



**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 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**  
**ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ**

Α. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ											
Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ & ΚΤΙΡΙΟΥ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ		ΑΠΟΤΙΜΗΘΕΙΣΑ ΑΞΙΑ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗ
			ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΚΤΙΡΙΟ							
1	Κατάστημα ισογείου με πατάρι και υπόγειο αποθήκη	Λ.Ποσειδώνος 1 & Έλλης 2, Άλλμος	916,80	324,29	820.000,00	1.150.000,00	622.332,07	0,73%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.
2	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι	Φρεαττύδος 43 & Ακτής Θεμιστοκλέους 22, Πειραιάς	333,45	256,80	448.000,00	600.000,00	590.276,78	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	1.535.000,00	3.500.000,00	1.349.956,85	1,36%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε. VANTAGE TOWERS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.
4	Διώροφο κτίριο με υπόγειο	Παλαιά Τατοΐου 4, Κηφισιά	635,00	830,01	1.600.000,00	2.500.000,00	947.649,97	1,42%	Γραφεία	100% Κυριότητα	PAVILLEM 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	6.720.000,00	16.800.000,00	3.290.585,22	5,96%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.
6	Αγροτεμάχιο	Τατοΐου 161, Κηφισιά	15.959,00	0,00	100.000,00	300.000,00	596.874,00	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	7.800,00	40.000,00	61.447,00	0,01%	Γήπεδο	57,5% Κυριότητα	-
8	Βιομηχανικό κτίριο	Σενέκα 22 & Περιβοίας 4, Κηφισιά	5.457,90	7.282,49	7.491.000,00	1.475.000,00	5.346.184,87	6,64%	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	450.000,00	1.300.000,00	412.266,72	0,40%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.
10	Αγροτεμάχιο	Θέση Παλαιοπαναγία, Παιανία	9.243,55	0,00	153.000,00	120.000,00	601.000,00	0,14%	Γήπεδο	100% Κυριότητα	-
11	Αγροτεμάχιο	Θέση Παλαιοπαναγία, Παιανία	5.758,04	0,00	143.000,00	73.000,00	65.454,00	0,13%	Γήπεδο	100% Κυριότητα	-
12	Τριώροφο κτίριο	Λεωφόρος Κνωσού 191, Ηράκλειο	275,25	596,28	747.000,00	1.600.000,00	890.428,22	0,66%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	Γ.Σ. ΚΑΝΑΚΗΣ & ΣΙΑ Ε.Ε. COSMOTE ΚΙΝΗΤΕΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε. COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.
13	Διώροφο κατάστημα με πατάρι, δώμα, υπόγειο	Θέση Απιδοπούλες, Χανιά	3.691,74	1.121,77	1.070.000,00	2.500.000,00	384.925,56	0,95%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COSMOTE ΚΙΝΗΤΕΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.
14	Γήπεδο εντός ΒΙ.ΠΕ.	ΒΙ.ΠΕ. Ξάνθης, Ο.Τ. 2, Ξάνθη	31.704,86	0,00	726.000,00	320.000,00	Εκτός συστήματος προσδ. Αντικ. Αξιών	0,64%	Γήπεδο	100% Κυριότητα	-
15	Διαμέρισμα Γ Ορόφου	Κωνσταντά 17, Αθήνα	429,75	105,00	78.000,00	100.000,00	101.871,00	0,07%	Γραφεία	100% Κυριότητα	ΤΟ AND FRO ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε.
16	Οικόπεδο	Παραλιακός οικισμός Ξιφιά, Μονεμβρασιά	16.896,44	0,00	4.147.000,00	150.000,00	400.756,60	3,68%	Οικόπεδο	100% Κυριότητα	-
17	Διώροφη οικία με υπόγειο, ισόγειος ξενώνας	Παραλιακός οικισμός Ξιφιά, Μονεμβρασιά	3.736,50	457,53	920.000,00	300.000,00	310.710,16	0,82%	Οικιστική κατοικία	100% Κυριότητα	-
18	Ξενοδοχείο	Φαλήρου 5, Αθήνα	753,03	5.169,18	11.670.000,00	2.900.000,00	1.414.072,22	10,35%	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, Άλλμος	846,74	683,55	1.402.800,00	900.000,00	1.175.859,01	1,24%	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	935.000,00	282.720,00	704.796,07	0,83%	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	13.430.000,00	2.000.000,00	3.158.046,72	11,91%	Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
22	Τετραώροφο διατηρητέο κτίριο	Ηροδότου 2, Αθήνα	181,53	559,02	2.010.000,00	800.000,00	840.693,07	1,78%	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	1.230.000,00	480.000,00	552.694,28	1,09%	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	1.758.000,00	1.080.000,00	1.344.781,79	1,56%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	ΑΤΤΙΣΑ BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ VANTAGE TOWERS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
25	Εξάωροφος σταθμός αυτοκινήτων με 2 υπόγεια	Φαλήρου 22-22β & Δημητρακοπούλου 21-23-25, Αθήνα	821,30	5.528,93	8.900.000,00	1.380.010,00	2.658.156,66	7,89%	Σταθμός Αυτοκινήτων	100% Κυριότητα	-
26	Οικόπεδο	Παραλιακός οικισμός Ξηφιά, Μονεμβρασιά	1.299,62	0,00	51.600,00	50.000,00	20.172,66	0,05%	Οικόπεδο	100% Κυριότητα	-
27	Αγροτεμάχιο	Σίμος -Λεύκης, Ελαφονήσος	4.430,32	0,00	241.000,00	120.000,00	49.123,83	0,21%	Γήπεδο	100% Κυριότητα	-
28	Αγροτεμάχιο	Σίμος -Λεύκης, Ελαφονήσος	4.500,00	0,00	246.000,00	120.000,00	34.290,00	0,22%	Γήπεδο	100% Κυριότητα	-
29	Αγροτεμάχιο	Σίμος -Λεύκης, Ελαφονήσος	4.850,00	0,00	260.000,00	150.000,00	53.584,74	0,23%	Γήπεδο	100% Κυριότητα	-
30	Τριώροφο διατηρητέο κτίριο	Ασκληπιοῦ 96-96Α, Αθήνα	165,50	451,32	508.000,00	200.002,00	392.932,54	0,45%	Κατοικία	100% Κυριότητα	-
31	Βιομηχανικό κτίριο	Αρτέμιδος 26, Μεταμόρφωση	4.710,66	7.280,00	3.365.000,00	2.600.000,00	4.365.779,12	2,98%	Βιομηχανικό Κτίριο	100% Κυριότητα	ΗΗ HELLAS MON.IKE Β.ΜΑΣΤΡΟΔΗΜΟΥ ΜΟΝ.ΕΠΕ ΚΑΝΑΒΟΥ ΕΙΡΗΝΗ ΒΙΟΦΑΡΜΑ ΑΕΕΕ ΔΑΤΣΕΡΗΣ Ν.& ΣΙΑ ΟΕ
32	Ξενοδοχείο	Αραχωβίτικα, Αχαΐα	21.625,00	5.801,00	4.676.000,00	1.800.000,00	4.443.176,32	4,15%	Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	-
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ</b>					<b>77.839.200,00</b>			<b>69,03%</b>			

