



ΜΠΑΕ ΚΕΑΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ  
ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 18/779/21.3.2017  
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΠΑΛΙΑ ΟΔΟΣ ΤΑΤΟΥ 4, 14671, ΚΗΦΙΣΙΑ  
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024

Α. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ												
Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ & ΚΤΙΡΙΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ & ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ		ΑΣΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΣΙΑ	ΑΠΟΤΙΜΗΘΕΙΑ ΑΣΙΑ 31.12.2024	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2024	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗ	
			ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΚΤΙΡΙΟ								
1	Κατάστημα ισογείου με πατάρι και υπόγειο αποθήκη	Λ.Ποσειδώνος 1 & Έλλης 2, Άλκιος	916,80	324,29	1.150.000	622.332	840.000	0,64%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.	
2	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι	Φρεαττόδους 43 & Ακτής Θεμιστοκλέους 22, Πειραιάς	333,45	256,80	600.000	590.277	466.000	0,36%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.	
3	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο	Λεωφόρος Βουλιαγμένης 70, Βούλα	2.990,00	619,06	3.500.000	1.349.957	1.534.000	1,17%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε. VANTAGE TOWERS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	
4	Διώροφο κτίριο με υπόγειο	Παλαιά Τατάου 4, Κηφισιά	635,00	830,01	2.500.000	947.650	1.610.000	1,23%	Γραφεία	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε. PAVILLEM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. CITYSTOP ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	
5	Ισόγειο πολυκατάστημα με ημιώροφο, σοφίτα και 2 υπόγεια	Τατάου 165, Κηφισιά	5.553,60	5.129,39	16.800.000	3.290.585	6.810.000	5,19%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.	
6	Αγροτεμάχιο	Τατάου 161, Κηφισιά	15.959,00	0,00	300.000	596.874	101.000	0,08%	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	40.000	61.447	7.900	0,01%	Γήπεδο	57,5% Κυριότητα	-	
8	Βιομηχανικό κτίριο	Σενέκα 22 & Περιβόιας 4, Κηφισιά	5.457,90	7.282,49	1.475.000	5.346.185	7.510.000	5,73%	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 & Παπαφλέσσας 11, Πάτρα	1.166,36	443,36	1.300.000	412.267	459.000	0,35%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.	
10	Αγροτεμάχιο	Θέση Παλαιοναγανιά, Παιανία	9.243,55	0,00	120.000	601.000	156.000	0,12%	Γήπεδο	100% Κυριότητα	-	
11	Αγροτεμάχιο	Θέση Παλαιοναγανιά, Παιανία	5.758,04	0,00	73.000	65.454	149.000	0,11%	Γήπεδο	100% Κυριότητα	-	
12	Τριώροφο κτίριο	Λεωφόρος Κνωσσού 191, Ηράκλειο	275,25	596,28	1.600.000	890.428	744.000	0,57%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	Γ.Σ. ΚΑΝΑΚΗΣ & ΣΙΑ Ε.Ε. ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΘΡΑΚΕΠΙΚΟΝΙΟΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ	
13	Διώροφο κατάστημα με πατάρι, δώμα, υπόγειο	Θέση Απιδισοπέδες, Χανιά	3.691,74	1.121,77	2.500.000	384.926	1.080.000	0,82%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε. ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΘΡΑΚΕΠΙΚΟΝΙΟΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ	
