

ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΑΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΣΥΓΓΡΟΥ 224, 17672, ΚΑΛΛΙΘΕΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 30.06.2024

		ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ						ΑΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ							
Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ & ΚΤΗΡΙΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ				ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ.		ΑΣΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΗ ΑΣΙΑ	ΑΣΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΜΕΝΗ	% ΕΠΙΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΕΘΟΔΟΣ	ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΑΦΟΡΕΣ	
		Διεύθυνση	Όμιλος	Νομός	Χώρα	Ουδέτερο	Κτίριο	(1)	(2)	30.06.2024	30.06.2024				
1	Κατοικίες Ποσειδών	Ροιμειός 31	Αν. Παρασκευής	Αττικής	Ελλάδα	1.248,77	439,76	1.202.372,31	714.282,11	1.482.000,00	30,75%				
						1.248,77	439,76	1.202.372,31	714.282,11	1.482.000,00	30,75%				
	Μετόχια									15,12					
	Καταβέσεις όψεως									3.337.926,96					
	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΒΕΒΗΜΕΝΩΝ									3.337.942,08	69,25%				
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ									4.819.942,08	100,00%				

Αποτέλεσμα Υπερπρώσεως	30.06.2024	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022
	Μη Ελεγμένο 133.731 303.840	Μη Ελεγμένο 4.674.045	Ελεγμένο 3.719.223	Ελεγμένο 2.506.428
Αξία ενεργητικού βάσει Δ.Π.Χ.Α.				
Αξία αποτίμησης ακινήτων βάσει Ν.2778/1999		1.482.000	4.328.000	2.411.000
% αποτιμημένων ακινήτων επί ενεργητικού		31,71%	116,37%	96,19%
Αξία διαθεσίμων		3.337.942	41.592	406.635
% διαθεσίμων επί ενεργητικού		71,41%	1,12%	16,22%


Σημειώσεις:
1. Η επένδυση σε τ.μ του κτηρίου, απεικονίζεται την αναλογία του κτηρίου που βρίσκεται στην καριέρα της Εταιρείας.
2. Η Αξία Αποτίμησης 30.06.2024 αναφέρεται στην αξία του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίστηκε κατά την ανώτερη ημερομηνία αναφοράς της 30 Ιουνίου 2024 από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές, ήτοι από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός και Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπος της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηνιακή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος 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 αποτιμηθούν από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές.

Καλλιθέα, 9 Αυγούστου 2024

ΟΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΕΣ

ΠΕΝΤΙΜΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΑΔΤ Α00391355

ΚΑΛΛΙΓΙΑΣ ΜΑΡΙΝΟΣ
ΑΔΤ Α02477379



ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΛΕΓΧΩΝ Α.Ε.
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ Μίσηροιο
Τηλ.: 210 2886 000
Φαξ: 210 2886 905
ey.com

Έκθεση προσημνωμένων διαδικασιών επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 30ης Ιουνίου 2024 της εταιρείας «ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
Προς τους Διαχειριστές (εφεξής η «Διοίκηση») της εταιρείας «ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσημνωμένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της
Ο σκοπός της έκθεσης μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την εταιρεία «ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), αναφορικά με την υποβολή στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς της συνημμένης Κατάστασης Επενδύσεων που έχει αναχθεί για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2024, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της που απορρέουν από τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999 και τις απαιτήσεις της υπ' αριθμό 8/2559/19.12.2002 Απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις οικείες αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016 (εφεξής το «Υποκείμενο Θέμα»).

Η παρούσα έκθεση δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά για τη Διοίκηση της Εταιρείας, συνεπώς δεν αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με τη διενέργεια των παρακάτω προσημνωμένων διαδικασιών έναντι οποιουδήποτε τρίτου, εκτός της Εταιρείας. Ως εκ τούτου η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ή να διανέμεται σε κανένα άλλο μέρος, εκτός του να παρασχεθεί για σκοπούς πληροφόρησης μόνο στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Επιπλέον, η παρούσα έκθεση περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται σε οποιαδήποτε άλλη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Ευθύνες της Διοίκησης
Η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Αναθέτων Μέρος, έχει αναγνωρίσει ότι οι προσημνωμένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάλυσης.
Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Υπεύθυνο Μέρος, είναι υπεύθυνη για το υποκείμενο θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσημνωμένες διαδικασίες.

