

Έκθεση Αξιολόγησης Συμμόρφωσης της Εταιρείας σε σχέση με τα οριζόμενα στα άρθρα 7 «Οργάνωση του Εσωτερικού Ελέγχου» και 8 «Αρμοδιότητες της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου» του Νόμου 3016/2002, τα οριζόμενα στο Άρθρο 44 «Επιτροπή Ελέγχου» του Ν.4449/2017 και το άρθρο 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως ισχύουν.

Προς

το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας
«ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ»,
τον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο και Σύμβουλο Έκδοσης
«ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» και
τους Συντονιστές Κύριους Ανάδοχους
«ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ», «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Α.Ε.», «EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ»

Αξιότιμοι κύριοι,

Με την παρούσα Έκθεση θέτουμε υπόψη σας τα αποτελέσματα της εργασίας που διενεργήσαμε με βάση την από 05.12.2019 εντολή του Συντονιστή και Συμβούλου Έκδοσης, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την από 14.05.2020 εντολή του Συντονιστή και Συμβούλου Έκδοσης και των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων με σκοπό την αξιολόγηση της συμμόρφωσης της **ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ** (εφεξής η «Εταιρεία») έως την 01.06.2020, σύμφωνα με τα άρθρα 7 και 8 του Νόμου 3016/2002, το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017 και το άρθρο 4 της απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου 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

Α) Ο Νόμος 3016/2002 στα άρθρα 7 και 8, ορίζει ότι:

Άρθρο 7 «Οργάνωση του εσωτερικού ελέγχου»

1. Η οργάνωση και λειτουργία εσωτερικού ελέγχου αποτελεί προϋπόθεση για την εισαγωγή των μετοχών ή άλλων κινητών αξιών σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά. Η διενέργεια εσωτερικού ελέγχου πραγματοποιείται από ειδική υπηρεσία της εταιρείας.

2. Οι εσωτερικοί ελεγκτές κατά την άσκηση των καθηκόντων τους είναι ανεξάρτητοι, δεν υπάγονται ιεραρχικά σε καμία άλλη υπηρεσιακή μονάδα της εταιρείας και εποπτεύονται από ένα έως τρία μη εκτελεστικά μέλη του διοικητικού συμβουλίου.

3. Οι εσωτερικοί ελεγκτές ορίζονται από το διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας και είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης. Δεν μπορούν να ορισθούν ως εσωτερικοί ελεγκτές μέλη του διοικητικού συμβουλίου, διευθυντικά στελέχη τα οποία έχουν και άλλες εκτός του εσωτερικού ελέγχου αρμοδιότητες ή συγγενείς των παραπάνω μέχρι και του δεύτερου βαθμού εξ αίματος ή εξ αγχιστείας.



Η εταιρεία υποχρεούται να ενημερώνει την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για οποιαδήποτε μεταβολή στα πρόσωπα ή την οργάνωση του εσωτερικού ελέγχου εντός δέκα εργάσιμων ημερών από τη μεταβολή αυτήν.

4. Κατά την άσκηση των καθηκόντων τους οι εσωτερικοί ελεγκτές δικαιούνται να λάβουν γνώση οποιουδήποτε βιβλίου, εγγράφου, αρχείου, τραπεζικού λογαριασμού και χαρτοφυλακίου της εταιρείας και να έχουν πρόσβαση σε οποιαδήποτε υπηρεσία της εταιρείας. Τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου οφείλουν να συνεργάζονται και να παρέχουν πληροφορίες στους εσωτερικούς ελεγκτές και γενικά να διευκολύνουν με κάθε τρόπο το έργο τους. Η διοίκηση της εταιρείας οφείλει να παρέχει στους εσωτερικούς ελεγκτές όλα τα απαραίτητα μέσα για τη διευκόλυνση του έργου τους.

Άρθρο 8 «Αρμοδιότητες της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου»

Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

α. Παρακολουθεί την εφαρμογή και τη συνεχή τήρηση του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας και του καταστατικού της εταιρείας, καθώς και της εν γένει νομοθεσίας που αφορά την εταιρεία και ιδιαίτερα της νομοθεσίας των ανωνύμων εταιρειών και της χρηματιστηριακής.

