



ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 18/779/21.3.2017
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΠΑΛΑΙΑ ΟΔΟΣ ΤΑΤΟΪΟΥ 4, 14671, ΚΗΦΙΣΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΤΗΣ 30ης ΙΟΥΝΙΟΥ 2023

ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

Α. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ				ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ					ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗ
	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ & ΚΤΙΡΙΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ & ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ		ΑΠΟΤΙΜΗΘΕΙΣΤΑ ΑΞΙΑ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΤΑΚΤΙΚΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ		
			ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΚΤΙΡΙΟ							
1	Κατάστημα ισόγειο με πατάρι και υπόγειο αποθήκη	Λ. Ποσειδώνος 1 & Έλλης 2, Άλιμος	916,80	324,29	810.000	1.150.000	622.332	0,71%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.
2	Ισόγειο καταστήμα με πατάρι	Φρεαττύδος 43 & Ακτής Θεμιστοκλέους 22, Πειραιάς	333,45	256,80	445.000	600.000	590.277	0,39%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.
3	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο	Λεωφόρος Βουλιαγμένης 70, Βούλα	2.990,00	619,06	1.508.000	3.500.000	1.349.957	1,33%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε. VANTAGE TOWERS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ
4	Διώροφο κτίριο με υπόγειο	Παλαιά Τατοΐου 4, Κηφισιά	635,00	830,01	1.590.000	2.500.000	947.650	1,40%	Γραφεία	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε. P.VILLEM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. CITYSTOP ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε
5	Ισόγειο πολυκατάστημα με ημιώροφο, σοφίτα και 2 υπόγεια	Τατοΐου 165, Κηφισιά	5.553,60	5.129,39	6.660.000	16.800.000	3.290.585	5,88%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.
6	Αγροτεμάχιο	Τατοΐου 161, Κηφισιά	15.959,00	0,00	100.000	300.000	596.874	0,09%	Γήπεδο	77/96 Κυριότητα	ΤΟ AND FRO ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε.
7	Αγροτεμάχιο	17ο χλμ Εθνικής Οδού Αθηνών - Λαμίας, Κηφισιά	1.353,28	0,00	7.800	40.000	61.447	0,01%	Γήπεδο	57,5% Κυριότητα	-
8	Βιομηχανικό κτίριο	Ξενέκα 22 & Περιβοίας 4, Κηφισιά	5.457,90	7.282,49	7.414.000	1.475.000	5.346.185	6,54%	Βιομηχανικό Κτίριο	100% Κυριότητα	SPICK & SPAN ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. ZEALOTS OF NATURE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. VANTAGE TOWERS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ
9	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι	Μαιζώνος 235 & Παπαφλέσσα 11, Πάτρα	1.166,36	443,36	442.000	1.300.000	412.267	0,39%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.
10	Αγροτεμάχιο	Θέση Παλαιοπαναγία, Παιανία	9.243,55	0,00	153.000	120.000	601.000	0,13%	Γήπεδο	100% Κυριότητα	-
11	Αγροτεμάχιο	Θέση Παλαιοπαναγία, Παιανία	5.758,04	0,00	143.000	73.000	65.454	0,13%	Γήπεδο	100% Κυριότητα	-
12	Τριώροφο κτίριο	Λεωφόρος Κνωσού 191, Ηράκλειο	275,25	596,28	733.000	1.600.000	890.428	0,65%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	Γ.Σ. ΚΑΝΑΚΗΣ & ΣΙΑ Ε.Ε. COSMOTE ΚΙΝΗΤΕΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.
13	Διώροφο κατάστημα με πατάρι, δώμα, υπόγειο	Θέση Απιδοπούλες, Χανιά	3.691,74	1.121,77	1.060.000	2.500.000	384.926	0,94%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε. COSMOTE ΚΙΝΗΤΕΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.
14	Γήπεδο εντός ΒΙ.ΠΕ.	ΒΙ.ΠΕ. Ξάνθης, Ο.Τ. 2, Ξάνθη	31.704,86	0,00	723.000	320.000	Εκτός συστήματος προσδ. Αντικ. Αξιών	0,64%	Γήπεδο	100% Κυριότητα	-
15	Διαμέρισμα Γ' Ορόφου	Κωνσταντά 17, Αθήνα	429,75	105,00	77.000	100.000	101.871	0,07%	Γραφεία	100% Κυριότητα	ΤΟ AND FRO ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε.
16	Οικόπεδο	Παραλιακός οικισμός Ξιφιά, Μονεμβασιά	13.091,78	0,00	3.125.000	150.000	400.757	2,76%	Οικόπεδο	100% Κυριότητα	-
17	Διώροφη οικία με υπόγειο, ισόγειος ξενώνας	Παραλιακός οικισμός Ξιφιά, Μονεμβασιά	3.736,50	457,53	919.000	300.000	310.710	0,81%	Οικιστική κατοικία	100% Κυριότητα	-
18	Ξενοδοχείο	Φαλήρου 5, Αθήνα	753,03	5.169,18	13.853.000	2.900.000	1.414.072	12,22%	Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
19	Ισόγειο κατάστημα με 2 υπόγεια και πατάρι, 5 θέσεις στάθμευσης	Λ. Ποσειδώνος 59 & Αθ. Διάκου 1, Άλιμος	846,74	683,55	1.382.600	900.000	1.175.859	1,22%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.