14	Γήπεδο εντός ΒΙ.Π.Ε.	ΒΙ.Π.Ε. Ξάνθης, Ο.Τ. 2, Ξάνθη	31.704,86	0,00	320.000	Εκτός συστήματος προσδ. Αντικ.	727.000	0,55%	Γήπεδο	100% Κυριότητα	-	
15	Διαμέρισμα Γ' Ορόφου	Κωνσταντά 17, Αθήνα	429,75	105,00	100.000	101.871	78.000	0,06%	Γραφεία	100% Κυριότητα	TO AND FRO ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε.	
16	Οικόπεδο	Παραλιακός οικισμός Ξιφιά, Μονεμβασιά	13.091,78	0,00	150.000	400.757	3.131.000	2,39%	Οικόπεδο	100% Κυριότητα	-	
17	Διώροφο οικία με υπόγειο, ισόγειος ξενώνα	Παραλιακός οικισμός Ξιφιά, Μονεμβασιά	3.736,50	457,53	300.000	310.710	928.000	0,71%	Οικιστική κατοικία	100% Κυριότητα	-	
18	Ξενοδοχείο	Φαλάρου 5, Αθήνα	753,03	5.169,18	2.900.000	1.414.072	11.891.000	9,07%	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, Άλκιος	846,74	683,55	900.000	1.175.859	1.423.400	1,09%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.	
20	Τριώροφο βιοτεχνικό κτίριο	Κοντογιάννη 11 & Πατερική 15, Λυδάβρυση	1.132,65	1.412,73	282.720	704.796	928.000	0,71%	Βιοτεχνία	100% Κυριότητα	PUMPKIN & BUMBO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ & ΕΜΠΟΡΙΑ ΞΥΛΙΝΩΝ ΠΟΛΥΛΑΤΩΝ Α.Ε. VICTUS NETWORKS Α.Ε.	
21	Οκτώροφο κτίριο με δύο υπόγεια	Υψηλάντου 2, Αθήνα	243,00	1.600,30	2.000.000	3.158.047	14.470.000	11,03%	Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	
22	Τετραώροφο διατηρητέο κτίριο	Ηροδότου 2, Αθήνα	181,53	559,02	800.000	840.693	2.260.000	1,72%	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	480.000	552.694	1.240.000	0,95%	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	1.080.000	1.344.782	1.792.000	1,37%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	ΑΤΤΙΣΑ BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ 340-Ν.ΨΥΧΙΚΟ	
25	Εξάυροφος σταθμός αυτοκινήτων με 2 υπόγεια	Φαλάρου 22-22β & Δημητράκοπούλου 21-23-25, Αθήνα	821,30	5.528,93	1.380.010	2.658.157	13.520.000	10,31%	Υπο Κατασκευή Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	-	
26	Οικόπεδο	Παραλιακός οικισμός Ξιφιά, Μονεμβασιά	1.299,62	0,00	50.000	20.173	51.900	0,04%	Οικόπεδο	100% Κυριότητα	-	
27	Τριώροφο διατηρητέο κτίριο	Ασκληπιού 96-96Α, Αθήνα	165,50	451,32	200.002	392.933	508.000	0,39%	Κατοικία	100% Κυριότητα	-	
28	Βιομηχανικό κτίριο	Αρεμίδους 26, Μεταμόρφωση	4.710,66	7.492,00	2.600.000	4.365.779	3.500.000	2,67%	Βιομηχανικό Κτίριο	100% Κυριότητα	ΚΑΝΑΒΟΥ ΕΙΡΗΝΗ ΒΙΟΦΑΡΜΑ Α.Ε.Ε.Ε. COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε. ZEALOTS OF NATURE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	
29	Ξενοδοχείο	Αραχθίτικα, Αχαΐα	21.625,00	5.801,00	1.800.000	4.443.176	4.762.000	3,63%	Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	-	
30	Κατοικία	Φειδίου 8, Αθήνα	372,97	814,30	4.100.000	1.867.359	4.570.000	3,48%	Κατοικία	100% Κυριότητα	-	
31	Κατάστημα	Χρυσοστόμου Σμύρνης 118, Θεσσαλονίκη	269,95	355,50	680.000	656.764	866.000	0,66%	Κατάστημα	100% Κυριότητα	-	
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (Α1)			139.911	52.574		88.113.200	67,18%					
32	Κτίριο γραφείων	Ζεφύρος 8, Θεσσαλονίκη	289,04	2.088,78	1.880.430	2.457.964	2.518.000		Υπο Κατασκευή Ξενοδοχείο	0% Κυριότητα	-	
33	Κτίριο κατοικιών	Μαυρομματαίων 17, Αθήνα	592,07	2.661,45	1.662.732	5.704.414	681.500		Κατοικία	0% Κυριότητα	-	
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (Α2)			881	4.750		3.199.500	2,44%					
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ (Α)						91.312.700	69,62%					

