

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

| | | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | | | | ΑΠΕΡΕΥΡΕΤΑ ΣΕ Τ.Μ. | | | | ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ | | | | | | |
|-----|-------------------------------|-------------------------|--------|-------------------|--|--------------------|--------------------|----------------|-------------------------|-------------------------|---------|------------------------|--------------|---------|--|--|
| Α/Α | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ & ΚΤΗΡΙΟΥ | ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ | | ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ. | | ΑΣΙΑ ΚΤΗΣΗΣ | ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ | ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑ | % ΕΠΙΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ | ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΜΕΘΟΔΟΣ | ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΟΡΟΦΕΙΣ | | | | |
| | | Διεύθυνση | Δίπλος | Νομικός | Χώρα | Ουδέτερο | (1) | (2) | (3) | (4) | | | | | | |
| 1 | Υπό Ανάπτυξη Κατοικίες | ΚΥΡΕΣΣΗΣ 27 - 29 | Αθηνών | Αττικής | Ελλάδα | 619,62 | 0,00 | 927.759,62 | 1.405.305,04 | 1.328.000,00 | 95,70% | Υπό Ανάπτυξη Κατοικίες | | | | |
| | Μεταβίβαση | | | | | 619,62 | 0,00 | 927.759,62 | 1.405.305,04 | 1.328.000,00 | 95,70% | | | | | |
| | Κατασκευαστικές | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΔΕΙΞΙΜΩΝ | | | | | | | | | | | | 59.657,62 | 4,30% | | |
| | ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ | | | | | | | | | | | | 1.387.657,62 | 100,00% | | |
| | | 31.12.2023 | | | | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | | | | | | | | |
| | | Μη Ελεγμένο | | | | Μη Ελεγμένο | Ελεγμένο | Μη Ελεγμένο | | | | | | | | |
| | Ασπαστικές Υποκατασκευές | 55.680 | | | Αξία ενεσταντικού βάσει Δ.Π.Χ.Α. | 1.443.338 | 1.506.228 | 773.351 | | | | | | | | |
| | | 27.318 | | | Αξία αποτίμησης ακινήτων βάσει Ν.2778/1999 | 1.328.000 | 1.215.000 | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | % αποτιμημένων ακινήτων επί ενεσταντικού | 92,01% | 80,67% | 0,00% | | | | | | | | |
| | | | | | Αξία διαθεσίμων | 59.658 | 289.515 | 46.522 | | | | | | | | |
| | | | | | % διαθεσίμων επί ενεσταντικού | 4,13% | 19,22% | 6,02% | | | | | | | | |

Σημειώσεις:

- Η Εταιρεία έχει πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της.
- 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, ή/και την εταιρεία «Prorgius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εμπόριο 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 υπολογισθεί με βάση τις αξίες των ακινήτων όπως αποτιμήθηκαν από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές.
- Η αξία αποτίμησης του ακινήτου της Εταιρείας την 31.12.2021 παρουσιάζεται μισθωτή καθώς κατά την αναφερόμενη χρονική περίοδο η Εταιρεία δεν ήταν Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (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

ΠΕΤΡΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΑΔΤ Α0115171

ΚΑΛΛΙΓΑΣ ΜΑΡΙΝΟΣ
ΑΔΤ Α2139709

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



ERNST & YOUNG (ΕΛΛΑΣ)
 Οργανισμός Ελεγκτών & λογιστών Α.Ε.
 Χειμαρρέας 88, Μαρούσι
 151 25 Αθήνα

Τηλ: +30 210 2886 000
 Φαξ: +30 210 2886 905
 ey.com

Πεδίο εφαρμογής και σκοπός

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που απαριθμούνται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν από τους Διαχειριστές της Εταιρείας BTR HELLAS II ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής το «Ανάθετο Μέρος»), αποκλειστικά και μόνο για να σας βοηθήσουμε επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023 (εφεξής η «Κατάσταση Επενδύσεων») της εταιρείας BTR HELLAS II ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής 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 «Υποκείμενο Θέμα») για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023, και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση προσηφηνιμένων διαδικασιών (η «Έκθεση») προορίζεται αποκλειστικά για τη χρήση από τους Διαχειριστές της Εταιρείας, στο πλαίσιο της τήρησης 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 προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτίθεται να αποδοθούν ποτέ άλλο σκοπό, αφού περιορίζεται μόνο στα όσα αναφέρονται ανωτέρω και δεν επικεντρώνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που θα συντάξει η Εταιρεία για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 για τις οποίες οι κωδικοποιημένες ξεχωριστές Έκθεση Έλεγχου.