20	Τριώροφο βιοτεχνικό κτίριο	Κοντογιάννη 11 & Πατεράκη 15, Λυκόβρυση	1.132,65	1.412,73	917.000	282.720	704.796	0,81%	Βιοτεχνία	100% Κυριότητα	PUMPKIN & BUMBOO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ & ΕΜΠΟΡΙΑ ΞΥΛΙΝΩΝ ΠΟΔΗΛΑΤΩΝ Α.Ε. VICTUS NETWORKS Α.Ε.
21	Οκταώροφο κτίριο με δύο υπόγεια	Υψηλάντου 2, Αθήνα	243,00	1.600,30	13.580.000	2.000.000	3.158.047	11,98%	Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
22	Τετραώροφο διατηρητέο κτίριο	Ηροδότου 2, Αθήνα	181,53	559,02	2.030.000	800.000	840.693	1,79%	Ξενοδοχείο	66,67% Κυριότητα	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
23	Ισόγειο καταστήμα με πατάρι	Λ. Κηφισίας 326 & Ποταμού Καλαμά 32, Χαλάνδρι	588,00	316,66	1.220.000	480.000	552.694	1,08%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.
24	Ισόγειο καταστήμα με πατάρι και υπόγειο	Λ. Κηφισίας 340, Νέο Ψυχικό	3.655,00	473,20	1.723.000	1.080.000	1.344.782	1,52%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	ΑΤΤΙΣΑ ΒΑΝΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ VANTAGE TOWERS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
25	Εξαώροφος σταθμός αυτοκινήτων με 2 υπόγεια	Φαλήρου 22-22β & Δημητρακοπούλου 21- 23-25, Αθήνα	821,30	5.528,93	8.990.000	1.380.010	2.658.157	7,93%	Υπο Κατασκευή Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	-
26	Οικόπεδο	Παραλιακός οικισμός Ξηφιά, Μονεμβασιά	1.299,62	0,00	51.600	50.000	20.173	0,05%	Οικόπεδο	100% Κυριότητα	-
27	Τριώροφο διατηρητέο κτίριο	Ασκληπιού 96-96Α, Αθήνα	165,50	451,32	504.000	200.002	392.933	0,44%	Κατοικία	100% Κυριότητα	-
28	Βιομηχανικό κτίριο	Αρτέμιδος 26, Μεταμόρφωση	4.710,66	7.492,00	3.331.000	2.600.000	4.365.779	2,94%	Βιομηχανικό Κτίριο	100% Κυριότητα	ΚΑΝΑΒΟΥ ΕΙΡΗΝΗ ΒΙΟΦΑΡΜΑ ΑΕΕΕ
29	Ξενοδοχείο	Αραχωβίτικα, Αχαΐα	21.625,00	5.801,00	4.710.000	1.800.000	4.443.176	4,15%	Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	-
30	Κατοικία	Φειδίου 8, Αθήνα	372,97	814,30	4.480.000	4.100.000	1.867.359	3,95%	Κατοικία	100% Κυριότητα	-
31	Κατάστημα	Χρυσοστόμου Σμύρνης 11Β, Θεσσαλονίκη	269,95	355,50	854.000	680.000	656.764	0,75%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	-
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ					83.536.000			73,69%			

