρινών λογιστικών βιβλίων της Εταιρείας (Γενική Λογιστική – Μητρώο Παγίων) κατά την Ενδιάμεση Περίοδο.
- ✓ Λήψη διαβεβαιώσεων από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι όλες οι σημαντικές αλλαγές στη χρηματοοικονομική θέση ή στην καθαρή θέση της Εταιρείας έχουν ενσωματωθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο, καθώς και λήψη διαβεβαιώσεων από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι όλες οι εξαγορές ή συγχωνεύσεις, μεταβίβαση ακινήτων, ή ανάληψη υποχρεώσεων για την πραγματοποίηση εξαγοράς ακινήτων ή τυχόν μεταβολές στις μισθωτικές ή δανειακές συμβάσεις της Εταιρείας έχουν ενσωματωποιηθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο.
- ✓ Εξέταση τυχόν αγοραπωλησιών ακινήτων σε συνδυασμό με τις αποτιμήσεις των εκτιμητών αναφορικά με τις εν λόγω αγοραπωλησίες.

Οι ανωτέρω διαδικασίες διενεργήθηκαν αναφορικά με την ενότητα 3.25 “Σημαντικές Μεταβολές στην Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εκδότριας” και την ενότητα 3.9 “Πληροφορίες για τις Τάσεις” του Ενημερωτικού Δελτίου.

Από τη διενέργεια των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.

4. Επαλήθευση για την Ενδιάμεση Περίοδο των αναφερομένων στην ενότητα 18.7 του Παραρτήματος 1 του Κανονισμού «Σημαντικές μεταβολές στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας». Περιγράφεται κάθε σημαντική αλλαγή που υπερβαίνει κατά 5% την καθαρή χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31/12/2021, η οποία θα έχει λάβει χώρα την Ενδιάμεση Περίοδο. Εφόσον δεν σημειωθούν τέτοιου είδους αλλαγές, θα προσαρτηθεί σχετική αρνητική δήλωση.

Για την επαλήθευση των ανωτέρω διενεργήσαμε τις ακόλουθες προσυμφωνημένες διαδικασίες:

- ✓ Εξέταση των πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου, της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας και της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων κατά την Ενδιάμεση Περίοδο
- ✓ Επισκόπηση επιστολών των νομικών συμβούλων της Εταιρείας για την Ενδιάμεση Περίοδο
- ✓ Επισκόπηση του λογιστικού ισοζυγίου μετά την 31.12.2021 έως την ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου.
- ✓ Λήψη διαβεβαιώσεων από την Διοίκηση της Εταιρείας ότι όλες οι σημαντικές αλλαγές στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας έχουν απεικονιστεί στο Ενημερωτικό Δελτίο, καθώς και υποβολή ερωτημάτων προς τη Διοίκηση της Εταιρείας αναφορικά με την πραγματοποίηση τυχόν εξαγορών ή συγχωνεύσεων, μεταβίβαση ακινήτων, ή ανάληψη υποχρεώσεων για την πραγματοποίηση εξαγοράς ακινήτων και τυχόν μεταβολές στις μισθωτικές ή δανειακές συμβάσεις της Εταιρείας.

Οι ανωτέρω διαδικασίες διενεργήθηκαν αναφορικά με την ενότητα 3.25 "Σημαντικές Μεταβολές στην Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εκδότριας" του Ενημερωτικού Δελτίου.

Από τη διενέργεια των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.

5. Διερεύνηση για την περίοδο από 01.01.2022 έως και το τέλος της Ενδιάμεσης Περιόδου, για τυχόν περιορισμούς άντλησης κεφαλαίου, περιπτώσεων μη ικανοποίησης δανειακών όρων και λοιπών διαδικασιών, που αφορούν στην Εταιρεία.

Για την επαλήθευση των ανωτέρω διενεργήσαμε τις ακόλουθες προσυμφωνημένες διαδικασίες:

