

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΕΕΑΠ

Βασίλειος Λουμιώτης, Πρόεδρος
Ιωάννης Στρούτσης, Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου, Μέλος

Αθήνα, 27 Φεβρουαρίου 2025

Προς: τους κ.κ. Μετόχους της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΕΕΑΠ του έτους 2025

Θέμα: Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την κλειόμενη χρήση

Αξιότιμοι κύριοι Μέτοχοι,

Με την ιδιότητά μας ως Μελών της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας με την επωνυμία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 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 Εταιρειών / 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:

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε 13 φορές κατά το έτος 2024 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επιτροπή Ελέγχου επιλήφθηκε κατά τις εν λόγω συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής:

Προγραμματισμός έργου της Επιτροπής Ελέγχου για το έτος 2024.
Επισκόπηση από την Επιτροπή Ελέγχου της από 22.12.2023 τριμηνιαίας εκθέσεως ελέγχου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας αναφορικώς με τον έλεγχο της διαδικασίας ανάθεσης των εκτιμήσεων της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2023
Επανεξέταση από την Επιτροπή Ελέγχου των ευρημάτων της από 23.06.2023 έκθεσης τακτικού ελέγχου, και διατύπωση επισημάνσεων-εισηγήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.
Περιοδική αξιολόγηση εφαρμογής και αποτελεσματικότητας Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας (άρθρο 4 παρ. 1 ν.4706/2020).
Υποβολή και συζήτηση επί της Εκθέσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή αναφορικώς με την αποτίμηση των ακινήτων κατά την 31.12.2023.
Εξέταση της από 31.12.2023 Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας, και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την έγκρισή της.
Αξιολόγηση της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας για το έτος 2023.
Ατομική Αξιολόγηση του Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, για το έτος 2023.
Αξιολόγηση της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας για το έτος 2023.
Ατομική Αξιολόγηση του Επικεφαλής της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας, για το έτος 2023.
Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας για το έτος 2023.
Ενημέρωση επί της Εκθέσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας αναφορικώς με τους παράγοντες κινδύνου (Risk Register), για την χρήση 2024.

Συζήτηση και έγκριση του Προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου για το έτος 2024.
Συζήτηση και έγκριση του Προγράμματος Εργασιών και Ελέγχων Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για το έτος 2024.
Έγκριση Οικονομικού Ημερολογίου 2024.
Έγκριση του πλαισίου πλήρωσης θέσεων και διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Διευθύνοντος Συμβούλου.
Συζήτηση επί των αποκλίσεων από τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ιουνίου 2021 του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης, τον οποίο υιοθέτησε η Εταιρεία, και της αιτιολόγησής τους.
Επισκόπηση της Ετήσιας Έκθεσης της χρήσεως του 2023 και ενημέρωση επί του υποχρεωτικού ελέγχου των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως του 2023 από τον τακτικό ορκωτό ελεγκτή λογιστή.
Ενημέρωση επί του αντικειμένου της Ετήσιας Εκθέσεως Ελέγχου Οικονομικών Καταστάσεων και Διαχειρίσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρείας, για τη χρήση του 2023.
Ενημέρωση επί των Ετησίων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης του 2023, επισκόπηση της Ετήσιας Έκθεσης της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.
Ενημέρωση επί της Ετήσιας Εκθέσεως Κανονιστικής Συμμορφώσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας, για την χρήση 2023.
Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την περίοδο 01.01.2023-31.12.2023.
Επισκόπηση του Δελτίου Τύπου αναφορικά με την ανακοίνωση Οικονομικών Αποτελεσμάτων και έγκριση αυτού.
Αξιολόγηση της αμοιβής του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας καθώς και του Εσωτερικού Ελεγκτή.
Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την επιλογή ανεξάρτητου αξιολογητή του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.
Απολογισμός του έργου της Επιτροπής Ελέγχου για τη χρήση 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023).
Εισήγηση για επιλογή ορκωτών ελεγκτών λογιστών χρήσης 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024).
Συγκρότηση της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας σε σώμα και ορισμός του Προέδρου αυτής.
Επισκόπηση από την Επιτροπή Ελέγχου της Εκθέσεως του Εσωτερικού Ελέγχου αναφορικά με την αποτίμηση των ακινήτων κατά την 30.06.2024.
Εξέταση της από 30.06.2024 Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την έγκρισή της.
Επισκόπηση από την Επιτροπή Ελέγχου των κατωτέρω εκθέσεων ελέγχου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας: Ι) από 28.06.2024 τριμηνιαία έκθεση της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και ΙΙ) από 23.07.2024 έκθεσης τακτικού ελέγχου αναφορικά με την περίοδο Ιουνίου 2023- Ιουνίου 2024 και διατύπωση επισημάνσεων-εισηγήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με τις ανωτέρω εκθέσεις.
Υποβολή της Εκθέσεως Εσωτερικού Ελέγχου αναφορικά με την εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας για την χρονική περίοδο 01.01.2024-30.06.2024.
Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου από τον Οικονομικό Διευθυντή της Εταιρείας επί των ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας και της Εξαμηνιαίας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης για την χρονική περίοδο 01.01.2024-30.06.2024.
Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή της Ελεγκτικής Εταιρείας «ΠΡΑΙΣΓΟΥΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία», αναφορικά με την επισκόπηση των ενδιάμεσων εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 30.06.2024 της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναφορικά με το αποτέλεσμα της προαναφερθείσας επισκόπησης.
Εισήγηση προς έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο του από 25.11.2024 Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας και της περίληψης του από 25.11.2024 Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Ελέγχου στις συνεδριάσεις αυτής, κατά το έτος 2024, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					
Βασίλειος Λουμιώτης	01.01.2024	31.12.2024	13	13	100,00%
ΜΕΛΗ					