Β. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΜΕ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΟ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ ΜΗ ΕΙΣΗΓΜΕΝΕΣ ΣΕ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ)

	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ / ΑΚΙΝΗΤΟΥ		ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ		ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ/ ΑΠΟΤΙΜΗΘΕΙΣΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	ΤΙΜΗ ΚΤΗΣΗΣ ΜΟΝΑΔΟΣ/ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ/ ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗ / ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ
	ΕΠΩΝΥΜΙΑ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΑΡ. ΜΕΤΟΧΩΝ / ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ & ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΚΤΙΡΙΟ							
	PAVILLEM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	465.000			34,05	15.835.257	< 0,01	13,97%	1		Η Εταιρεία κατείχε στις 30.06.2023 το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., η οποία είχε την πλήρη κυριότητα του ακινήτου με Α/Α 1 (Πίνακας Β).
1	Πενταώροφο κτίριο με υπόγειο	Πατριάρχου Ιωακείμ 36, Αθήνα	285,63	1.751,99	16.210.000	3.748.639		14,30%	Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.
	CITYSTOP ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	20.000			300,79	6.015.738	< 0,01	5,31%	1		Η Εταιρεία κατείχε στις 30.06.2023 το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., η οποία είχε την πλήρη κυριότητα των ακινήτων με Α/Α 2, 3 και 4 (Πίνακας Β).
2	Διώροφο κτίριο με υπόγειο	Άρεως 72, Κηφισιά	312,43	338,15	1.360.000	350.204		1,20%	Κατοικία	100% Κυριότητα	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
3	Τετραώροφο κτίριο με υπόγειο	Πέλλης 6, Κηφισιά	439,55	918,21	4.630.000	716.139		4,08%	Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
4	Τριώροφο κτίριο	Λεωφόρος Πεντέλης 143, Μελίσσια	2.853,77	810,40	1.550.000	2.288.476		1,37%	Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	-
	ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	2.000.000,00			1,00	1.999.116		0,00%	2.000.000,00		Η Εταιρεία κατείχε στις 30.06.2023 το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., η οποία είχε την πλήρη κυριότητα του ακινήτου με Α/Α 5 (Πίνακας Β).
5	Οικόπεδο	Παραλιακός οικισμός Ξιφιά, Μονεμβρασιά	3.804,66	0,00	944.000	63.597		0,83%	Οικόπεδο	100% Κυριότητα	
	ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ					23.850.111		21,04%			

Γ. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΣΕ ΜΕΤΡΗΤΑ & ΤΡΑΠ. ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ

Α/Α	ΕΙΔΟΣ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ
i)	ΜΕΤΡΗΤΑ	14.901	0,013%
ii)	ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ	5.960.308	5,258%
	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ	5.975.208	5,271%
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (Α + Β + Γ)		113.361.319	100,00%

Δ. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Α/Α	ΕΙΔΟΣ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ
i)	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	2.036.670
ii)	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	10.749.027