**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	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	ΤΙΜΗ ΚΤΗΣΗΣ ΜΟΝΑΔΟΣ/ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ	% 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							
	RAVILLEM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	465.000			34,95	16.251.320,00	< 0,01	14,41%	1		Η Εταιρεία κατείχε στις 31.12.2022 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).
1	Πενταώροφο κτίριο με υπόγειο	Πατριάρχου Ιωακείμ 36, Αθήνα	285,63	1.751,99	16.050.000,00		3.748.638,60	14,23%	Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.
	CITYSTOP ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	20.000			296,90	5.937.952,00	< 0,01	5,27%	1		Η Εταιρεία κατείχε στις 31.12.2022 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	Άρως 72, Κηφισιά	312,43	338,15	1.360.000,00		350.203,51	1,21%	Κατοικία	100% Κυριότητα	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
3	Τετραώροφο κτίριο με υπόγειο	Πέλλης 6, Κηφισιά	439,55	918,21	4.580.000,00		716.139,18	4,06%	Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
4	Τριώροφο κτίριο	Λεωφόρος Πεντέλης 143, Μελίτσια	2.853,77	810,40	1.550.000,00		2.288.475,61	1,37%	Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	-
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ</b>						<b>22.189.272,00</b>		<b>19,68%</b>			

Γ. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΣΕ ΜΕΤΡΗΤΑ & ΤΡΑΠ. ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ				
A/A	ΕΙΔΟΣ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ	
i)	ΜΕΤΡΗΤΑ	2.600,91	0,002%	
ii)	ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ	12.735.779,06	11,294%	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ</b>	<b>12.738.379,97</b>	<b>11,296%</b>	
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (Α + Β + Γ)</b>		<b>112.766.851,97</b>	<b>100,00%</b>	
Δ. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
A/A	ΕΙΔΟΣ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ		
i)	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	1.628.641,00		
ii)	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	3.271.607,41		
Ε. ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ				
		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
		Μη Ελεγμένο	Ελεγμένο	Ελεγμένο
<b>Αξία ενεργητικού βάσει ΔΠΧΑ</b>		<b>92.219.023,00</b>	<b>83.363.447,67</b>	<b>69.809.819,66</b>
Σύνολο Επενδύσεων σε Ακίνητα		<b>77.839.200,00</b>	<b>79.396.300,00</b>	<b>66.909.500,00</b>
% Αξίας Ακινήτων επί του Ενεργητικού		84,41%	95,24%	80,26%
Σύνολο Αξίας Κτήσης Μετοχών εταιρειών περ. (β), παρ. 2α Αρθρου 22 Ν. 2778.		<b>2,00</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>
% Αξία κτήσης επί ενεργητικού		0,00%	0,00%	0,00%
Σύνολο Αξίας Συμμετοχών σε Μετοχές εταιρειών περ. (β), παρ. 2α Αρθρου 22 Ν. 2778.		<b>22.189.272,00</b>	<b>19.106.614,00</b>	<b>14.258.818,66</b>
% Αξία συμμετοχών επί ενεργητικού		24,06%	22,92%	17,10%
Σύνολο Επενδύσεων σε Μέσα Χρηματαγοράς, Άρθρο 3, Ν. 2778		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
% Αξίας Κινητών Αξιών επί του Ενεργητικού		0,00%	0,00%	0,00%
Σύνολο Διαθεσίμων		<b>12.738.379,97</b>	<b>1.854.079,53</b>	<b>701.073,36</b>
% Διαθεσίμων επί του Ενεργητικού		13,81%	2,22%	0,84%
Πελάτες και λοιπές εμπορικές και μη απαιτήσεις και λοιπά στοιχεία ενεργητικού		<b>1.641.441,00</b>	<b>2.113.066,00</b>	<b>2.199.244,31</b>
