

ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΣΥΓΓΡΟΥ 224, 17672, ΚΑΛΛΙΘΕΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 30.06.2023

		ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ				ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ				ΑΞΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 30.06.2023	% ΕΠΙΣΤΡΟΦΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 30.06.2023	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ		
Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ & ΚΤΗΡΙΟΥ	Διεύθυνση	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Δήμος	Νομός	Χώρα	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ.	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ (€)	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ (€)						ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ (€)	ΑΞΙΑ (€)
1	Γηρά Ανταπόδρα Κατωκυίας	Ρουμυλάς 31	Αν. Παρασκευής	Αττικής		Ελλάδα	1,248.77	1,556.31	2,643,490.00	2,491,846.20	3,669,000.00	89.78%	Γηρά Ανταπόδρα Κατωκυίας			
Μετρητά												15.12				
Καταβληθείσα όφραση												417,509.55				
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΔΕΙΞΜΩΝ												417,524.67	10.22%			
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ												4,086,524.67	100.00%			
		30.06.2023	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021											
		Μη Ελεγμένο	Μη Ελεγμένο	Μη Ελεγμένο	Μη Ελεγμένο											
Απαιτήσεις Υποχρεώσεις		419,220	419,220	2,506,874	1,440,177											
		552,256	Αξία ενεργητικού βάσει Δ.Π.Χ.Α.	3,669,000	2,411,000											
			Αξία αποτίμησης ακινήτων βάσει Ν.2778/1999	3,669,000	2,411,000											
			% αποτιμώμενων ακινήτων επί ενεργητικού	105.42%	96.18%											
			Αξία διαθέσιμων	417,525	406,635											
			% διαθέσιμων επί ενεργητικού	12.00%	16.22%											

Σημειώσεις:
 1. Η επιφάνεια σε τ.μ του οικοπέδου και του κτηρίου, απεικονίζει την αναλογία του οικοπέδου και του κτηρίου που βρίσκονται στην κυριότητα της Εταιρείας.
 2. Η Εταιρεία έχει πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της.
 3. Η Αξία Αποτίμησης 30.06.2023 αναφέρεται στην αξία του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίστηκε κατά την ανωτέρω ημερομηνία αναφοράς της 30 Ιουνίου 2023 από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές, ήτοι την εταιρεία «Progrus Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εμπροσώπου 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.
 4. Η αξία αποτίμησης του ακινήτου της Εταιρείας την 31.12.2023 παρουσιάζεται μεθυστική καθώς κατά την αναφερόμενη χρονική περίοδο η Εταιρεία δεν ήταν Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία ("ΑΕΑΕΠ") ή θυγατρική ΑΕΑΕΠ, όπως την 30.06.2023 και την 31.12.2022, και επομένως δεν ήταν υπόχρεη για αποτίμηση των ακινήτων της όπως ορίζει ο νόμος 2778/1999.

Καλλίθεα, 4 Αυγούστου 2023

ΟΙ ΔΙΟΙΚΗΤΕΣ

ΠΕΝΤΙΩΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
 ΑΔΤ Α0111571

ΚΑΛΛΙΓΑΕ ΜΑΡΙΝΟΣ
 ΑΔΤ ΑΖ19709

ΣΑΝΘΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
 ΑΔΤ ΑΝ517189



ΕΡΝΕΤ & Γιάνγκ (Ελλάδα)
 Οριστική Εταιρική Λογιστική Α.Ε.
 Χειμαρρέας 88, Μεσογείων 15125
 Αθήνα, Ελλάδα

Τηλ: +210 2886 000
 Φαξ: +210 2886 900
 ey.com

Έκθεση προσημωμένων διαδικασιών σχετικά με την Κατάσταση Επενδύσεων της 30ης Ιουνίου 2023
Προς τους Διοικητές της Εταιρείας ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Πεδίο εφαρμογής και σκοπός

Προσμετρήσαμε τις διαδικασίες που εφαρμόζονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν από τους Διοικητές της Εταιρείας ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής η «Ανάθετη Μέρους»), αποκλειστικά και μόνο για να σας βοηθήσουμε επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 30ης Ιουνίου 2023 (εφεξής η «Κατάσταση Επενδύσεων») της εταιρείας ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ 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 περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2023, και ενδεχόμενα για άλλα σκοπούς.

Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση προσημωμένων διαδικασιών (ή «Έκθεση») προορίζεται αποκλειστικά για τη χρήση από τους Διοικητές της Εταιρείας, στο πλαίσιο της πλήρους 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 αποσπασματικό άλλο σκοπό, αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επικαίτεται σε οποιαδήποτε άλλη χρηματοοικονομική πληροφορία.

Ευθύνες του Αναθέτοντος Μέρους

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

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

Ευθύνες του επαγγελματία

Προσμετρήσαμε την ανάθεση προσημωμένων διαδικασιών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4000 (Αναθεωρημένο), Αναθέτον Προσημωμένων Διαδικασιών. Μετά από την προσημωμένων διαδικασιών παραλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με το Αναθέτον Μέρους και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσημωμένων διαδικασιών που εκτελέστηκαν. Δεν προβλέπεται σε καμία δήλωση σχετικά με την καταλληλότητα ή την επάρκεια των προσημωμένων διαδικασιών που περιγράφονται παραπάνω, είτε για τον σκοπό για τον οποίο ζητήθηκε η παρούσα έκθεση, είτε για αποσπασματικό άλλο σκοπό.

Η παρούσα ανάθεση προσημωμένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφοβίζουμε γνώμη ή συμπεράσμα διασφάλισης. Δεν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδεχόμενα να είχαν υποστεί την αντίληψη μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας

Κατά την εκτέλεση της ανάθεσης προσημωμένων διαδικασιών, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές ("Κώδικας ΙΕΣΒΑ"). Δεν απαιτείται να εμψά ανεξάρτητα για τους σκοπούς αυτής της ανάθεσης, - ωστόσο, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα ΙΕΣΒΑ που ισχύουν για ανάθεση διασφάλισης εκτός από ανάθεση χρηματοοικονομική λογιστική ή επασφάλισης. Είπαμε ο ανεξάρτητος οριστικός ελεγκτής της Ομάδας και, ως εκ τούτου, συμμορφωθήκαμε επίσης με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα ΙΕΣΒΑ που ισχύουν στο πλαίσιο του άλλου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η ΕΥ 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

Προσμετρήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με τους Διοικητές της Εταιρείας με την από την 24 Ιουλίου 2023 επιστολή ανάθεσης έργου, αναφορικά με την Κατάσταση Επενδύσεων της 30ης Ιουνίου 2023 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) Συγκρίναμε, για σκοπούς πληρότητας, 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) Συμφωνήσαμε την περιγραφή του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη «Περιγραφή Ακινήτου» της Κατάστασης Επενδύσεων, με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2023.
- 3) Συμφωνήσαμε την εύλογη αξία του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης» της Κατάστασης Επενδύσεων, με την Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2023.
- 4) Συμφωνήσαμε τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων, με τα ανέλεγκτα από εμάς τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προτιμώμενα για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2023.
- 5) Συμφωνήσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων.

Ευρήματα

Από τις διενέργειες των προαναφερθέντων 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) 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 30η Ιουνίου 2023.
- 3) Η εύλογη αξία του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης» της Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνεί με την Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 30η Ιουνίου 2023.
- 4) Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων, συμφωνούν με τα ανέλεγκτα από εμάς τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προτιμώμενα για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2023.
- 5) Οι αριθμητικοί υπολογισμοί της Κατάστασης Επενδύσεων είναι μαθηματικά ακριβείς.

Αθήνα, 04 Αυγούστου 2023

Η Οριστική Ελεγκτική Λογιστής

ΕΛΕΟΝΟΡΑ ΤΕΚΑ
 ΑΡ.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 50151
 ΕΡΝΕΤ & Γιάνγκ (Ελλάδα)
 ΟΡΙΣΤΩΣ ΕΠΙΣΤΡΕΦΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
 ΧΕΙΜΑΡΡΕΑΣ 88, ΜΑΡΟΣΙΩΝ
 151 25 ΑΘΗΝΑ
 Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 107

Επισημαίνουμε ΕΡΝΕΤ & Γιάνγκ (Ελλάδα) Οριστική Ελεγκτική Λογιστής Α.Ε.
 Χειμαρρέας 88, Μεσογείων 15125
 Αθήνα, Ελλάδα
 A member firm of Ernst & Young Global Limited