

<p style="text-align: center;"><b>OURANIA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>  <b>ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΝΕΡΑΤΖΙΩΠΩΛΗΣ 115, 15124, ΑΘΗΝΑ</b>  <b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 30.06.2025</b></p>														
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ														
Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΓΕΩΥ & ΚΤΗΡΙΟΥ	Διεύθυνση	ΤΟΠΟΘΕΙΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ.		ΑΣΙΑ ΚΤΗΣΗ			ΤΡΕΧΟΥΣΙΑ ΚΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΘΩΤΗΣ	ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΟΡΘΕΣ	
			Όμιλος	Νομός	Χώρα	Οικόπεδο	Κτίριο	{1}	{2}	{3}				{4}
1	Υπό ανάπτυξη γραφεία	2ης Οκτωβρίου 76, Θρόνον 2-4 και Νησιώδους Οικουρού Βα	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	7.688,82	30.460,88	52.518.022,60	17.423.349,63	70.466.000,00	95,98%	Υπό ανάπτυξη γραφεία	ALPHA BANK, TASK US, COCA COLA, ESTIASI 26 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 76, ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΡΑΙΑΣ	
ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ											70.466.000,00	95,98%		
Μέρους											14,71			
Καταβληθείς Σέλιος											2.951.683,74			
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΒΕΒΗΜΩΝ											2.951.683,45	4,02%		
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ											78.417.683,45	100,00%		
		30.06.2025				30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023						
		Μη Ελεγμένο				Μη Ελεγμένο	Ελεγμένο	Ελεγμένο						
		1.179.370				74.597.054	67.721.005	40.020.300						
		54.974,13%												
Αποσπαστές Υποκαταστάσεις					Αξία αποσπαστών ακινήτων βάσει του Ν.5193/2025	70.466.000	64.945.000	35.666.000						
					% αποσπασμένων ακινήτων επί ενεντηστού	94,46%	95,96%	89,12%						
					Αξία διαβησιών	2.951.683	1.682.202	1.959.295						
					% διαβησιών επί ενεντηστού	3,96%	2,49%	4,90%						
<p>Σημειώσεις:</p> <p>1. Η Εταιρεία έχει πλήρη κυριότητα επί του ακινήτου της.</p> <p>2. Επί του ακινήτου έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της «Alpha Bank A.E.» για ποσό 644.746.000,00.</p> <p>3. Η Εταιρεία κατά τη χρήση που έληξε 31.12.2023 δεν ήταν Άνομη Εταιρεία Επενδύσεων σε Άκίνητα Περιοχή («ΑΕΑΠ») ή θυγατρική ΑΕΕΑΠ, όπως την 30.06.2025 και την 31.12.2024.</p> <p>4. Αξία αποσπαστών 30.06.2025 αναφέρεται στην αξία του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίστηκε κατά την ανώτατη μισθωτική αναφορά της 30 Ιανουαρίου 2025 από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές, ήτοι από κοινού τις εταιρείες «Γ. Δανάς και Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (επάρμοδος της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηνάϊκή Οικονομία Ε.Π.Ε.» (επάρμοδος 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 της αξίες των ακινήτων όπως αποθηκεύθηκαν από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές.</p>														
Μαρούσι, 30 Σεπτεμβρίου 2025														
Ο ΠΡΕΣΒΥΤΗΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΤΟΥ Δ.Σ.														
<p style="text-align: right;">ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΣ</p> <p style="text-align: right;">ΘΗΡΕΙΑ ΜΕΙΖΑΡΗ ΔΑΤ ΑΑ003175</p>														
<p style="text-align: right;">ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΗΣ ΚΑΡΥΤΙΝΙΔΣ ΔΑΤ ΑΚ01025</p>														
<p style="text-align: center;"><b>Έκθεση προσημωφνημένων διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων της 30ης Ιουνίου 2025» της Εταιρείας «OURANIA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» Προς το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής η Διοίκηση) της Εταιρείας «OURANIA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»</b></p>														
<p><b>Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσημωφνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διασφαλίση</b></p> <p>Ο σκοπός της έκθεσης μας είναι αποκαλυπτικός να βοηθήσει την Εταιρεία «OURANIA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), αναφορικά με την υποβολή στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς της παρούσας Κατάστασης Επενδύσεων που έχει συνταχθεί για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2025, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της που απορρέουν από τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν.5193/2025 και τις απαιτήσεις της υπ' αριθμ. 8/295/19.12.2002 Απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκαν από τις οικείες αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016 (εφεξής «Προηγούμενα Θέματα»).</p> <p>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 προσημωφνημένων διαδικασιών έναντι συνδράστη, 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 πληροφορήσεως μόνο στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, Επιθεωρητή, ή παρούσα έκθεση περιλαμβάνει μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται σε οποιαδήποτε άλλα χρηματοοικονομικά πληροφορήματα που έχει συντάξει η Εταιρεία για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2025.</p> <p><b>Ευθύνη της Διοίκησης</b></p> <p>Η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Ανώτατο Μέρος, έχει αναγνωρίσει ότι οι προσημωφνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάλυσης.</p> <p>Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Υπεύθυνο Μέρος, είναι υπεύθυνη για το υποκείμενο θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσημωφνημένες διαδικασίες.