



ΜΠΛΕ ΚΕΑΡΟΣ 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 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

ΜΠΛΕ ΚΕΑΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

Α. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ		ΑΠΟΤΙΜΗΘΕΙΣΑ ΑΞΙΑ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΤΑΚΤΙΚΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ	ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ				ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗ
	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ & ΚΤΙΡΙΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ & ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΚΤΙΡΙΟ		ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ		
1	Κατάστημα ισογείου με πατάρι και υπόγειο αποθήκη	Λ. Ποσειδώνος 1 & Έλλησ 2, Άλιμος	916,80	324,29	820.000	1.150.000	622.332	0,73%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.
2	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι	Φραεαυτδός 43 & Ακτής Θεμιστοκλέους 22, Πειραιάς	333,45	256,80	450.000	600.000	590.277	0,40%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.
3	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο	Λεωφόρος Βουλιαγμένης 70, Βούλα	2.990,00	619,06	1.515.000	3.500.000	1.349.957	1,35%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε. VANTAGE TOWERS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
4	Δώροφο κτίριο με υπόγειο	Παλαιά Τατοΐου 4, Κηφισιά	635,00	830,01	1.600.000	2.500.000	947.650	1,43%	Γραφεία	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε. RAVILLEM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. CITYSTOP ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
5	Ισόγειο πολυκατάστημα με ημιώροφο, σοφίτα και 2 υπόγειοι	Τατοΐου 165, Κηφισιά	5.553,60	5.129,39	6.770.000	16.800.000	3.290.585	6,05%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.
6	Αγροτεμάχιο	Τατοΐου 161, Κηφισιά	15.959,00	0,00	101.000	300.000	596.874	0,09%	Γήπεδο	77/96 Κυριότητα	TO AND FRO ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε.
7	Αγροτεμάχιο	17ο χλμ Εθνικής Οδού Αθηνών - Λαμίας, Κηφισιά	1.353,28	0,00	7.900	40.000	61.447	0,01%	Γήπεδο	57,5% Κυριότητα	-
8	Βιομηχανικό κτίριο	Ξενέκα 22 & Περιβόιας 4, Κηφισιά	5.457,90	7.282,49	7.459.000	1.475.000	5.346.185	6,66%	Βιομηχανικό Κτίριο	100% Κυριότητα	SPICK & SPAN ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. ZEALOTS OF NATURE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. VANTAGE TOWERS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
9	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι	Μαϊζώνος 235 & Παπαφλέσσα 11, Πάτρα	1.166,36	443,36	446.000	1.300.000	412.267	0,40%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.
10	Αγροτεμάχιο	Θέση Παλαιοπαναγία, Παιανία	9.243,55	0,00	154.000	120.000	601.000	0,14%	Γήπεδο	100% Κυριότητα	-
11	Αγροτεμάχιο	Θέση Παλαιοπαναγία, Παιανία	5.758,04	0,00	144.000	73.000	65.454	0,13%	Γήπεδο	100% Κυριότητα	-
12	Τριώροφο κτίριο	Λεωφόρος Κνωσσού 191, Ηράκλειο	275,25	596,28	743.000	1.600.000	890.428	0,66%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	Γ.Σ. ΚΑΝΑΚΗΣ & ΣΙΑ Ε.Ε. COSMOTE ΚΙΝΗΤΕΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.
13	Δώροφο κατάστημα με πατάρι, δώμα, υπόγειο	Θέση Απιδοπούλες, Χανιά	3.691,74	1.121,77	1.070.000	2.500.000	384.926	0,96%	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	727.000	320.000	Εκτός ασήθηματος προσδ. Αντικ. Αξιών	0,65%	Γήπεδο	100% Κυριότητα	-
15	Διαμέρισμα Γ' Ορόφου	Κωνσταντά 17, Αθήνα	429,75	105,00	78.000	100.000	101.871	0,07%	Γραφεία	100% Κυριότητα	TO AND FRO ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε.
