

«ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΠΡΟΒΛΕΠΟΝΤΑΙ ΣΤΟ ΆΡΘΡΟ 14 «ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ» (ΕΞΑΙΡΟΥΜΕΝΗΣ ΤΗΣ ΑΡΙΘΜΗΣΗ 4, ΚΑΙ ΟΠΩΣ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΤΗΚΕ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ 1/891/30.09.2020 ΤΟΥ ΔΣ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ, Η ΟΠΟΙΑ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΗΚΕ ΑΠΟ ΤΟ ΦΕΚ 3040/2021), ΣΤΟ ΆΡΘΡΟ 15 «ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ» ΚΑΙ ΣΤΟ ΆΡΘΡΟ 16 «Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ» ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4706/2020, ΣΤΟ ΆΡΘΡΟ 44 «ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΛΕΓΧΟΥ» (ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΙ 1 ΚΑΙ 3) ΤΟΥ Ν.4449/2017 ΟΠΩΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΗΚΕ Η ΠΑΡ. 1 ΑΠΟ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 74 ΤΟΥ Ν. 4706/2020 ΚΑΙ ΙΣΧΥΕΙ, ΚΑΙ ΣΤΟ ΆΡΘΡΟ 4 ΤΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 5/204/14.11.2000 ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ»

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» καθώς και την Τράπεζα Πειραιώς υπό την ιδιότητά της ως Σύμβουλος Έκδοσης (εφεξής ο «Σύμβουλος»)

Αξιότιμες κυρίες και κύριοι,

Με βάση την από 13/11/2023 μεταξύ μας σύμβαση και στο πλαίσιο της εντολής οικονομικού ελέγχου που λάβαμε την 13/11/2023 από την Τράπεζα Πειραιώς, αναλάβαμε την ανάθεση εύλογης διασφάλισης αναφορικά με την αξιολόγηση της συμμόρφωσης της TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (εφεξής «Εταιρείας») κατά την 21/12/2023, προκειμένου να διαπιστώσουμε ότι πληρούνται οι ισχύουσες προϋποθέσεις που ορίζονται ως Εφαρμοστέα Κριτήρια.

#### Εφαρμοστέα κριτήρια

Ένα επαρκές Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (εφεξής «ΣΕΕ») θα πρέπει να συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που προβλέπονται:

- στο Άρθρο 14 «Κανονισμός Λειτουργίας» (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), Άρθρο 15 «Οργάνωση και Λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου» και στο Άρθρο 16 «Ο ρόλος της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου» του Νόμου 4706/2020,
- στο Άρθρο 44 «Επιτροπή Ελέγχου» (παράγραφοι 1 και 3) του Ν.4449/2017 όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 και ισχύει, και
- στο Άρθρο 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Οι ανωτέρω διατάξεις, ως ισχύουν, αποτελούν τα Εφαρμοστέα Κριτήρια για την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος.

#### Ευθύνη της Διοίκησης

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη διαμόρφωση όλων των απαραίτητων εσωτερικών δικλίδων που διασφαλίζουν τη συμμόρφωση της Εταιρείας με τις απαιτήσεις του Ν. 4706/2020 και ιδιαίτερα των απαιτήσεων που αναφέρονται στο άρθρο 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), στο άρθρο 15 και στο άρθρο 16 του Νόμου αυτού, στο άρθρο 44 του Ν.4449/2017 (παράγραφοι 1 και 3), όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 και ισχύει, και στο άρθρο 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν.

#### Ευθύνη του Ελεγκτή

Δική μας ευθύνη είναι η έκδοση της παρούσας Έκθεσης αναφορικά με την αξιολόγηση της συμμόρφωσης της Εταιρείας με τις υποχρεώσεις που απορρέουν 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 Ν.4706/2020, το άρθρο 44 (παράγραφοι 1 και 3) του Ν.4449/2017 όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 και ισχύει, και το άρθρο 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, σύμφωνα με τη διενεργηθείσα εργασία μας, που περιγράφεται παρακάτω στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας».

