

ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΣΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΧΡΥΣΟΣΤΗΛΙΩΤΙΣΣΗ 9, 10560, ΑΘΗΝΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2023

		ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ				ΑΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ									
Δ/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ & ΚΤΗΡΙΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ				ΕΠΙΘΑΝΕΙΑ ΣΤ.Τ.Α.Μ.		ΑΣΙΑ ΚΤΗΣΗΣ		ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ	ΑΣΙΑ	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΚΡΗΣΗ	ΜΙΣΘΟΤΗ	ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ
		Διεύθυνση	Νομός	Χώρα	Οικόπεδο	Κτίριο	(1)	(2)	(3)	(4)					
1	Ξενοδοχείο	Ηρώων Πολυτεχνείου 58	Παράδεισο	Ελλάδα	1.563,57	5.148,55	1.655.258,74	6.665.456,15	4.830.000,00	54,93%	Ξενοδοχείο	DRH A.E.			
2	Γραφεία	28ης Οκτωβρίου 4	Παράδεισο	Ελλάδα	547,05	2.470,90	3.777.679,20	2.232.184,33	3.720.000,00	42,21%	Γραφεία	Deloitte Business Solutions A.E.			
ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ											97,24%				
Μετρήσιμα											19,32				
Καταβληθείσες αξίες											243.641,03				
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ											242.660,35	2,76%			
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ											8.792.660,35	100,00%			
		31.12.2023		31.12.2023		31.12.2022		31.12.2021							
		Μη Ελεγμένο		Μη Ελεγμένο		Ελεγμένο		Ελεγμένο							
Απαιτήσεις		1.089.670	Αξία ενεργητικού βάσει Δ.Π.Χ.Α.	9.982.783		9.409.069		5.195.477							
Υποχρεώσεις		134.579	Αξία αποτιμησιμής ακινήτων βάσει Ν.2778/1999	8.550.000		8.178.000		4.895.000							
			% αποτιμημένων ακινήτων επί ενεργητικού	85,65%		86,92%		94,22%							
			Αξία διαθεσίμων	242.660		288.518		1.543							
			% διαθεσίμων επί ενεργητικού	2,43%		3,07%		0,03%							

Σημειώσεις:
1. Η Εταιρεία έχει πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της.
2. Η Αξία Αποτιμής 31.12.2023 αναφέρεται στην αξία του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίζεται κατά την ανωτέρω ημερομηνία αναφοράς της 31 Δεκεμβρίου 2023 από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές, ήτοι την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (επιχρώματο 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.

Αθήνα, 29 Φεβρουαρίου 2024

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ

ΘΗΡΕΙΑ ΜΕΙΣΑΡΗ
ΑΔΤ Α4003175

Έκθεση προσημωνημένων διαδικασιών σχετικά με την Κατάσταση Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023
Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΣΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΕΥ
Building a better world together

ΕΡΝΕΣΤ & ΓΙΑΝΝΉ (ΕΛΛΑΔ) Ομιλίες Ελεγκτικής Λογιστικής Α.Ε.
Τηλ: 210 2888 000
Φαξ: 210 2888 905
Μεσογείων 86, Μαρούσι 151 25, Αθήνα

Πεδίο εφαρμογής και σκοπός

Προσημωνήσαμε τις διαδικασίες που εφαρμόζονται κατά τους οποίους συμφωνήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΣΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (εφεξής το «Αναθέτων Μέρος»), αποκλειστικά και μόνο για να σας βοηθήσουμε επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023 (εφεξής η «Κατάσταση Επενδύσεων») της εταιρείας ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΣΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (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 «Προσχεμένο Θέμα») για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023, και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

Προσημωνισμός

Η παρούσα έκθεση προσημωνημένων διαδικασιών (η «Έκθεση») προορίζεται αποκλειστικά για 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 οποιαδήποτε άλλο σκοπό, αφού περιλαμβάνει μόνο στα όσα αναφέρονται ανωτέρω και δεν επικαλείται τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που θα συντάξει η Εταιρεία για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 για τις οποίες θα εκδωθούν ξεχωριστή έκθεση ελέγχου.

Ευθύνη των Αναθέτων Μέρους

Το Αναθέτων Μέρος έχει αναγνωρίσει ότι οι προσημωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.

Το Αναθέτων Μέρος είναι υπεύθυνο για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι προσημωνημένες διαδικασίες. Η απόρριξη αυτών των διαδικασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του Αναθέτων Μέρους.

