



**Έκθεση Διασφάλισης Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή για την αξιολόγηση της συμμόρφωσης της NOBAL PROPERTΥ ANΩNYMH ETAIPEIA EPENDYΣEΩN ΣE AKINHTE ΠEPIOYΣIA με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας σχετικά με την επάρκεια της οργάνωσης, της λειτουργίας και τις αρμοδιότητες της υπηρεσίας εσωτερικού ελέγχου και της επιτροπής ελέγχου.**

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της  
NOBAL PROPERTΥ ANΩNYMH ETAIPEIA EPENDYΣEΩN ΣE AKINHTE ΠEPIOYΣIA  
Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41,  
Μαρούσι 151 25

τον Σύμβουλο Έκδοσης και Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο  
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε  
Αιόλου 86  
105 59 Αθήνα  
Υπόψη: κου Βασίλη Καραμούζη και κα. Δήμητρα Κρούσκα

και

τον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο  
Τράπεζα Πειραιώς  
Σταδίου 10  
105 64 Αθήνα  
Υπόψη: κου Ιπποκράτη Ανδρεαδάκη και κου Άγγελου Δημητριάδη

(από κοινού η Τράπεζα Πειραιώς και η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε «**οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι**»)

Με την παρούσα Έκθεση θέτουμε υπόψη σας τα αποτελέσματα της εργασίας που διενεργήσαμε με βάση τη μεταξύ μας σύμβαση ανάθεσης με ημερομηνία 12 Οκτωβρίου 2021 με σκοπό την αξιολόγηση της συμμόρφωσης της NOBAL PROPERTΥ ANΩNYMH ETAIPEIA EPENDYΣEΩN ΣE AKINHTE ΠEPIOYΣIA (εφεξής η «**Εταιρεία**») την 18 Νοεμβρίου 2021 σύμφωνα με τις διατάξεις των Άρθρων 14 (εξαιρουμένης της αρίθμησης 4, όπως εξειδικεύτηκε από την Απόφαση 1/891/30.09.2020 του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η οποία τροποποιήθηκε από το ΦΕΚ 3040/2021), 15 και 16 του Νόμου 4706/2020, του Άρθρου 44 του Νόμου 4449/2017, όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 (εξαιρουμένης της αρίθμησης ζ), και τις διατάξεις του άρθρου 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως ισχύουν.

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 «**Έργα Διασφάλισης πέραν του Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης**» (ISAE 3000).

### **Κανονιστικό Πλαίσιο**

Ο Νόμος 4706/2020 στο άρθρο 14 «Κανονισμός λειτουργίας» ορίζει ότι:

1. Η Εταιρεία διαθέτει επικαιροποιημένο κανονισμό λειτουργίας και μεριμνά για την κατάρτιση κανονισμού λειτουργίας των σημαντικών θυγατρικών της.
2. Ο κανονισμός λειτουργίας της Εταιρείας και κάθε τροποποίησή του εκδίδονται και εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Περίληψη του κανονισμού λειτουργίας δημοσιοποιείται αμελλητί στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας.

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι  
Τηλ: +30 210 6874400, Φαξ: +30 210 6874444, [www.pwc.gr](http://www.pwc.gr)

Εθνικής Αντίστασης 17, 55134 Θεσσαλονίκη, Τηλ: +30 2310 488880 Φαξ: +30 2310 459487

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 «**Έργα Διασφάλισης πέραν του Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης**» (ISAE 3000).

