


ΡΑΝΤΕΡΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ													
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΗΣ 115, 15124, ΜΑΡΟΥΣΙ													
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2022													
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ						ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ							
A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ & ΚΤΗΡΙΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ			ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ.		ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ 31.12.2022	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2022	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ
		Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Οικόπεδο	Κτίριο	(1)	(2)	(3)	(4)		
1	Γραφεία	Λεωφ. Συγγρού 97, Λαγουμιοτή 40 και Ευρυδάμαντος	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	2.273,74	20.037,39	28.329.062,66	15.390.784,00	39.880.000,00	96,18%	Γραφεία	POLYGREEN M.A.E. AEGEAN TTEC SOLUTIONS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ						2.273,74	20.037,39	28.329.062,66	15.390.784,00	39.880.000,00	96,18%		
Μετρητά										253,23			
Καταθέσεις όψεως										1.583.230,51			
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ										1.583.483,74			
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ										41.463.483,74			
										3,82%			
										100,00%			
Απαιτήσεις		31.12.2022	Αξία ενεργητικού βάσει Δ.Π.Χ.Α.			31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020					
Υποχρεώσεις		Μη Ελεγμένο	Μη Ελεγμένο			Ελεγμένο	Ελεγμένο	Ελεγμένο					
		2.797.073	44.273.950			65.196.766	65.196.766	24.999.395					
		21.742.063											
			Αξία αποτίμησης ακινήτων βάσει Ν.2778/1999			39.880.000	56.954.520	20.744.000					
			% αποτιμωμένων ακινήτων επί ενεργητικού			90,08%	87,36%	82,98%					
			Αξία διαθεσίμων			1.583.484	7.499.023	3.513.944					
			% διαθεσίμων επί ενεργητικού			3,58%	11,50%	14,06%					
Σημειώσεις:													
1. Η Εταιρεία έχει πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της.													
2. Η Αξία Αποτίμησης 31.12.2022 αναφέρεται στην αξία του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίσθηκε κατά την ανωτέρω ημερομηνία αναφοράς της 31 Δεκεμβρίου 2022 από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές, ήτοι από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπο της BNP Paribas) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο 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 αποτιμήθηκαν από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές.													
3. Επί του ακινήτου έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της «Alpha Bank A.E.» για ποσό €30.000.000.													
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ						Μαρούσι, 28 Φεβρουαρίου 2023				Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ			
ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ ΚΑΡΥΤΙΝΟΣ ΑΔΤ ΑΚ801025										ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΑΔΤ ΑΜ120773			
 <p>Έκθεση προσημωμένων διαδικασιών σχετικά με την «Κατάσταση Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022» Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ΡΑΝΤΕΡΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ</p> <p>Πεδίο εφαρμογής και σκοπός</p> <p>Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που απαιτούνται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με την εντολή που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ΡΑΝΤΕΡΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (εφεξής η «Αναθέτον Μέρους»), αποκλειστικά και μόνο επί της «Κατάστασης Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022» (εφεξής η «Κατάσταση Επενδύσεων») της εταιρείας ΡΑΝΤΕΡΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (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 2022, και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.</p> <p>Περιορισμός χρήσης</p> <p>Η παρούσα έκθεση προσημωμένων διαδικασιών (η «Έκθεση») προορίζεται αποκλειστικά για την ενημέρωση και 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 οποιονδήποτε άλλο σκοπό, αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που θα συνάδει η Εταιρεία για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή έκθεση ελέγχου.</p> <p>Ευθύνες του Αναθέτοντος Μέρους</p> <p>Το Αναθέτον Μέρους έχει αναγνωρίσει ότι οι προσημωμένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.</p> <p>Το Αναθέτον Μέρους είναι υπεύθυνο για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι προσημωμένες διαδικασίες. Η επάρκεια αυτών των διαδικασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του Αναθέτοντος Μέρους.</p> <p>Ευθύνες του επαγγελματία</p> <p>Πραγματοποιήσαμε την ανάθεση προσημωμένων διαδικασιών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρήσιμες), Αναθέσιμες Προσημωμένων Διαδικασιών. Μια ανάθεση προσημωμένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με το Αναθέτον Μέρους και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσημωμένων διαδικασιών που εκτελέστηκαν. Δεν προβλέπουμε σε καμία δήλωση σχετικά με την καταλληλότητα ή την επάρκεια των προσημωμένων διαδικασιών που περιγράφονται παρακάτω, είτε για τον σκοπό για τον οποίο ζητήθηκε η παρούσα έκθεση, είτε για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.</p> <p>Η παρούσα ανάθεση προσημωμένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφορμάμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.</p> <p>Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας</p> <p>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. Είμαστε ο ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής της Οντότητας και συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p> <p>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, 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 εφαρμοστέες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.</p> <p>Περιγραφή των διαδικασιών που εκτελούνται</p> <p>Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με την από τις 16 Ιουλίου 2022 επιστολή ανάθεσης έργου, αναφορικά με την Κατάσταση Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022 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.</p> <p>Διαδικασίες που διενεργήθηκαν</p> <p>Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Εξετάσαμε κατά πόσο η Κατάσταση Επενδύσεων περιέχει όλες 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) Εξετάσαμε κατά πόσο 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 2022. 3) Εξετάσαμε κατά πόσο η εύλογη αξία του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης» της Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτει από την Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2022. 4) Εξετάσαμε κατά πόσο η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που αναφέρεται στην Κατάσταση Επενδύσεων, συμφωνεί με την αντίστοιχη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα, όπως αυτή προκύπτει από τα ανέλεγκτα από εμάς λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022. 5) Εξετάσαμε ότι τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων έχουν ελεγχθεί από τα ανέλεγκτα από εμάς προϋμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022. 6) Συμφωνήσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων. <p>Ευρήματα</p> <p>Από τη διενέργεια των προαναφερμένων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα εξής:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Το περιεχόμενο της Κατάστασης Επενδύσεων 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 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 2022. 3) Η εύλογη αξία του ακινήτου που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης» της Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτει από την Έκθεση Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2022. 4) Η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που αναφέρεται στην Κατάσταση Επενδύσεων, συμφωνεί με την αντίστοιχη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα, όπως αυτή προκύπτει από τα ανέλεγκτα από εμάς λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022. 5) Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων συμφωνούν με τα ανέλεγκτα από εμάς προϋμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022. 6) Συμφωνήσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων. <p>Αθήνα, 28 Φεβρουαρίου 2023</p> <p>Ελεονώρα Σέκα ΑΜ ΣΟΕΛ 50131 ERNST & YOUNG (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε. Χειμάρρος 88 15125 Μαρούσι Ελλάδα Α.Μ. ΣΟΕΛ 107</p>													