Ευθύνες του Αναθέτοντος Μέρους

Το Αναθέτον Μέρος έχει αναγνωρίσει ότι οι προσηφηνιμένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάλυσης.

Το Αναθέτον Μέρος είναι υπεύθυνο για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι προσηφηνιμένες διαδικασίες. Η επάρκεια αυτών των διαδικασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του Αναθέτοντος Μέρους.

Ευθύνες του επαγγελματία

Πραγματοποιήσαμε την ανάλυση προσηφηνιμένων διαδικασιών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΥ) 4400 (Ανεξαρτημένη), Ανάλυση Προσηφηνιμένων Διαδικασιών. Η ανάλυση προσηφηνιμένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με το Αναθέτον Μέρος και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσηφηνιμένων διαδικασιών που εκτελέστηκαν. Δεν προβλέπουμε σε καμία δήλωση σχετικά με την καταλληλότητα ή την επάρκεια των προσηφηνιμένων διαδικασιών που περιγράφονται παρακάτω, είτε για τον σκοπό για τον οποίο ζητήθηκε η παρούσα έκθεση, είτε για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

Η παρούσα ανάλυση προσηφηνιμένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάλυση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφορμίζουμε γνήσια ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποστεί την αντίληψη μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας

Κατά την εκτέλεση της ανάλυσης προσηφηνιμένων διαδικασιών, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (Κώδικας IESBA). Δεν απαιτείται να είμαστε ανεξάρτητα 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 EY εφαρμόζει το International Standard on Quality Management 1 (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 δεοντολογίας, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις εφαρμοστέες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Περιγραφή των διαδικασιών που εκτελούνται

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με τους Διαχειριστές της Εταιρείας με την από την 24η Ιουλίου 2023 επιστολή ανάλυσης 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 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 Κεφαλαιαγοράς, 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 την περιγραφή του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη «Περιγραφή Ακινήτου» της Κατάστασης Επενδύσεων, με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2023.
- 3) Συμφωνήσαμε την εύλογη αξία του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης» της Κατάστασης Επενδύσεων, με την Έκθεση 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 προέχοντα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προετοιμάστηκαν για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.
- 5) Συμφωνήσαμε τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων, με τα ανέλεγκτα από εμάς προέχοντα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προετοιμάστηκαν για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.
- 6) Συμφωνήσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων.

Ευρήματα

Από τη διενέργεια των προαναφερμένων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα εξής:

- 1) Το περιεχόμενο της Κατάστασης Επενδύσεων είναι σύμφωνα με τα 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 Κεφαλαιαγοράς, 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) Η περιγραφή του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη «Περιγραφή Ακινήτου» της Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνεί με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2023.
- 3) Η εύλογη αξία του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης» της Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνεί με την Έκθεση 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 προέχοντα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προετοιμάστηκαν για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.
- 5) Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων, συμφωνούν με τα ανέλεγκτα από εμάς προέχοντα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προετοιμάστηκαν για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.
- 6) Οι αριθμητικοί υπολογισμοί της Κατάστασης Επενδύσεων είναι μαθηματικά ακριβείς.

Αθήνα, 29 Φεβρουαρίου 2024

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Επιπλέον: ERNET & FINANF (ΕΛΛΑΣ)
 Οργανισμός Ελεγκτών & λογιστών Α.Ε.
 Διοικητικό Μέρος: ERNET & FINANF
 Νομικό Μέρος: Ανωνυμία Εταιρείας
 Έδρα: Χειμαρρέας 88, Μαρούσι, 151 25
 Αριθμός ΕΠΗ: 0007/0901000

A member firm of Ernst & Young Global Limited

ΕΛΕΘΕΡΙΑ ΣΕΚΑ
 Α.Π.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 50131
 ERNET & FINANF (ΕΛΛΑΣ)
 ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
 ΧΕΙΜΑΡΡΕΑΣ 88, ΜΑΡΟΥΣΙ
 151 25 ΑΘΗΝΑ
 Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 107