**Κανονιστικό Πλαίσιο**

Ο Νόμος 4706/2020 στο άρθρο 14 «Κανονισμός λειτουργίας» ορίζει ότι:

1. Η Εταιρεία διαθέτει επικαιροποιημένο κανονισμό λειτουργίας και μεριμνά για την κατάρτιση κανονισμού λειτουργίας των σημαντικών θυγατρικών της.
2. Ο κανονισμός λειτουργίας της Εταιρείας και κάθε τροποποίησή του εκδίδονται και εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Περίληψη του κανονισμού λειτουργίας δημοσιοποιείται αμελλητί στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας.
3. Ο κανονισμός λειτουργίας περιλαμβάνει τουλάχιστον τα εξής:
  1. Την οργανωτική διάρθρωση, τα αντικείμενα των μονάδων, των επιτροπών του άρθρου 10 ή άλλων διαρκών επιτροπών, καθώς και τα καθήκοντα των επικεφαλής τους και τις γραμμές αναφοράς τους.
  2. Την αναφορά των κύριων χαρακτηριστικών του Συστήματος εσωτερικού ελέγχου, ήτοι κατ' ελάχιστον τη λειτουργία της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης.
  3. Τη διαδικασία πρόσληψης των ανώτατων διευθυντικών στελεχών και αξιολόγησης της απόδοσής τους.
  4. Τη διαδικασία συμμόρφωσης των προσώπων που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα, όπως ορίζονται στον αριθμό 25 της παρ. 1 του άρθρου 3 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014, και των προσώπων που έχουν στενούς δεσμούς με αυτά, σύμφωνα με τον ορισμό της παρ. 14 του άρθρου 2 του παρόντος, που περιλαμβάνουν τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις διατάξεις του άρθρου 19 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014.
  5. Τη διαδικασία γνωστοποίησης τυχόν ύπαρξης σχέσεων εξάρτησης, σύμφωνα με το άρθρο 9, των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των προσώπων που έχουν στενούς δεσμούς με αυτά τα πρόσωπα.
  6. Τη διαδικασία συμμόρφωσης με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τα άρθρα 99 ως 101 του Ν. 4548/2018, σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.
  7. Τις πολιτικές και διαδικασίες πρόληψης και αντιμετώπισης καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων.
  8. Τις πολιτικές και διαδικασίες συμμόρφωσης της Εταιρείας με τις νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις που ρυθμίζουν την οργάνωση και λειτουργία της, καθώς και τις δραστηριότητές της.
  9. Τη διαδικασία που διαθέτει η Εταιρεία για τη διαχείριση προνομιακών πληροφοριών και την ορθή ενημέρωση του κοινού, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014.
  10. Την πολιτική και τη διαδικασία για τη διενέργεια περιοδικής αξιολόγησης του Συστήματος εσωτερικού ελέγχου, ιδίως ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σε ατομική και ενοποιημένη βάση, ως προς τη διαχείριση κινδύνων και ως προς την κανονιστική συμμόρφωση, σύμφωνα με

αναγνωρισμένα πρότυπα αξιολόγησης και του εσωτερικού ελέγχου, καθώς και της εφαρμογής των διατάξεων περί εταιρικής διακυβέρνησης του παρόντος νόμου. Η εν λόγω αξιολόγηση διενεργείται από πρόσωπα που διαθέτουν αποδεδειγμένη σχετική επαγγελματική εμπειρία και δεν έχουν σχέσεις εξάρτησης σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 9.

11. Την πολιτική εκπαίδευσης των μελών του διοικητικού συμβουλίου, των διευθυντικών στελεχών, καθώς και των λοιπών στελεχών της Εταιρείας, ιδίως όσων εμπλέκονται στον εσωτερικό έλεγχο, στη διαχείριση κινδύνων, στην κανονιστική συμμόρφωση και στα πληροφοριακά συστήματα.

12. Την πολιτική βιώσιμης ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία, όπου απαιτείται.

Ο Νόμος 4706/2020 στο άρθρο 15 «Οργάνωση και λειτουργία της μονάδας εσωτερικού ελέγχου» ορίζει ότι:

