

**BTR HELLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΑΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΣΥΓΓΡΟΥ 224, 17672, ΚΑΛΛΙΔΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2023**

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ				ΑΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ									
A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΓΕΝΕΩΣ & ΚΤΗΡΙΟΥ	Διεύθυνση	ΤΟΠΟΘΕΙΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Χώρα	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ.	ΑΣΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ	ΑΣΙΑ	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΚΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	
					Οικόπεδο	Κτίριο	[1]	[2]	[3]				
					285,56	820,90	1.774.911,36	927.897,27	2.133.000,00	19,37%	Υπό Ανάπτυξη Κατοικίες		
1	Υπό Ανάπτυξη Κατοικίες	Μάγαρα 13	Αθηνών	Αττικής	Ελλάδα	235,20	924,74	855.780,30	541.031,08	1.179.000,00	10,71%	Υπό Ανάπτυξη Κατοικίες	
2	Υπό Ανάπτυξη Κατοικίες	Διαδός 87	Αθηνών	Αττικής	Ελλάδα	228,49	885,20	969.816,69	489.071,71	1.183.000,00	10,74%	Υπό Ανάπτυξη Κατοικίες	
3	Υπό Ανάπτυξη Κατοικίες	Λαυραβάνου 123	Αθηνών	Αττικής	Ελλάδα	309,77	1.299,38	3.117.291,10	2.298.876,17	4.096.000,00	36,37%	Οικιακά Ακίνητα	
4	Οικιακά Ακίνητα	Σουμένων 7	Αθηνών	Αττικής	Ελλάδα	344,84	1.184,69	1.553.054,42	981.992,97	2.384.000,00	21,65%	Οικιακά Ακίνητα	
5	Οικιακά Ακίνητα	Μαλέα 5	Καλλιθέας	Αττικής	Ελλάδα	1.399,85	5.118,91	8.267.583,87	5.220.869,20	10.885.000,00	98,84%	Διάφορα μισθωτά - Φυσικά πρόσωπα	
ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ													
Μισθωτά										3.877,93			
Καταβλητές δόσεις										124.368,85			
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ										128.262,78	1,16%		
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ										11.013.262,78	100,00%		
		31.12.2023			31.12.2023	31.12.2022			31.12.2021				
		Μη Ελεγμένο			Μη Ελεγμένο	Ελεγμένο			Μη Ελεγμένο				
		218.176	Αξία ενεργητικού βάσει Δ.Π.Χ.Α.		1.231.439	8.161.667			3.184.651				
		1.720.110	Αξία αποτίμησης ακινήτων βάσει Ν.2778/1999		10.885.000	5.931.000		0					
			% αποτιμώμενων ακινήτων επί ενεργητικού		96,92%	72,67%		0,00%					
			Αξία διαθέσιμων		128,26%	2.061.985		59.634					
			% διαθέσιμων επί ενεργητικού		1,14%	25,26%		1,87%					

Σημειώσεις:

- Η Εταιρεία έχει πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της.
- Επί του ακινήτου με Α/Α 4 έχει εγγραφεί προσημοποίηση υποθήκης υπέρ της «Alpha Bank A.E.» για ποσό €1.350.000,00.
- Επί του ακινήτου με Α/Α 5 έχει εγγραφεί προσημοποίηση υποθήκης υπέρ της «Alpha Bank A.E.» για ποσό €1.020.000,00.
- Η Αξία Αποτίμησης 31.12.2023 αναφέρεται στην αξία του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίστηκε κατά την ανωτέρω ημερομηνία αναφοράς της 31 Δεκεμβρίου 2023 από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές, ήτοι την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωποι της Cushman & Wakefield), σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. και Δ.Ε.Π και το αρ. 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Το ποσοστό επί του συνόλου των επενδύσεων έχει υπολογιστεί με βάση τις αξίες των ακινήτων όπως αποτιμώθηκαν από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές.
- Η αξία αποτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας την 31.12.2021 παραοικονομείται μεμονωμένα καθώς κατά την αναφερόμενη χρονική περίοδο η Εταιρεία δεν ήταν Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητα Περιοικία (ΑΕΑΠ) ή θυγατρική ΑΕΑΠ, όπως την 31.12.2023 και την 31.12.2022, και επομένως δεν ήταν υπόχρεη για αποτίμηση των ακινήτων της όπως ορίζει ο νόμος 2778/1999.

Καλλιθέα, 29 Φεβρουαρίου 2024
ΟΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΕΣ

ΠΕΝΤΑΠΛΗ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΑΔΤ Α0115171

ΚΑΛΛΙΤΣ ΜΑΡΙΝΟΣ
ΑΔΤ Α2139709



**Έκθεση προσημοποιημένων διαδικασιών σχετικά με την Κατάσταση Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023
Προς τους Διαχειριστές της Εταιρείας BTR HELLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

Πεδίο εφαρμογής και σκοπός

Προσημοποιήσαμε τις διαδικασίες που απαρτίζονται καπιτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν από τους Διαχειριστές της Εταιρείας BTR HELLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (φερέζης η «Ανώνυμη Μάρκα»), αποκλειστικά και μόνο για να σας βοηθήσουμε επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023 (φερέζης η «Κατάσταση Επενδύσεων») της εταιρείας BTR HELLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (φερέζης η «Εταιρεία»), στο πλαίσιο των όσων προβλέπονται από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. 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 (το «Προσέκδομα Φέρμα») για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023, και σύμφωνα με την ενιαία κατάλληλη για άλλο σκοπό.