</p> <p><b>Ευθύνη του ελεγκτή</b></p> <p>Διενεργήσαμε τις προσημωφνημένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συνάφου Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Ανοηθείς Προσημωφνημένων Διαδικασιών». Μια ανάθεση προσημωφνημένων 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 προσημωφνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών.</p> <p>Αυτή η ανάθεση προσημωφνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφορμούμε γνήμην ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε διενεργήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδεχομένως να είχαν υποστεί στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.</p> <p><b>Επαγγελματική δεοντολογία και διατήρηση ποιότητας</b></p> <p>Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΔΔΠΔΕ) και με τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017, καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.</p> <p>Η ελεγκτική μας εταιρεία εδραζόμαστε τη Διεθνή Πρότυπη για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISO) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελεγκτική ή επακόλουθη οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές ανάθεσης διασφάλισης ή συνάφου 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 αρμοσύνες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.</p> <p><b>Διαδικασίες και ευρήματα</b></p> <p>Επί του υποκειμένου θέματος διενεργήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, όπως αυτές συμφωνήθηκαν με τη Διοίκηση της Εταιρείας στους όρους της ανάλυσης με ημερομηνία 24 Σεπτεμβρίου 2025.</p>														
<b>Διαδικασίες που διενεργήθηκαν</b>														
<b>Ευρήματα</b>														
1.	Να εξεταστεί κατά πόσο οι πληροφορίες που περιέχει η Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρείας, για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 <sup>η</sup> Ιουνίου 2025 είναι σύμφωνες με όσα ορίζονται στο άρθρο 53 του Ν.5193/2025, όπως ισχύει και στην απόφαση 8/295/19.12.2002 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 εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 <sup>η</sup> Ιουνίου 2025 είναι σύμφωνο με τα όσα ορίζονται από το άρθρο 53 του Ν.5193/2025, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/295/19.12.2002 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 η περιγραφή του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη «Περιγραφή Ακινήτου» της οικείας Κατάστασης Επενδύσεων συμφωνεί με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμητη με ημερομηνία εκτίμητη την 30 <sup>η</sup> Ιουνίου 2025.					Η περιγραφή του ακινήτου, που εμφανίζεται στη στήλη «Περιγραφή Ακινήτου» της οικείας Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνεί με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας του ανεξάρτητου εκτιμητή, με ημερομηνία εκτίμητη, με ημερομηνία εκτίμητη την 30 <sup>η</sup> Ιουνίου 2025.								
3.	Να εξεταστεί κατά πόσο η εύλογη αξία του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης 30.06.2025» της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτει από την Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμητη την 30 <sup>η</sup> Ιουνίου 2025.					Η εύλογη αξία του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης 30.06.2025» της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτει από την Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας του ανεξάρτητου εκτιμητή, με ημερομηνία εκτίμητη την 30 <sup>η</sup> Ιουνίου 2025.								
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 εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 <sup>η</sup> Ιουνίου 2025.					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 εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 <sup>η</sup> Ιουνίου 2025.								
5.	Να εξεταστεί εάν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ως άνω Κατάσταση Επενδύσεων, ήτοι Σύνολο Διαβησιών, Απαιτήσεις, Υποκαταστάσεις και Αξία Ενεργητικού βάσει ΔΠΧΑ 30.06.2025, έχουν ελεγχθεί από τη μη μετεί ελεγκμένα λογιστικά αρχεία που τηρούνται από την Εταιρεία για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 <sup>η</sup> Ιουνίου 2025.					Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ως άνω Κατάσταση Επενδύσεων, ήτοι Σύνολο Διαβησιών, Απαιτήσεις, Υποκαταστάσεις και Αξία Ενεργητικού βάσει ΔΠΧΑ 30.06.2025 συμφωνούν με τη μη μετεί ελεγκμένα λογιστικά αρχεία που τηρούνται από την Εταιρεία για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 <sup>η</sup> Ιουνίου 2025.								
6.	Να επαληθευθεί η ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων.					Επαληθεύσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων.								
<p style="text-align: right;">Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2025</p> <p style="text-align: right;">Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής</p> <p style="text-align: center;">Ελευθέρα Ίεα ΑΡ.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 50331 ΕΡΝΕΣΤ &amp; Γιαννής (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ Α.Ε. ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 88, ΜΑΡΟΥΣΙ 151 25 ΑΘΗΝΑ Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 107</p>														
<p>Εταιρεία: ΕΡΝΕΣΤ &amp; Γιαννής (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής Α.Ε.  Διοίκηση: Τηλε: ΕΡΝΕΣΤ &amp; Γιαννής  Νομοτελεφείο: Οικονομική Εταιρεία  Εδρα: Χειμαρράς 88, Μαρούσι, 15125  Αριθμός ΕΣΜ: 0007 0000000</p> <p>A member firm of Ernst &amp; Young Global Limited</p>														