1. Η Εταιρεία διαθέτει μονάδα εσωτερικού ελέγχου, που συνιστά ανεξάρτητη οργανωτική μονάδα εντός της Εταιρείας, με σκοπό την παρακολούθηση και βελτίωση των λειτουργιών και των πολιτικών της Εταιρείας, αναφορικά με το Σύστημα εσωτερικού ελέγχου της.
2. Ο επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, έπειτα από πρόταση της επιτροπής ελέγχου, είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος, προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητος και αντικειμενικός κατά την άσκηση των καθηκόντων του και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και σχετική επαγγελματική εμπειρία. Υπάγεται διοικητικά στον διευθύνοντα σύμβουλο και λειτουργικά στην επιτροπή ελέγχου. Ως επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, δεν μπορεί να είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή μέλος με δικαίωμα ψήφου σε επιτροπές διαρκούς χαρακτήρα της Εταιρείας και να έχει στενούς δεσμούς με οιοδήποτε κατέχει μία από τις παραπάνω ιδιότητες στην Εταιρεία ή σε εταιρεία του Ομίλου.
3. Η Εταιρεία ενημερώνει την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για οποιαδήποτε μεταβολή του επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, υποβάλλοντας τα πρακτικά της σχετικής συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου, εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από τη μεταβολή αυτή.
4. Για την άσκηση του έργου της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, ο επικεφαλής της έχει πρόσβαση σε οποιαδήποτε οργανωτική μονάδα της Εταιρείας και λαμβάνει γνώση οποιουδήποτε στοιχείου απαιτείται για την άσκηση των καθηκόντων του.
5. Ο επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου υποβάλλει στην επιτροπή ελέγχου ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων και τις απαιτήσεις των απαραίτητων πόρων, καθώς και τις επιπτώσεις περιορισμού των πόρων ή του ελεγκτικού έργου της μονάδας εν γένει. Το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων καταρτίζεται με βάση την αξιολόγηση των κινδύνων της Εταιρείας, αφού προηγουμένως ληφθεί υπόψη η γνώμη της επιτροπής ελέγχου.

Ο Νόμος 4706/2020 στο Άρθρο 16 «Ο ρόλος της μονάδας εσωτερικού ελέγχου» ορίζει ότι:

1. Η μονάδα εσωτερικού ελέγχου διαθέτει και εφαρμόζει εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, έπειτα από πρόταση της επιτροπής ελέγχου. Ο αριθμός των εσωτερικών ελεγκτών της μονάδας εσωτερικού ελέγχου πρέπει να είναι ανάλογος με το μέγεθος της εταιρίας, τον αριθμό των υπαλλήλων της, τα γεωγραφικά σημεία όπου δραστηριοποιείται, τον αριθμό των λειτουργικών και των επιτελικών μονάδων και των ελεγκτών οντοτήτων εν γένει. Για την εφαρμογή των άρθρων 1 ως 24, η μονάδα εσωτερικού ελέγχου ιδίως:

1. Παρακολουθεί, ελέγχει και αξιολογεί:
  - αα) την εφαρμογή του κανονισμού λειτουργίας και το Σύστημα εσωτερικού ελέγχου, ιδίως ως προς την επάρκεια και την ορθότητα της παρεχόμενης χρηματοοικονομικής και μη πληροφόρησης, της διαχείρισης κινδύνων, της κανονιστικής συμμόρφωσης και του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία,
  - αβ) τους μηχανισμούς διασφάλισης ποιότητας,
  - αγ) τους μηχανισμούς εταιρικής διακυβέρνησης και
  - αδ) την τήρηση των δεσμεύσεων που περιέχονται σε ενημερωτικά δελτία και τα επιχειρηματικά σχέδια της Εταιρείας σχετικά με τη χρήση των κεφαλαίων που αντλήθηκαν από τη ρυθμιζόμενη αγορά.
2. Συντάσσει εκθέσεις προς τις ελεγχόμενες μονάδες με ευρήματα αναφορικά με την περ. α), τους κινδύνους που απορρέουν από αυτά και τις προτάσεις βελτίωσης, εάν υπάρχουν. Οι εκθέσεις της παρούσας, μετά από την ενσωμάτωση των σχετικών απόψεων από τις ελεγχόμενες μονάδες, τις συμφωνημένες δράσεις, αν υπάρχουν, ή την αποδοχή του κινδύνου της μη ανάληψης δράσης από αυτές, τους περιορισμούς στο εύρος ελέγχου της, αν υπάρχουν, τις τελικές προτάσεις εσωτερικού ελέγχου και τα αποτελέσματα της ανταπόκρισης των ελεγχόμενων μονάδων της Εταιρείας στις προτάσεις της, υποβάλλονται ανά τρίμηνο στην επιτροπή ελέγχου.
3. Υποβάλλει κάθε τρεις (3) τουλάχιστον μήνες στην επιτροπή ελέγχου αναφορές, στις οποίες περιλαμβάνονται τα σημαντικότερα θέματα και οι προτάσεις της, σχετικά με τις τα καθήκοντα των περ. α) και β) της παρούσας, τις οποίες η επιτροπή ελέγχου παρουσιάζει και υποβάλλει μαζί με τις παρατηρήσεις της στο Διοικητικό Συμβούλιο.
2. Ο επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου παρίσταται στις γενικές συνελεύσεις των μετόχων.
3. Ο επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου παρέχει εγγράφως οποιαδήποτε πληροφορία ζητηθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, συνεργάζεται με αυτήν και διευκολύνει με κάθε δυνατό τρόπο το έργο της παρακολούθησης, του ελέγχου και της εποπτείας από αυτήν.
4. Με απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς μπορεί να καθορίζεται κάθε ειδικότερο ζήτημα για την εφαρμογή του παρόντος και ιδίως, τα ζητήματα που είναι σχετικά με τις βέλτιστες πρακτικές ή τα πρότυπα εσωτερικού ελέγχου.