16	Οικόπεδο	Παραλιακός οικισμός Ξιφιά, Μονεμβασιά	13.091,78	0,00	3.131.000	150.000	400.757	2,80%	Οικόπεδο	100% Κυριότητα	-
17	Δώροφο οικία με υπόγειο, ισόγειος ξενώνας	Παραλιακός οικισμός Ξιφιά, Μονεμβασιά	3.736,50	457,53	928.000	300.000	310.710	0,83%	Οικιστική κατοικία	100% Κυριότητα	-
18	Ξενοδοχείο	Φαλήρου 5, Αθήνα	753,03	5.169,18	14.502.000	2.900.000	1.414.072	12,95%	Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
19	Ισόγειο κατάστημα με 2 υπόγειοι και πατάρι, 5 θέσεις στάθμευσης	Λ. Ποσειδώνος 59 & Αθ. Διάκου 1, Άλιμος	846,74	683,55	1.403.400	900.000	1.175.859	1,25%	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	926.000	282.720	704.796	0,83%	Βιοτεχνία	100% Κυριότητα	PUMPKIN & BUMBO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ & ΕΜΠΟΡΙΑ ΞΥΛΙΝΩΝ ΠΟΔΗΛΑΤΩΝ Α.Ε. VICIUS NETWORKS Α.Ε.
21	Οκτώροφο κτίριο με δύο υπόγειοι	Υψηλάντου 2, Αθήνα	243,00	1.600,30	14.320.000	2.000.000	3.158.047	12,79%	Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
22	Τετράροφο διατηρητέο κτίριο	Ηροδότου 2, Αθήνα	181,53	559,02	2.190.000	800.000	840.693	1,96%	Ξενοδοχείο	66,67% Κυριότητα	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
23	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι	Λ. Κηφισίας 326 & Ποταμού Καλαμά 32, Χαλάνδρι	588,00	316,66	1.230.000	480.000	552.694	1,10%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.
24	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι και υπόγειο	Λ. Κηφισίας 340, Νέο Ψυχικό	3.655,00	473,20	1.736.000	1.080.000	1.344.782	1,55%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	ATTICA BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΤΤΕΡΙΠΗ ΚΤΙΡΙΟΥ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ 340-Ν.ΨΥΧΙΚΟ
25	Εξάροφος σταθμός αυτοκινήτων με 2 υπόγειοι	Φαλήρου 22-22β & Δημητράκοπουλου 21-23-25, Αθήνα	821,30	5.528,93	9.470.000	1.380.010	2.658.157	8,46%	Υπο Κατασκευή Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	-
26	Οικόπεδο	Παραλιακός οικισμός Ξιφιά, Μονεμβασιά	1.299,62	0,00	51.900	50.000	20.173	0,05%	Οικόπεδο	100% Κυριότητα	-
27	Τριώροφο διατηρητέο κτίριο	Ασκληπιού 96-96Α, Αθήνα	165,50	451,32	505.000	200.002	392.933	0,45%	Κατοικία	100% Κυριότητα	-
28	Βιομηχανικό κτίριο	Αρτέμιδος 26, Μεταμόρφωση	4.710,66	7.492,00	3.401.000	2.600.000	4.365.779	3,04%	Βιομηχανικό Κτίριο	100% Κυριότητα	ΚΑΝΑΒΟΥ ΕΙΡΗΝΗ ΒΙΟΦΑΡΜΑ Α.Ε.Ε.Ε. COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε. ZEALOTS OF NATURE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. ΗΗ HELLAS MON. Ι.Κ.Ε. ΔΑΤΣΕΡΗΣ Ν. & ΣΙΑ Ο.Ε. Β. ΜΑΣΤΡΟΔΗΜΟΥ ΜΟΝ.Ε.Π.Ε.
29	Ξενοδοχείο	Αραχωβίτικα, Αχαΐα	21.625,00	5.801,00	4.762.000	1.800.000	4.443.176	4,25%	Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	-
30	Κατοικία	Φειδίου 8, Αθήνα	372,97	814,30	4.530.000	4.100.000	1.867.359	4,05%	Κατοικία	100% Κυριότητα	-
31	Κατάστημα	Χρυσοστόμου Σμύρνης 11Β, Θεσσαλονίκη	269,95	355,50	858.000	680.000	656.764	0,77%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	IDOLO GROUP MON. Ι.Κ.Ε.
