

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΛΕΓΧΟΥ NOVAL PROPERTY ΑΕΕΑΠ

Παναγιώτης Κονιστής, Πρόεδρος
Ιωάννης Στρούτσης, Μέλος
Νικόλαος Γαλέτας, Μέλος

Αθήνα, 20 Μαΐου 2021

Προς: τους κ.κ. Μετόχους της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της NOVAL PROPERTY ΑΕΕΑΠ της 16^{ης} Ιουλίου 2021

Θέμα: Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την ελεγχόμενη χρήση.

Αξιότιμοι κύριοι Μέτοχοι,

Με την ιδιότητά μας ως Μελών της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας με την επωνυμία «NOVAL PROPERTΥ ANΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (στο εξής η «Εταιρεία»), και, συμφώνως με όσα αφενός προβλέπονται στο άρθρο 44 του ν. 4449/2017, όπως ισχύει (στο εξής ο «Νόμος») και αφετέρου τα αναλυτικώς διαλαμβανόμενα στις υπ' αριθμ. πρωτ. 1302/28-4-2017 & 1508/17-7-2020 Συστάσεις της Δ/σης Εισηγμένων Εταιριών /Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Εταιρειών της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (στο εξής οι «Συστάσεις»), παραθέτουμε κατωτέρω στην παρούσα Αναφορά μας και θέτουμε υπόψη σας, στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της Επιτροπής Ελέγχου, διαπιστώσεις, όσον αφορά στο αντικείμενο που ρυθμίζει το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο.

Συγκεκριμένα:

Σε σχέση με τον εξωτερικό έλεγχο

(άρθρο 44, παρ. 3, περ. α' του Νόμου).

Ειδικότερα:

α) Ως προς τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου των ατομικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου του 2020 δεν εντοπίστηκαν σημαντικές εξαιρέσεις ως προς την αναγνώριση, επιμέτρηση και ταξινόμηση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και θεωρήθηκε ότι οι παραδοχές και εκτιμήσεις της Διοίκησης βρίσκονταν εντός λογικού εύρους. Διαπιστώθηκε ότι οι σχετικές γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις ήταν επαρκείς.

β) Καταγραφή των ενεργειών στις οποίες η Επιτροπή μας προέβη κατά τη διαδικασία διεξαγωγής του υποχρεωτικού ελέγχου:

1. Έλεγχος της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2020 και των σχετικών στοιχείων της 30.06.2020
2. Δημοσιεύσεων, περιλαμβανομένης της Ετήσιας Εκθέσεως
3. Έλεγχος του περιεχόμενου των ασφαλιστηρίων συμβολαίων, σύμφωνα με τη σχετική απόφαση 7/259/19.12.2002 του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
4. Έλεγχος διαδικασίας καταχώρισης και τήρησης εσόδων, εξόδων, παγίων και λοιπού λογιστικού κυκλώματος.
5. Έλεγχος φορολογικών θεμάτων.
6. Έλεγχος θεμάτων υγείας, ασφάλειας και περιβαλλοντικών θεμάτων.
7. Έλεγχος διαδικασιών Οικονομικών Υπηρεσιών, συμφωνίες λογαριασμών και παρακολούθηση της εξέλιξης απαιτήσεων και υποχρεώσεων.
8. Ενημέρωση από την Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου.
9. Ενημέρωση από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.
10. Ενημέρωση από τη Διεύθυνση της Εταιρείας.

Κατά την εκτέλεση του ελεγκτικού έργου, ελήφθησαν υπ' όψιν οι απαιτήσεις του Ν. 2778/1999, όπως σήμερα ισχύει, περί εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, και ελέγχθηκε η κάλυψη αυτών.

Κατά την ενάσκηση των αρμοδιοτήτων της, η Επιτροπή Ελέγχου δεν διεπίστωσε ουσιώδη θέματα που να χρήζουν βελτίωσης.

Επισημαίνεται ότι η Επιτροπή μας λαμβάνει πάντοτε υπόψη της το περιεχόμενο συμπληρωματικών εκθέσεων που της υποβάλλονται από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή της ελεγκτικής εταιρείας που έχει προσληφθεί από την Εταιρεία, η οποία περιέχει τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου που διενεργείται και πληροί τουλάχιστον τις συγκεκριμένες απαιτήσεις σύμφωνα με το άρθρο 11 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16^{ης} Απριλίου 2014.