Ο Νόμος 4449/2017, στο άρθρο 44 (παρ. 1 και 3) για την Επιτροπή Ελέγχου, (όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 εξαιρουμένου της αρίθμησης ζ), μεταξύ άλλων ορίζει ότι:

«Παρ.1.α) Κάθε οντότητα δημοσίου συμφέροντος διαθέτει επιτροπή ελέγχου η οποία αποτελείται από τρία (3) τουλάχιστον μέλη. Η επιτροπή ελέγχου αποτελεί:

- αα) επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου της ελεγχόμενης οντότητας, η οποία αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του, είτε
- αβ) ανεξάρτητη επιτροπή, η οποία αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τρίτους, είτε
- αγ) ανεξάρτητη επιτροπή, η οποία αποτελείται μόνο από τρίτους.

- β) Το είδος της επιτροπής ελέγχου, η θητεία, ο αριθμός και οι ιδιότητες των μελών της αποφασίζονται από τη γενική συνέλευση ή από ισοδύναμο αυτής όργανο.
- γ) Τα μέλη της επιτροπής ελέγχου ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, όταν αποτελεί επιτροπή του, ή από τη γενική συνέλευση της ελεγχόμενης οντότητας ή, στην περίπτωση οντοτήτων χωρίς μετόχους, από ισοδύναμο αυτής όργανο, όταν αποτελεί ανεξάρτητη επιτροπή.
- δ) Τα μέλη της επιτροπής ελέγχου είναι στην πλειοψηφία τους ανεξάρτητα από την ελεγχόμενη οντότητα.
- ε) Ο Πρόεδρος ορίζεται από τα μέλη και είναι ανεξάρτητος από την ελεγχόμενη οντότητα.
- στ) Σε περίπτωση παραίτησης, θανάτου ή απώλειας της ιδιότητας του μέλους, το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει από τα υφιστάμενα μέλη του, νέο μέλος σε αντικατάσταση αυτού που εξέλιπε, για το χρονικό διάστημα μέχρι τη λήξη της θητείας του, τηρουμένων, εφόσον συντρέχει περίπτωση, των παρ. 1 και 2 του άρθρου 82 του Ν. 4548/ 2018 (Α' 104), το οποίο εφαρμόζεται αναλόγως. Όταν το μέλος του προηγούμενου εδαφίου είναι τρίτο πρόσωπο, μη μέλος Διοικητικού Συμβουλίου, το διοικητικό συμβούλιο ορίζει τρίτο πρόσωπο, μη μέλος Διοικητικού Συμβουλίου, ως προσωρινό αντικαταστάτη, και η επόμενη γενική συνέλευση προβαίνει είτε στον ορισμό του ίδιου μέλους, είτε στην εκλογή άλλου, για το χρονικό διάστημα μέχρι τη λήξη της θητείας του στην επιτροπή ελέγχου.
- η) Η επιτροπή ελέγχου καταρτίζει κανονισμό λειτουργίας που αναρτάται στην ιστοσελίδα της ελεγχόμενης οντότητας και συνεδριάζει στην έδρα της ελεγχόμενης οντότητας ή όπου προβλέπει το Καταστατικό της, σύμφωνα με το άρθρο 90 του Ν. 4548/2018. Οι συζητήσεις και αποφάσεις της επιτροπής ελέγχου καταχωρίζονται σε πρακτικά, τα οποία υπογράφονται από τα παρόντα μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 93 του Ν. 4548/2018.