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ					86.029.200			76,85%			

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

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ / ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΑΡ. ΜΕΤΟΧΩΝ / ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ & ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ 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
			ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΚΤΙΡΙΟ							
1	RAVILLEM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	465.000			36,84	17.130.646	< 0,01	15,30%	1		Η Εταιρεία κατέχει στις 31.12.2023 το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας RAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., η οποία είχε την πλήρη κυριότητα του ακινήτου με Α/Α 1 (Πίνακας Β).
2	Πεντάροφο κτίριο με υπόγειο	Πατριάρχου Ιωακείμ 36, Αθήνα	285,63	1.751,99	17.080.000		3.748.639	15,26%	Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.
3	CITYSTOP ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	20.000			312,53	6.250.613	< 0,01	5,58%	1		Η Εταιρεία κατέχει στις 31.12.2023 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).
4	Δώροφο κτίριο με υπόγειο	Άρεως 72, Κηφισιά	312,43	338,15	1.369.500		350.204	1,22%	Κατοικία	100% Κυριότητα	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
5	Τετράροφο κτίριο με υπόγειο	Πέλλης 6, Κηφισιά	439,55	918,21	4.660.000		716.139	4,16%	Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
6	Τριώροφο κτίριο	Λεωφόρος Πεντέλης 143, Μελίσια	2.853,77	810,40	1.550.000		2.288.476	1,38%	Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	-
7	ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	2.000.000,00			0,98	1.967.175		0,00%	2.000.000,00		Η Εταιρεία κατέχει στις 31.12.2023 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).
8	Οικόπεδο	Παραλιακός οικισμός Ξιφιά, Μονεμβασιά	3.804,66	0,00	952.000		63.597	0,85%	Οικόπεδο	100% Κυριότητα	-
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ						25.348.434		22,64%			

Γ. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΣΕ ΜΕΤΡΗΤΑ & ΤΡΑΠ. ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ			
A/A	ΕΙΔΟΣ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ
i)	ΜΕΤΡΗΤΑ	14.616	0,013%
ii)	ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ	557.685	0,498%
	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ	572.301	0,511%
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (Α + Β + Γ)		111.949.935	100,00%
Δ. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
A/A	ΕΙΔΟΣ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	
i)	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	2.203.351	
ii)	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	10.465.852	
Ε. ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ			
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
	Μη Ελεγμένο	Ελεγμένο	Ελεγμένο
Αξία ενεργητικού βάσει ΔΠΚΑ	89.799.021	92.219.023	83.363.448
Σύνολο Επενδύσεων σε Ακίνητα	86.029.200	77.839.200	79.396.300
% Αξίας Ακινήτων επί του Ενεργητικού	95,80%	84,41%	95,24%
Σύνολο Αξίας Κτήσης Μετοχών εταιρειών περ. (β), παρ. 2α Άρθρου 22 Ν. 2778.	2.000.002	2	2
% Αξία κτήσης επί ενεργητικού	2,23%	0,00%	0,00%
Σύνολο Αξίας Συμμετοχών σε Μετοχές εταιρειών περ. (β), παρ. 2α Άρθρου 22 Ν. 2778.	25.348.434	22.189.272	19.106.614
% Αξία συμμετοχών επί ενεργητικού	28,23%	24,06%	22,92%
Σύνολο Επενδύσεων σε Μέσα Χρηματοαγοράς, Άρθρο 3, Ν. 2778	0	0	0
% Αξίας Κινητών Αξιών επί του Ενεργητικού	0,00%	0,00%	0,00%
Σύνολο Διαθεσίμων	572.301	12.738.380	1.854.080
% Διαθεσίμων επί του Ενεργητικού	0,64%	13,81%	2,22%
Πελάτες και λοιπές εμπορικές και μη απαιτήσεις και λοιπά στοιχεία ενεργητικού	2.214.366	1.641.441	2.113.066
% Λοιπών στοιχείων επί του Ενεργητικού	2,47%	1,78%	2,53%
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ			
