

ΒΤR HELLAS II ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΣΥΓΓΡΟΥ 224, 17672, ΚΑΛΛΙΘΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2024

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ				ΑΤΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ									
Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ & ΚΤΗΡΙΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ.		ΑΣΙΑ ΚΤΗΣΗΣ		ΑΣΙΑ ΑΠΟΤΙΜΩΜΕΝΗΣ	% ΕΠΙΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	ΤΡΕΚΟΥΤΑ ΞΥΛΗΝΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΕΘΩΤΗΣ	ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΟΡΡΟΦΙΕΣ
		Διεύθυνση	Διεύθυνση	Νομός	Χώρα	Οικοπέδο	Κτίσιο	(1)	(2)	(3)			
1	Υπό Ανάπτυξη Κατοικίες	ΚΥΨΕΛΗΣ 27 - 29	Αθηνών	Αττικής	Ελλάδα	619,62	0,00	1.604.942,24	1.351.432,48	2.559.000,00	84,48%		Υπό Ανάπτυξη Κατοικίες
		ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ				619,62	0,00	1.604.942,24	1.351.432,48	2.559.000,00	84,48%		
		Μετριά								29,80			
		Καταθέσεις Φόρους								470.060,24			
		ΣΥΝΟΛΟ ΔΑΒΕΘΩΝ								470.060,04	18,52%		
		ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ								3.029.060,04	100,00%		

Απαιτήσεις Υποχρεώσεις	31.12.2024		31.12.2023		31.12.2022	
	Μη Εξυπηρετούμενες	Μη Εξυπηρετούμενες	Εξυπηρετούμενες	Εξυπηρετούμενες	Εξυπηρετούμενες	Εξυπηρετούμενες
	375.714	375.714	1.443.338	1.443.338	1.509.374	1.509.374
	62.018	62.018	2.559.000	1.328.000	1.215.000	1.215.000
			75,16%	92,01%	80,50%	80,50%
			470.090	59.658	289.515	289.515
			13,81%	4,13%	19,18%	19,18%

Σημειώσεις:
 1. Η Εταιρεία έχει πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της.
 2. Η Αξία Αποτίμησης 31.12.2024 αναφέρεται στην αξία του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίστηκε κατά την ανωτέρω ημερομηνία αναφοράς της 31 Δεκεμβρίου 2024 από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές, ήτοι από κοινού τις εταιρείες «Γ. Λονός και Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπος της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Jones Lang LaSalle), σύμφωνα με τα 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 της αξίες των ακινήτων όπως αποτιμήθηκαν από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές.

Καλλιθέα, 28 Φεβρουαρίου 2025		
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΣ
ΠΕΝΤΩΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΑΔΤ Α00391855	ΚΑΛΛΙΔΣ ΜΑΡΙΝΟΣ ΑΔΤ Α02477379	ΨΑΡΡΑ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ - ΜΑΡΙΑ ΑΔΤ Α00486009

Έκθεση προσηφνημηνιες διαδικασιων επι της Καταστασης Επενδυσεων της 31ης Δεκεμβριου 2024 της εταιρειας «ΒΤR HELLAS II ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
Προς το Διοικητικο Συμβουλιο (εφεξής η «Διοικηση») της εταιρειας «ΒΤR HELLAS II ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

EY Show the future with confidence
 ΕΡΝΙΣΤ & ΠΛΑΝΚ (ΕΛΛΑΣ)
 ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
 15725 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ Τηλ.: 210 2886 000
 ey.com

Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσηφνημηνιες διαδικασιων και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της
 Ο σκοπός της έκθεσης μας είναι αποσκοπούμε να βοηθήσει την εταιρεία «ΒΤR HELLAS II ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), αναφορικά με την υποβολή στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς της συνημμένης Κατάστασης Επενδύσεων που έχει συνταχθεί για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της που απορρέουν από τις διατάξεις 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 το «Υποκειμενο Θεμα»).

Η παρούσα έκθεση δεν είναι κατάλληλη για άλλα σκοπούς και προορίζεται αποκλειστικά για τη Διοίκηση της Εταιρείας, ουθενώς δεν αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με τη διενέργεια των παρακάτω προσηφνημηνιες διαδικασιων έναντι ουδενός τρίτου, εκτός της Εταιρείας. Ως εκ τούτου η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ή να διανέμεται σε κανένα άλλο μέρος, εκτός του να παρασχεθεί για σκοπούς πληροφορητικής μόνο στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, Επιπλέον, η παρούσα έκθεση περιέρχεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας που θα συντάξει η Εταιρεία για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Έλεγχου.