γ) Στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της Επιτροπής μας, ενημερωθήκαμε για τη διαδικασία και το χρονοδιάγραμμα σύνταξης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης από τη διοίκηση της Εταιρείας, όπως επίσης ενημερωθήκαμε και από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή επί του προγράμματος και του αποτελέσματος του υποχρεωτικού ελέγχου. Προβήκαμε σε αξιολόγησή του και βεβαιωθήκαμε ότι το ετήσιο πρόγραμμα υποχρεωτικού ελέγχου κάλυψε τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και

χρηματοοικονομικού κινδύνου της Εταιρείας. Επίσης πραγματοποιήθηκαν συναντήσεις με τη διοίκηση/αρμόδια διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της προετοιμασίας των οικονομικών εκθέσεων, κατά το στάδιο προγραμματισμού του ελέγχου, της εκτέλεσής του και κατά το στάδιο προετοιμασίας των εκθέσεων ελέγχου, αντιστοίχως.

δ) Λάβαμε υπόψη μας και εξετάσαμε τα πιο σημαντικά ζητήματα και τους κινδύνους που ενδέχεται να έχουν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, καθώς και στις σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις της διοίκησης κατά την σύνταξή τους. Συγκεκριμένα, εξετάσαμε και αξιολογήσαμε διεξοδικά τα κατωτέρω θέματα με αναφορά σε συγκεκριμένες ενέργειες επί των θεμάτων αυτών:

δ1) Ως προς τις σημαντικές κρίσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων διαπιστώθηκε ότι βρίσκονταν εντός λογικού εύρους.

δ2) Ως προς την αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία, διαπιστώθηκε ότι χρησιμοποιήθηκαν ειδικοί ανεξάρτητοι εμπειρογνώμονες εκτιμητές, πιστοποιημένοι και εγγεγραμμένοι στο οικείο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, οι βασικές παραδοχές βασίστηκαν σε διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς και ότι η μεθοδολογία της προσέγγισης κόστους έχει κατάλληλα εφαρμοστεί.

δ3) Ως προς την αξιολόγηση της ανακτησιμότητας περιουσιακών στοιχείων, διαπιστώθηκε ότι υποστηριζόταν από το επιχειρηματικό σχέδιο.

δ4) Ως προς τις γνωστοποιήσεις για τα ανωτέρω που απαιτούνται από τα Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Α. διαπιστώθηκε πως οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις ήταν επαρκείς.

δ5) Ως προς τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως απεικονίζονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση της χρήσης 2020, δεν διαπιστώθηκαν σημαντικές ασυνήθεις συναλλαγές.

ε) Τέλος, είχαμε έγκαιρη και ουσιαστική επικοινωνία με τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή ενόψει της σύνταξης της έκθεσης ελέγχου και της συμπληρωματικής έκθεσής του προς την Επιτροπή μας, ενώ επισημαίνεται ότι επισκοπήθηκαν οι οικονομικές εκθέσεις πριν την έγκρισή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και θεωρούμε ότι είναι πλήρεις και συνεπείς σε σχέση με την πληροφόρηση που είχε τεθεί υπόψη μας, καθώς και με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η Εταιρεία.

Σε σχέση με την διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

(άρθρο 44, παρ. 3, περ. β' του Νόμου).

Ειδικότερα:

Παρακολούθηση, εξέταση και αξιολόγηση της διαδικασίας σύνταξης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης:

Εν προκειμένω, η Επιτροπή μας παρακολουθεί, εξετάζει και αξιολογεί:

(1) τους μηχανισμούς και τα συστήματα παραγωγής, ροής και διάχυσης των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που παράγουν οι εμπλεκόμενες οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας και

(2) την λοιπή δημοσιοποιηθείσα πληροφόρηση με οποιοδήποτε τρόπο (π.χ. χρηματιστηριακές ανακοινώσεις, δελτία τύπου) σε σχέση με τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες.

Κατά την ενάσκηση των αρμοδιοτήτων της αυτών, η Επιτροπή μας δεν διεπίστωσε ουσιώδη θέματα που να χρήζουν βελτίωσης.

Σε σχέση με τις διαδικασίες συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων και τη μονάδα εσωτερικού ελέγχου

(άρθρο 44, παρ. 3, περ. γ' του Νόμου).

