

WISE LOUISA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΣΥΓΓΡΟΥ 224, 17672, ΚΑΛΛΙΘΕΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2022

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		ΛΕΙΨΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ					ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ					
Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ & ΚΤΗΡΙΟΥ	Διεύθυνση	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ.	ΛΕΙΨΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΛΕΙΨΑ	ΛΕΙΨΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ						
			Δήμος	Νομός	Χώρα	Οικόπεδο	Κτίριο	(1)	(2)	(3)	(4)			
1	Υπό Ανάπτυξη Κατοικίες	Μυρτιάς 2	Κηφισιάς	Αττικής	Ελλάδα	3.089,27	1.363,58	3.790.929,01	2.995.470,87	5.411.000,00	70,68%	Υπό Ανάπτυξη Κατοικίες		
ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ											2.244.624,01	29,32%		
Μετρητά											48,95			
Καταθέσεις όψεως											2.244.575,06			
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ											2.244.624,01	29,32%		
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ											7.655.624,01	100,00%		

	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	Μη Ελεγμένο	Μη Ελεγμένο	Μη Ελεγμένο	Μη Ελεγμένο
Απαιτήσεις	210.098	6.245.651	3.221.598	2.577.800
Υποχρεώσεις	1.480.953	5.411.000	0	0
		86,64%	0,00%	0,00%
		2.244.624	603.641	50.162
		35,94%	18,74%	1,95%

Σημειώσεις:
1. Η επιφάνεια σε τ.μ του οικοπέδου και του κτιρίου, απεικονίζει την αναλογία του οικοπέδου και του κτιρίου που βρίσκονται στην κυριότητα της Εταιρείας.
2. Επί του ακινήτου έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της «Τράπεζα Ορίμα bank Α.Ε.» για ποσό €1.800.000,00.
3. Η Αξία Αποτίμησης 31.12.2022 αναφέρεται στην αξία του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίστηκε κατά την ανωτέρω ημερομηνία αναφοράς της 31 Δεκεμβρίου 2022 από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές, ήτοι από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανάς & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπο της BNP Paribas) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Jones Lang LaSalle), 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.
4. Η αξία αποτίμησης του ακινήτου της Εταιρείας την 31.12.2021 και την 31.12.2020 παρουσιάζεται μηδενικά καθώς κατά τις αναφερόμενες χρονικές περιόδους η Εταιρεία δεν ήταν Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία ("ΑΕΕΑΠ") ή θυγατρική ΑΕΕΑΠ, όπως την 31.12.2022, και επομένως δεν ήταν υπόχρεη για αποτίμηση των ακινήτων της όπως ορίζει ο νόμος 2778/1999.

Καλλιθέα, 28 Φεβρουαρίου 2023

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΣ

ΠΕΝΤΙΔΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΑΔΤ Α0111571 ΚΑΛΛΙΓΓΑΣ ΜΑΡΙΝΟΣ ΑΔΤ ΑΖ139709 ΞΑΝΘΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΔΤ ΑΝ517189

Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με την «Κατάσταση Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022»
Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας WISE LOUISA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ



Πεδίο εφαρμογής και σκοπός

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που απαριθμούνται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με την εντολή που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας WISE LOUISA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής η «Αναθέτον Μέρους»), αποκλειστικά και μόνο επί της «Κατάστασης Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022» (εφεξής η «Κατάσταση Επενδύσεων») της εταιρείας WISE LOUISA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής η «Εταιρεία»), στο πλαίσιο των 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 (το «Υποκείμενο Θέμα») για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022, και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση προσυμφωνημένων 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 ΔΣ 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 31η Δεκεμβρίου 2022 για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή έκθεση ελέγχου.

Ευθύνες του Αναθέτοντος Μέρους

Το Αναθέτον Μέρους έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.

Το Αναθέτον Μέρους είναι υπεύθυνο για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες. Η επάρκεια αυτών των διαδικασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του Αναθέτοντος Μέρους.

Ευθύνες του επαγγελματία

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

Η παρούσα ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπίερασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας

Κατά την εκτέλεση της ανάθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές ("Κώδικας IESBA"). Δεν απαιτείται να είμαστε ανεξάρτητοι για τους σκοπούς αυτής της ανάθεσης. Είμαστε ο ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής της Οντότητας και συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η EY εφαρμόζει το International Standard on Quality Management 1 (ISQM-1), Quality Management for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements, και κατά συνέπεια σχεδιάζει, εφαρμόζει και λειτουργεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων τεκμηριωμένων πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις δεοντολογίας, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις εφαρμοστέες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Περιγραφή των διαδικασιών που εκτελούνται

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με την από την 2 Αυγούστου 2022 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 η περιγραφή του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη «Περιγραφή Ακινήτου» της Κατάστασης Επενδύσεων συμφωνεί με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2022.
- 3) Εξετάσαμε κατά πόσο η εύλογη αξία του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης» της Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτει από την Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2022.
- 4) Εξετάσαμε ότι τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων έχουν εξαχθεί από τα ανέλεγκτα από εμάς τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.
- 5) Συμφωνήσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων.

Ευρήματα

Από τη διενέργεια των προαναφερθέντων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα εξής:

- 1) Το περιεχόμενο της Κατάστασης Επενδύσεων 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 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) Η περιγραφή του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη «Περιγραφή Ακινήτου» της Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνεί με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2022.
- 3) Η εύλογη αξία του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης» της Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτει από την Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2022.
- 4) Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων συμφωνούν με τα ανέλεγκτα από εμάς τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.
- 5) Συμφωνήσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων.

Αθήνα, 28 Φεβρουαρίου 2023

Ελεονώρα Σέκα
ΑΜ ΣΟΕΛ: 50131
ΕΡΝΕΤ & ΠΙΑΝΤΚ (ΕΛΜΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Χαμάρρας 88
15125 Μαρούσι
Ελλάδα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107