

**ΕΚΘΕΣΗ ΠΕΠΡΑΓΜΕΝΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ
«SATO ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΩΝ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΚΑΙ ΣΠΙΤΙΟΥ»
ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΜΕΤΟΧΟΥΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Το θεσμικό πλαίσιο που διέπει την λειτουργία και συγκρότηση της Επιτροπής Ελέγχου η οποία αποτελεί όργανο απαραίτητο για τις οντότητες δημοσίου συμφέροντος όπως είναι οι Εισηγμένες Εταιρείες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών, ξεκινά από την έκδοση του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 ο οποίος περιλαμβάνει τις ειδικές απαιτήσεις όσον αφορά τον υποχρεωτικό έλεγχο οντοτήτων δημοσίου συμφέροντος και συνεχίζεται με την έκδοση της Οδηγίας 2014/56/ΕΕ η οποία τροποποιεί την προγενέστερη οδηγία 2006/43/ΕΚ για τους υποχρεωτικούς ελέγχους των ετήσιων και των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Για την ενσωμάτωση της οδηγίας 2014/56/ΕΕ στο εθνικό δίκαιο ψηφίστηκε ο ν. 4449/2017 στις 24/1/17 ο οποίος και αποτελεί πλέον το νομοθετικό πλαίσιο συγκρότησης και λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με τις διατάξεις του ν. 4706/2020. Συγκεκριμένα, το άρθρο 44 του νόμου 4449/2017 περιλαμβάνει διατάξεις σχετικά με τις επιτροπές ελέγχου όσον αφορά τη σύσταση, τη δομή, τη στελέχωσή τους καθώς και την εποπτεία της Επιτροπής Ελέγχου και τις κυρώσεις που επιβάλλει όπως επίσης και τις αυξημένες αρμοδιότητες και υποχρεώσεις που διαθέτει. Μέσα στα πλαίσια αυτά, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, στη συνεδρίαση της 27ης Ιουλίου 2022, μετά από πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου, εξέλεξε ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου την κα Βασιλική Κόλλια (Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ.) , Κωνσταντίνο Βαμβακόπουλος (τρίτος, μη Μέλος του ΔΣ) και τον κ. Κωνσταντίνο Καρακώστα (τρίτος, μη μέλος του Δ.Σ). Κατόπιν αυτού, η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη συνεδρίαση της στις 27.07.2022 συγκροτήθηκε σε σώμα και αποφάσισε τον ορισμό του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του Δ.Σ., Κας Βασιλικής Κόλλια, ως Προέδρου αυτής.

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολό τους, διαθέτουν τεκμηριωμένα επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η οντότητα, και πληρούν τις προϋποθέσεις που θέτουν οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 44 του Ν. 4449/17

I. Κατωτέρω αναφέρονται τα σημαντικότερα ζητήματα που σχετίζονται με την λειτουργία της Επιτροπής Ελέγχου:

A. ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ

Οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου σχετίζονται με:

A1. Την επιλογή και παρακολούθηση της ανεξαρτησίας των ελεγκτών

- α) Είναι υπεύθυνη για τη διαδικασία επιλογής ορκωτών λογιστών ή ελεγκτικών εταιρειών
- β) Επισκοπεί και παρακολουθεί την ανεξαρτησία των ορκωτών λογιστών ή των ελεγκτικών εταιρειών
- γ) Επιβλέπει την διαδικασία ανεξαρτησίας του νόμιμου ελεγκτή ή του ελεγκτικού γραφείου ότι όλα τα εμπλεκόμενα πρόσωπα (εταίροι, στελέχη κτλ.) που διενεργούν τον υποχρεωτικό έλεγχο είναι ανεξάρτητοι με την ελεγχόμενη εταιρεία
- δ) συζητά με τον ελεγκτή, τους κινδύνους για την ανεξαρτησία του και τις διασφαλίσεις που εφαρμόζει για τον περιορισμό των εν λόγω κινδύνων.