  

Β. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΜΕ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΟ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΣΙΕΣ ΜΗ ΕΙΣΗΓΗΜΕΝΕΣ ΣΕ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ)												
Α/Α	ΕΠΩΝΥΜΙΑ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΑΡ. ΜΕΤΟΧΩΝ / ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ & ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ		ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΑΣΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	ΤΙΜΗ ΚΤΗΣΗΣ ΜΟΝΑΔΟΣ/ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ/ΑΠΟΤΙΜΗΘΕΙΑ	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΣΙΑ ΚΤΗΣΗΣ/ ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗ / ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	
			ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΚΤΙΡΙΟ								
	PAVILLEM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	465.000			30.781.277	< 0,01	66,20	23,47%	1		Η Εταιρεία κατέχει στις 31.12.2024 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	Πεντάυρο κτίριο με υπόγειο	Πατριάρχου Ιωακείμ 36, Αθήνα	285,63	1.751,99		3.748.639	17.670.000	13,47%	Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Β.Ε.Ε.	
	CITYSTOP ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	20.000			6.554.750	< 0,01	327,74	5,00%	1		Η Εταιρεία κατέχει στις 31.12.2024 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		350.204	1.388.500	1,06%	Κατοικία	100% Κυριότητα	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	
3	Τετραώροφο κτίριο με υπόγειο	Πέλλης 6, Κηφισιά	439,55	918,21		716.139	4.770.000	3,64%	Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	
4	Τριώροφο κτίριο	Λεωφόρος Πεντέλης 143, Μελίσσια	2.853,77	810,40		2.288.476	1.570.000	1,20%	Ξενοδοχείο	100% Κυριότητα	-	
	ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	2.000.000			1.875.530		0,94	0,00%	2.000.000		Η Εταιρεία κατέχει στις 31.12.2024 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, Μονεμβασιά	3.804,66	0,00		63.597	952.000	0,73%	Οικόπεδο	100% Κυριότητα	-	
	Φ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	25.000			25.000						Η Εταιρεία κατέχει στις 31.12.2024 το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	
	ΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	25.000			20.195						Η Εταιρεία κατέχει στις 31.12.2024 το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Φ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ			7.696	3.819	39.211.557		26.350.500	29,89%				

Γ. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΣΕ ΜΕΤΡΗΤΑ & ΤΡΑΠ. ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ			
A/A	ΕΙΔΟΣ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ
i)	ΜΕΤΡΗΤΑ	16.507,1	0,013%
ii)	ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ	626.827,1	0,478%
iii)	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ	643.334,2	0,490%
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (A + B + Γ)</b>		<b>131.167.591</b>	<b>97,56%</b>

Δ. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
A/A	ΕΙΔΟΣ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	
i)	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	6.147.335	
ii)	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	21.029.939	

Ε. ΠΟΣΟΤΙΑΙΑ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ			
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
	Μη Ελεγμένο	Ελεγμένο	Ελεγμένο
<b>Αξία ενεργητικού βάσει ΔΠΧΑ</b>	<b>100.162.997</b>	<b>89.799.021</b>	<b>92.219.023</b>
Σύνολο Επενδύσεων σε Ακίνητα	91.312.700	86.029.200	77.839.200
% Αξίας Ακινήτων επί του Ενεργητικού	91,16%	95,80%	84,41%
Σύνολο Αξίας Κτήσης Μετοχών εταιρειών περ. (β), παρ. 2α Αρθρου 22 Ν. 2778	2.050.002	2.000.002	2
% Αξία κτήσης επί ενεργητικού	2,05%	2,23%	0,00%
Σύνολο Αξίας Συμμετοχών σε Μετοχές εταιρειών περ. (β), παρ. 2α Αρθρου 22 Ν. 2778	39.211.557	25.343.934	22.189.272
% Αξία συμμετοχών επί ενεργητικού	39,15%	28,22%	24,06%
Σύνολο Επενδύσεων σε Μίσσα Χρηματογιορτές Αρθρο 3 Ν. 2778	0	0	0
% Αξίας Κινήτων Αξιών επί του Ενεργητικού	0,00%	0,00%	0,00%
Σύνολο Διαθεσίμων	643.334	672.201	12.798.306
% Διαθεσίμων επί του Ενεργητικού	0,64%	0,66%	13,83%
Πελάτες και λοιπές εμπορικές και μη απαιτήσεις και λοιπά στοιχεία ενεργητικού	6.156.961	2.214.366	1.641.441
% Λοιπών στοιχείων επί του Ενεργητικού	6,15%	2,47%	1,78%

- ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ**
- Το δικαίωμα επί του ακινήτου αναφέρεται σε ποσοστό πλήρους κυριότητας. Τα ακίνητα με A/A 6 και 8 είναι κάθεται ιδιοκτησίας και η αναγραφόμενη ως επιφάνεια του οικοπέδου είναι η επιφάνεια του τμήματος απολειστικής χρήσης. Στα λοιπά ακίνητα αναγράφεται η συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.
  - Όλα τα ακίνητα είναι ελεύθερα βαρίων, εκτός του ακινήτου με A/A 18 στο οποίο έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης για ποσό €5.040.000 υπέρ της "Επενδύσεις 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 και στο ακίνητο με A/A 25 εκκρεμεί η καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο εγγραφής προσημείωσης υποθήκης ποσού 16.010.665 € υπέρ της Optima bank Α.Ε. σύμφωνα με το από 27.09.2024 πρόγραμμα έκδοσης ομολογιακού δανείου.
  - Ος προς το ακίνητο με A/A 18 γίνεται μνεία ότι υφίσταται πολεοδομικά εκκρεμότητα συνυπατημένη στην μερική ανάληψη της οικοδομικής του άδειας για τις κατασκευές άνω των 24 μ., που έχουν κριθεί καταδικαστικές, σύμφωνα και με τα πρακτικά 11/22, 15/23, 19/23, 14/24 και 3/25 του Συμβουλίου Συμμόρφωσης του Σ.Ε. Εκκρεμούν δικαστικές και διοικητικές διαδικασίες.
  - Το ακίνητο με A/A 29 αποκτήθηκε μέσω δημόσιου αναγκαστικού πλειστηριασμού, κατά του οποίου έχουν ακυρωθεί ανακοινώσεις με αίτημα την ακύρωσή του. Οι ανακοινώσεις απορρίφθηκαν σε πρώτο βαθμό και η υποθήκη εκκρεμεί στο Εφέτριο.
  - Για το ακίνητο με A/A 30 εκκρεμεί η καταχώριση η καταχώριση του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου στο Κτηματολόγιο.
  - Η απομνημόνευση αξία αναφέρεται στις αξίες των ακινήτων, όπως αυτές προσδιορίστηκαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 από τον ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, ήτοι την εταιρεία Solum Property Solutions (Π. ΠΑΡΑΛΑΜΠΟΡΟΥΛΟΣ ΜΟΝ. ΙΚΕ) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999.
  - Τα ποσοστά επί του συνόλου των επενδύσεων υπολογίστηκαν από τις απομνημόνευσης αξίες του ανεξάρτητου τακτικού εκτιμητή.
  - 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 προκειμένου.

<b>Ο Β' ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ</b>	<b>Κηφισός, 28 Φεβρουαρίου 2025 Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ</b>	<b>Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ</b>
Θεοδόσης Λαζανάς – Μικρός ΑΡ. ΔΑΤ ΑΒ 240606	Χρήστος Μπαμπάλης ΑΡ. ΔΑΤ ΑΚ1357198	Μιχάλης Πετρόπουλος ΑΡ. Δ.Α.Τ. ΑΚ 335686 ΑΡ.Μ.Ο.Ε. 0106358 Α' ΤΑΞΗΣ

**Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Κατάστασης Επενδύσεων της «ΜΠΛΕ ΚΕΑΡΟΣ Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας»**  
Προς το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής η Διοίκηση) της Εταιρείας " ΜΠΛΕ ΚΕΑΡΟΣ Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας"

**Εκπός της παρούσας έκθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της**

Ο σκοπός της έκθεσης με είναι αποκαταστήσει την εταιρεία " ΜΠΛΕ ΚΕΑΡΟΣ Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας" (εφεξής η "Εταιρεία"), αναφορικά με την υποβολή στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς της συνημμένης Κατάστασης Επενδύσεων που έχει συνταχθεί για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της υποπαραγράφου Β' του άρθρου 25 του Ν.2778/1999 και τις απαιτήσεις της υπ' αριθμ. 8/259/19.12.2002 Απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις οικείες αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016 (εφεξής τα "Υποκείμενα Θέματα"). Η παρούσα έκθεση δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά για τη Διοίκηση της Εταιρείας, συνιστά δε αναλυτικό συνοπτικό έγγραφο που περιλαμβάνει συνοπτικές ενδείξεις σε σχέση με τη διερεύνηση των παρακάτω προσυμφωνημένων διαδικασιών έναντι ουδότησε τρίτου, εκτός της Εταιρείας. Ος εκ τούτου, η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ή να διακείμεται σε κανένα άλλο μέρος, εκτός του να παρασχεθεί για σκοπούς πληροφόρησης μόνο στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Επιπλέον η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις που έχει συντάξει η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή έκθεση ελέγχου.

**Ευθύνες της Διοίκησης**  
Η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Ανωθέν Μέρος, έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάλυσης. Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Υπεύθυνο Μέρος, έχει την ευθύνη για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου διεγερώνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες.

