

WISE LOUISA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΣΥΓΓΡΟΥ 224, 17672, ΚΑΛΛΙΘΕΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ										ΑΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ				ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ		ΜΙΘΩΣΤΗΣ		ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΟΡΟΦΙΕΣ	
A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ & ΚΤΗΡΙΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ				ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ.		ΑΣΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ	ΑΣΙΑ	ΑΣΙΑ	% ΕΠΙΣΥΝΟΛΟΥ	ΑΚΙΝΗΤΟΥ						
1	Υπό Ανάπτυξη Κατοικίες	Διεύθυνση	Όμιλος	Νομός	Χώρα	Οικόπεδο	Κτίριο	13	19	19	14	Υπό Ανάπτυξη Κατοικίες							
		Μυρτιάς 2	Καλλιθέα	Αττικής	Ελλάδα	3.343,37	3.327,32	6.404.315,91	3.702.913,82	8.087.000,00	8.087.000,00	97,54%							
	Μετατόπιση											48,95							
	Καταβληθείσα Δόση											203.641,64							
	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΒΕΒΗΜΩΝ											203.690,59	2,46%						
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ											8.290.690,59	100,00%						
		31.12.2023				31.12.2023	31.12.2022		31.12.2021										
	Απαθίσιες Υποκαρίσιες	Μη Ελεγμένο 316.753 1.705.404	Αίτια ενεργητικού βάσει Δ.Π.Χ.Α.			Μη Ελεγμένο 6.924.759	Ελεγμένο 6.245.899		Μη Ελεγμένο 3.221.598										
			Αίτια αποτίμησης ακινήτων βάσει Ν.2778/1999			8.087.000	5.411.000		0										
			% αποτιμημένων ακινήτων επί ενεργητικού			116,78%	86,63%		0,00%										
			Αίτια διαθεσίμων			203.691	2.244.624		603.641										
			% διαθεσίμων επί ενεργητικού			2,94%	35,94%		18,74%										

Σημειώσεις:
1. Η επιφάνεια σε τμ του κτηρίου, απεικονίζει την αναλογία του κτηρίου που βρίσκεται στην κυριότητα της Εταιρείας.
2. Επί του ακινήτου έχει εγγραφεί προσημασμένη υποθήκη υπέρ της «Τράπεζα Εθνική बैंκ Α.Ε.» για ποσό €1.800.000,00.
3. Η Αίτια Αποτίμησης 31.12.2023 αναφέρεται στην αξία του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίστηκε κατά την ανωτέρω ημερομηνία αναφοράς της 31 Δεκεμβρίου 2023 από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές, ίσως την εταιρεία «Horris Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωποι 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 μεμονωμένα καθώς κατά την αναφερόμενη χρονική περίοδο η Εταιρεία δεν ήταν Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΓΑΕΑΠ) ή θυγατρική ΑΕΕΑΠ, όπως την 31.12.2023 και την 31.12.2022, και επομένως δεν ήταν υπόχρεη για αποτίμηση των ακινήτων της όπως ορίζει ο νόμος 2778/1999.

Καλλιθέα, 29 Φεβρουαρίου 2024

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

ΠΕΝΤΑΞΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΛΛΙΓΑΣ ΜΑΡΙΝΟΣ ΨΑΡΡΑ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ - ΜΑΡΙΑ

ΑΔΤ Α0111571 ΑΔΤ Α2139709 ΑΔΤ ΑΗΣ62942

Έκθεση προσημωμένων διαδικασιών σχετικά με την Κατάσταση Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023
Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας WISE LOUISA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Πεδίο εφαρμογής και σκοπός
Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που απαριθμούνται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας WISE LOUISA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής η «Ανάθετον Μέρος»), αποκλειστικά και μόνο για να σας βοηθήσουμε επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023 (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 2023, και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

Περιορισμός χρήσης
Η παρούσα έκθεση προσημωμένων 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 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 πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για σκοπούς διαφορετικούς από αυτούς που περιγράφονται παραπάνω, αφού περιορίζεται μόνο στα όσα αναφέρονται ανωτέρω και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που θα συντάξει η Εταιρεία για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Έλεγχου.

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

Ευθύνες του επαγγελματία
Πραγματοποιήσαμε την ανάθεση προσημωμένων διαδικασιών σύμφωνα με το διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο). Αναθέσαμε Προσημωμένων Διαδικασιών. Με ανάθεση Προσημωμένων Διαδικασιών περιλαμβάνεται η εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με το Αναθέτον Μέρος και την αναφορά των ευρισμάτων, 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 αποσκοπούσε άλλο σκοπό.
Η παρούσα ανάθεση προσημωμένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφορώνει γνώμη ή συμπίπτει με διασφάλιση. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποστεί στην 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 του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές («Κώδικας IESBA»). Δεν απαιτείται να είμαστε ανεξάρτητοι για τους σκοπούς αυτής της ανάθεσης - ωστόσο, 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, and 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 εφαρμοσμένες νομικές και κανονικές 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 24η Ιουλίου 2023 εποπτική ανάθεση έργου, αναφορικά με την Κατάσταση Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 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 συνοχίζονται 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 31η Δεκεμβρίου 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 31η Δεκεμβρίου 2023.
 - 4) Συμφωνήσαμε τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων, με τα ανέλεγκτα από εμάς προκύβαντα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προετοίμασαν για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.
 - 5) Συμφωνήσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων.

- Ευρήματα**
- Από τη διερεύνηση των προαναφερόμενων 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 31η Δεκεμβρίου 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 31η Δεκεμβρίου 2023.
 - 4) Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων συμφωνούν με τα ανέλεγκτα από εμάς προκύβαντα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας που προετοίμασαν για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.
 - 5) Οι αριθμητικοί υπολογισμοί της Κατάστασης Επενδύσεων είναι μαθηματικά ακριβείς.

Αθήνα, 29 Φεβρουαρίου 2024
Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής