


ΟΥΡΑΝΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ														
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΧΡΥΣΟΣΠΗΛΙΩΤΙΣΣΗΣ 9, 10560, ΑΘΗΝΑ														
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2025														
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ						ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ								
A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ & ΚΤΗΡΙΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ				ΕΤΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ.		ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ 31.12.2025	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2025	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΣΘΩΤΗ	ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ
		Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Οικόπεδο	Κτίριο	(1)	(2)	(3)	(4)			
1	Γραφεία	26ης Οκτωβρίου 72, Φρίδου 2-4 και Νικηφόρου Ουρανού 9Α (Περιοχή ΦΙΕ)	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	7.688,82	30.460,88	52.936.474,26	17.423.349,63	72.939.000,00	98,85%	Γραφεία	ALPHA BANK, TASK US, COCA COLA, ESTIASI 26 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 76, ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ΒΟΖΟΝΙΟ, ΔΕΛΛΗ	
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ</b>						<b>7.688,82</b>	<b>30.460,88</b>	<b>52.936.474,26</b>	<b>17.423.349,63</b>	<b>72.939.000,00</b>	<b>98,85%</b>			
Μετρητά										14,71				
Κεταθέσεις όψεως										846.292,30				
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ</b>										<b>846.307,01</b>		<b>1,15%</b>		
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ</b>										<b>73.785.307,01</b>		<b>100,00%</b>		
<b>Απαιτήσεις Υποχρεώσεις</b>		<b>31.12.2025</b>	<b>Μη Ελεγμένο</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>Μη Ελεγμένο</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Ελεγμένο</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Ελεγμένο</b>					
		<b>692.437</b>	<b>51.839.529</b>	<b>74.477.744</b>	<b>67.723.005</b>	<b>40.020.300</b>								
		Αξία ενεργητικού βάσει Δ.Π.Χ.Α.			72.939.000	64.945.000	35.666.000							
		Αξία αποτίμησης ακινήτων βάσει του Ν.5193/2025			97,93%	95,90%	89,12%							
		% αποτιμωμένων ακινήτων επί ενεργητικού			846.307	1.682.202	1.959.295							
		Αξία διαθεσίμων			1,14%	2,49%	4,90%							
		% διαθεσίμων επί ενεργητικού												
<p><b>Σημειώσεις:</b></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 €44.746.000,00.</p> <p>3. Η Εταιρεία κατά τη χρήση που έληξε 31.12.2023 δεν ήταν Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία ("ΑΕΕΑΠ") ή θυγατρική ΑΕΕΑΠ, όπως την 31.12.2025 και την 31.12.2024.</p> <p>4. Αξία Αποτίμησης 31.12.2025 αναφέρεται στην αξία του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίστηκε κατά την ανωτέρω ημερομηνία αναφοράς της 31 Δεκεμβρίου 2025 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.</p>														
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ						Αθήνα, 8 Απριλίου 2026					ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΣ			
ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ ΚΑΡΥΤΙΝΟΣ ΑΔΤ ΑΚ801025											ΘΗΡΕΣΙΑ ΜΕΙΣΣΑΡΗ ΑΔΤ ΑΑ003175			
 <p>ERNST &amp; YOUNG (ΕΛΛΑΣ) Οργανισμός Ελεγκτών-Λογιστών Α.Ε. Χειμαρράς 88, Μαρούσι 151 25 Αθήνα</p> <p>Τηλ.: 210 2886 000 ey.com</p> <p><b>Έκθεση προσημωφνημένων διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025» της εταιρείας «ΟΥΡΑΝΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»</b> <b>Προς το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής η «Διοίκηση») της εταιρείας «ΟΥΡΑΝΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»</b></p> <p><b>Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσημωφνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της</b></p> <p>Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την εταιρεία «ΟΥΡΑΝΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), αναφορικά με την υποβολή στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς της παρούσας Κατάστασης Επενδύσεων που έχει συνταχθεί για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025, 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»).</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 παραπάνω προσημωφνημένων διαδικασιών έναντι οποιούδήποτε 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 στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που θα συντάξει η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025, για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου.</p> <p><b>Ευθύνες της Διοίκησης</b></p> <p>Η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Αναθέτον Μέρος, έχει αναγνωρίσει ότι οι προσημωφνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάθεσης.</p> <p>Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Υπεύθυνο Μέρος, έχει την ευθύνη για το υποκείμενο θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσημωφνημένες διαδικασίες.</p> <p><b>Ευθύνες του ελεγκτή</b></p> <p>Διενεργήσαμε τις προσημωφνημένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις 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 εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε διενεργήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.</p> <p><b>Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Διαδικασίες και ευρήματα</b></p> <p>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 Σεπτεμβρίου 2025, όπως αυτή τροποποιήθηκε την 29 Σεπτεμβρίου 2025, αναφορικά με την «Κατάσταση Επενδύσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2025» της Εταιρείας.</p>														
<b>Διαδικασίες που διενεργήθηκαν</b>						<b>Ευρήματα</b>								
1.	Να εξεταστεί κατά πόσο οι πληροφορίες που περιέχει η Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 είναι σύμφωνες με όσα ορίζονται στο άρθρο 53 του Ν.5193/2025, όπως ισχύει 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 τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 είναι σύμφωνο με τα όσα ορίζονται από το άρθρο 53 του Ν.5193/2025, όπως ισχύει και από την 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 στη στήλη «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 31η Δεκεμβρίου 2025.					Η περιγραφή του ακινήτου, που εμφανίζεται στη στήλη «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 31η Δεκεμβρίου 2025.								
3.	Να εξεταστεί κατά πόσο η εύλογη αξία του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης 31.12.2025» της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτει από την Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2025.					Η εύλογη αξία του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης 31.12.2025» της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτει από την Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας του αρμόδιου ανεξάρτητου εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 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 ανέλεγκτα από εμάς λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 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 ανέλεγκτα από εμάς λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025.								
5.	Να εξεταστεί ότι τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ως άνω Κατάσταση Επενδύσεων, ήτοι Σύνολο Διαθεσίμων, Απαιτήσεις, Υποχρεώσεις και Αξία Ενεργητικού βάσει ΔΠΧΑ 31.12.2025, έχουν εξαχθεί από τα μη ελεγχθέντα λογιστικά αρχεία που τηρούνται από την Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025.					Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ως άνω Κατάσταση Επενδύσεων, ήτοι Σύνολο Διαθεσίμων, Απαιτήσεις, Υποχρεώσεις και Αξία Ενεργητικού βάσει ΔΠΧΑ 31.12.2025, συμφωνούν με τα μη ελεγχθέντα λογιστικά αρχεία που τηρούνται από την Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025.								
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, 8 Απριλίου 2026						Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής								
						<p>Ελεονώρα Σέβα ΑΡ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50131 ERNST &amp; YOUNG (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 88, ΜΑΡΟΥΣΙ 151 25 ΑΘΗΝΑ Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107</p>								
<p><small>Εταιρεία: ERNST &amp; YOUNG (ΕΛΛΑΣ) Οργανισμός Ελεγκτών-Λογιστών Α.Ε. Διοικητικός Όμιλος: 8087 &amp; 81040 Νομική Μητρόφυλη: Αντιστοιχία Εταιρείας Τόπος: Χειμαρράς 88, Μαρούσι, 15125 Αριθμός ΦΠΑ: 00571003300 A member firm of Ernst &amp; Young Global Limited</small></p>														