% Λοιπών στοιχείων επί του Ενεργητικού		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 τιμήματος αποκλειστικής χρήσης. Στα λοιπά ακίνητα αναγράφεται η συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.</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 "Τράπεζα Optima Bank" σύμφωνα με το από 15.10.2018 πρόγραμμα έκδοσης ομολογιακού δανείου, με υπόλοιπο δανείου κατά την 31/12/2022 ποσού €1.470.000. Επί του ακινήτου με Α/Α 14 υφίσταται εγγεγραμμένη από το 1996 προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εμπορικής Τράπεζας της Ελλάδος ΑΕ και κατά της προκτήτορος της Εταιρείας για δραχμές 150.000.000 ήτοι το ισοόσο των €440.205,43, η οποία δεν έχει μεταφερθεί στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, καθώς η απαίτηση έχει εξοφληθεί. Ήδη έχει εκδοθεί δικαστική απόφαση που διατάσσει την εξάλειψη της προσημείωσης αυτής.</p> <p>3. 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, με απόφαση ήδη αμετάκλητη. Στη συνέχεια, η αρχική άδεια και η αναθεώρηση προσβλήθηκαν ενώπιον του ΣτΕ. Με την απόφαση ΟλΣΤΕ 2102/2019 ακυρώθηκε η αναθεώρηση, ενώ δεν ακυρώθηκε η αρχική άδεια. Οι ίδιοι αιτούντες ζήτησαν από την Πολεοδομία Αθηνών να ανακαλέσει και την αρχική άδεια και μετά την σωτηρή απόρριψη της αίτησής τους προσέφυγαν στο Διοικητικό Εφετείο, το οποίο δεν έχει εκδώσει ακόμη απόφαση. Επίσης, προσέφυγαν στο Συμβούλιο Συμμόρφωσης του ΣτΕ, το οποίο με το 11/2022 πρακτικό του διαπίστωσε τη μη συμμόρφωση του Δήμου Αθηναίων με την απόφαση ΟλΣΤΕ 2102/2019. Ο Δήμος Αθηναίων ανακάλεσε κατόπιν τούτου την αρχική άδεια και με την από 30.11.2022 έκθεση αυτοψίας χαρακτήρισε αυθαίρετες τις κατασκευές άνω των 24 μέτρων και επέβαλε πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης, ύψους €4.717.857,80 και €2.358.928,90 αντίστοιχα. Μετά από προσφυγή της Εταιρείας στο ΣΥΠΟΘΑ τα πρόστιμα ακυρώθηκαν λόγω μη ορθού υπολογισμού και υπολογίστηκαν εκ νέου σε € 4.059.203,86 και €2.029.601,93 αντίστοιχα. Επίσης, ο Δήμος Αθηναίων διαβίβασε τον φάκελο της υπόθεσης στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής για ενέργειες καθαίρεσης. Η Εταιρεία έχει προσφύγει δικαστικά για την προστασία των δικαιωμάτων της. Για το ακίνητο και μετά την επανεξέταση των αδειών του από το ΚΑΣ, εκδόθηκε 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.</p> <p>4. Τα ακίνητα με Α/Α 27, 28 και 29 αποκτήθηκαν μέσω δημόσιου αναγκαστικού πλειστηριασμού, ο οποίος προσβλήθηκε με ανακοπή από τον καθού η εκτέλεση. Η ανακοπή έγινε δεκτή πρωτοδικώς και εκκρεμεί στο Εφετείο.</p> <p>5. Το ακίνητο με Α/Α 32 αποκτήθηκε μέσω δημόσιου αναγκαστικού πλειστηριασμού, ο οποίος προσβλήθηκε με ανακοπή από τον καθού η εκτέλεση.</p> <p>6. Η αποτιμηθείσα αξία αναφέρεται στις αξίες των ακινήτων, όπως αυτές προσδιορίστηκαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 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 &amp; 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>				
<b>Ο Β' ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ</b>		<b>Κηφισιά 28 Φεβρουαρίου 2023</b> <b>Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ</b>		<b>Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ</b>
Θεοχάρης Λαζανάς – Μικρός ΑΡ. ΔΑΤ ΑΒ 240606		Χρήστος Μπομπούλιας ΑΡ. ΔΑΤ ΑΑ 228313		Αικατερίνη Πετροπούλου ΑΡ. Δ.Α.Τ. ΑΒ 520283