<p>1. Το δικαίωμα επί του ακινήτου αναφέρεται σε ποσοστό πλήρους κυριότητας. Τα ακίνητα με A/A 6 και 8 είναι κάθετες ιδιοκτησίες και η αναγραφόμενη ως επιφάνεια του οικοπέδου είναι η επιφάνεια του τμήματος αποκλειστικής χρήσης. Στα λοιπά ακίνητα αναγράφεται η συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.</p> <p>2. Όλα τα ακίνητα είναι ελεύθερα βαρών, εκτός του ακινήτου με A/A 18 στο οποίο έχει εγγραφεί προσημειωμένη υποθήκη 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 31/12/2023 ποσό €630.000.</p> <p>3. Για το ακίνητο με A/A 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 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, συντάξε έκθεση αυτοψίας με την οποία χαρακτήρισε αυθαίρετες τις κατασκευές άνω των 24 μέτρων και επέβαλε στην Εταιρεία πρόστιμο ανέγερσης € 4.059.204 και ετήσιο πρόστιμο διατήρησης €2.029.602. Η Εταιρεία έχει ασκήσει αγωγή κατά του Δήμου Αθηναίων για την αποκατάσταση της ζημίας που υφίσταται λόγω του προστίμου ύψους 6.088.805,79 €. Με το τελευταίο 19/2023 Πρακτικό του Συμβουλίου Συμμόρφωσης του ΣΤΕ ανατέθηκε στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση το έργο σύνταξης μελετών καταδάφνης και υλοποίησης αυτών, το οποίο δεν έχει ξεκινήσει. 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 μέτρα για τις απολήξεις), την ακύρωση της οποίας έχει ζητήσει η Εταιρεία από το ΣΤΕ και εκκρεμεί η έκδοση της απόφασής.</p> <p>4. Το ακίνητο με A/A 29 αποκτήθηκε μέσω δημόσιου αναγκαστικού πλειστηριασμού, κατά του οποίου έχουν ασκηθεί ανακοπές με αίτημα την ακύρωσή του.</p> <p>5. Για το ακίνητο με A/A 30 εκκρεμεί η καταχώριση του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου στο Κτηματολόγιο.</p> <p>6. Η αποσημείωση αξία αναφέρεται στις αξίες των ακινήτων, όπως αυτές προσδιορίστηκαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 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>7. Τα ποσοστά επί του συνόλου των επενδύσεων υπολογίστηκαν από τις αποτιμηθείσες αξίες του ανεξάρτητου τακτικού εκτιμητή.</p> <p>8. Τα οικονομικά στοιχεία Γ. Διαθέσιμα σε μετρητά & τραπεζ. 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		Κηφισιά, 29 Φεβρουαρίου 2024 Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
Θεοχάρης Λαζανάς – Μικρός ΑΡ. ΔΑΤ ΑΒ 240606		Χρήστος Μπομπολάς ΑΡ. ΔΑΤ ΑΑ 228313	Αικατερίνη Πετροπούλου ΑΡ. Δ.Α.Τ. ΑΒ 520283 ΑΡ.Μ.Ο.Ε. 0065237 Α' ΤΑΞΗΣ
Έκθεση προσημωμένων διαδικασιών σχετικά με την Κατάσταση Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023 Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΜΠΛΕ ΚΕΑΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»			
<p>Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσημωμένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της Ο σκοπός της έκθεσης μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσουμε την Εταιρεία « ΜΠΛΕ ΚΕΑΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ » («Εταιρεία») στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της αναφορικά με την «Κατάσταση Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023» (εφεξής «Κατάσταση Επενδύσεων») που απορρέουν από την 8/25/19.12.2002 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαγοράς, 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 τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 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 8/25/19.12.2002 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016 και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ή να διανεμάσεται σε κανένα άλλο μέρος. Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που συντάσσει η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023, για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου.</p> <p>Ευθύνη της Διοίκησης Η Διοίκηση της Εταιρείας αναγινώσκει ότι οι προσημωμένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάλυσης. Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας είναι υπεύθυνη για το υποκείμενο θέμα επί του οποίου διενεργήθηκαν οι προσημωμένες διαδικασίες.</p> <p>Ευθύνη του Ελεγκτή Πραγματοποιήσαμε την ανάλυση προσημωμένων διαδικασιών σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένα), Αναθέσεις Προσημωμένων Διαδικασιών. Μια ανάλυση προσημωμένων διαδικασιών περιλαμβάνει τη διενέργεια των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με την Εταιρεία και την αναφορά των ευρισμάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσημωμένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών. Αυτή η ανάλυση προσημωμένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάλυση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπεράσμα διασφάλισης. Εάν είχαμε διενεργήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδεχομένως να είχαν υποστεί την αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.