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
Ιωάννης Στρούτσης	01.01.2024	31.12.2024	13	13	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	01.01.2024	31.12.2024	13	13	100,00%

Σε σχέση με τον υποχρεωτικό εξωτερικό έλεγχο

(άρθρο 44, παρ. 3, περ. α' του Νόμου)

Ειδικότερα:

α) Ως προς τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου του 2024 δεν εντοπίστηκαν σημαντικές εξαιρέσεις ως προς την αναγνώριση, αποτίμηση και ταξινόμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και οι παραδοχές και εκτιμήσεις της Διοίκησης θεωρούνται εύλογες. Διαπιστώθηκε ότι οι σχετικές γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις είναι επαρκείς.

β) Κατά τη διεξαγωγή του υποχρεωτικού ελέγχου, η Επιτροπή μας προέβη στις ακόλουθες ενέργειες:

1. Έλεγχος επί του προσδιορισμού της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας και των Καταστάσεων Επενδύσεων της 30.06.2024 και της 31.12.2024.
2. Δημοσιεύσεις, περιλαμβανομένων των Οικονομικών Καταστάσεων, των σχετικών Εκθέσεων και των δημοσιεύσεων που αφορούν το Πράσινο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο.
3. Έλεγχος του περιεχόμενου των ασφαλιστηρίων συμβολαίων, σύμφωνα με τη σχετική απόφαση 7/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
4. Εξέταση συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.
5. Έλεγχος θεμάτων υγείας, ασφάλειας και περιβαλλοντικών θεμάτων.
6. Διερεύνηση κινδύνων εκκρεμών δικαστικών διενέξεων.
7. Εξέταση προσθέτων, μη ελεγκτικών εργασιών από ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές και ελεγκτικές εταιρείες, ιδίως βάσει της περ. ε παρ. 3 του αρ. 44 του Ν. 4449/2017.
8. Ενημέρωση από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, περιλαμβανομένης και της εξέτασης των Εκθέσεων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου.
9. Ενημέρωση από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων, περιλαμβανομένης και της εξέτασης των Εκθέσεων της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων.
10. Ενημέρωση από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.
11. 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, πριν από την εφαρμογή του. 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, τα αρμόδια διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας και τον ορκωτό ελεγκτή-λογιστή 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 τη σύνταξή τους. Συγκεκριμένα, εξετάσαμε και αξιολογήσαμε διεξοδικά τα κατωτέρω θέματα, με αναφορά σε συγκεκριμένες ενέργειες στις οποίες η Επιτροπή μας προέβη επί των θεμάτων αυτών:

δ1) Ως προς τις σημαντικές κρίσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων διαπιστώθηκε ότι είναι εύλογες.

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 η μεθοδολογία της προσέγγισης κόστους έχει κατάλληλα εφαρμοστεί στις περιπτώσεις στις οποίες απαιτείται.

δ3) 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 είναι επαρκείς.

δ4) Ως προς τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως απεικονίζονται στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση της χρήσης 2024, δεν διαπιστώθηκαν 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 τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

(άρθρο 44, παρ. 3, περ. β' του Νόμου)

Ειδικότερα:

Σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, η Επιτροπή Ελέγχου παρακολούθησε, εξέτασε και αξιολόγησε:

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

(2) τη 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 αφορώντα τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που να χρήζουν βελτίωσης.

Σε σχέση με τις διαδικασίες του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, την επάρκειά του και τις Μονάδες Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων

(άρθρο 44, παρ. 3, περ. γ' του Νόμου)

Ειδικότερα:

Σε σχέση με την παρακολούθηση, εξέταση και αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του συνόλου των πολιτικών, διαδικασιών και δικλίδων ασφαλείας της Εταιρείας, όσον αφορά στο σύστημα εσωτερικού ελέγχου και στην εκτίμηση και τη διαχείριση κινδύνων, σε σχέση με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η Επιτροπή Ελέγχου προέβη στις κατωτέρω ενέργειες:

(α) αξιολόγηση της ορθής λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα καθώς και το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, καθώς και του έργου που επιτελεί, της επάρκειας και της αποτελεσματικότητάς της, χωρίς ωστόσο να επηρεάζει την ανεξαρτησία της,

(β) επισκόπηση της δημοσιοποιηθείσας πληροφόρησης ως προς τον εσωτερικό έλεγχο και τους κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες της Εταιρείας, σε σχέση με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση,

(γ) αξιολόγηση της στελέχωσης και της οργανωτικής δομής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και των τυχόν αδυναμιών της, εάν δηλαδή δεν διαθέτει τα απαραίτητα μέσα, εάν είναι ανεπαρκώς στελεχωμένη με δυναμικό με μη επαρκείς γνώσεις, εμπειρία και εκπαίδευση,

(δ) αξιολόγηση της ύπαρξης ή ανυπαρξίας περιορισμών στο έργο της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, και της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και της ανεξαρτησίας που οφείλουν να έχουν, ώστε να επιτελείται απρόσκοπτα το έργο τους,

(ε) αξιολόγηση του ετήσιου προγράμματος ελέγχων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου πριν από την εφαρμογή του, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου, καθώς και τα αποτελέσματα των προηγούμενων ελέγχων,

(ζ) εξέταση ότι τα ετήσια προγράμματα του εσωτερικού ελέγχου και της κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων, σε συνδυασμό με τυχόν μεσοπρόθεσμα αντίστοιχα προγράμματα, καλύπτουν τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου και συστήματα που άπτονται της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,

(η) τακτικές συναντήσεις με τον επικεφαλής του Εσωτερικού Ελέγχου και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για θέματα της αρμοδιότητάς τους και λήψη γνώσης περί του έργου και των τακτικών και εκτάκτων εκθέσεων του εσωτερικού ελέγχου και της κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων,

(θ) παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου μέσω του έργου του Εσωτερικού Ελέγχου και του έργου του ορκωτού ελεγκτή-λογιστή,

(ι) επισκόπηση της διαχείρισης των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων της Εταιρείας και 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 Μονάδων 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 01.01.2024 – 31.12.2024. Έλαβε, επίσης, γνώση και αξιολόγησε το πρόγραμμα ελέγχου και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για το επερχόμενο έτος. Ακολουθεί καταγραφή των όσων έλαβε γνώση και αξιολόγησε η Επιτροπή Ελέγχου:

- Ανασκόπηση Προγραμμάτων Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων 2024
- Σύνοψη Ετήσιου Προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων 2024
- Ανθρώπινο Δυναμικό Εσωτερικού Ελέγχου
- Κατανομή Πόρων
- Αξιολόγηση Κινδύνων

Συγκεκριμένα, η Επιτροπή Ελέγχου έλαβε γνώση επί του έργου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων και ιδίως επί των ακόλουθων:

- Έλεγχος Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και Εταιρικής Διακυβέρνησης
- Έλεγχος Διαχείρισης & Τακτικός Έλεγχος
- Αποτίμηση Ακινήτων
- Έλεγχος Πρόληψης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες
- Πρόγραμμα Εσωτερικού Ελέγχου
- Κανονιστική Συμμόρφωση
- Παράγοντες Κίνδυνου & Risk Register