Ευθύνη του επαγγελματία

Προσημωνήσαμε την ανάθεση προσημωνημένων διαδικασιών σύμφωνα με το Διεθνή Πρότυπο Στοιχείων Υπερηκόησης (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεματίζομαι), Αναθέσεις Προσημωνημένων Διαδικασιών. Μια ανάθεση προσημωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με το Αναθέτων Μέρος και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσημωνημένων διαδικασιών που εκτελέστηκαν. Δεν προβλέπεται σε καμία δήλωση σχετικά με την καταλληλότητα ή την επίσημη των προσημωνημένων διαδικασιών που περιγράφονται παραπάνω, είτε για τον σκοπό για τον οποίο γράφηκε η παρούσα έκθεση, είτε για οποιαδήποτε άλλο σκοπό.

Η παρούσα ανάθεση προσημωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εφαρμόζουμε γνώμη ή συμπεέρασμα διασφάλισης. Εάν έχουμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να έχουν υποστεί στην επιλογή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας

Κατά την εκτέλεση της ανάθεσης προσημωνημένων 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 υφίσταται ανεξάρτητα για τους σκοπούς αυτής της ανάθεσης - κατόπιν, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν για ανάθεση διασφάλισης εκτός από ανάθεση χρηματοοικονομικού ελέγχου ή επασφάλισης. Είμαστε ανεξάρτητοι οριστικοί ελεγκτές της Οντότητας και, ως εκ τούτου, συμμορφωθήκαμε επίσης με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν στο πλαίσιο του ελέγχου 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

Προσημωνήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με την από 24η Ιουλίου 2023 επαναληφθείσας έγκριση, αναφορικά με την Κατάσταση Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023 της Εταιρείας, στο πλαίσιο όσων 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.

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

- 1) Ελέγχσαμε, για σκοπούς πληρότητας, τις πληροφορίες σύμφωνα με στα αρχεία 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) Συμμορφώσαμε τις περιγραφές των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη «Περιγραφή Ακινήτων» της Κατάστασης Επενδύσεων, με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2023.
- 3) Συμμορφώσαμε τις εύλογες αξίες των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη «Αξία Αποτιμής» της Κατάστασης Επενδύσεων, με τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2023.
- 4) Συμμορφώσαμε την συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που αναφέρεται στην Κατάσταση Επενδύσεων, με την αντίστοιχη αξία, όπως αυτή προκύπτει από τα ανέλεγκτα από εμάς τρέχοντα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προσαρμόστηκαν για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.
- 5) Συμμορφώσαμε τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων, με τα ανέλεγκτα από εμάς τρέχοντα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προσαρμόστηκαν για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.
- 6) Συμμορφώσαμε την αρθρολογία των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων.

Ευρήματα

Από τη διενέργεια των προσημωνημένων 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, συμμορφώνονται με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2023.
- 3) Οι εύλογες αξίες των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη «Αξία Αποτιμής» της Κατάστασης Επενδύσεων, συμμορφώνονται με τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2023.
- 4) Η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που αναφέρεται στην Κατάσταση Επενδύσεων, συμμορφώνεται με την αντίστοιχη αξία, όπως αυτή προκύπτει από τα ανέλεγκτα από εμάς τρέχοντα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προσαρμόστηκαν για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.
- 5) Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων συμμορφώνονται με τα ανέλεγκτα από εμάς τρέχοντα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προσαρμόστηκαν για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.
- 6) Οι αριθμητικοί υπολογισμοί της Κατάστασης Επενδύσεων είναι μαθηματικά σωστά.

Αθήνα, 29 Φεβρουαρίου 2024

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΕΛΕΘΝΟΡΑ ΣΕΚΑ
ΑΡ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 501511
ΕΡΝΕΣΤ & ΓΙΑΝΝΉ (ΕΛΛΑΔ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΟΣ 86, ΜΑΡΟΥΣΙ, 15125
151 25 ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

Εταιρεία: ΕΡΝΕΣΤ & ΓΙΑΝΝΉ (ΕΛΛΑΔ) Ομιλίες Ελεγκτικής Λογιστικής Α.Ε.
Διοικητικό Μέλος: ΕΡΝΕΣΤ & ΓΙΑΝΝΉ
Μεσογείων 86, Μαρούσι, Αθήνα, 15125
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ: 0007 10061000

A member firm of Ernst & Young Global Limited