</p> <p>Επαγγελματική Δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας Κατά την εκτέλεση της ανάλυσης προσημωμένων διαδικασιών, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Πρότυπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές ("Κώδικας IESBA"). Δεν απαιτείται να είμαστε ανεξάρτητοι για τους σκοπούς αυτής της ανάλυσης - ωστόσο, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η ελεγκτική μας εταιρεία εφάρμοξε 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.</p> <p>Περιγραφή των διαδικασιών που ελεγχώμαστε Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, όπως αυτές συμφωνήθηκαν με τη Διοίκηση της Εταιρείας, στους όρους της ανάλυσης με ημερομηνία 28 Ιουλίου του 2023:</p> <p>Διαδικασίες που διενεργήθηκαν Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής: 1. Συγκρίσαμε, για σκοπούς πληρότητας, τις πληροφορίες σύμφωνα με στα οριζόντια από το άρθρο 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/25/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαγοράς, 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 Ακινήτων» της Κατάστασης Επενδύσεων, με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 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 31η Δεκεμβρίου 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 τρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προετοιμάστηκαν για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023. 5. Συμφωνήσαμε τα στοιχεία που εμφανίζονται στο πεδίο «Συνολική Τρέχουσα Αξία Συμμετοχών» που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων, με την καθορισθείσα αξία των εταιρειών στις οποίες η Εταιρεία έχει επενδύσει, όπως αυτές παρουσιάζονται στα ανέλεγκτα από εμάς τρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προετοιμάστηκαν για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023. 6. Συμφωνήσαμε τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων, με τα ανέλεγκτα από εμάς τρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προετοιμάστηκαν για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023. 7. Συμφωνήσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων.</p> <p>Ευρήματα Από τη διενέργεια των προαναφερμένων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα εξής: 1. Το περιεχόμενο της Κατάστασης Επενδύσεων είναι σύμφωνο με τα στα οριζόντια από το άρθρο 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/25/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις οικείες αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016. 2. Οι περιγραφές των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη «Περιγραφή Ακινήτων» της Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 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 31η Δεκεμβρίου 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 τρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προετοιμάστηκαν για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023. 5. Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στο πεδίο «Συνολική Τρέχουσα Αξία Συμμετοχών» της Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνούν με την καθορισθείσα αξία των εταιρειών στις οποίες η Εταιρεία έχει επενδύσει, όπως αυτές παρουσιάζονται στα ανέλεγκτα από εμάς τρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προετοιμάστηκαν για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023. 6. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων συμφωνούν με τα ανέλεγκτα από εμάς τρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προετοιμάστηκαν για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023. 7. Οι αριθμητικοί υπολογισμοί της Κατάστασης Επενδύσεων είναι μαθηματικά ακριβείς.</p>			



Νέο Ηράκλειο, 29 Φεβρουαρίου 2024
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΤΗΤΗΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΝΙΦΟΡΟΠΟΥΛΟΣ
 Α.Μ. ΣΟΕΛ 16541