



ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Κηφισιά, 13 Ιουλίου 2023

Η ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ ανακοινώνει τα εξής:

Λαμβάνοντας υπόψη:

- 1) την από 13/07/2023 επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με την οποία μας ζητείται, σε συνέχεια του δημοσιεύματος του ηλεκτρονικού Τύπου, που αναφέρει ότι: «...Σε άμεση παύση της λειτουργίας του ξενοδοχείου Coco Mat Athens BC προχωρά η υπηρεσία ελέγχου των τουριστικών καταλυμάτων της Αττικής (Περιφερειακή Υπηρεσία Τουρισμού Αττικής). Η απόφαση της υπηρεσίας ελήφθη κατόπιν ενημέρωσης από τον πάρεδρο του Συμβουλίου της Επικρατείας σχετικά με το υπ. αριθ. 15/2023 πρακτικό του Τριμελούς Συμβουλίου Συμμόρφωσης, λόγω μερικής ανάκλησης της οικοδομικής άδειας του ξενοδοχείου (σκέψη 8 του ανωτέρω πρακτικού του ΣτΕ)...» και σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας (άρθρ.2 Απόφασης 5/204/2000 ΔΣ Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει, άρθρ. 17 παρ.2 Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014, άρθρ.7 Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014 και άρθρ.27 παρ.8 ν.4443/2016), η σχετική επιβεβαίωση ή διάψευση των διαλαμβανομένων στο ως άνω δημοσίευμα ως και η δημοσιοποίηση των εκτιμώμενων επιπτώσεων στην δραστηριότητα, στην περιουσιακή και οικονομική κατάσταση της εταιρίας ως και οποιασδήποτε πληροφορίας κρίνουμε απαραίτητη για την ορθή και πλήρη ενημέρωση του επενδυτικού κοινού σύμφωνα με τα σχετικώς αναφερόμενα στην ως άνω επιστολή της
- 2) την από 13/07/2023 επιστολή του Χρηματιστηρίου Αθηνών με την οποία μας ζητείτε να προβούμε στις ανωτέρω ενέργειες με επισήμανση των ειδικότερων διατάξεων περί έγκαιρης και έγκυρης ενημέρωσης του επενδυτικού κοινού, σύμφωνα με τον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου (άρθρ.4.1.3.6., 4.1.3.10 και 4.8) και με αναφορά στην επίδραση στα οικονομικά μεγέθη της εταιρίας (κύκλο εργασιών, κερδοφορία, ποσοστό στο NAV)

και σε συνέχεια της σχετικής από 13/07/2023 Ανακοίνωσης της Εταιρείας που έλαβε χώρα μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών επί των ανωτέρω θεμάτων, ενημερώνουμε περαιτέρω το επενδυτικό κοινό και για τα ακόλουθα:



