

**ΟΥΡΑΝΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΝΕΡΑΤΣΙΔΙΩΤΗΣ 115, 15124, ΑΘΗΝΑ  
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2024**

Α/Α ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΩ & ΚΤΗΡΙΩ		ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ				ΑΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ				% ΕΠΙ ΤΥΧΟΥΣΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2024	ΤΡΕΧΟΥΣΙΑ ΚΡΗΜΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΘΩΤΗΣ	ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΟΦΟΡΕΣ	
		Διεύθυνση	ΤΟΠΟΘΕΙΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Νομός	Χώρα	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ.	ΑΣΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΝΤΙΚΙΜΕΝΙΚΗ ΑΣΙΑ	ΑΣΙΑ ΑΠΟΤΗΜΩΔΗΣ 31.12.2024					
1	Υπό ανάπτυξη γραφεία	2ης Οκτωβρίου 72, Θρόνος 2-4 και Νησίδιου Οικισμού ΒΑ	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	7.688,82	30.460,88	47.488.378,14	17.423.349,63	64.945.000,00	97,48%	Υπό ανάπτυξη γραφεία	ALPHA BANK, TASK US, COCA COLA HBC, ESTIASI 26 ΟΚΤΩΡΙΟΥ 76 ΕΕ, ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ</b>						<b>7.688,82</b>	<b>30.460,88</b>	<b>47.488.378,14</b>	<b>17.423.349,63</b>	<b>64.945.000,00</b>	<b>97,48%</b>			
Μετρητά										14,71				
Καταθέσεις τρέχουσας										1.682.158,83				
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ</b>										<b>1.682.201,54</b>	<b>2,52%</b>			
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ</b>										<b>66.627.201,54</b>	<b>100,00%</b>			
		<b>31.12.2024</b>			<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>			<b>31.12.2022</b>					
		<b>Μη Ελεγμένο</b>			<b>Μη Ελεγμένο</b>	<b>Ελεγμένο</b>			<b>Ελεγμένο</b>					
		<b>1.051.937</b>			<b>67.679.138</b>	<b>40.020.300</b>			<b>22.345.322</b>					
		<b>28.300,49%</b>												
<b>Αποσπαστές Υποκαταστάσεις</b>			<b>Άδεια ενεργητικού βάσει Δ.Π.Χ.Α.</b>											
			Άδεια αποτίμησης ακινήτων βάσει Ν.2778/1999		64.945.000	35.666.000	18.270.000							
			% αποτιμωμένων ακινήτων επί ενεργητικού		95,96%	89,12%	81,70%							
			Άδεια διαθεσίμων		1.682.202	1.959.295	378.991							
			% διαθεσίμων επί ενεργητικού		2,49%	4,90%	1,70%							

Σημειώσεις:  
 1. Η Εταιρεία έχει πλήρη κυριότητα επί του ακινήτου της.  
 2. Επί του ακινήτου έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της «Alpha Bank A.E.» για ποσό 644.746.000,00.  
 3. Η Εταιρεία κατά τη χρήση που έληξε τον 31.12.2023 και 31.12.2022 δεν ήταν Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία («ΑΕΑΠ») ή θυγατρική ΑΕΕΑΠ, όπως την 31.12.2024  
 4. Η Ασία Αποτίμησης 31.12.2024 αναφέρεται στην αξία του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίστηκε κατά την ανανέωση της μετρήσιμης αναφοράς της 31 Δεκεμβρίου 2024 από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές, ήτοι την εταιρεία «Pricor Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπαιδευμένες της Cushman & Wakefield), 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 τις αξίες των ακινήτων όπως αποτιμήθηκαν από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές.

Μαρούσι, 28 Φεβρουαρίου 2025

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Ι

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Ι

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝΔΡΟΠΟΥΛΟΣ  
ΑΔΤ Α01124980

ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ ΚΑΡΥΤΙΝΟΣ  
ΑΔΤ ΑΚ001025

**Έκθεση προσημωμένων διαδικασιών επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2024 της εταιρείας «ΟΥΡΑΝΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»  
Προς το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής η «Διοίκηση») της εταιρείας «ΟΥΡΑΝΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**

**Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσημωμένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διασφάλιση**

Ο σκοπός της έκθεσης μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την εταιρεία «ΟΥΡΑΝΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 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 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024, από 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 «Προκειμενο Θέμα»).