β. Αναφέρει στο διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας περιπτώσεις σύγκρουσης των ιδιωτικών συμφερόντων των μελών του διοικητικού συμβουλίου ή των διευθυντικών στελεχών της εταιρείας με τα συμφέροντα της εταιρείας, τις οποίες διαπιστώνει κατά την άσκηση των καθηκόντων του.

γ. Οι εσωτερικοί ελεγκτές οφείλουν να ενημερώνουν εγγράφως μια φορά τουλάχιστον το τρίμηνο το διοικητικό συμβούλιο για το διενεργούμενο από αυτούς έλεγχο και να παρίστανται κατά τις γενικές συνελεύσεις των μετόχων.

δ. Οι εσωτερικοί ελεγκτές παρέχουν, μετά από έγκριση του Δ.Σ. της εταιρείας, οποιαδήποτε πληροφορία ζητηθεί εγγράφως από Εποπτικές Αρχές, συνεργάζονται με αυτές και διευκολύνουν με κάθε δυνατό τρόπο το έργο παρακολούθησης, ελέγχου και εποπτείας που αυτές ασκούν.

Β) Ο Νόμος 4449/2017 στο άρθρο 44 (παράγραφος 1 & 3) «Επιτροπή Ελέγχου» ορίζει ότι:

Παρ 1: Κάθε οντότητα δημοσίου συμφέροντος διαθέτει επιτροπή ελέγχου η οποία αποτελείται από τρία τουλάχιστον μέλη. Η επιτροπή ελέγχου αποτελεί είτε ανεξάρτητη επιτροπή είτε επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου της ελεγχόμενης οντότητας. Αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του διοικητικού συμβουλίου και μέλη που εκλέγονται από τη γενική συνέλευση των μετόχων της ελεγχόμενης οντότητας ή, στην περίπτωση οντοτήτων χωρίς μετόχους, από ισοδύναμο όργανο.

Τα μέλη της επιτροπής ελέγχου στο σύνολό τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η ελεγχόμενη οντότητα.

Τα μέλη της επιτροπής ελέγχου είναι στην πλειονότητά τους ανεξάρτητα από την ελεγχόμενη οντότητα, κατά την έννοια των διατάξεων του ν. 3016/2002 (Α'110). Ο Πρόεδρος της επιτροπής ελέγχου ορίζεται από τα μέλη της ή εκλέγεται από τη γενική συνέλευση των μετόχων της ελεγχόμενης οντότητας και είναι ανεξάρτητος από την ελεγχόμενη οντότητα.

Τουλάχιστον ένα μέλος της επιτροπής ελέγχου είναι ορκωτός ελεγκτής λογιστής σε αναστολή ή συνταξιούχος ή διαθέτει επαρκή γνώση στην ελεγκτική και λογιστική.

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.

Γ) Η Απόφαση 5/204/14.11.2000 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς στο άρθρο 4 ορίζει:

Παρ.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.

Παρ. 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.

Παρ 3: Στις αρμοδιότητες του τμήματος εσωτερικού ελέγχου συμπεριλαμβάνονται επιπροσθέτως και οι εξής:

(α) Ο έλεγχος τήρησης των υποχρεώσεων που προβλέπονται στην απόφαση.

(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 τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες, κατά την έννοια του άρθρου 42ε παράγραφος 5 του Κ.Ν. 2190/1920, καθώς και των σχέσεων της Εταιρίας με τις εταιρίες στο κεφάλαιο των οποίων συμμετέχουν σε ποσοστό τουλάχιστον 10% μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας ή μέτοχοί της με ποσοστό τουλάχιστον 10%.

Παρ. 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.



Παρ.5: Στον εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας της Εταιρείας πρέπει να περιγράφονται με ακρίβεια οι αρμοδιότητες, η σύνθεση, ο τρόπος επικοινωνίας με τα λοιπά τμήματα της Εταιρείας και οι όροι λειτουργίας του τμήματος εσωτερικού ελέγχου.