- ✓ Εξέταση για την ως άνω περίοδο των πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Ελέγχου με σκοπό τον εντοπισμό αναφορών για το αν η Εταιρεία έχει ανακοινώσει παύση της εμπορικής της δραστηριότητας ή έχει διορίσει σύνδικο πτώχευσης, ελεγκτή, αναγκαστικό διαχειριστή ή εκκαθαριστή, αναφορικά με το σύνολο ή την πλειονότητα των περιουσιακών της στοιχείων, ή έχει κάνει έναρξη διαδικασίας εκκαθάρισης.
- ✓ Εξέταση των συμπερασμάτων του Έκτακτου Νομικού Ελεγκτή για τυχόν αναφορές ύπαρξης περιορισμών σχετικών με την άντληση δανεισμού, από τις υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις, καθώς και τυχόν τροποποιήσεων αυτών ή τυχόν νέες δανειακές συμβάσεις που θα συνάψει η Εταιρεία μέχρι το τέλος της Ενδιάμεσης Περιόδου.
- ✓ Επισκόπηση (α) των πιο πρόσφατων διαθεσίμων πιστοποιητικών συμμόρφωσης σχετικά με τη βεβαίωση τήρησης των δανειακών όρων και δεικτών που αφορούν υποχρεώσεις της Εταιρείας και (β) των επί αυτών εκδοθέντων εκθέσεων ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών των τακτικών ελεγκτών των ανωτέρω εταιρειών (εφόσον υπάρχουν), σχετικά με τη βεβαίωση τήρησης των δανειακών όρων και δεικτών, που αφορούν υποχρεώσεις της Εταιρείας και αναφορά τυχόν περιπτώσεων μη ικανοποίησης των όρων αυτών.
- ✓ Λήψη διαβεβαιώσεων της Διοίκησης της Εταιρείας, στην οποία θα αναφέρεται και η εκτίμηση της Διοίκησης της Εταιρείας για την φερεγγυότητά της.
- ✓ Επισκόπηση φορολογικής και ασφαλιστικής ενημερότητας της Εταιρείας η οποία καλύπτει την Ενδιάμεση Περίοδο.

Από τη διενέργεια των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.

6. Επαλήθευση των συναλλαγών της Εταιρείας με τις συνδεδεμένες με αυτή επιχειρήσεις, καθώς και τυχόν οικονομικών συναλλαγών μεταξύ των μετόχων, των μελών του Δ.Σ. και των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων, καθώς και των ανώτερων διοικητικών στελεχών με την Εταιρεία και τις τυχόν συνδεδεμένες επιχειρήσεις κατά την Ενδιάμεση Περίοδο. Εξέταση της ορθής εφαρμογής του τμήματος 17 του Παραρτήματος 1 του Κανονισμού, καθώς και των διευκρινιστικών σημειώσεων που αναφέρονται στην παράγραφο 149 των συστάσεων της ESMA:

Για την επαλήθευση των ανωτέρω διενεργήσαμε τις ακόλουθες προσυμφωνημένες διαδικασίες επί των συναλλαγών της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη για την Ενδιάμεση Περίοδο:

- ✓ Επισκόπηση πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου για την Ενδιάμεση Περίοδο
- ✓ Επαλήθευση των δεδομένων των πινάκων συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη για την Ενδιάμεση Περίοδο με τα τηρούμενα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας (Γενική Λογιστική – Μητρώο Παγίων)
- ✓ Υποβολή ερωτημάτων προς τη διοίκηση της Εταιρείας σχετικά με συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη που τυχόν δεν έχουν απεικονιστεί στα πρακτικά του Δ.Σ. ή στα τηρούμενα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και λήψη σχετικής διαβεβαίωσης στην επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.

Από τη διενέργεια των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.

7. Συστάσεις ESMA αναφορικά με την πανδημία Covid-19

Για την επαλήθευση των ανωτέρω διενεργήσαμε τις ακόλουθες προσυμφωνημένες διαδικασίες:

- ✓ Επαλήθευση χρηματοοικονομικών μεγεθών στην ενότητα «Παράγοντες Κινδύνου που ενδέχεται να επηρεάσουν την ικανότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της Ευρωπαϊκής Επιτροπής Κινητών Αξιών και Αγορών (ESMA recommendations και ESMA 32-63-951_statement_on_ifrs_9_implications_of_covid-19_related_support_measures.pdf) αναφορικά με τις επιπτώσεις της επιδημίας Covid-19 στη χρηματοοικονομική κατάσταση και ρευστότητα του Ομίλου.
- ✓ Επιβεβαίωση ότι οι οικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31.12.2021 περιλαμβάνουν τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται σύμφωνα με τις συστάσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής Κινητών Αξιών και Αγορών (ESMA recommendations και ESMA 32-63-951_statement_on_ifrs_9_implications_of_covid19_related_support_measures.pdf) αναφορικά με τις επιπτώσεις της επιδημίας Covid-19 στη χρηματοοικονομική κατάσταση και τη ρευστότητα του Ομίλου.
- ✓ Αναζήτηση και συμφωνία των χρηματοοικονομικών ποσών και ποσοστών της ενότητας, που πηγάζουν από τα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την χρήση που έληξε 31.12.2021 στην ενότητα «Παράγοντες Κινδύνου» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Από τη διενέργεια των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.