**Ευθύνες του ελεγκτή**  
Διεγερήσαμε τις προσυμφωνημένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπερνοιών (ΔΠΥΝ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Ανάθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών». Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει τη διερεύνηση 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 διεγερήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετικά με την κατάλληλότητα των διαδικασιών αυτών. Αυτή η ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ος εκ τούτου, δεν εκδίδουμε γνώμη ή συμπεράσμα διασφάλισης. Εάν είχαμε διεγερήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδεχομένως να είχαν υποστεί στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

**Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας**  
Τρομει 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 δραστηριότητα αφορά τη Διεθνή Πρότυπη για Επαγγελματίες Πιστωτές (ISQM) 1 «Διαχείριση Πιστωτές για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή αναφών 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 ισχυρούς νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

**Διαδικασίες και ευρήματα**  
Επί του υποκείμενου θέματος διεγερήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται παραπάνω, όπως αυτές συμφωνήθηκαν με τη Διοίκηση της Εταιρείας στους όρους της ανάθεσης με ημερομηνία 12 Αυγούστου 2024.

Αριθμός	Διαδικασίες που διεγερήθηκαν	Ευρήματα
1.	Να εξεταστεί κατά πόσο οι πληροφορίες που περιέχει η Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 είναι σύμφωνες με όσα ορίζονται στο άρθρο 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει και στην απόφαση 8/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε από τις οικείες αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016.	Το περιεχόμενο της Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 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 οικείες αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016.
2.	Να εξεταστεί εάν οι περιγραφές των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη "Περιγραφή Ακινήτου" της Κατάστασης Επενδύσεων συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Αποτίμησης Έυλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2024.	Οι περιγραφές των ακινήτων, που εμφανίζονται στις στήλες "Περιγραφή Ακινήτου" της αναωφής Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Αποτίμησης Έυλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2024.
3.	Να εξεταστεί κατά πόσο οι εύλογες αξίες των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη "Απομνημόνευση Αξία Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή" της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτουν από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Έυλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2024.	Οι εύλογες αξίες των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη "Απομνημόνευση Αξία Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή" της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτουν από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Έυλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2024.
4.	Να εξεταστεί εάν τα στοιχεία που εμφανίζονται στο πεδίο "Συνολική Τρέφουσα Αξία Συμμετοχών" που περιλαμβάνονται στην ως άνω Κατάσταση Επενδύσεων, συμφωνούν με την καθαρή θέση των εταιρειών στις οποίες η Εταιρεία έχει επενδύσει, όπως αυτές παρουσιάζονται στα ανέλεγκτα από εμάς τρέφουσα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, και για τον προσδιορισμό της καθαρής θέσης των εταιρειών έχει ληφθεί υπόψη η εύλογη αξία των ακινήτων τους, όπως αυτή έχει προκύψει από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Έυλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2024.	Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στο πεδίο "Συνολική Τρέφουσα Αξία Συμμετοχών" της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνούν με την καθαρή θέση των εταιρειών στις οποίες η Εταιρεία έχει επενδύσει, όπως αυτές παρουσιάζονται στα ανέλεγκτα από εμάς τρέφουσα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024. Σημειώνεται ότι για τον προσδιορισμό της καθαρής θέσης των εταιρειών έχει ληφθεί υπόψη η εύλογη αξία των ακινήτων τους, όπως αυτή έχει προκύψει από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Έυλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2024.
5.	Να εξεταστεί κατά πόσο η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που αναφέρεται στην ως άνω Κατάσταση Επενδύσεων, συμφωνεί με την αντίστοιχη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα, όπως αυτή προκύπτει από τα ανέλεγκτα από εμάς λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.	Η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, που αναφέρεται στην ως άνω Κατάσταση Επενδύσεων, συμφωνεί με την αντίστοιχη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα, όπως αυτή προκύπτει από τα ανέλεγκτα από εμάς λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.
6.	Να εξεταστεί ότι τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ως άνω Κατάσταση Επενδύσεων έχουν ελεγχθεί από τα μη ειδικά ελεγμένα λογιστικά αρχεία που τηρούνται από την Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.	Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ως άνω Κατάσταση Επενδύσεων συμφωνούν με τα μη ειδικά ελεγμένα λογιστικά αρχεία που τηρούνται από την Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.
7.	Να επαληθευθεί η ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων.	Επαληθεύσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων.

 <p>ORION ΟΡΚΩΤΟ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ Α.Ε. Λ. Ηρακλείου 531, Ν. Ηράκλειο ΑΜ ΣΟΕΛ: 146</p>	<p>Νέο Ηράκλειο, 28 Φεβρουαρίου 2025 Η ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ</p> <p>ΜΑΡΙΑ Α. ΛΥΜΠΕΡΗ Α.Μ. ΣΟΕΛ 52761</p>
--	--