Έκταση και προσέγγιση της εργασίας μας

Η εργασία μας πραγματοποιήθηκε με σκοπό την αξιολόγηση της συμμόρφωσης της Εταιρείας με τα ως άνωθεν οριζόμενα του Κανονιστικού Πλαισίου.

Η εργασία μας συμπεριέλαβε τη διεξαγωγή συνεντεύξεων με στελέχη της Εταιρείας, την επισκόπηση του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας, την επισκόπηση του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, την επισκόπηση των πρακτικών συνεδριάσεων της Επιτροπής Ελέγχου και την επισκόπηση των τριμηνιαίων εκθέσεων της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου και βασίσθηκε στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τα άρθρα 7 και 8 του Νόμου 3016/2002, το άρθρο 44 του Ν.4449/2017 και του άρθρου 4 της απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως ισχύουν.

Περιορισμοί

Η εργασία που διενεργήσαμε δεν θα μπορούσε να διασφαλίσει απόλυτα ότι θα καλύπτονται όλα τα θέματα που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως ουσιώδεις αδυναμίες, σχετικά με την αξιολόγηση της συμμόρφωσης της Εταιρείας στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τα άρθρα 7 και 8 του Νόμου 3016/2002, το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017 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 της Επιτροπής Ελέγχου δεν περιορίζει τον κίνδυνο να συμβούν και να μην αποκαλυφθούν σημαντικά λάθη ή ανωμαλίες, εντός μελλοντικού εύλογου χρονικού διαστήματος. Όλα τα συμπεράσματά μας από τη διεξαγωγή του έργου συζητήθηκαν με τα αρμόδια Διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας.

Ευθύνη της διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας ευθύνεται για τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις των άρθρων 7 και 8 του Νόμου 3016/2002, του άρθρου 44 του Ν.4449/2017 και του άρθρου 4 της απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως ισχύουν.

Ευθύνη ελεγκτή

Δική μας ευθύνη είναι να εκτελέσουμε την εργασία όπως περιγράφεται ανωτέρω και να αναφέρουμε τα συμπεράσματα αυτής. Τα τυχόν ευρήματά μας από την ανωτέρω αξιολόγηση αφορούν στην συμμόρφωση της Εταιρείας στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τα Άρθρα 7 και 8 του Νόμου 3016/2002, το Άρθρο 44 του Νόμου 4449/2017 και το άρθρο 4 της απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς έως και την 01.06.2020 και δεν φέρουμε ευθύνη για γεγονότα ή καταστάσεις που ενδέχεται να συμβούν μετά την 01.06.2020.

Συμπέρασμα

Με βάση την εργασία μας που περιγράφεται ανωτέρω και με βάση τα τεκμήρια που συγκεντρώσαμε, κατά τη γνώμη μας η Εταιρεία έχει συμμορφωθεί με τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τα άρθρα 7 και 8 του Νόμου 3016/2002, το άρθρο 44 του Νόμου 4449/2017 και το άρθρο 4 της απόφασης 5/204/14.11.2000, από κάθε ουσιώδη άποψη.

Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «**ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ**», το Συντονιστή και Σύμβουλο Έκδοσης «**ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΧΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.**» και τους Συντονιστές Κύριους Ανάδοχους «**ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ**», «**ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Α.Ε.**» και «**EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ**» αντίστοιχα στα πλαίσια της επικείμενης έκδοσης του Ενημερωτικού Δελτίου της Εταιρείας, στο πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 και τον Ν. 3401/2005, κατά την έκταση που ισχύει μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129. Ως εκ τούτου, η έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς, εκτός της παράθεσης της ως έγγραφο στη διάθεση του επενδυτικού κοινού μέσω δικτυακού τόπου σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Σημείο 13.1. του Παραρτήματος 8 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980.

Αθήνα, 19 Ιουνίου 2020
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Γεώργιος Π. Παναγόπουλος
ΑΜ. ΣΟΕΛ: 36471