8. Βεβαίωση της ακρίβειας των χρηματοοικονομικών δεικτών της Εταιρείας που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, λαμβάνοντας υπόψη και τη συμμόρφωση με τα ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 05.10.2015 και τα σχετικά Q&As / ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures (APMs) της 17.04.2020 καθώς και την <https://www.esma.europa.eu/press-news/esma-news/esma-issues-new-qa-alternative-performance-measures-in-context-covid-19> με βάση τις δημοσιευμένες ελεγμένες οικονομικές

καταστάσεις, τις Καταστάσεις Επενδύσεων και τα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας όταν δεν προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις:

Για την επαλήθευση των ανωτέρω διενεργήσαμε τις ακόλουθες προσυμφωνημένες διαδικασίες:

- ✓ Επαλήθευση του τρόπου υπολογισμού των οικονομικών δεικτών της Εταιρείας βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 05.10.2015 και των σχετικών Q&As / ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures (APMs) της 17.04.2020 καθώς και την <https://www.esma.europa.eu/press-news/esma-news/esma-issues-new-qa-alternative-performance-measures-in-context-covid-19>

Οι «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου είναι οι εξής:

- Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας
- Δείκτης Μόχλευσης
- Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)
- Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (LTV)
- Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)
- Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Αναπροσαρμοσμένο EBITDA)
- Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)

Οι ανωτέρω διαδικασίες διενεργήθηκαν αναφορικά με την ενότητα 3.20 "Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης" του Ενημερωτικού Δελτίου.

Από τη διενέργεια των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.

9. Εξέταση των χρηματοοικονομικών πληροφοριών του Ενημερωτικού Δελτίου στο πλαίσιο εξασφάλισης της ακρίβειας και πληρότητας του περιεχομένου του με βάση τις δημοσιευμένες ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις και τις Καταστάσεις Επενδύσεων καθώς και την εργασία που θα πραγματοποιηθεί για την Ενδιάμεση Περίοδο σε όλες τις Ενότητες του Ενημερωτικού Δελτίου.

Για την επαλήθευση των ανωτέρω διενεργήσαμε τις ακόλουθες προσυμφωνημένες διαδικασίες:

- ✓ Αντιπαραβολή των ποσών και ποσοστών με τα αντίστοιχα στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις και Καταστάσεις Επενδύσεων της Εταιρείας.
- ✓ Βεβαίωση της αριθμητικής ακρίβειας των ποσών ή ποσοστών βάσει δεδομένων των οικονομικών καταστάσεων (συμπεριλαμβανομένων των σημειώσεων) και των Καταστάσεων Επενδύσεων ή των λογιστικών αρχείων της Εταιρείας, σε περίπτωση που δεν προκύπτουν από τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις.
- ✓ Επαλήθευση της πληρότητας των ποσών με τα αντίστοιχα δεδομένα της Εταιρείας.
- ✓ Λήψη διαβεβαιώσεων από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι όλα τα σημαντικά χρηματοοικονομικά θέματα έχουν γνωστοποιηθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο.

Από τη διενέργεια των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.

Επίσης, βεβαιώνουμε ότι τα οικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι ακριβή και πλήρη και αποτελούν ορθή μεταφορά των οικονομικών στοιχείων από τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις και τις Καταστάσεις Επενδύσεων όπως αναφέρονται σε συγκεκριμένες ενότητες του Ενημερωτικού Δελτίου.

10. Επαλήθευση των σημαντικότερων επενδύσεων (εφεξής οι «Επενδύσεις») που υπερβαίνουν το ποσό €500 χιλ. και θα έχουν πραγματοποιηθεί κατά την Ενδιάμεση Περίοδο ή βρίσκονται στο στάδιο της υλοποίησης και για τις οποίες τα διοικητικά της όργανα έχουν ήδη αναλάβει ισχυρές δεσμεύσεις, καθώς και τις ανάγκες χρηματοδότησής τους. Εξέταση της ορθής εφαρμογής του σημείου 5.7 του Παραρτήματος 1 του Κανονισμού.