**Έκθεση Ευρημάτων από τη Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Κατάστασης Επενδύσεων  
Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»**

**Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών και περιορισμό στη χρήση ή στη διανομή της έκθεσης**

Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσουμε την Εταιρεία « ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» («Εταιρεία») στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της αναφορικά με την «Κατάσταση Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022 » (εφεξής η «Κατάσταση Επενδύσεων») που απορρέουν από την 8/259/19.12.2002 απόφαση του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιογάρας, 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 2022, 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 ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιογάρας, 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 στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που συντάσσει η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022, για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου.

**Ευθύνες της Διοίκησης**

Η Διοίκηση αναγνώρισε ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάθεσης.

Η Διοίκηση 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 τη εταιρεία και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν δίνουμε καμία διαβεβαίωση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών.

Αυτή η ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης.

Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, θα μπορούσαν να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

**Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας**

Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Διεθνούς Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (συμπεριλαμβανομένων των Διεθνών Προτύπων Ανεξαρτησίας) (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) και με τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017 που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα.

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

**Διαδικασίες και Ευρήματα**

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται παρακάτω οι οποίες συμφωνήθηκαν με τη Εταιρεία, στους όρους της ανάθεσης με ημερομηνία 22 Αυγούστου του 2022 αναφορικά με την «Κατάσταση Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022» της Εταιρείας, στο πλαίσιο όσων προβλέπονται από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιογάρας, 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:

1. Η ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων περιέχει όλες 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 Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιογάρας, 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 στις στήλες «Περιγραφή Ακινήτων» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων συμφώνων με τα ανατοίχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Εκτίμησης Εύλογης Αξίας του αρμόδιου ανεξάρτητου εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31ή Δεκεμβρίου του 2022.
3. Οι εύλογες αξίες των ανωτέρω ακινήτων, που εμφανίζονται στη στήλη «Αποτιμωθείσα Αξία Ανεξάρτητου Εκτιμητή» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτουν από την Έκθεση Εκτίμησης Εύλογης Αξίας του αρμόδιου ανεξάρτητου εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου του 2022.
4. Η εύλογη αξία των Συμμετοχών, που εμφανίζεται στη στήλη «Συνολική Τρίχουσα Αξία Συμμετοχής» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτει από την καθαρή θέση των εταιρειών στις οποίες η Εταιρεία έχει επενδύσει, για τον προσδιορισμό της οποίας έχει ληφθεί υπόψη η εύλογη αξία των ακινήτων τους, όπως αυτή έχει προκύψει από τις Εκθέσεις Εκτίμησης Εύλογης Αξίας των αρμόδιων ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου του 2022. και τα ανέλεγκτα τρωόμενα λογιστικά αρχεία των εταιρειών αυτών για την περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου του 2022.
5. Η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, που αναφέρεται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων, συμφωνεί με την αντίστοιχη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα, όπως αυτή προκύπτει από τα ανέλεγκτα τρωόμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου του 2022.
6. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων έχουν εξαχθεί από τα ανέλεγκτα τρωόμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου του 2022.
7. Επιβεβαιώσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων.



Α. Κατεχάκη 58, 28 Φεβρουαρίου 2023  
Ο ΟΡΚΙΣΤΗΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΠΙΣΤΗΣ

**ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΠΑΝΤΕΡΛΗΣ**  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 38651