- 1) Ουδμία επίσημη ενημέρωση έχει λάβει η Εταιρεία μας από την αρμόδια υπηρεσία ελέγχου των τουριστικών καταλυμάτων της Αττικής (Περιφερειακή Υπηρεσία Τουρισμού Αττικής) ή άλλο αρμόδιο φορέα ή αρχή περί παύσης της λειτουργίας του ξενοδοχείου Coco-mat Athens BC, το οποίο επί του παρόντος είναι σε λειτουργία και η μόνη ενημέρωση που έχει η Εταιρεία ως προς το θέμα προέρχεται από το Δελτίο Τύπου του Υπουργείου Τουρισμού της 12/07/2023 σχετικά με τις ενέργειες στις οποίες προτίθεται να προβεί το Υπουργείο
- 2) Ήδη σήμερα η Εταιρεία απέστειλε στο Υπουργείο Τουρισμού επιστολή με την οποία έθεσε υπόψη των αρμοδίων υπηρεσιών το μη σύννομο τυχόν πράξης μερικής παύσης λειτουργίας του ξενοδοχείου, ενώ εκκρεμεί η «οριστικοποίηση» τόσο της από 05.07.2023 πράξης «ορθής επανάληψης» της μερικής ανάκλησης της άδειας δόμησης στην οποία προέβη ο Δήμος Αθηναίων, η οποία έχει προσβληθεί από την Εταιρεία ενώπιον των αρμοδίων δικαστικών και διοικητικών αρχών, όσο και της από 30.11.2022 έκθεσης αυτοψίας αυθαιρέτου, η οποία έχει τεθεί σε αναστολή με την με αριθμό Α83/2023 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, όπως αναφέρθηκε στην προηγούμενη ανακοίνωσή μας
- 3) Περαιτέρω, σήμερα επιδόθηκε στην Εταιρεία αίτηση του Δήμου Αθηναίων περί ανάκλησης της με αριθμό Α83/2023 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών με την οποία διατάχθηκε η αναστολή της εκθέσεως αυτοψίας και των προστίμων των ορόφων του κτιρίου που ερείδονται σε αυτή, επί της οποίας η Εταιρεία επιφυλάσσεται να ασκήσει τα νόμιμα δικαιώματά της
- 4) Σε σχέση με τις εκτιμώμενες επιπτώσεις στη δραστηριότητα, στην περιουσιακή και οικονομική κατάσταση της Εταιρείας, αναφέρουμε ότι αυτές έχουν ήδη συνεκτιμηθεί με τις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2022, που δημοσιεύθηκαν στις 2.5.2023, όπως προκύπτει από τις παρακάτω επισημάνσεις αυτών, βλ. σελ. 105: *«Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητο εκτιμητή δύο φορές σε κάθε εταιρική χρήση. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Αναφορικά με την αποτίμηση στην εύλογη αξία του ξενοδοχείου της εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα και τον λογιστικό χειρισμό αυτής σημειώνουμε ότι:*

Η εκτιμητική προσέγγιση που έχει υιοθετηθεί από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή της εταιρείας Solum Property Solutions ακολουθεί την αρχή της συντηρητικότητας και εκτιμά την αξία του ακινήτου στην λογική της αποδοχής της από 30/11/2022 Έκθεσης Αυτοψίας του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Δ/σης Δόμησης του Δήμου Αθηναίων. Επισημάνουμε ότι η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου θα ανέρχονταν κατά την 31/12/2022 σε € 30,35 εκατ. εξαιρούμενων των οικονομικών συνεπειών της υπόθεσης που περιγράφεται αναλυτικά στην Σημ. 29 των οικονομικών καταστάσεων ενώ η Εταιρεία έχει προχωρήσει σε πλήθος νομικών ενεργειών που αν ευδοκιμήσουν και δικαιωθεί, τότε η αξία του ακινήτου θα προσαρμοστεί ανάλογα. Η αξία του ξενοδοχείου μειώθηκε από € 30.350.000 σε €



19.486.488 λόγω της μειωμένης δυναμικότητας και της μη λειτουργίας του ξενοδοχείου για ένα έτος προκειμένου να πραγματοποιηθούν οι απαραίτητες αναδιαμορφώσεις ενώ η αξία του ξενοδοχείου μειώθηκε περαιτέρω κατά τα κόστη αναδιαμόρφωσής και κατά τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης για να προκύψει τελική αξία για το ακίνητο € 11.670.000. Αναφορικά με τον υπολογισμό των προστίμων όπως αναλυτικά περιγράφεται στην ίδια σημείωση ο Δήμος Αθηναίων προχώρησε σύμφωνα με την απόφαση της 26.01.2023 του ΣΥΠΟΘΑ σε επανυπολογισμό των προστίμων που είχαν αρχικά καταλογιστεί με την αρ. πρωτ. 12457/30.11.2022 έκθεση αυτοψίας του τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Διεύθυνσης Δόμησης της Γενικής Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών & Έργων του Δήμου Αθηναίων, υπολογίζοντας αυτά σύμφωνα με το υπηρεσιακό σημείωμα αρ πρωτοκόλλου 1617/15-02-23 σε € 4.059.203,86 για το πρόστιμο ανέγερσης και €2.029.601,93 για το πρόστιμο διατήρησης σύνολο € 6.088.806.».

Η Εταιρεία θα παρέχει πληροφόρηση στο επενδυτικό κοινό για όλες τις επικείμενες εξελίξεις.