Ευθύνες της Διοίκησης
 Η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Ανάθετον Μέρος, έχει αναγνωρίσει ότι οι προσηφνημηνιες διαδικασιες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάλυσης.
 Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Υπεύθυνο Μέρος, έχει την ευθύνη για το υποκειμενο θεμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσηφνημηνιες διαδικασιες.

Ευθύνες του ελεγκτή
 Διενεργήσαμε τις προσηφνημηνιες διαδικασιες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συνόλων Υποχρεώσεων (ΔΠΥ) 4400 (Αναδιατυπωμένο) «Ανάθετες Προσηφνημηνιες Διαδικασιων». Μια ανάλυση προσηφνημηνιες διαδικασιων περιλαμβάνει τη διενέργεια των διαδικασιων που έχουν συμφωνηθεί με τη Διοίκηση της Εταιρείας και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελεσματα των προσηφνημηνιες διαδικασιων που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιων αυτων.

Αυτή η ανάλυση προσηφνημηνιες διαδικασιων δεν αποτελεί ανάλυση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπεράσμα διασφάλισης. Εάν έχουμε διενεργήσει πρόσθετες διαδικασιες, ενδεχομένως να είχαν υποστεί στην αντίληψή μας άλλα θεματα που θα είχαν αναφερθεί.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας
 Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Δεοντολογικών Ελεγκτών (Κώδικας ΔΔΠΔΕ) και με τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017, καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφάρμοξε το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISO) 3 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν έλεγχο ή επισκεπτικές οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές ανάθετες διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιων» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασιες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και υφιστάμενες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Διαδικασίες και ευρήματα
 Επί του υποκειμενου θεματος διενεργήσαμε τις διαδικασιες που περιγράφονται κατωτέρω, όπως αυτές συμφωνήθηκαν με τη Διοίκηση της Εταιρείας στους όρους της ανάθεσης με ημερομηνία 29.07.2024.

	Διαδικασίες που διενεργήθηκαν	Ευρήματα
1.	Να εξαστατεί κατά πόσο οι πληροφορίες που περιέχει η Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρείας για την χρήση που έληξε 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 τροποποιήθηκε από τις οικείες αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016.	Το περιεχόμενο της Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρείας, για την χρήση που έληξε 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 εξαστατεί εάν οι περιγραφές του ακινήτου που εμφανίζεται στις στήλες "Περιγραφή Ακινήτου" της Κατάστασης Επενδύσεων συμφωνούν με το αντίστοιχο στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2024.	Οι περιγραφές του ακινήτου, που εμφανίζονται στις στήλες "Περιγραφή Ακινήτου" της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνούν με το αντίστοιχο στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών, με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2024.
3.	Να εξαστατεί κατά πόσο η εύλογη αξία του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη "Αξία Αποτίμησης 31.12.2024" της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτει από την Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2024.	Η εύλογη αξία του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη "Αξία Αποτίμησης 31.12.2024" της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτει από την Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών, με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2024.
4.	Να εξαστατεί 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 ανέλεγα από εμάς λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την 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 ανέλεγα από εμάς λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.
5.	Να εξαστατεί ότι τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ως άνω Κατάσταση Επενδύσεων, ήτοι Σύνολο Διαθεσίμων, Απαιτήσεις, Υποχρεώσεις και Αξία Ενεργητικού βάσει ΔΠΧΑ 31.12.2024, έχουν ελεγχθεί από τη με εμάς ελεγκτική λογιστική ομάδα που προσέταται από την Εταιρεία για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.	Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ως άνω Κατάσταση Επενδύσεων, ήτοι Σύνολο Διαθεσίμων, Απαιτήσεις, Υποχρεώσεις και Αξία Ενεργητικού βάσει ΔΠΧΑ 31.12.2024, συμφωνούν με τα μη ελεγχθέντα λογιστικά αρχεία που προσέταται από την Εταιρεία για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.
6.	Να επαληθευτεί η ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων.	Επαληθεύσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων.

Αθήνα, 28 Φεβρουαρίου 2025
 Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεγκτική Έκθεση
 ΕΡ.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 50333
 ΕΡΝΙΣΤ & ΠΛΑΝΚ (ΕΛΛΑΣ)
 ΟΡΚΩΤΗ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
 ΣΕΠΑΡΦΑΡΣ ΒΘ, ΜΑΡΟΥΣΙ
 151 25 ΑΘΗΝΑ
 Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 107

Εταιρεία: ΕΡΝΙΣΤ & ΠΛΑΝΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής Α.Ε.
 Διοικητικό, Τηλ.: ΕΡΝΙΣΤ & YOUNG
 Νομική Μηχανή, Διοικητικό Ελεγκτή
 Έδρα: Κιουσίου 88, Μαρούσι 15125
 Αθήνα, Τ.Κ.Μ. 0021000000

A member firm of Ernst & Young Global Limited