Προσημοποίηση χρήσης

Η παρούσα έκθεση προσημοποιημένων διαδικασιών (η «Έκθεση») προορίζεται αποκλειστικά για να χρησθεί από τους Διαχειριστές της Εταιρείας, στο πλαίσιο της ηθικής των υποχρεώσεων της Εταιρείας, που απορρέουν από την 8/259/19.12.2002 απόφαση του Δ.Σ. 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 και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για αποδεικνύονται άλλο σκοπό, αφού προορίζεται μόνο στο να αναφέρεται ανώνυμα και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που θα αναφέρει η Εταιρεία για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 για τις οποίες θα εκδοθούν ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου.

Ευθύνες του Αναθέτοντος Μέρους

Το Αναθέτον Μέρους έχει αναγνωρίσει ότι οι προσημοποιημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.

Το Αναθέτον Μέρους είναι υπεύθυνο για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι προσημοποιημένες διαδικασίες. Η επίμαχη αυτήν των διαδικασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του Αναθέτοντος Μέρους.

Ευθύνες του επαγγελματία

Προσημοποιήσαμε την ανάλυση προσημοποιημένων διαδικασιών σύμφωνα με το Διεθνή Πρότυπο Σύμφωνο Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Ανοητικό/αμύητο). Ανώτατης Προσημοποιημένων Διαδικασιών. Μια ανάλυση προσημοποιημένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με το Αναθέτον Μέρους και την αναστολή των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσημοποιημένων διαδικασιών που εκτελέστηκαν, δεν τροφοδοτεί σε καμία θύληση σχετικά με την καταλληλότητα ή την επάρκεια των προσημοποιημένων διαδικασιών που περιγράφονται παρακάτω, είτε να υποδείξει άλλα στοιχεία.

Η παρούσα ανάλυση προσημοποιημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάλυση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκκρίνεται γνώμη ή συμπίεση διασφάλισης. Εάν είχαν πραγματοποιηθεί πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποστεί στην αντίληψη μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Η ανεξαρτησία μας και η διασφάλιση ποιότητας

Κατά την εκτέλεση της ανάλυσης προσημοποιημένων διαδικασιών, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (Κώδικας ΙΕSBA). Δεν απαιτείται να είμαστε ανεξάρτητοι για τους σκοπούς αυτής της ανάλυσης - ισχύουν, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα ΙΕSBA που ισχύουν για ασκήσεις διασφάλισης ενός από ανάλυσης χρηματοοικονομικών ελέγχων ή επεκτάσεις. Είμαστε οι ανεξάρτητοι ορισμένοι ελεγκτές της Οντότητας και, ως εκ τούτου, συμμορφωθήκαμε επίσης με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα ΙΕSBA που ισχύουν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η ΕΥ εφαρμόζει το International Standard on Quality Management (ISQM 1), Quality Management for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements, και κατά συνέπεια σχεδιάζει, εφαρμόζει και λειτουργεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων τεκμηριωμένων πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις δυνάμει, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις εφαρμοστέες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Περιγραφή των διαδικασιών που εκτελούνται

Προσημοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται καπιτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν από τους Διαχειριστές της Εταιρείας με την από την 24η Ιουλίου 2023 επιστολή ανάθεσης έργου, αναφορικά με την Κατάσταση Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023 της Εταιρείας, στο πλαίσιο όσων προβλέπονται από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. 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 τα οριζόντια από το άρθρο 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. 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 ακίνητα 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 ελλείψεις αξίας των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης» 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, όπως αυτή προκύπτει από τα ανέλεγκτα από εμάς τρέχοντα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας, που προσκομήθηκαν για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.
 - 5) Συμφωνήσαμε τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων, με τα ανέλεγκτα από εμάς τρέχοντα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προσκομήθηκαν για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.
 - 6) Συμφωνήσαμε την αρθροτή των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων.

- Ευρήματα**
- Από τη διενέργεια των προσημοποιημένων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα εξής:
- 1) Το περυσινό της Κατάστασης Επενδύσεων είναι σύμφωνα με τα οσα 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 Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016, που αφορά ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητα περιουσία.
 - 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 ελλείψεις αξίας των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης» 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, όπως αυτή προκύπτει από τα ανέλεγκτα από εμάς τρέχοντα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προσκομήθηκαν για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.
 - 5) Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων, συμφωνούν με τα ανέλεγκτα από εμάς τρέχοντα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας, που προσκομήθηκαν για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.
 - 6) Οι αριθμητικοί υπολογισμοί της Κατάστασης Επενδύσεων είναι μαθηματικά ακριβείς.

Αθήνα, 29 Φεβρουαρίου 2024
Η Οριστική Ελεγκτική Λογιστής

Εταιρεία: EPINET & FINANF (ΕΛΛΑΣ) Οριστική Ελεγκτική Λογιστική Α.Ε.
Διεύθυνση: Πλατεία Σπυρίδωνος 15
Τηλεφωνικό Κέντρο: 210 2986 000
Φαξ: 210 2986 005
www.ey.com

ΕΛΕΟΝΟΡΑ ΣΕΚΑ
ΑΡ.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 50131
EPINET & FINANF (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΜΕΛΕΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΚΕΙΜΑΡΡΑΣ 88, ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25 ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 107

A member firm of Ernst & Young Global Limited