- θ) Η επιτροπή ελέγχου υποβάλλει ετήσια έκθεση πεπραγμένων προς την τακτική γενική συνέλευση της ελεγχόμενης οντότητας ή, στην περίπτωση οντοτήτων χωρίς μέτοχους, στο ισοδύναμο όργανο. Στην έκθεση αυτή περιλαμβάνεται η περιγραφή της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης που ακολουθεί η ελεγχόμενη οντότητα.
- «Παρ. 3. Με την επιφύλαξη της ευθύνης των μελών του διοικητικού ή διαχειριστικού οργάνου ή άλλων μελών που έχουν εκλεγεί από τη γενική συνέλευση των μετόχων της ελεγχόμενης οντότητας, η επιτροπή ελέγχου μεταξύ άλλων:
- α) ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο της ελεγχόμενης οντότητας για το αποτέλεσμα του υποχρεωτικού ελέγχου και επεξηγεί πώς συνέβαλε ο υποχρεωτικός έλεγχος στην ακεραιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και ποιος ήταν ο ρόλος της επιτροπής ελέγχου στην εν λόγω διαδικασία,

- β) παρακολουθεί τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και υποβάλλει συστάσεις ή προτάσεις για την εξασφάλιση της ακεραιότητάς της,
- γ) παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου, διασφάλισης της ποιότητας και διαχείρισης κινδύνων της επιχείρησης και, κατά περίπτωση, του τμήματος εσωτερικού ελέγχου της, όσον αφορά τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση της ελεγχόμενης οντότητας, χωρίς να παραβιάζει την ανεξαρτησία της οντότητας αυτής,
- δ) παρακολουθεί τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ετήσιων και ιδίως την απόδοσή του, λαμβάνοντας υπόψη οποιαδήποτε πορίσματα και συμπεράσματα της αρμόδιας αρχής σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 26 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014,
- ε) επισκοπεί και παρακολουθεί την ανεξαρτησία των ορκωτών ελεγκτών λογιστών ή των ελεγκτικών εταιρειών σύμφωνα με τα άρθρα 21, 22, 23, 26 και 27, καθώς και το άρθρο 6 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και ιδίως την καταλληλότητα της παροχής μη ελεγκτικών υπηρεσιών στην ελεγχόμενη οντότητα σύμφωνα με το άρθρο 5 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014,
- στ) είναι υπεύθυνη για τη διαδικασία επιλογής ορκωτών ελεγκτών λογιστών ή ελεγκτικών εταιρειών και προτείνει τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή τις ελεγκτικές εταιρείες που θα διοριστούν σύμφωνα με το άρθρο 16 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014, εκτός εάν εφαρμόζεται η παρ. 8 του άρθρου 16 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014.»