A2. Την παρακολούθηση του ετήσιου ελέγχου και ενημέρωση του ΔΣ

- α) Παρακολουθεί την διαδικασία του υποχρεωτικού ελέγχου των ετήσιων και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων,
- β) Παρέχει συμβουλευτικές και υποστηρικτικές υπηρεσίες προς το ΔΣ για την επιτυχή διεκπεραίωση του έργου του,
- β) Επεξηγεί, πως συνέβαλε ο υποχρεωτικός έλεγχος στην ακεραιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και συγκεκριμένα ποιος ήταν ο ρόλος της Επιτροπής Ελέγχου στην εν λόγω διαδικασία.

A.3 Την παρακολούθηση Λειτουργιών και Διαδικασιών

- α) Παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου, διασφάλισης της ποιότητας και διαχείρισης κινδύνων της οντότητας.
- β) Παρακολουθεί τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και υποβάλλει συστάσεις ή προτάσεις για την εξασφάλιση της ακεραιότητάς της.
- γ) Παρακολουθεί και επιθεωρεί την ορθή λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα καθώς και το υφιστάμενο νομο-κανονιστικό και ρυθμιστικό πλαίσιο λειτουργίας της εταιρείας και αξιολογεί το έργο, την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά της, χωρίς ωστόσο να επηρεάζει την ανεξαρτησία της.

II. Κατωτέρω αναπτύσσονται τα ζητήματα, με τα οποία ασχολήθηκε η επιτροπή κατά τη διάρκεια της θητείας της

Η επιτροπή ελέγχου κατά την διάρκεια της χρήσης επισκόπησε όλα τα σημαντικά θέματα που αφορούν τις οικονομικές καταστάσεις που συντάσσει και δημοσιεύει η εταιρεία και ο όμιλος καθώς και τις εκθέσεις του ΔΣ που συνοδεύουν αυτές.

Προς τούτο μελέτησε αυτές και συζήτησε διεξοδικά, τόσο με τη διοίκηση της εταιρείας, τα στελέχη των οικονομικών υπηρεσιών, τον επικεφαλής του τμήματος εσωτερικού ελέγχου και την ελεγκτική εταιρεία

ΣΟΛ α.ε.ο.ε., έτσι ώστε να αποκτηθεί εύλογη διασφάλιση ως προς το ότι οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη λάθη.

Οι βασικότερες περιοχές των οικονομικών καταστάσεων, που η Επιτροπή έδωσε έμφαση ήταν:

- Αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν καθώς και το εύλογο των οικονομικών εκτιμήσεων και γνωστοποιήσεων που έγιναν από την εταιρία.
- Επισκόπηση των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου τόσο της εταιρείας όσο και του ομίλου με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις.
- Αξιολόγηση κινδύνων σχετικά με τον εντοπισμό ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος
- Επισκόπηση σημαντικών συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.
- Αξιολόγηση σχετικά με τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων
- Επισκόπηση κανονιστικής συμμόρφωσης σχετικά με θέματα εταιρικής διακυβέρνησης και συμμόρφωσης με το εταιρικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας της εταιρίας και του ομίλου.
- Καταλληλότητα χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της Ρευστοποιήσιμης Αξίας με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν.
- Παρακολούθηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων
- Επισκόπηση του οργανογράμματος, της σύνθεσης, και των προσόντων των στελεχών του τμήματος εσωτερικού ελέγχου, με σκοπό να αποκτηθεί εύλογη διασφάλιση ότι αυτό λειτουργεί αντικειμενικά, διαθέτει τα απαραίτητα μέσα, διαθέτει προσωπικό με γνώσεις, εμπειρία και εκπαίδευση και ότι διατηρεί την προβλεπόμενη από το νόμο ανεξαρτησία.
- Επισκόπηση του Ετήσιου Προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου (Annual Internal Audit Plan), που σχετίζεται με την εν λόγω περίοδο για το έτος 2023.
- Καθ' όλη τη διάρκεια της θητείας της, η Επιτροπή, μέσω κυρίως της προέδρου της είχε συχνές και τακτικές συναντήσεις με τον υπεύθυνο του τμήματος εσωτερικού ελέγχου. Σκοπός των συναντήσεων ήταν να συζητηθούν θέματα και τυχόν προβλήματα που σχετίζονταν με τη λειτουργία του τμήματος και τα όποια προβλήματα είχαν διαπιστωθεί από τους ελέγχους που το τμήμα διενεργούσε.
- Παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας του συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου κυρίως μέσω των αναφορών του τμήματος εσωτερικού ελέγχου
- Παρακολούθηση της συμμόρφωσης της εταιρείας με τους ισχύοντες νόμους, κανονισμούς και το ευρύτερο ρυθμιστικό περιβάλλον στο οποίο καλείται να επιτελέσει τον επιχειρηματικό της σκοπό.
- Επίβλεψη της εργασίας του εξωτερικού ελέγχου και επικοινωνία με την ελεγκτική εταιρεία ΣΟΛ α.ε.ο.ε. και την διοίκηση της εταιρείας
- Επισκόπηση των περιοχών κάλυψης του τακτικού ελέγχου για το έτος 2023.
- Επικοινωνία επιπέδου σημαντικότητας και εκτιμήσεων σχετικά με τα κριτήρια επιλογής οντοτήτων υποκείμενων σε έλεγχο για σκοπούς ενοποίησης .
- Αναλυτική παρουσίαση του πλάνου ελέγχου τέλους χρήσης για το έτος 2023.
- Επικοινωνία τυχών ουσιωδών σφαλμάτων και ανεπαρκειών του συστήματος εσωτερικού ελέγχου που υπέπεσαν στην αντίληψη των ελεγκτών κατά τον ενδιάμεσο έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων του έτους 2023.
- Συζήτηση για την πορεία εκτέλεσης του προγράμματος ελέγχου των εταιρικών και Ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31/12/2023.
- Συζήτηση επί θεμάτων που θα συμπεριληφθούν στην παρουσίαση και στη Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου.
- Παρουσίαση της τελικής Έκθεσης Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της εταιρείας και του Ομίλου.
- Η Επιτροπή έδωσε ιδιαίτερη βαρύτητα στο αρχικό πλάνο ελέγχου (Audit Plan) της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ α.ε.ο.ε. το οποίο έλαβε πριν από την έναρξη του ελέγχου, το συζήτησε αναλυτικά μαζί της και ικανοποιήθηκε ως προς το περιεχόμενό του.
- Η Επιτροπή, συμπληρωματικά σε αντίστοιχες συνεδριάσεις της, προσκάλεσε την ΣΟΛ α.ε.ο.ε. και χωρίς την παρουσία μελών της Διοίκησης, ενημερώθηκε, γραπτώς ή προφορικώς, για τα αποτελέσματα των ελέγχων.

Κατά την διάρκεια του έτους 2023 η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας πραγματοποίησε συνολικά τέσσερες (4) συνεδριάσεις που αφορούσαν παρουσίαση εκθέσεων Εσωτερικού Ελέγχου και εγκρίσεις περιοδικών και ετήσιων οικονομικών καταστάσεων και συζητήσεων με του Ορκωτούς Ελεγκτές.

Από τις συναντήσεις με τη ελεγκτική εταιρεία ΣΟΛ α.ε.ο.ε, προέκυψαν τα εξής:

- Οι Οικονομικές Καταστάσεις, τόσο της 30 Ιουνίου 2023 όσο και αυτές της 31 Δεκεμβρίου 2023, συντάχθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα και Δ.Π.Χ.Α. και με τις αναγκαίες προσαρμογές στην βάση επιμέτρησης των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, δεδομένου ότι η αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας ως βάση για την κατάρτιση των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, κρίθηκε από τη διοίκηση ως μη ενδεδειγμένη με ισχύ από την 31η Δεκεμβρίου 2019.

