

WISE LOUISA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΑΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΑΛΕΦΩΡΟΣ ΣΥΓΓΡΟΥ 224, 17672, ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2024														
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ						ΑΣΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ								
A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ & ΚΤΗΡΙΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ				ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ.		ΑΣΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΣΙΑ	ΑΣΙΑ ΑΠΟΤΙΜΩΣΗΣ 31.12.2024	% ΕΠΙΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2024	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΣΘΩΤΗ	ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΑΦΟΡΕΣ
1	Υπό Ανάπτυξη Κατοικίες	Διεύθυνση Μυρτιάς 2	Δήμος Κηφισιάς	Νομός Αττικής	Χώρα Ελλάδα	Οικόπεδο 3.343,37	Κτίριο 3.326,97	(1) 10.566.957,79	(2) 6.271.650,53	(3) 11.532.000,00	99,49%	Υπό Ανάπτυξη Κατοικίες		
ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ						3.343,37	3.326,97	10.566.957,79	6.271.650,53	11.532.000,00	99,49%			
Μισθωτά												45,55		
Καταβληθείσες Οφειλές												58.754,96		
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ												58.803,91	0,51%	
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ												11.590.803,91	100,00%	
		31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022									
		Μη Ελεγμένο 219.337	Μη Ελεγμένο 10.845.098	Ελεγμένο 6.932.361	Ελεγμένο 6.245.899									
Αποτίμηση Υποαξιώσεις		267.001	11.532.000	8.287.000	5.411.000									
		Αξία αναγωγικού βάσει Δ.Π.Χ.Α.	% αποτιμημένων ακινήτων επί ενεργητικού	106,33%	86,63%									
		Αξία αποτιμησών ακινήτων βάσει Ν.2778/1999	58.804	203.091	2.244.624									
		% διαθεσίμων	0,54%	2,84%	35,94%									
		% διαθεσίμων επί ενεργητικού												
<p>Επισημώσεις:</p> <p>1. Η επένδυση σε τ.μ του κτίριου, απεικονίζει την αναλογία του κτίριου που βρίσκεται στην κυριότητα της Εταιρείας.</p> <p>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 της εταιρείας «I. 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.Τ.1 και το αρ. 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Το ποσοστό επί του συνόλου των επενδύσεων έχει υπολογισθεί με βάση της αξίες των ακινήτων όπως αποτιμήθηκαν από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές.</p>														
			Καλλιθέα, 28 Φεβρουαρίου 2025											
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.			Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.			ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΣ								
ΠΕΝΤΩΔΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΑΔΤ Α00391355			ΚΑΛΛΙΓΑΣ ΜΑΡΙΝΟΣ ΑΔΤ Α02477379			ΦΑΡΡΑ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ - ΜΑΡΙΑ ΑΔΤ Α00486009								
<p>Έκθεση προσηφηνημένων διαδικασιών επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2024 της εταιρείας «WISE LOUISA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» Προς το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής η «Διοίκηση») της εταιρείας «WISE LOUISA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»</p> <p>Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσηφηνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της</p> <p>Ο σκοπός της έκθεσης μετ είναι αποκαλύψει να βοηθήσει την εταιρεία «WISE LOUISA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), αναφορικά με την υποβολή στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς της συνημμένης Κατάστασης Επενδύσεων που έχει υποταχθεί για τη χρήση που έληξε την 31^η 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. 8/259/19.12.2002 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 «Υπομνημένο Θέμα»).</p> <p>Η παρούσα έκθεση δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά για τη Διοίκηση της Εταιρείας, οπότε δεν αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με τη διενέργεια των παρακάτω προσηφηνημένων διαδικασιών έναντι οποιούδήποτε τρίτου, εκτός της Εταιρείας. Δις εκ τούτου η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ή να διανέμεται σε κανένα άλλο μέρος, εκτός του να παρασχεθεί για σκοπούς πληροφορήσεως μόνο στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Επιπλέον, η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που θα συντάξει η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024 για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου.</p> <p>Ευθύνες της Διοίκησης</p> <p>Η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Αναθέτων Μέρος, έχει αναγνωρίσει ότι οι προσηφηνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάλυσης.</p> <p>Παραπάνω, η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Υπούχονο Μέρος, έχει την ευθύνη για το υποκείμενο θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσηφηνημένες διαδικασίες.</p> <p>Ευθύνες του Ελεγκτή</p> <p>Διενεργήσαμε τις προσηφηνημένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διαθέσιμο Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσηφηνημένων Διαδικασιών». Μια ανάλυση προσηφηνημένων 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 προσηφηνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών.</p> <p>Αυτή η ανάλυση προσηφηνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάλυση διασφάλισης. Δις εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαν διενεργηθεί πρόσθετες διαδικασίες, ενδεχομένως να είχαν υποστεί στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.</p> <p>Επαγγελματική δεοντολογία και διατήρηση ποιότητας</p> <p>Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Δεσφών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΙΔΠΔΕ) και με τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017, καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.</p> <p>Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διαθέσιμο Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επακόλουθες οικονομικές καταστάσεις ή λοιπές αναθέσεις 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 υψίστους ηθικούς και κανονιστικές απαιτήσεις.</p> <p>Διαδικασίες και ευρήματα</p> <p>Επί του υποκείμενου θέματος διενεργήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται καταπέραν, όπως αυτές συμφωνήθηκαν με τη Διοίκηση της Εταιρείας στους όρους της ανάλυσης με ημερομηνία 29.07.2024.</p>														
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 σύμφωνες με όσα ορίζονται στο άρθρο 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει και στην απόφαση 8/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε από τις οικείες αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016.					Το περιεχόμενο της Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 είναι σύμφωνο με τα όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 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 πληροφορίες του ακινήτου που εμφανίζονται στις στήλες "Παραγραφή Ακινήτου" 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 πληροφορίες του ακινήτου, που εμφανίζονται στις στήλες "Παραγραφή Ακινήτου" της συνημμένης 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 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 ότι το χρηματοοικονομικό στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ως άνω Κατάσταση Επενδύσεων, ήτοι Σύνολο Διαθεσίμων, Αποτίμησης, Υποαξιώσεις και Αξία Ενεργητικού βάσει ΔΠΧΑ 31.12.2024, έχουν ελεγχθεί από το μη κατά ελεγκτικό λογιστικό αρχείο που πρόκειται 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, Αποτίμησης, Υποαξιώσεις και Αξία Ενεργητικού βάσει ΔΠΧΑ 31.12.2024, συμφωνούν με τα μη κατά ελεγκτικό λογιστικό αρχείο που πρόκειται 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 Σέα ΑΡ.Μ.Σ.Ο.Α. 50333 ΕΡΝΕΣΤ & ΓΙΑΝΚΙ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 88, ΜΑΡΟΥΣΙ 151 25, ΑΘΗΝΑ Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Α. 107								
<p>Εταιρεία: ΕΡΝΕΣΤ & ΓΙΑΝΚΙ (ΕΛΛΑΣ) Διοικητικό, Τηλεφ. ΕΡΝΕΣΤ & ΓΙΑΝΚΙ Βύρση: Μαρμαράς 88, Μαρούσι Αρμόδια: ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΦΙΛΙΠΠΙΔΗΣ Αρμόδια: ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΦΙΛΙΠΠΙΔΗΣ Αρμόδια: ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΦΙΛΙΠΠΙΔΗΣ</p> <p>A member firm of Ernst & Young Global Limited</p>														