Ειδικότερα:

Παρακολούθηση, εξέταση και αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του συνόλου των πολιτικών, διαδικασιών και δικλίδων ασφαλείας της Εταιρείας όσον αφορά:

(1) στο σύστημα εσωτερικού ελέγχου και

(2) στην εκτίμηση και τη διαχείριση κινδύνων, σε σχέση με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Εν προκειμένω, η Επιτροπή μας παρακολουθεί και επιθεωρεί:

(α) την ορθή λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα καθώς και το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και αξιολογεί το έργο που επιτελεί, την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά του, χωρίς ωστόσο να επηρεάζει την ανεξαρτησία του,

(β) επισκοπεί τη δημοσιοποιηθείσα πληροφόρηση ως προς τον εσωτερικό έλεγχο και τους κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες της Εταιρείας σε σχέση με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση,

(γ) αξιολογεί τη στελέχωση και την οργανωτική δομή του εσωτερικού ελέγχου και τις τυχόν αδυναμίες του, εάν δηλαδή δεν διαθέτει τα απαραίτητα μέσα, εάν είναι ανεπαρκώς στελεχωμένη με δυναμικό με μη επαρκείς γνώσεις, εμπειρία και εκπαίδευση,

(δ) αξιολογεί την ύπαρξη ή ανυπαρξία περιορισμών στο έργο του εσωτερικού ελέγχου, καθώς και την ανεξαρτησία που οφείλει να έχει, ώστε να επιτελείται ακώλυτα το έργο του,

(ε) αξιολογεί το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων της μονάδας εσωτερικού ελέγχου πριν από την εφαρμογή του, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού χρηματοοικονομικού κινδύνου καθώς και τα αποτελέσματα των προηγούμενων ελέγχων,

(ζ) εξετάζει ότι το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων, σε συνδυασμό με τυχόν μεσοπρόθεσμα αντίστοιχα προγράμματα, καλύπτει τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου και συστήματα που άπτονται της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,

(η) έχει τακτικές συναντήσεις με τον επικεφαλής του εσωτερικού ελέγχου και της κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων για θέματα της αρμοδιότητάς τους και λαμβάνει γνώση του έργου και των τακτικών και εκτάκτων εκθέσεων του εσωτερικού ελέγχου και της κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων,

(θ) παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου μέσω του έργου του εσωτερικού ελέγχου και του έργου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή,

(ι) επισκοπεί τη διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων της Εταιρείας και την περιοδική αναθεώρησή τους, αξιολογώντας τις μεθόδους που χρησιμοποιεί η Εταιρεία για τον εντοπισμό και την παρακολούθηση των κινδύνων, την αντιμετώπιση των κυριότερων από αυτούς μέσω του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και των Υπηρεσιών Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και τη γνωστοποίησή τους στις δημοσιοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες με ορθό τρόπο.

Η Επιτροπή μας, έλαβε γνώση και αξιολόγησε τα απολογιστικά στοιχεία του έργου του εσωτερικού ελέγχου και της κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων για την περίοδο 01.01.2020 – 31.12.2020. Έλαβε επίσης γνώση και αξιολόγησε το πρόγραμμα ελέγχου καθώς και της κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων για το επερχόμενο έτος. Ακολουθεί καταγραφή των όσων έλαβε γνώση και αξιολόγησε η Επιτροπή Ελέγχου:

1. Έκθεση Εσωτερικού Ελέγχου 2020
2. Έκθεση Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων 2020
3. Ετήσιο Πρόγραμμα Ελέγχου 2021 (Πλάνο Εσωτερικού Ελέγχου)
4. Ετήσιο Πρόγραμμα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων 2021 (Πλάνο Ελέγχων και Εργασιών της Υπηρεσίας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων)

Ακολουθεί καταγραφή των θεμάτων των οποίων η Επιτροπή μας έλαβε γνώση από τις Υπηρεσίες Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων:

1. Έλεγχος της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2020 και των σχετικών στοιχείων της 30.06.2020
2. Έλεγχος του περιεχόμενου των ασφαλιστηρίων συμβολαίων, σύμφωνα με τη σχετική απόφαση 7/259/19.12.2002 του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
3. Έλεγχος διαδικασίας καταχώρισης και τήρησης εσόδων, εξόδων, παγίων και λοιπού λογιστικού κυκλώματος.
4. Έλεγχος φορολογικών θεμάτων.

5. Προτάσεις επί της αναθεώρησης του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας και τις Πολιτικές της Εταιρείας, ιδίως ως προς τη συμμόρφωση με τις διατάξεις του ν. 4706/2020 «Εταιρική Διακυβέρνηση Ανωνύμων Εταιρειών, σύγχρονων αγορών κεφαλαίου και ενσωμάτωση της οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου».
6. Διαχείριση θεμάτων κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων τα οποία προέκυψαν λόγω της πανδημίας Covid-19.
7. Έλεγχος θεμάτων συμμόρφωσης με τον GDPR
8. Εφαρμογή μέτρων Δέουσας Επιμέλειας Αντισυμβαλλόμενου (για μισθωτές και συνεργάτες).

