

**ΒΤR HELLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**  
**ΕΑΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΣΥΓΓΡΟΥ 224, 17672, ΚΑΛΛΙΘΕΑ**  
**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2024**

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ					ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ				ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΩΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2024	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2024	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΣΘΟΤΗ	ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ
A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ & ΚΤΗΡΙΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Δήμος	Νομός	Χώρα	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ.		ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ					
						Οικόπεδο	Κτίριο	(1)	(2)	(3)	(4)		
1	Οικιστικό Ακίνητο	Διεύθυνση Μόναρχοι 123	Αθήναιων	Αττικής	Ελλάδα	285,56	1.054,81	2.768.365,00	1.713.728,13	2.472.000,00	20,97%	Οικιστικό Ακίνητο	Διάρθρωση μισθωτέ - Φυσικά πρόσωπα
2	Υπό Ανάπτυξη Κτισματικά	Μολαίοι 87	Αθήναιων	Αττικής	Ελλάδα	235,20	1.096,89	2.381.579,22	1.037.823,29	2.497.000,00	17,63%	Υπό Ανάπτυξη Κτισματικά	
3	Υπό Ανάπτυξη Κτισματικά	Καλαθοδού 123	Αθήναιων	Αττικής	Ελλάδα	228,48	1.189,92	2.323.319,67	807.078,57	2.685.000,00	16,20%	Υπό Ανάπτυξη Κτισματικά	
4	Οικιστικό Ακίνητο	Ρομυλιών 7	Αθήναιων	Αττικής	Ελλάδα	305,77	1.547,45	3.315.540,80	2.280.876,17	4.290.000,00	25,89%	Οικιστικό Ακίνητο	Διάρθρωση μισθωτέ - Φυσικά πρόσωπα
5	Οικιστικό Ακίνητο	Μολαίοι 5	Καλλιθέας	Αττικής	Ελλάδα	344,84	1.184,05	1.953.195,92	981.992,97	2.376.000,00	14,34%	Οικιστικό Ακίνητο	Διάρθρωση μισθωτέ - Φυσικά πρόσωπα
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ</b>						<b>1.399,85</b>	<b>6.073,76</b>	<b>12.240.990,64</b>	<b>6.821.507,13</b>	<b>15.797.000,00</b>	<b>95,32%</b>		
Μειωτικά										3.877,93			
Καθαρίσιμος βόλεμος										775.882,83			
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ</b>										<b>775.765,76</b>	<b>4,68%</b>		
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ</b>										<b>16.572.765,76</b>	<b>100,00%</b>		

Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	31.12.2024		31.12.2023		31.12.2022	
		Μη Ελεγμένο	Αξία ενεργητικού βάσει Δ.Π.Χ.Α.	Μη Ελεγμένο	Ελεγμένο	Ελεγμένο	Ελεγμένο
109.176	774.466	16.681.942	11.194.510	11.194.510	8.161.667		
	Αξία αποτίμησης ακινήτων βάσει Ν.2778/1999	15.797.000	10.885.000	5.931.000			
	% αποτιμωμένων ακινήτων επί ενεργητικού	94,70%	97,24%	72,67%			
	Αξία διαθεσίμων	775.766	128.263	2.061.985			
	% διαθεσίμων επί ενεργητικού	4,65%	1,15%	25,26%			

**Σημειώσεις:**  
1. Η Εταιρεία έχει πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της.  
2. Επί του ακινήτου με Α/Α 4 έχει εγγραφή προσημοποίηση υποθήκης υπέρ της «Alpha Bank A.E.» για ποσό €1.350.000,00.  
3. Επί του ακινήτου με Α/Α 5 έχει εγγραφή προσημοποίηση υποθήκης υπέρ της «Alpha Bank A.E.» για ποσό €1.020.000,00.  
4. 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. Δανός και Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εμπόρουτος της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηνάϊα Οικονομία Ε.Π.Ε.» (εμπόρουτος της Jones Lang LaSalle), σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και Δ.Ε.Π. και τα αρ. 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Το ποσοστό επί του συνόλου των επενδύσεων έχει υπολογισθεί με βάση τις αξίες των ακινήτων όπως αποτιμωθήκαν από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές.