Ευθύνες του ελεγκτή
Διενεργήσαμε τις προσημνωμένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Ανάθεσις Προσημνωμένων Διαδικασιών». Μια ανάθεση προσημνωμένων διαδικασιών περιλαμβάνει τη διενέργεια των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με τη Διοίκηση της Εταιρείας και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσημνωμένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν, δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών.
Αυτή η ανάθεση προσημνωμένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε διενεργήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδεχομένως να είχαν υποστεί στην ανάλυσή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας
Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Πρότυπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΔΑΠΔΕ) και με τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017, καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.
Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επαγγελματίες οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναλύσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Διαδικασίες και ευρήματα
Επί του υποκείμενου θέματος διενεργήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, όπως αυτές συμφωνήθηκαν με τη Διοίκηση της Εταιρείας στους όρους της ανάθεσης με ημερομηνία 29.07.2024.

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν	Ευρήματα
1. Να εξεταστεί κατά πόσο οι πληροφορίες που περιέχει η Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρείας για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 ^η Ιουνίου 2024 είναι σύμφωνες με όσα ορίζονται στο άρθρο 25 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει και στην απόφαση 8/2559/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε από τις οικείες αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016.	Το περιεχόμενο της Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρείας, για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 ^η Ιουνίου 2024 είναι σύμφωνο με όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/2559/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις οικείες αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016.
2. Να εξεταστεί εάν οι περιγραφές του ακινήτου που εμφανίζονται στις στήλες «Περιγραφή Ακινήτου» της Κατάστασης Επενδύσεων συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 30 ^η Ιουνίου 2024.	Οι περιγραφές του ακινήτου, που εμφανίζονται στις στήλες «Περιγραφή Ακινήτου» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών, με ημερομηνία εκτίμησης την 30 ^η Ιουνίου 2024.
3. Να εξεταστεί κατά πόσο η εύλογη αξία του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης 30.06.2024» της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτει από την Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 30 ^η Ιουνίου 2024.	Η εύλογη αξία του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης 30.06.2024» της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτει από την Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των αρμόδιων ανεξάρτητων εκτιμητών, με ημερομηνία εκτίμησης την 30 ^η Ιουνίου 2024.
4. Να εξεταστεί ότι τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ως άνω Κατάσταση Επενδύσεων, ήτοι Σύνολο Διαθεσίμων, Απαιτήσεις, Υποχρεώσεις και Αξία Ενεργητικού βάσει ΔΠΧΑ 30.06.2024, έχουν ελεγχθεί από τη μη ελεπτή ελεγκτική λογιστική αρχή που τροφούει από την Εταιρεία για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 ^η Ιουνίου 2024.	Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ως άνω Κατάσταση Επενδύσεων, ήτοι Σύνολο Διαθεσίμων, Απαιτήσεις, Υποχρεώσεις και Αξία Ενεργητικού βάσει ΔΠΧΑ 30.06.2024, συμφωνούν με τα μη ελεπτή ελεγκτικά λογιστικά αρχεία που τροφούει από την Εταιρεία για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 ^η Ιουνίου 2024.
5. Να επαληθευτεί η ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων.	Επαληθεύσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων.

Αθήνα, 09 Αυγούστου 2024

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονώρα Ξέκα
ΑΡ.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 88, ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25 ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 107

Επιπλέον: ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΛΕΓΧΩΝ Α.Ε.
Διακριτικός τίτλος: ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ
Νομική Μητρό: Ακτωνας Εταιρεία
Έδρα: Χαλκίδας 86, Μικρούσι, 15125
Αριθμός ΤΕΜΗ: 000710901000

A member firm of Ernst & Young Global Limited