Η Επιτροπή μας, αφού έλαβε υπόψη της τις επιπτώσεις και τους κινδύνους της πανδημίας λόγω του κορωνοϊού COVID-19 καθώς και των μέτρων για την διαχείρισή του, περαιτέρω, έλαβε γνώση για τους κάτωθι κυριότερους κινδύνους για το έτος 2021:

- Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:
 - Κίνδυνος επιτοκίων
 - Συναλλαγματικός κίνδυνος
 - Κίνδυνος τιμών
 - Κίνδυνος ρευστότητας
 - Πιστωτικός κίνδυνος
 - Πληθωριστικός κίνδυνος
- Επιχειρηματικοί κίνδυνοι:
 - Λειτουργικός Κίνδυνος: περιλαμβάνει όλους τους κινδύνους που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα της εταιρείας.
 - Κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης: περιλαμβάνουν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις από τη μη συμμόρφωση με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο, καθώς και τις δυνητικές επιπτώσεις στο κύρος της εμπορικής επωνυμίας και την επαγγελματική φήμη της Εταιρείας.
- Στρατηγικοί κίνδυνοι: περιλαμβάνουν τους κινδύνους που συνδέονται με το ευρύτερο επιχειρησιακό περιβάλλον, την αγορά και τον ανταγωνισμό.
 - Κίνδυνος χώρας
 - Κίνδυνος κλάδου
 - Κίνδυνος ανταγωνιστών

Κατά την ενάσκηση των αρμοδιοτήτων της αυτών, η Επιτροπή μας δεν διεπίστωσε ουσιώδη θέματα που να χρήζουν βελτίωσης.

Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας

(άρθρο 44, παρ. 1, περ. θ' του Νόμου).

Ειδικότερα:

Περιγραφή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία:

Η Εταιρεία αναπτύσσει τις δραστηριότητές της με υπευθυνότητα και επιχειρηματική ηθική, αναγνωρίζοντας ως απώτερο στόχο την αριστεία στο πλαίσιο της Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Η Εταιρεία έχει αναπτύξει και εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, δηλώνοντας τις δεσμεύσεις της απέναντι στον Άνθρωπο, στην Κοινωνία και στο Περιβάλλον.

Η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της NOVAL PROPERTY είναι σε συμφωνία με τις αξίες της Εταιρείας, υπευθυνότητα, ακεραιότητα, διαφάνεια, αποτελεσματικότητα και καινοτομία και καθορίζεται από τη Διοίκηση, η οποία δεσμεύεται για τα ακόλουθα:

- i. την εφαρμογή της Πολιτικής της Βιώσιμης Ανάπτυξης σε όλα τα επίπεδα και τους τομείς δραστηριοποίησης της Εταιρείας.
- ii. την αυστηρή τήρηση της κείμενης νομοθεσίας και την πλήρη εφαρμογή των προτύπων, των πολιτικών, των εσωτερικών οδηγιών και των σχετικών διαδικασιών που εφαρμόζει η Εταιρεία, καθώς και λοιπών απαιτήσεων που απορρέουν από εθελοντικές συμφωνίες, τις οποίες προσυπογράφει και αποδέχεται.
- iii. την ανοιχτή αμφίδρομη επικοινωνία με το σύνολο των συναλλασσομένων και ενδιαφερομένων εν γένει μερών, προκειμένου να αναγνωρίζει και να καταγράφει τις ανάγκες και προσδοκίες τους.
- iv. την παροχή ενός υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος για το ανθρώπινο δυναμικό, τους συνεργάτες και κάθε επισκέπτη της.
- v. την προστασία των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και την παροχή ενός εργασιακού περιβάλλοντος ίσων ευκαιριών, χωρίς καμία διάκριση.
- vi. τη συνεχή προσπάθεια μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, μέσω της εφαρμογής υπεύθυνων δράσεων και μέτρων πρόληψης σύμφωνα με τις Βέλτιστες Διαθέσιμες Τεχνικές.
- vii. τη συνεργασία και στήριξη της τοπικής κοινωνίας, με σκοπό να συμβάλλει η Εταιρεία στη βιώσιμη ανάπτυξη των τοπικών περιοχών που δραστηριοποιείται.
- viii. τη σταθερή επιδίωξη δημιουργίας προστιθέμενης αξίας για το σύνολο των συναλλασσομένων και ενδιαφερομένων, εν γένει, μερών.

Είμαστε στη διάθεσή σας για κάθε πρόσθετη πληροφορία ή και διευκρίνιση.

Με εκτίμηση,
ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΚΟΝΙΣΤΗΣ
Πρόεδρος

ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΤΡΟΥΤΣΗΣ
Μέλος

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΓΑΛΕΤΑΣ
Μέλος