Για την επαλήθευση των ανωτέρω διενεργήσαμε τις ακόλουθες προσυμφωνημένες διαδικασίες:

- ✓ Επαλήθευση των χρηματοοικονομικών δεδομένων που συμπεριλαμβάνονται στην ενότητα «Περιγραφή της αναμενόμενης χρηματοδότησης των δραστηριοτήτων της Εκδότριας» του Ενημερωτικού Δελτίου (συμπεριλαμβανομένου και του τρόπου χρηματοδότησης των Επενδύσεων) με βάση τα στοιχεία (προσύμφωνα ή συμβόλαια αγοράς ακινήτων ή άλλα έγγραφα) που τέθηκαν υπόψη μας από τη Διοίκηση της Εταιρείας
- ✓ Επιβεβαίωση των χρηματοοικονομικών δεδομένων στην εν λόγω ενότητα του Ενημερωτικού Δελτίου με τα τηρούμενα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας από τα οποία προκύπτουν (Γενική Λογιστική και Μητρώο Παγίων).
- ✓ Επιβεβαίωση των πληροφοριών για τις Επενδύσεις που σκοπεύει να πραγματοποιήσει στο μέλλον η Εταιρεία και για τις οποίες τα διοικητικά της όργανα έχουν ήδη αναλάβει ισχυρές δεσμεύσεις, καθώς και τον προβλεπόμενο τρόπο χρηματοδότησής τους, μέσω διενέργειας των ακόλουθων διαδικασιών:
 - i. Εξέταση των πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας,
 - ii. Εξέταση τυχόν υπογεγραμμένων προσυμφώνων, και
 - iii. Λήψη διαβεβαιώσεων από την διοίκηση της Εταιρείας και υποβολή προς τη διοίκηση ερωτημάτων σχετικά με την πραγματοποίηση τυχόν εξαγορών ή συγχωνεύσεων, μεταβίβαση ακινήτων ή ανάληψη υποχρεώσεων για την πραγματοποίηση εξαγοράς ακινήτων, ώστε να επιβεβαιώσει ότι όλες οι πληροφορίες για τις κυριότερες Επενδύσεις έχουν γνωστοποιηθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο και ότι δεν υπάρχουν προσύμφωνα, μνημόνια κατανόησης (MOU) ή συμφωνίες συνεργασίας με τρίτους που έχουν συναφθεί κατά την Ενδιάμεση Περίοδο και τα οποία δεν αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.

Οι ανωτέρω διαδικασίες διενεργήθηκαν αναφορικά με την ενότητα 3.10.2 "Σημαντικές Επενδύσεις από 01.01.2022 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου" και 3.10.3 "Σημαντικές Επενδύσεις υπό υλοποίηση κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου" του Ενημερωτικού Δελτίου.

Από τη διενέργεια των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.

11. Περιγραφή κάθε για οποιονδήποτε περιορισμό στη χρήση των κεφαλαίων, ο οποίος επηρέασε ή ενδέχεται να επηρεάσει σημαντικά, κατά τρόπο άμεσο ή έμμεσο, τις πράξεις της Εταιρείας σύμφωνα με το σημείο 8.4 του Παραρτήματος 1:

Για την επαλήθευση των ανωτέρω διενεργήσαμε τις ακόλουθες προσυμφωνημένες διαδικασίες:

- ✓ Εξέταση ύπαρξης οποιουδήποτε περιορισμού στη χρήση των κεφαλαίων, ο οποίος επηρέασε ή ενδέχεται να επηρεάσει σημαντικά, κατά τρόπο άμεσο ή έμμεσο, τις πράξεις της Εταιρείας
- ✓ Πραγματοποίηση συζητήσεων με τη Διοίκηση της Εταιρείας και λήψη διαβεβαιώσεων σχετικά με την ύπαρξη (ή μη ύπαρξη) περιορισμό στη χρήση των κεφαλαίων της Εταιρείας.

Οι ανωτέρω διαδικασίες διενεργήθηκαν αναφορικά με τις ενότητες 3.14.3 "Περιορισμοί στη Χρήση Κεφαλαίων" του Ενημερωτικού Δελτίου.

Από τη διενέργεια των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.

Δεδομένου ότι η διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών 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 αν 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 άλλα θέματα, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε.

Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της "ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ" και το Σύμβουλο Έκδοσης "ΤΡΑΠΕΖΑ ΟΡΤΙΜΑ BANK A.E." και συντάχθηκε στο πλαίσιο της επικείμενης εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των μετοχών της Εταιρείας στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, στο πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, και των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/980 και 2019/979 και του Ν. 4706/2020, ως ισχύουν. Ως εκ τούτου, η έκθεση αυτή συντάχθηκε για να ενσωματωθεί αυτούσια ή αποσπασματικά στο Ενημερωτικό Δελτίο, να κοινοποιηθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και να τεθεί ως έγγραφο στη διάθεση του επενδυτικού κοινού σύμφωνα με τα οριζόμενα στο σημείο 21.1 του Παραρτήματος 1 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό. Η παρούσα έκθεση περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, εξεταζόμενων στο σύνολό τους.



Αθήνα, 25 Μαΐου 2022
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Δημήτριος Μελάς

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 22001