Ε. ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ				
	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	Μη Ελεγμένο	Ελεγμένο	Ελεγμένο	Ελεγμένο
Αξία ενεργητικού βάσει ΔΠΧΑ	93.560.680	92.219.023	83.363.448	69.809.820
Σύνολο Επενδύσεων σε Ακίνητα	83.536.000	77.839.200	79.396.300	66.909.500
% Αξίας Ακινήτων επί του Ενεργητικού	89,29%	84,41%	95,24%	80,26%
Σύνολο Αξίας Κτήσης Μετοχών εταιρειών περ. (β), παρ. 2α Άρθρου 22 Ν. 2778.	2.000.002	2	2	2
% Αξία κτήσης επί ενεργητικού	2,14%	0,00%	0,00%	0,00%
Σύνολο Αξίας Συμμετοχών σε Μετοχές εταιρειών περ. (β), παρ. 2α Άρθρου 22 Ν. 2778.	23.850.111	22.189.272	19.106.614	14.258.819
% Αξία συμμετοχών επί ενεργητικού	25,49%	24,06%	22,92%	17,10%
Σύνολο Επενδύσεων σε Μέσα Χρηματαγοράς, Άρθρο 3, Ν. 2778	0	0	0	0
% Αξίας Κινητών Αξιών επί του Ενεργητικού	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Σύνολο Διαθεσίμων	5.975.208	12.738.380	1.854.080	701.073
% Διαθεσίμων επί του Ενεργητικού	6,39%	13,81%	2,22%	0,84%
Πελάτες και λουιτές εμπορικές και μη απαιτήσεις και λουιτά στοιχεία ενεργητικού	2.049.470	1.641.441	2.113.066	2.199.244
% Λουιτών στοιχείων επί του Ενεργητικού	2,19%	1,78%	2,53%	2,64%
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ				
<p>1. Το δικαίωμα επί του ακινήτου αναφέρεται σε ποσοστό πλήρους κυριότητας. Τα ακίνητα με Α/Α 6 και 8 είναι κάθετες ιδιοκτησίες και η αναγραφόμενη ως επιφάνεια του οικοπέδου είναι η επιφάνεια του τμήματος αποκλειστικής χρήσης. Στα λουιτά ακίνητα αναγράφεται η</p> <p>2. Όλα τα ακίνητα είναι ελεύθερα βαρών, εκτός του ακινήτου με Α/Α 18 στο οποίο έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης για ποσό €5.040.000 υπέρ της "Επενδυτική Τράπεζα Ελλάδος Α.Ε." σύμφωνα με το από 15.10.2018 πρόγραμμα έκδοσης ομολογιακού δανείου, με υπόλοιπο δανείου κατά την 30/06/2023 ποσού €1.050.000.</p> <p>3. Το ακίνητο με Α/Α 16 είχε αρχικά έκταση 16.896,44 τ.μ. και ήδη 13.091,78 τ.μ., μετά την μεταβίβαση τμήματος αυτού επιφανείας 3.804,66 τ.μ. λόγω εισφοράς στην θυγατρική της Εταιρείας ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. (βλ. παρακάτω πίνακας Β5).</p> <p>4. Για το ακίνητο με Α/Α 18 εκδόθηκαν από την Πολεοδομία Αθηνών η 15/2017 άδεια δόμησης για ανέγερση δεκαώροφου ξενοδοχείου και η 24/2019 πράξη αναθεώρησης αυτής. Οι άδειες προσβλήθηκαν δικαστικά ως ακολούθως: Η αρχική άδεια 15/2017 προσβλήθηκε ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, που επικύρωσε την ορθή έκδοσή της κατά ΝΟΚ. Στη συνέχεια, η αρχική άδεια και η αναθεώρηση προσβλήθηκαν ενώπιον του ΣτΕ, το οποίο με την απόφαση 2102/2019 της Ολομέλειας, ακύρωσε την αναθεώρηση, ενώ δεν ακύρωσε την αρχική άδεια. Το Τριμελές Συμβούλιο Συμμόρφωσης του ΣτΕ εξέτασε τη συμμόρφωση της Διοίκησης προς την απόφαση ΟλΣτΕ 2102/2019 και, με τα 11/2022 και 15/2023 Πρακτικά του, ζήτησε την ορθή μερική (ως προς το ύψος) ανάκληση από τον Δήμο Αθηναίων της μη ακυρωθείσας δικαστικά άδειας δόμησης. Ο Δήμος Αθηναίων ανακάλεσε μερικώς την αρχική άδεια, συνέταξε έκθεση αυτοψίας με την οποία χαρακτήρισε αυθαίρετες τις κατασκευές άνω των 24 μέτρων, επέβαλε στην Εταιρεία πρόστιμο ανέγερσης € 4.059.204 και ετήσιο πρόστιμο διατήρησης €2.029.602 και διαβίβασε τον φάκελο στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής ως αρμόδια για την κατεδάφιση αρχή. Η Εταιρεία έχει προσβάλει ενώπιον των δικαστικών και διοικητικών αρχών όλες τις πράξεις που έχουν εκδοθεί σε βάρος της. Σημειώνεται ότι για το ακίνητο έχει εκδοθεί μετά από γνωμοδότηση ΚΑΣ η ΥΠΠΟΑ 116714/79457/2446/1259/22-7-2020 περί μείωσης του ύψους του κτιρίου σε 24 μέτρα (συν 3 για τις απολήξεις), την ακύρωση της οποίας έχει ζητήσει η Εταιρεία από το ΣτΕ και εκκρεμεί η έκδοση της αποφάσεως.</p> <p>5. Το ακίνητο με Α/Α 29 αποκτήθηκε μέσω δημόσιου αναγκαστικού πλειστηριασμού, κατά του οποίου έχουν ασκηθεί ανακοπές με αίτημα την ακύρωσή του.</p> <p>6. Για το ακίνητο με Α/Α 30 εκκρεμεί η καταχώριση του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου στο Κτηματολόγιο.</p> <p>7. Η ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. συστάθηκε την 1.6.2023.</p> <p>8. Τα ακίνητα της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2022 με Α/Α 27, 28 και 29, στην Ελαφόνησο Λακωνίας, διεγράφησαν μετά την τελεσιδική ακύρωση του πλειστηριασμού στον οποίο αποκτήθηκαν και την επιστροφή της κυριότητάς τους στον οφειλέτη.</p> <p>9. Η αποτιμηθείσα αξία αναφέρεται στις αξίες των ακινήτων, όπως αυτές προσδιορίσθηκαν κατά την 30 Ιουνίου 2023 από τον ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, ήτοι την εταιρεία Solum Property Solutions (Π. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΠΟΥΛΟΣ ΜΟΝ. ΙΚΕ) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999.</p> <p>10. Τα ποσοστά επί του συνόλου των επενδύσεων υπολογίστηκαν από τις αποτιμηθείσες αξίες του ανεξάρτητου τακτικού εκτιμητή.</p> <p>11. Τα οικονομικά στοιχεία Γ. Διαθέσιμα σε μετρητά & τραπ. καταθέσεις καθώς και Δ. Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις τα οποία αναφέρονται ανωτέρω, προέρχονται από τα προσωρινά οικονομικά στοιχεία της Εταιρείας τα οποία δεν έχουν ελεγχθεί και ενδέχεται να διαφέρουν από τα τελικά στοιχεία τα οποία θα προκύψουν από την Ετήσια Οικονομική Έκθεση που θα συνταχθεί προσεχώς.</p>				