Έτσι οι οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας καταρτίζονται με βάση την «Ρευστοποιήσιμη Αξία» με ισχύ από 31/12/2019, σύμφωνα με την οποία η ανάκτηση των στοιχείων του ενεργητικού και ο διακανονισμός των υποχρεώσεων θα πραγματοποιηθεί έπειτα από ρευστοποίηση των

στοιχείων του ενεργητικού στο σύντομο μέλλον και όχι στα πλαίσια των συνήθων εμπορικών δραστηριοτήτων.

Αποτελέσματα αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

- Η Εταιρεία, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, , την προηγούμενη χρήση, ανέθεσε στην εταιρεία Ανδρέας Κουτούπης και Συνεργάτες ΙΚΕ την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, η οποία διενεργήθηκε για την περίοδο 1/7/2021 έως και 31/12/2022, σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. ι της παρ. 3 και της παρ. 4 του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 και την απόφαση 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς όπως ισχύει (το «Νομοθετικό Πλαίσιο») και σύμφωνα με το Πλαίσιο Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Επιτροπής COSO (COSO: Internal Control Integrated Framework). Σύμφωνα με τη διενεργηθείσα εργασία του αξιολογητή σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας παρουσιάζει αδυναμίες. Συγκεκριμένα η διοίκηση της Εταιρείας, δεν είχε αναπτύξει τις απαραίτητες διαδικασίες και δικλείδες ασφαλείας που να εστιάζουν σε ένα αποδοτικό και αποτελεσματικό Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου σε όλο το εύρος λειτουργίας του και κυρίως στην αποτελεσματική λειτουργία των τριών κρίσιμων λειτουργιών του. Ως εκ τούτου το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας χρήζει βελτίωσης.

Η Εταιρεία, λαμβάνοντας σοβαρά υπόψη τις παρατηρήσεις του ανεξάρτητου Αξιολογητή, έχει προβεί σε διορθωτικές κινήσεις προς την κατεύθυνση της βελτίωσης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου όσο και τη σύνθεση και τον τρόπο λειτουργίας των επιμέρους οργάνων της.

- Έχει οριστεί Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων (απόφαση Δ.Σ. με πρακτικό 5/7/2023),

έχει γίνει εκ νέου συγγραφή του κανονισμού λειτουργίας της μονάδας (εγκρίθηκε την 5/7/2023 από το Δ.Σ. της εταιρείας).

- Έχει οριστεί Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης (απόφαση Δ.Σ. με πρακτικό 5/12/2022) έχει γίνει συγγραφή του κανονισμού λειτουργίας της μονάδας

• Δεν υπήρξαν διαφωνίες της ΣΟΛ α.ε.ο.ε. με την διοίκηση της εταιρείας σε θέματα σχετικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση ενώ ιδιαίτερη έμφαση δόθηκε στο θέμα της σύνταξης αξιόπιστων οικονομικών καταστάσεων.

Υπάρχουν δύο επιφυλάξεις στην Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή σχετικά με κανονιστικά θέματα που έχουν ως εξής:

1. Κανονισμός Λειτουργίας

Η Εταιρεία έχει αναρτήσει στον διαδικτυακό της τόπο Κανονισμό Λειτουργίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020. Ωστόσο, από την αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου από Ανεξάρτητο Αξιολογητή, η οποία διενεργήθηκε για την περίοδο 1/7/2021 έως και 31/12/2022, σύμφωνα τις διατάξεις του Ν. 4706/2020 και της Απόφασης 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς προέκυψε ότι, το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας παρουσιάζει αδυναμίες. Συγκεκριμένα, στην σχετική Έκθεση Αξιολόγησης αναφέρεται ότι, "η διοίκηση της Εταιρείας, δεν έχει αναπτύξει τις απαραίτητες διαδικασίες και δικλείδες ασφαλείας που να εστιάζουν σε ένα αποδοτικό και αποτελεσματικό Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου σε όλο το εύρος λειτουργίας του και κυρίως στην αποτελεσματική λειτουργία των τριών κρίσιμων λειτουργιών του", με συνέπεια "το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας να χρήζει βελτίωσης".

