

**ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**  
**ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΣΥΓΓΡΟΥ 224, 17672, ΚΑΛΛΙΘΕΑ**  
**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2024**

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ					ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ									
Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ & ΚΤΗΡΙΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ				ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ.		ΑΣΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΗ ΑΣΙΑ	ΑΣΙΑ ΑΠΟΤΙΜΩΜΗΝΗΣ	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	ΤΡΕΚΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΕΘΩΤΗ	ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΟΡΘΙΕΣ
		Διεύθυνση	Διεύθυνση	Νομός	Χώρα	Οικόπεδο	Κτίριο	(1)	(2)	(3)	(4)			
1	Κατοικίες Προς Πώληση	Ροιζμηλι 31	Αγ. Παρασκευής	Αττικής	Ελλάδα	1.248,77	151,36	388.161,27	311.846,15	496.000,00	11,17%	Κατοικίες Προς Πώληση		
ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ										15,17				
Μετριά										3.944.335,19				
Καταθέσεις όψεως										3.944.335,31	88,83%			
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ										4.440.350,31	100,00%			
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ										31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022		
										Μη Ελεγμένο	Ελεγμένο	Ελεγμένο		
										294.678	4.027.189	3.719.223		
										49.695		2.506.428		
Απαίτητες Υποχρεώσεις										Αξία αποτίμησης ακινήτων βάσει Ν.2778/1999	496.000	4.328.000	2.411.000	
										% αποτιμημένων ακινήτων επί ενεργητικού	10,72%	116,37%	96,19%	
										Αξία διαθεσίμων	3.944.350	41.592	406.635	
										% διαθεσίμων επί ενεργητικού	85,24%	1,12%	16,22%	

Σημειώσεις:  
 1. Η επιμόρφωση σε τ.μ. του κτηρίου, απεικονίζει την αναλογία του κτηρίου που βρίσκεται στην κυριότητα της Εταιρείας.  
 2. Η αξία Αποτίμησης 31.12.2024 αναφέρεται στην αξία του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίστηκε κατά την ανωτέρω ημερομηνία αναφοράς της 31 Δεκεμβρίου 2024 από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές, ήτοι από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανάς και Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εμπρόσωπος της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εμπρόσωπος 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 την αξία των ακινήτων όπως αποτιμήθηκαν από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές.

Καλλιθέα, 28 Φεβρουαρίου 2025

ΟΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΕΣ

ΠΕΝΤΩΣΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ  
ΑΔΤ Α00391355

ΚΑΛΛΙΓΑΣ ΜΑΡΙΝΟΣ  
ΑΔΤ Α02477379



ΕΡΝΕΣΤ & Γιανγκ (ΕΛΛΑΣ)  
 Οργανισμός Ελεγκτικής Λογιστικής Α.Ε.  
 Κελεαρίας 88, Μαρούσι  
 151 25 Αθήνα

Tηλ.: 210 2886 000  
 ey.com

**Έκθεση προσημωμένων διαδικασιών επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 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 προσημωμένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της**

Ο σκοπός της έκθεσης μας είναι αποσκοπούμενη 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 συνταχθεί για την χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 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' αριθμ. Β/259/19.12.2002 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 «Υποκειμενο Θέμα»).

Αυτή η 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 προσημωμένων διαδικασιών έναντι οποιούδήποτε 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, Εποπλή, η παρούσα έκθεση περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που θα συντάξει η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024, για τις οποίες θα εκδοθούν ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου.

**Ευθύνη της Διοίκησης**

Η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Αναθέτων Μέρος, έχει αναγνωρίσει ότι οι προσημωμένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάθεσης.

Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Υπεύθυνο Μέρος, έχει την ευθύνη να υποκειμενο θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσημωμένες διαδικασίες.

**Ευθύνη του ελεγκτή**

Διενεργήσαμε τις προσημωμένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συνόλων Υπηρεσιών (ΔΠΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσημωμένων Διαδικασιών». Μια ανάθεση προσημωμένων 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 προσημωμένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν, δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών.

Αυτή η ανάθεση προσημωμένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφέρουμε γνώμη ή συμπεράσμα διασφάλισης. Εάν έχουμε διενεργήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδεχομένως να είχαν υποστεί στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

**Επαγγελματική δεοντολογία και διακρίση ποιότητας**

Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) και με τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017, καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η συνεργασία μας εταιρεία εφάρμοξε τα Διεθνώς Πρότυπα για τη Διακρίση Ποιότητας (ISQM) 1 «Διακρίση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συνάφου υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διακρίσης 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 υποκειμένου θέματος διενεργήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, όπως αυτές συμφωνήθηκαν με τη Διοίκηση της Εταιρείας στους φρούς 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 τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 είναι σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει και στην απόφαση Β/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε από τις οικείες αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016.	Τα περιεχόμενα της Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 είναι σύμφωνα με τα όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει και από την απόφαση Β/259/19.12.2002 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 Ακινήτων" της Κατάστασης Επενδύσεων συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2024.	Οι περιγραφές του ακινήτου, που εμφανίζονται στις στήλες "Περιγραφή Ακινήτων" της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών, με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2024.
3.	Να εξεταστεί κατά πόσο η εύλογη αξία του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη "Αξία Αποτίμησης 31.12.2024" της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτει από την Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2024.	Η εύλογη αξία του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη "Αξία Αποτίμησης 31.12.2024" της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτει από την Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών, με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2024.
4.	Να εξεταστεί όσα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ως άνω Κατάσταση Επενδύσεων, ήτοι Σύνολο Διαθεσίμων, Απαιτήσεις, Υποχρεώσεις και Αξία Ενεργητικού βάσει ΔΠΧΑ 31.12.2024, έχουν ελεγχθεί από τη μη ενήλεια ελεγκμένα λογιστικά αρχεία που προκύπτουν από την Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.	Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ως άνω Κατάσταση Επενδύσεων, ήτοι Σύνολο Διαθεσίμων, Απαιτήσεις, Υποχρεώσεις και Αξία Ενεργητικού βάσει ΔΠΧΑ 31.12.2024, συμφωνούν με τα μη ενήλεια ελεγκμένα λογιστικά αρχεία που προκύπτουν από την Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 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, 28 Φεβρουαρίου 2025

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονώρα Σάα  
 ΑΡ.Μ.Σ.Ο.Ε.Α. 50131  
 ΕΡΝΕΣΤ & Γιανγκ (ΕΛΛΑΣ)  
 ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ Α.Ε.  
 Κελεαρίας 88, Μαρούσι  
 151 25 ΑΘΗΝΑ  
 Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 107

Επωνυμία: ΕΡΝΕΣΤ & Γιανγκ (ΕΛΛΑΣ) Οργανισμός Ελεγκτικής Λογιστικής Α.Ε.  
 Διοικητικό Τμήμα: ΕΡΝΕΣΤ & Γιανγκ  
 Εθνική Μεσογείων 88, Μαρούσι, 15125  
 Αριθμός ΤΕΜΗ: 007110001000

A member firm of Ernst & Young Global Limited