Metropolitan Square Hospitality ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΧΡΥΣΟΣΠΗΛΙΩΤΙΣΣΗΣ 9 , 10560, ΑΘΗΝΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 30.06.2026

	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ							ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ						
Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ & ΚΤΗΡΙΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ				ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ.		ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ 30.06.2026	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 30.06.2026	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ
		Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Οικόπεδο	Κτήριο	(1)	(2)	(3)	(4)			
1	Ξενοδοχείο	Πλατεία Μητροπόλεως 3 και Αννέλου Βλάχου	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	764,64	3.093,37	12.079.866.50	10.768.873.00	12.111.000.00	92.06%	Ξενοδοχείο		
	ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ					**764,64**	**3.093,37**	**12.079.866,50**	**10.768.873,00**	**12.111.000,00**	**92,06%**			
	Μετοχά									0.00				
	Καταθέσεις όψεως									1.044.734.36				
	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ									**1.044.734.36**	**7.94%**			
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ									**13.155.734.36**	**100.00%**			

	30.06.2026 **Μη Ελεγμένο**		**30.06.2026** **Μη Ελεγμένο**
Απαιτήσεις	**26.602**	**Αξία ενεργητικού βάσει Δ.Π.Χ.Α.**	**13.182.336**
Υποχρεώσεις	**7.414.592**		
		Αξία αποτίμησης ακινήτων βάσει του Ν.5193/2025	12.111.000
		% αποτιμημένων ακινήτων επί ενεργητικού	91.87%
		Αξία διαθεσίμων	1.044.734
		% διαθεσίμων επί ενεργητικού	7.93%

Σημειώσεις:
1. Η Εταιρεία έχει πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της.
2. Επί του ακινήτου έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της «Alpha Bank A.E.» για ποσό €11.880.000,00.
3. Η αξία κτήσης που απεικονίζεται στην παρούσα κατάσταση επενδύσεων αποτελεί την αξία κτήσης των περιουσιακών στοιχείων στα ατομικά βιβλία και στοιχεία της Metropolitan Square Hospitality ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.
4. Η Αξία Αποτίμησης 30.06.2026 αναφέρεται στην αξία του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίσθηκε κατά την ανωτέρω ημερομηνία αναφοράς της 30 Ιουνίου 2026 από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές, ήτοι από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός 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. 53 του Ν.5193/2025, όπως ισχύει. Το ποσοστό επί του συνόλου των επενδύσεων έχει υπολογισθεί με βάση τις αξίες των ακινήτων όπως αποτιμήθηκαν από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές.
5. Η Εταιρεία συστάθηκε στις 23.01.2026 και, ως εκ τούτου, η Κατάσταση Επενδύσεων αφορά την περίοδο από την ημερομηνία σύστασής της έως την ημερομηνία αναφοράς. Δεν υφίστανται συγκριτικά στοιχεία.

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2026

ΝΟΜΙΜΟΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ

ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ ΚΑΡΥΤΙΝΟΣ
ΑΔΤ ΑΚ801025

ΝΟΜΙΜΟΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ

ΘΗΡΕΣΙΑ ΜΕΣΣΑΡΗ
ΑΔΤ ΑΑ003175

EY
Shape the future
with confidence

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8Β, Μαρούσι
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000
ey.com

Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων της 30ης Ιουνίου 2026» της εταιρείας «Metropolitan Square Hospitality ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
Προς το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής η «Διοίκηση») της εταιρείας «Metropolitan Square Hospitality ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της

Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την εταιρεία «Metropolitan Square Hospitality ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), αναφορικά με την υποβολή στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς της παρούσας Κατάστασης Επενδύσεων που έχει συνταχθεί για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2026, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεών της που απορρέουν από τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν. 5193/2025 και τις απαιτήσεις της υπ' αριθμ. 8/259/19.12.2002 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από την οικεία απόφαση 10/566/26.10.2010 (εφεξής το «Υποκείμενο Θέμα»).

Η παρούσα έκθεση δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά για τη Διοίκηση της Εταιρείας, συνεπώς δεν αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με τη διενέργεια των παρακάτω προσυμφωνημένων διαδικασιών έναντι οιουδήποτε 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 σε οποιαδήποτε άλλη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που έχει συντάξει η Εταιρεία για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2026.

Ευθύνες της Διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Αναθέτον Μέρος, έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάθεσης.

Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Υπεύθυνο Μέρος, έχει την ευθύνη για το υποκείμενο θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες.

Ευθύνες του ελεγκτή

Διενεργήσαμε τις προσυμφωνημένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών». Μια ανάθεση προσυμφωνημένων 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 προσυμφωνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών.

Αυτή η ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε διενεργήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει 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 Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) και με τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017, καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις 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 υποκείμενου θέματος διενεργήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, όπως αυτές συμφωνήθηκαν με τη Διοίκηση της Εταιρείας στους όρους της ανάθεσης με ημερομηνία 24 Αυγούστου 2026, όπως αυτή τροποποιήθηκε την 30 Σεπτέμβριου 2026.

	Διαδικασίες που διενεργήθηκαν	Ευρήματα
1.	Να εξεταστεί κατά πόσο οι πληροφορίες που περιέχει η Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρείας, για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2026 είναι σύμφωνες με όσα ορίζονται στο άρθρο 53 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, καθώς και στην απόφαση 8/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε από την οικεία απόφαση 10/566/26.10.2010.	Το περιεχόμενο της Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρείας, για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2026 είναι σύμφωνο με όσα ορίζονται στο άρθρο 53 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, καθώς και στην απόφαση 8/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από την οικεία απόφαση 10/566/26.10.2010.
2.	Να εξεταστεί εάν η περιγραφή του ακινήτου που εμφανίζεται στις στήλες «Περιγραφή Ακινήτου» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων συμφωνεί με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2026.	Η περιγραφή του ακινήτου που εμφανίζεται στις στήλες «Περιγραφή Ακινήτου» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνεί με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας του ανεξάρτητου εκτιμητή, με ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2026.
3.	Να εξεταστεί κατά πόσο η εύλογη αξία του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης 30.06.2026» της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτει από την Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2026.	Η εύλογη αξία του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης 30.06.2026» της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτει από την Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας του ανεξάρτητου εκτιμητή, με ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2026.
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 ανέλεγκτα από εμάς λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2026.	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 ανέλεγκτα από εμάς λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2026.
5.	Να εξεταστεί ότι τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ως άνω Κατάσταση Επενδύσεων, ήτοι Σύνολο Διαθεσίμων, Απαιτήσεις, Υποχρεώσεις και Αξία Ενεργητικού βάσει ΔΠΧΑ 30.06.2026, έχουν εξαχθεί από τα μη εισέτι ελεγμένα λογιστικά αρχεία που τηρούνται από την Εταιρεία για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2026.	Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ως άνω Κατάσταση Επενδύσεων, ήτοι Σύνολο Διαθεσίμων, Απαιτήσεις, Υποχρεώσεις και Αξία Ενεργητικού βάσει ΔΠΧΑ 30.06.2026, συμφωνούν με τα μη εισέτι ελεγμένα λογιστικά αρχεία που τηρούνται από την Εταιρεία για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2026.
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, 30 Σεπτεμβρίου 2026

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα
ΑΡ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β, ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25 ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

Επωνυμία: ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Διακριτικός Τίτλος: ERNST & YOUNG
Νομική Μορφή: Ανώνυμη Εταιρία
Έδρα: Χειμάρρας 8Β, Μαρούσι, 15125
Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000

A member firm of Ernst & Young Global Limited