2. Λοιπές Κανονιστικές Απαιτήσεις.

Δύο εκ των τριών μελών της Επιτροπής Ελέγχου δεν πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας του άρθρου 9 παρ. 1 και 2 του Ν. 4706/2020. Ως εκ τούτου, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου δεν είναι στην πλειοψηφία τους ανεξάρτητα από την Εταιρεία. Το γεγονός αυτό συνιστά, παρέκκλιση από τις απαιτήσεις του άρθρου 44 παρ. 1 περ. δ του Ν. 4449/2017.

• Διενεργήθηκε έλεγχος Αμοιβών που καταβλήθηκαν προς την ελεγκτική εταιρεία ΣΟΛ α.ε.ο.ε. για την παροχή ελεγκτικών και τυχόν μη ελεγκτικών υπηρεσιών
• Οι ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές που έλαβε η ΣΟΛ ΑΕΟΕ αναλύονται στην ετήσια έκθεση οικονομικής διαχείρισης της εταιρείας ως εξής:

Οι αμοιβές των ελεγκτών για τη χρήση 2023 αφορούν α) Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες ποσού € 12,6 χιλ. β) Αμοιβές για την έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης ποσού € 10,6 χιλ. γ) Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες ποσού € 4,5 χιλ.

- Αξιολογήθηκαν οι προσφερθείσες ελεγκτικές υπηρεσίες για την χρήση 2023 και διαπιστώθηκε ότι η εταιρεία ΣΟΛ α.ε.ο.ε. ως ελεγκτική εταιρεία έχει θεσπίσει τους κατάλληλους μηχανισμούς οι οποίοι διασφαλίζουν την συμμόρφωση της εταιρείας με το ισχύον κανονιστικό και ρυθμιστικό πλαίσιο, καθώς και η ανεξαρτησία της από την ελεγχόμενη οικονομική μονάδα.
- Επίσης, μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου του 2023 και κατόπιν ενδελεχούς αξιολόγησης των υπηρεσιών και του έργου της ΣΟΛ αεοε., η Επιτροπή κατέληξε στο ότι η συγκεκριμένη εταιρεία διαθέτει ομάδα ελέγχου με υψηλή τεχνική επάρκεια, αξιόλογο πλάνο και πρόγραμμα ελέγχου καθώς επίσης και ειδικές δεξιότητες και ικανότητες των μελών που απαρτίζουν την ομάδα ελέγχου για την ορθή διεκπεραίωση του ελέγχου.
- Λαμβανομένων υπόψη των ανωτέρω, η Επιτροπή φρονεί ότι η ΣΟΛ α.ε.ο.ε. πληροί τα κριτήρια και προτείνει την εκλογή της για να πραγματοποιήσει τον έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της εταιρείας και του Ομίλου για την χρήση του 2024. Η πρόταση αυτή γνωστοποιήθηκε αρμοδίως και στην Διοίκηση της Εταιρείας.

Κύριοι Μέτοχοι,

Ολοκληρώνοντας την συνοπτική αυτή αναφορά στη λειτουργία τις αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου καθώς και την σύντομη ανάλυση των αποτελεσμάτων του ελέγχου, θα ήθελα να ευχαριστήσω ιδιαίτερα τη Διοίκηση της Εταιρείας καθώς και το τμήμα Εσωτερικού Ελέγχου για τη συμβολή τους στη διευκόλυνση του έργου της Επιτροπής και στην ομαλή λειτουργία της.

Επίσης, θέλω να ευχαριστήσω θερμά τα στελέχη της εταιρείας και την ελεγκτική εταιρεία ΣΟΛ α.ε.ο.ε. για την συνεργασία τους.

Ηράκλειο Αττικής, 26 Απριλίου 2024

Η Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου

Βασιλική Κόλλια