Καλλιθέα, 28 Φεβρουαρίου 2025  
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΣ  
ΠΕΝΤΙΜΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΑΔΤ Α00391355 ΚΑΛΙΓΙΑΣ ΜΑΡΙΝΟΣ ΑΔΤ Α02477379 ΨΑΡΡΑ ΛΕΕΣΑΜΡΑ - ΜΑΡΙΑ ΑΔΤ Α00486009

**Έκθεση προσημοφώνησής των διαδικασιών επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2024 της εταιρείας «ΒΤR HELLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**  
**Προς το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής η «Διοίκηση») της εταιρείας «ΒΤR HELLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**

**EY** ΕΡΝΣΤ & ΥΝΤΣΚ (ΕΛΛΑΣ) Οικονομική Εταιρεία Α.Ε. Τηλ: +30 210 2888 000  
Share the future with confidence 191 25 Αθήνα ey.com

**Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσημοφώνησής των διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της**  
Ο σκοπός της έκθεσης μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την εταιρεία «ΒΤR HELLAS 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 υποχρεώσεών 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 Θέμα»).

Η παρούσα έκθεση δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά για τη Διοίκηση της Εταιρείας, συνεπώς δεν αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη εκ μέρους μας ή σε σχέση με τη διενέργεια των παρακάτω προσημοφώνησής των διαδικασιών έναντι οποιουδήποτε 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 πληροφόρησης μόνο στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, Επιπλέον, η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει 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 Μέρους, έχει αναγνωρίσει ότι οι προσημοφώνησής των διαδικασιών είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάλυσης.  
Παράλληλα, η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Υπεύθυνο Μέρους, έχει την ευθύνη για το υποκειμενο θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσημοφώνησής των διαδικασιών.

**Ευθύνες του ελεγκτή**  
Διενεργήσαμε τις προσημοφώνησής των διαδικασιών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υποχρεώσεων (ΔΠΕΥ) 4400 [Ανεπιβεβαιωμένη] «Εκθέσεις Προσημοφώνησής των Διαδικασιών». Μια ανάλυση προσημοφώνησής των διαδικασιών περιλαμβάνει τη διενέργεια των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με τη Διοίκηση της Εταιρείας και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσημοφώνησής των διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών.  
Αυτή η ανάλυση προσημοφώνησής των διαδικασιών δεν αποτελεί ανάλυση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπεράσματα διασφάλισης. Εάν είχαμε διενεργήσει πρόσθετες διαδικασίες ενδεχομένως να είχαν υποστεί στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

**Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας**  
Τροπιο συμμορφούμε με τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Πρότυπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΙΣΔΔΕ) 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 (ISQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελεγχούς ή επισκεπτικές οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών 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 ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

**Διαδικασίες και ευρήματα**  
Επί του υποκειμενου θέματος διενεργήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, όπως αυτές συμφωνήθηκαν με τη Διοίκηση της Εταιρείας στους όρους της ανάλυσης με ημερομηνία 29.07.2024.

	Διαδικασίες που διενεργήθηκαν	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 σύμφωνα με τα στοιχεία στα άρθρα 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 την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 είναι σύμφωνο με τα στοιχεία οριζόντια 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 στις στήλες «Περιγραφή Ακινήτου» της Κατάστασης Επενδύσεων συμμορφώνονται με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2024.	Οι περιγραφές των ακινήτων, που εμφανίζονται στις στήλες «Περιγραφή Ακινήτου» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων, συμμορφώνονται με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης 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 «Αξία Αποτίμησης 31.12.2024» της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτουν από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2024.	Οι εύλογες αξίες των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης 31.12.2024» της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτουν από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών, με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2024.
4.	Να εξεταστεί κατά πόσο οι συνολικές εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα που αναφέρεται στην ως άνω Κατάσταση Επενδύσεων, συμμορφώνονται με την αντίστοιχη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα, όπως αυτή προκύπτει από τα αναλεκτικά από εμείς 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, συμμορφώνονται με την αντίστοιχη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα, όπως αυτή προκύπτει από τα αναλεκτικά από εμείς λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.
5.	Να εξεταστεί 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 για μας ελεγχόμενα λογιστικά αρχεία που πρόκειται 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, συμμορφώνονται με τη για μας ελεγχόμενα λογιστικά αρχεία που πρόκειται 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  
Ελεονώρα Ίβση  
ΑΡ.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 50331  
ΕΡΝΣΤ & ΥΝΤΣΚ (ΕΛΛΑΣ)  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.  
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 88, ΜΑΡΟΥΣΙ  
151 25 ΑΘΗΝΑ  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 107