Ο Β' ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

Θεοχάρης Λαζανάς – Μικρός
ΑΡ. ΔΑΤ ΑΒ 240606

Κηφισιά, 30 Αυγούστου 2023
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Χρήστος Μπομπόλιας
ΑΡ. ΔΑΤ ΑΑ 228313

Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ

Αικατερίνη Πετροπούλου
ΑΡ. Δ.Α.Τ. ΑΒ 520283
ΑΡ.Μ.Ο.Ε. 0065237 Α' ΤΑΣΗΣ

**Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με την Κατάσταση Επενδύσεων της 30ης Ιουνίου 2023
Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»**

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

Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσουμε την Εταιρεία « ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ σε Ακίνητη Περιουσία» («Εταιρεία») στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της αναφορικά με την «Κατάσταση Επενδύσεων της 30ης Ιουνίου 2023 » (εφεξής η «Κατάσταση Επενδύσεων») που απορρέουν από την 8/259/19.12.2002 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016 και τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.2778/1999 για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2023, και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό. Αυτή η έκθεση προορίζεται αποκλειστικά για το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας («Διοίκηση»), στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της που απορρέουν από την 8/259/19.12.2002 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016 και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ή να διανέμεται σε κανένα άλλο μέρος.

Η παρούσα έκθεση περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στην ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση που συντάσσει η Εταιρεία για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2023, για την οποία θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Επισκόπησης.