Η Απόφαση 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς στο άρθρο 4 «Τμήμα εσωτερικού ελέγχου» ορίζει:

1. Κάθε Εταιρία οφείλει να διαθέτει τμήμα εσωτερικού ελέγχου το οποίο θα αποσκοπεί στη συνεχή παρακολούθηση της λειτουργίας της Εταιρίας και θα έχει την ευθύνη να ενημερώνει εγγράφως, σε τακτά χρονικά διαστήματα, το διοικητικό συμβούλιο για την εφαρμογή του κανονισμού εσωτερικής λειτουργίας της Εταιρίας.
2. Ο επικεφαλής του τμήματος εσωτερικού ελέγχου διορίζεται από το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρίας, αναφέρεται σε αυτό και είναι πρόσωπο με επαρκή προσόντα και εμπειρία.
3. Στις αρμοδιότητες του τμήματος εσωτερικού ελέγχου συμπεριλαμβάνονται επιπροσθέτως και οι εξής:
  - α) Ο έλεγχος τήρησης των υποχρεώσεων που προβλέπονται στην παρούσα.
  - β) Ο έλεγχος της τήρησης των δεσμεύσεων που περιέχονται στα ενημερωτικά δελτία και τα επιχειρηματικά σχέδια της Εταιρίας, σχετικά με τη χρήση των κεφαλαίων που αντλήθηκαν από το χρηματιστήριο.
  - γ) Ο έλεγχος της νομιμότητας των αμοιβών και πάσης φύσεως παροχών προς τα μέλη της διοικήσεως, αναφορικά με τις αποφάσεις των αρμοδίων οργάνων της Εταιρίας.
  - δ) Ο έλεγχος των σχέσεων και συναλλαγών της Εταιρίας με συνδεδεμένα μέρη, όπως ισχύει με βάση την παρ.2 του άρθρου 99 του Ν.4548/2018.

4. Το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρίας οφείλει να παρέχει στα μέλη του Τμήματος όλα τα απαραίτητα μέσα που θα διευκολύνουν την άσκηση κατάλληλου και αποδοτικού εσωτερικού ελέγχου.
5. Στον εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας της Εταιρίας πρέπει να περιγράφονται με ακρίβεια οι αρμοδιότητες, η σύνθεση, ο τρόπος επικοινωνίας με τα λοιπά τμήματα της Εταιρίας και οι όροι λειτουργίας του τμήματος εσωτερικού ελέγχου»

#### **Έκταση και προσέγγιση του Έργου**

Η εργασία μας συμπεριέλαβε τη διεξαγωγή συνεντεύξεων με στελέχη της Εταιρείας, την επισκόπηση των καταγεγραμμένων Κανονισμών / Πολιτικών / Διαδικασιών (ενδεικτικά αναφέρονται ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης, ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας και ο Κανονισμός Λειτουργίας Επιτροπής Ελέγχου), την επισκόπηση δείγματος εργασιών της Λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου και της Επιτροπής Ελέγχου και βασίσθηκε στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τις διατάξεις των Άρθρων 14 (εξαιρουμένου της αρίθμησης 4, και όπως εξειδικεύτηκε από την Απόφαση 1/891/30.09.2020 του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η οποία τροποποιήθηκε από το ΦΕΚ 3040/2021), 15 και 16 του Νόμου 4706/2020, του Άρθρου 44 του Νόμου 4449/201, όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 εξαιρουμένου της αρίθμησης ζ) και του άρθρου 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

#### **Περιορισμοί**

Η διενεργηθείσα εργασία δεν θα μπορούσε να διασφαλίσει απόλυτα ότι θα καλύπτονται όλα τα θέματα που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως ουσιώδεις αδυναμίες, σχετικά με τη συμμόρφωση της Εταιρείας στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τις διατάξεις των Άρθρων 14 (εξαιρουμένης της αρίθμησης 4, και όπως εξειδικεύτηκε από την Απόφαση 1/891/30.09.2020 του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς η οποία τροποποιήθηκε από το ΦΕΚ 3040/2021), 15 και 16 του Νόμου 4706/2020, του Άρθρου 44 του Νόμου 4449/201, όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 εξαιρουμένης της αρίθμησης ζ) και του άρθρου 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Ουσιώδης αδυναμία υπάρχει όταν ο σχεδιασμός του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου όσον αφορά την Οργάνωση και Λειτουργία της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου και την Επιτροπή Ελέγχου δεν περιορίζει τον κίνδυνο να συμβούν και να μην αποκαλυφθούν σημαντικά λάθη ή ανωμαλίες, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος. Όλα τα συμπεράσματα από τη διεξαγωγή του έργου συζητήθηκαν με τη Διοίκηση της Εταιρίας.



