

**IQ HUB ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**  
**ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΗΣ 115, 15124, ΜΑΡΟΥΣΙ**  
**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2022**

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ						ΑΣΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ								
Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ & ΚΤΗΡΙΟΥ	Διεύθυνση	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ		Χώρα	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ.		ΑΣΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΣΙΑ	ΑΣΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ 31.12.2022	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2022	ΤΡΕΚΟΥΣΙΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ
			Δήμος	Νομός		Οικόπεδο	Κτίριο	(1)	(2)	(3)	(4)			
1	Γραφεία	Οδός Νερατζιώτισσης 111	Αμαρουσίου	Αττικής	Ελλάδα	10.253,04	14.213,05	38.112.023,41	9.812.298,66	45.013.000,00	94,69%	Γραφεία		ΚΑΙΣΕΝ DIGITAL ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΡΟΩΘΗΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΛΟΓΙΣΜΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ</b>						<b>10.253,04</b>	<b>14.213,05</b>	<b>38.112.023,41</b>	<b>9.812.298,66</b>	<b>45.013.000,00</b>	<b>94,69%</b>			

Μετρητά	245,81
Καταθέσεις όψεως	2.525.248,75
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ</b>	<b>2.525.494,56</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ</b>	<b>47.538.494,56</b>
	<b>100,00%</b>

Απαιτήσεις Υποχρεώσεις	31.12.2022 Μη Ελεγμένο 4.120.065 33.997.332	Αξία ενεργητικού βάσει Δ.Π.Χ.Α.	31.12.2022 Μη Ελεγμένο 4.120.065	31.12.2021 Ελεγμένο 25.998.977
	Αξία αποτίμησης ακινήτων βάσει Ν.2778/1999 % αποτιμημένων ακινήτων επί ενεργητικού	45.013.000 87,14%	21.575.000 82,98%	
	Αξία διαθεσίμων % διαθεσίμων επί ενεργητικού	2.525.495 4,89%	3.157.147 12,14%	

**Σημειώσεις:**  
1. Η Εταιρεία έχει πλήρη κυριότητα επί του ακινήτου της.  
2. Επί του ακινήτου έχει υποβληθεί προσημίωση υποθήκης υπέρ της «Eurobank A.E.» για ποσό €30.186.000,00.  
3. Η Αξία Αποτίμησης 31.12.2022 αναφέρεται στην αξία του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίσθηκε κατά την ανωτέρω ημερομηνία αναφοράς της 31 Δεκεμβρίου 2022 από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές, ήτοι την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο 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 2023

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ ΚΑΡΥΤΙΝΟΣ  
ΑΔΤ ΑΚ801025

ΘΗΡΕΣΙΑ ΜΕΣΣΑΡΗ  
ΑΔΤ ΑΑ003175

**Deloitte.**

**Έκθεση Ευρημάτων από τη Διενέργεια Προσφυνημένων Διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022»**

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας

**IQ HUB ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**Πεδίο εφαρμογής και σκοπός**  
Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που απαιτούνται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με την εντολή που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας IQ HUB ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής η «Εταιρεία»), στο πλαίσιο των όρων προβλεπόμενα από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016 και τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.2778/1999 (το «Υποκείμενο Θέμα») για την χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022, και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

**Περιορισμοί χρήσης**  
Η παρούσα έκθεση προσφυνημένων διαδικασιών (η «Έκθεση») προορίζεται αποκλειστικά για την ενημέρωση και τη χρήση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας, που απορρέουν από την 8/259/19.12.2002 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016 και τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.2778/1999 και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό, αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που θα συντάξει η Εταιρεία για την χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή έκθεση ελέγχου.

**Ευθύνες του Αναθέτοντος Μέρους**  
Το Αναθέτον Μέρος έχει αναγνωρίσει ότι οι προσφυνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.  
Το Αναθέτον Μέρος είναι υπεύθυνο για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι προσφυνημένες διαδικασίες. Η επάρκεια αυτών των διαδικασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του Αναθέτοντος Μέρους.

**Ευθύνες του επαγγελματία**  
Πραγματοποιήσαμε την ανάθεση προσφυνημένων διαδικασιών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ 4400 (Αναθεωρημένο)), Αναθέσεις Προσφυνημένων Διαδικασιών. Μια ανάθεση προσφυνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με το Αναθέτον Μέρος και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσφυνημένων διαδικασιών που εκτελέστηκαν. Δεν προβλέπουμε σε καμία δήλωση σχετικά με την καταλληλότητα ή την επάρκεια των προσφυνημένων διαδικασιών που περιγράφονται παρακάτω, είτε για τον σκοπό για τον οποίο ζητήθηκε η παρούσα έκθεση, είτε για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

**Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας**  
Έχουμε συμμορφωθεί με τους κανόνες ανεξαρτησίας και τις λοιπές απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και ο οποίος βασίζεται σε θεμελιώδεις αρχές ακεραιότητας, αντικειμενικότητας, επαγγελματικής ικανότητας και δέουσας επιμέλειας, εμπειροκτητικής και επαγγελματικής συμπεριφοράς.

**Περιορισμοί των διαδικασιών που εκτελούνται**  
Η Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο Διεθνών Ποιότητας 1 και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα ελέγχου ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων τεκμηριωμένων πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις δεοντολογίας, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

**Περιορισμοί των διαδικασιών που περιγράφονται κατωτέρω**  
Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με την από την 28 Φεβρουαρίου 2023 επιστολή ανάθεσης έργου, αναφορικά με την Κατάσταση Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022 της Εταιρείας, στο πλαίσιο όσων προβλέπονται από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016 και τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.2778/1999.

- Διαδικασίες που διενεργήθηκαν**
- Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:
- 1) Εξετάσαμε κατά πόσο η Κατάσταση Επενδύσεων περιέχει όλες τις πληροφορίες σύμφωνα με όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016, που αφορά ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.
  - 2) Εξετάσαμε κατά πόσο οι περιγραφές των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη «Περιγραφή Ακινήτων» 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 2022.
  - 3) Εξετάσαμε κατά πόσο οι εύλογες αξίες των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης» της Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτουν από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022.
  - 4) Εξετάσαμε κατά πόσο η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που αναφέρεται στην 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 χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022.
  - 5) Εξετάσαμε ότι τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων έχουν εξαχθεί από τα ανέλεγκτα από εμάς τρούμπα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022.
  - 6) Συμφωνήσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων.

**Ευρήματα**  
Από τη διενέργεια των προαναφερμένων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα εξής:

- 1) Το περιεχόμενο της Κατάστασης Επενδύσεων είναι σύμφωνα με τα όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016, που αφορά ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.
- 2) Οι περιγραφές των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη «Περιγραφή Ακινήτων» 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 2022.
- 3) Οι εύλογες αξίες των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης» της Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτουν από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022.
- 4) Η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που αναφέρεται στην 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 χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022.
- 5) Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων συμφωνούν με τα ανέλεγκτα από εμάς τρούμπα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022.
- 6) Συμφωνήσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων.

Αθήνα, 28 Φεβρουαρίου 2023

Ο  
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτρης Κασιμάτσος  
ΑΜ ΣΟΕΛ: 34671