Αυτή η έκθεση δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά για τη Διοίκηση της Εταιρείας, συνιστάει δεν αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με τη διακρίση των παρακάτω προσημωμένων 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 περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στα Χρηματοοικονομικά Καταστάσεις που θα συντάξει η Εταιρεία για την χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024.

**Ευθύνες της Διοίκησης**  
 Η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Αναθέτων Μέρος, έχει αναγνωρίσει ότι οι προσημωμένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάλυσης.  
 Παράλληλα, η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Υπεύθυνο Μέρος, έχει την ευθύνη για το υποκείμενο θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσημωμένες διαδικασίες.

**Ευθύνες του ελεγκτή**  
 Διενεργήσαμε τις προσημωμένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συνόλων Υπηρεσιών (ΔΠΥΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσημωμένων Διαδικασιών». Μια ανάθεση προσημωμένων διαδικασιών περιλαμβάνει τη διεκρίση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με τη Διοίκηση της Εταιρείας και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσημωμένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών.

Αυτή η ανάθεση προσημωμένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπεράσμα διασφάλισης. Εάν είχαμε διενεργήσει πρόθετες διαδικασίες, ενδεχομένως να είχαν υποστεί στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

**Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας**  
 Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Πρότυπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΔΙΠΔΕ) 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) 1 «Διαχείριση Ποιότητας» για εταιρείες που διενεργούν ελεγχές ή επαγγελματίες οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές ανάθεσης διασφάλισης ή συνόλων υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη διασφάλιση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

**Διαδικασίες και ευρήματα**  
 Επί του υποκείμενου θέματος διενεργήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, όπως αυτές συμφωνήθηκαν με τη Διοίκηση της Εταιρείας στους όρους της ανάθεσης με ημερομηνία 26 Φεβρουαρίου 2025.

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν	Ευρήματα
1. Να εξεταστεί κατά πόσο οι πληροφορίες που περιέχει η Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 <sup>η</sup> 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 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 31 <sup>η</sup> 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 εξεταστεί εάν οι περιγραφές των ακινήτων που εμφανίζονται στις στήλες «Περιγραφή Ακινήτου» της Κατάστασης Επενδύσεων συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31 <sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024.	Οι περιγραφές των ακινήτων, που εμφανίζονται στις στήλες «Περιγραφή Ακινήτου» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών, με ημερομηνία εκτίμησης την 31 <sup>η</sup> 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 31 <sup>η</sup> 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 31 <sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024.
4. Να εξεταστεί 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 ανελκυστά από εμείς λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31 <sup>η</sup> 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 ανελκυστά από εμείς λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31 <sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024.
5. Να εξεταστεί ότι τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ως άνω Κατάσταση Επενδύσεων, ήτοι Σύνολο Διαθεσίμων, Απαιτήσεις, Υποκαταστάσεις και Αξία Ενεργητικού βάσει ΔΠΧΑ 31.12.2024, έχουν ελεγχθεί από τη μη ποσεί ελεγχόμενα λογιστικά αρχεία που τηρούνται από την Εταιρεία για την χρήση που έληξε την 31 <sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024.	Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ως άνω Κατάσταση Επενδύσεων, ήτοι Σύνολο Διαθεσίμων, Απαιτήσεις, Υποκαταστάσεις και Αξία Ενεργητικού βάσει ΔΠΧΑ 31.12.2024, συμφωνούν με τα μη ποσεί ελεγχόμενα λογιστικά αρχεία που τηρούνται από την Εταιρεία για την χρήση που έληξε την 31 <sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024.
6. Να επαληθευθεί 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

Ελευσάνθη Σέκα  
 ΑΡ.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 90331  
 ΕΡΝΕΤ & ΓΙΑΝΝΗΣ (ΕΛΛΑΣ)  
 ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ Α.Ε.  
 ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 88, ΜΑΡΟΥΣΙ  
 151 25 ΑΘΗΝΑ  
 Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 107