### **Ευθύνη της Διοίκησης**

Η Διοίκηση της Εταιρείας ευθύνεται για τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις των Άρθρων 14 (εξαιρουμένου της αρίθμησης 4, και όπως εξειδικεύτηκε από την Απόφαση 1/891/30.09.2020 του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η οποία τροποποιήθηκε από το ΦΕΚ 3040/2021), 15 και 16 του Νόμου 4706/2020, του Άρθρου 44 του Νόμου 4449/201, όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 εξαιρουμένου της αρίθμησης ζ) και του άρθρου 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

### **Ευθύνη Ελεγκτή**

Δική μας ευθύνη είναι να διενεργήσουμε την εργασία, όπως περιγράφεται ανωτέρω και να αναφέρουμε το συμπέρασμα που προκύπτει από την εκτέλεσή της. Τα τυχόν ευρήματά μας από την ανωτέρω εργασία αφορούν στη συμμόρφωση της Εταιρείας με τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τις διατάξεις των Άρθρων 14 (εξαιρουμένου της αρίθμησης 4, και όπως εξειδικεύτηκε από την Απόφαση 1/891/30.09.2020 του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η οποία τροποποιήθηκε από το ΦΕΚ 3040/2021), 15 και 16 του Νόμου 4706/2020, του Άρθρου 44 του Νόμου 4449/201, όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 εξαιρουμένου της αρίθμησης ζ), και τις διατάξεις του άρθρου 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς την 18 Νοεμβρίου 2021 και δεν φέρουμε ευθύνη για γεγονότα ή καταστάσεις που ενδέχεται να συμβούν μετά την 18 Νοεμβρίου 2021.

### **Ανεξαρτησία του Ελεγκτή**

Επιβεβαιώνουμε την ανεξαρτησία μας αναφορικά με την Εταιρία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και επιπλέον έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές υποχρεώσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014.

### **Συμπέρασμα**

Από την ανωτέρω περιγραφείσα εργασία και με βάση τα τεκμήρια που συγκεντρώσαμε, κατά τη γνώμη μας η εταιρεία «NOBAL PROPERTΥ ANΩNYMH ETAIPEIA EPENΔYΣEΩN ΣE AKINHTEH ΠEPIOYΣIA» έχει συμμορφωθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, με τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τα άρθρα 14 (εξαιρουμένης της αρίθμησης 4, και όπως εξειδικεύτηκε από την Απόφαση 1/891/30.09.2020 του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η οποία τροποποιήθηκε από το ΦΕΚ 3040/2021), 15 και 16 του Νόμου 4706/2020, το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 (εξαιρουμένης της αρίθμησης ζ), και το άρθρο 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως ισχύουν, την 18 Νοεμβρίου 2021.





### Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου, και στο πλαίσιο της επικείμενης έκδοσης Εταιρικού Ομολόγου με δημόσια προσφορά (το «ΚΟΔ») και εισαγωγή προς διαπραγμάτευση που πραγματοποιείται με βάση τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980, και του Ν. 4706/2020, ως ισχύουν. Ως εκ τούτου, η έκθεση αυτή συντάχθηκε για να ενσωματωθεί αυτούσια ή αποσπασματικά στο Ενημερωτικό Δελτίο, να κοινοποιηθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και να τεθεί ως έγγραφο στη διάθεση του επενδυτικού κοινού, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Σημείο 13.1 του Παραρτήματος 8 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980 και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.



ΠραϊςγουώτερχαουςΚούπερς  
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία  
Λ. Κηφισίας 268,  
153 32 Χαλάνδρι  
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 18 Νοεμβρίου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος  
ΑΜ ΣΟΕΛ 17701