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 διενεργήθηκαν οι προσυμφωνημένες διαδικασίες.

Ευθύνες του Ελεγκτή

Πραγματοποιήσαμε την ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών 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 την Εταιρεία και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση 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

Κατά την εκτέλεση της ανάθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές ("Κώδικας IESBA"). Δεν απαιτείται να είμαστε ανεξάρτητοι για τους σκοπούς αυτής της ανάθεσης - ωστόσο, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν για αναθέσεις διασφάλισης εκτός από αναθέσεις χρηματοοικονομικού ελέγχου ή επισκόπησης. Είμαστε ο ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής της Οντότητας και, ως εκ τούτου, συμμορφωθήκαμε επίσης με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1, Διαχείριση Ποιότητας για λογιστικές επιχειρήσεις που διενεργούν ελέγχους και επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων καθώς και άλλες αναθέσεις διασφάλισης και συναφών υπηρεσιών, και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας ελέγχου που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Περιγραφή των διαδικασιών που εκτελούνται

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με την από την 28 Ιουλίου του 2023 επιστολή ανάθεσης έργου, αναφορικά με την «Κατάσταση Επενδύσεων της 30ης Ιουνίου 2023» της Εταιρείας, στο πλαίσιο όσων προβλέπονται από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016 και τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.2778/1999.

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

1. Συγκρίναμε, για σκοπούς πληρότητας, τις πληροφορίες σύμφωνα με όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016, που αφορά ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.
2. Συμφωνήσαμε τις περιγραφές των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη «Περιγραφή Ακινήτου» της Κατάστασης Επενδύσεων, με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2023.
3. Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη «Αποτιμηθείσα Αξία Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή» της Κατάστασης Επενδύσεων, με τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2023.
4. Συμφωνήσαμε την συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που αναφέρεται στην Κατάσταση Επενδύσεων, με την αντίστοιχη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα, όπως αυτή προκύπτει από τα ανέλεγκτα από εμάς τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προετοιμάστηκαν για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2023.
5. Συμφωνήσαμε τα στοιχεία που εμφανίζονται στο πεδίο «Συνολική Τρέχουσα Αξία Συμμετοχής» που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων, με την καθαρή θέση των εταιρειών στις οποίες η Εταιρεία έχει επενδύσει, όπως αυτές παρουσιάζονται στα ανέλεγκτα από εμάς τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προετοιμάστηκαν για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2023.
6. Συμφωνήσαμε τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων, με τα ανέλεγκτα από εμάς τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προετοιμάστηκαν για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2023.
7. Συμφωνήσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων.

Ευρήματα

Από τη διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα εξής:

1. Το περιεχόμενο της Κατάστασης Επενδύσεων είναι σύμφωνο με τα όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016, που αφορά ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.
2. Οι περιγραφές των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη «Περιγραφή Ακινήτου» της Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2023.
3. Οι εύλογες αξίες των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη «Αποτιμηθείσα Αξία Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή» της Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνούν με τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2023.
4. Η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που αναφέρεται στην Κατάσταση Επενδύσεων, συμφωνεί με την αντίστοιχη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα, όπως αυτή προκύπτει από τα ανέλεγκτα από εμάς τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προετοιμάστηκαν για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2023.
5. Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στο πεδίο «Συνολική Τρέχουσα Αξία Συμμετοχής» της Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνούν με την καθαρή θέση των εταιρειών στις οποίες η Εταιρεία έχει επενδύσει, όπως αυτές παρουσιάζονται στα ανέλεγκτα από εμάς τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προετοιμάστηκαν για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2023.
6. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων συμφωνούν με τα ανέλεγκτα από εμάς τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προετοιμάστηκαν για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2023.
7. Οι αριθμητικοί υπολογισμοί της Κατάστασης Επενδύσεων είναι μαθηματικά ακριβείς.



Λ. Ηρακλείου 531, Ν. Ηράκλειο, 31 Αυγούστου 2023
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΝΙΦΟΡΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 16541