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

- Παρακολούθηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου
- Καταστάσεις Επενδύσεων της 30.06.2024 και 31.12.2024
- Προσδιορισμός της εύλογης αξίας ακινήτων
- Δημοσιεύσεις, περιλαμβανομένων των Οικονομικών Καταστάσεων, των σχετικών Εκθέσεων και των δημοσιεύσεων που αφορούν το Πράσινο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο
- Έλεγχος του περιεχόμενου των ασφαλιστηρίων συμβολαίων, σύμφωνα με τη σχετική απόφαση 7/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
- Διαδικασιών για την Καταπολέμηση της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες & Χρηματοδότησης της Τρομοκρατίας
- Τήρηση Κανονισμού Λειτουργίας
- Έλεγχος διαδικασιών λογιστικού κυκλώματος
- Έλεγχος φορολογικών θεμάτων
- Προτάσεις επί της αναθεώρησης των Κανονισμών και Πολιτικών της Εταιρείας, σύμφωνα με τις απαιτήσεις για την Εταιρική Διακυβέρνηση
- Έλεγχος θεμάτων συμμόρφωσης με τον GDPR
- Ενημέρωση επί θεμάτων ESG
- Εφαρμογή μέτρων Δέουσας Επιμέλειας Αντισυμβαλλόμενου (για μισθωτές και συνεργάτες)

Η Επιτροπή μας, έλαβε γνώση για τους αναγνωρισμένους κινδύνους του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, οι οποίοι σχετίζονται με

- μακροοικονομικές συνθήκες και τις συνθήκες Αγοράς Ακινήτων
- τη δραστηριότητα της Εταιρείας
- τη χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας
- τη φορολογία, το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο.

Επιπροσθέτως, η Επιτροπή μας έλαβε γνώση των κάτωθι γενικών κινδύνων για το έτος 2024:

- Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:
 - ο Κίνδυνος επιτοκίων
 - ο Συναλλαγματικός κίνδυνος
 - ο Κίνδυνος τιμών
 - ο Κίνδυνος ρευστότητας
 - ο Πιστωτικός κίνδυνος
 - ο Πληθωριστικός κίνδυνος
- Επιχειρηματικοί κίνδυνοι:
 - ο Λειτουργικός Κίνδυνος: περιλαμβάνει όλους τους κινδύνους που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας.
 - ο 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:
 - ο Κίνδυνος χώρας
 - ο Κίνδυνος κλάδου
 - ο Κίνδυνος ανταγωνιστών
 - ο Περιβαλλοντικός κίνδυνος.
- Κίνδυνοι που σχετίζονται με την ασφάλεια Πληροφοριακών Συστημάτων

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 δεσμεύεται να λειτουργεί με τρόπο που συμβάλλει στην επίτευξη των παγκόσμιων Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών (ΟΗΕ). Μέσω αυτής της δέσμευσης, επιδιώκει να συμβάλλει στην προστασία του περιβάλλοντος και στη διατήρηση των κοινωνικοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που είναι θεμελιώδεις για την κοινωνία, ενώ παράλληλα αποτελούν σημαντικούς παράγοντες για τη συνεχή και μακροπρόθεσμη δημιουργία αξίας της Εταιρείας. Η επιχειρηματική επιτυχία και ανάπτυξη της Εταιρείας βασίζεται στη συμβολή των εργαζομένων της. Επιπρόσθετα, ενσωματώνει πλήρως τη βιώσιμη ανάπτυξη στην εταιρική της στρατηγική, στα επιχειρηματικά σχέδια και σε όλες τις λειτουργίες της, με στόχο να μεγιστοποιήσει τον θετικό αντίκτυπο της δραστηριότητάς της, συμπεριλαμβάνοντας τη συνεργασία με όλους τους επιχειρηματικούς συνεργάτες της.

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

Η Εταιρεία διαθέτει και εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, η οποία αποτελεί τμήμα του Κανονισμού Λειτουργίας της, σύμφωνα και με την περ. ιβ) της παραγράφου 3 του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020, δηλώνοντας τις δεσμεύσεις της απέναντι στο Περιβάλλον, στην Κοινωνία και στον Άνθρωπο.

Η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της NOVAL PROPERTY είναι σύμφωνη 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 αποτυπώματός της, 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.
- ix. την κατάρτιση και δημοσίευση έκθεσης περιβαλλοντικών, κοινωνικών και σχετικών με τη διακυβέρνηση δεδομένων (ESG), σύμφωνα με τις οδηγίες συστάσεων βέλτιστων πρακτικών βιωσιμότητας της EPRA, (EPRA – ESG sBPR Reporting). Οι δημοσιεύσεις σχετικά με τη διαχείριση και την επίδοση της Εταιρείας σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης (ESG) είναι διαθέσιμες στους Μετόχους και στα ενδιαφερόμενα μέρη στον ιστότοπο αυτής.

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

Με εκτίμηση,

ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΛΟΥΜΙΩΤΗΣ
Πρόεδρος

ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΤΡΟΥΤΣΗΣ
Μέλος

ΛΟΥΚΑΣ ΠΑΠΑΖΟΓΛΟΥ
Μέλος