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο), «Εργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης» (εφεξής «ΔΠΑΔ 3000») και τους όρους ανάθεσης της από 13/11/2023 μεταξύ μας σύμβασης.

Το ΔΠΑΔ 3000 απαιτεί να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε την εργασία μας έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το εάν ο σχεδιασμός του ΣΕΕ έχει καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια. Στο πλαίσιο των διενεργούμενων ελεγκτικών διαδικασιών εκτιμούμε τον κίνδυνο ουσιώδους σφάλματος, είτε αυτό οφείλεται σε απάτη ή λάθος.

Θεωρούμε ότι τα ελεγκτικά στοιχεία που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα και υποστηρίζουν το συμπέρασμα που εκφράζεται στην παρούσα έκθεση διασφάλισης.

Διευκρινίζεται επίσης ότι η παρούσα έκθεση δεν καλύπτει τις υποχρεώσεις για αξιολόγηση του ΣΕΕ, που απορρέουν από τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 14 του ν.4706/2020 και της απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 1/891/30.09.2020, η οποία πραγματοποιείται σύμφωνα με το πλαίσιο της 227/10.11.2022 απόφασης της ΕΛΤΕ.

## **Επαγγελματική δεοντολογία, διαχείριση ποιότητας και ανεξαρτησία του ελεγκτή**

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια της παρούσας ανάθεσης και έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1, «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφείς υπηρεσίες» και κατά συνέπεια, διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

## **Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας**

Η εργασία μας διενεργήθηκε με σκοπό την αξιολόγηση της συμμόρφωσης της Εταιρείας με τις υποχρεώσεις που προβλέπονται:

- στο Άρθρο 14 «Κανονισμός Λειτουργίας» (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), Άρθρο 15 «Οργάνωση και λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου» και στο Άρθρο 16 «Ο ρόλος της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου» του Νόμου 4706/2020,
- στο Άρθρο 44 «Επιτροπή Ελέγχου» (παράγραφοι 1 και 3) του Ν.4449/2017 όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 και ισχύει, και
- στο Άρθρο 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η εργασία μας συμπεριέλαβε τη διεξαγωγή συνεντεύξεων με την Διοίκηση της Εταιρείας, την επισκόπηση του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας, του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου και του Κανονισμού Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, τις διαδικασίες της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, τα σχετικά πρακτικά της Γενικής Συνέλευσης, του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Ελέγχου και βασίσθηκε στις 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 Ν.4706/2020, το άρθρο 44 (παράγραφοι 1 και 3) του Ν.4449/2017, όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 και ισχύει, και το άρθρο 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η εργασία μας δεν επεκτείνεται στην αξιολόγηση της εφαρμογής και λειτουργίας των ανωτέρω προβλέψεων.

## Εγγενείς Περιορισμοί

Λόγω εγγενών περιορισμών, το ΣΕΕ μπορεί να μην αποτρέπει ή να μην εντοπίζει όλες τις αδυναμίες των δικλίδων που καλύπτουν τις δραστηριότητες της Εταιρείας. Επίσης, η προβολή οποιασδήποτε αξιολόγησης της επάρκειας του ΣΕΕ σε μελλοντικές περιόδους υπόκειται στον κίνδυνο ότι οι εσωτερικοί ελεγκτικοί μηχανισμοί μπορεί να καταστούν ανεπαρκείς, είτε λόγω μεταβολής των συνθηκών, είτε γιατί ο βαθμός συμμόρφωσής τους με τις πολιτικές ή τις διαδικασίες μπορεί να έχει επιδεινωθεί.

Στο πλαίσιο αυτό, η εργασία που διενεργήσαμε δεν θα μπορούσε να διασφαλίσει απόλυτα ότι καλύπτονται όλα τα θέματα που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως ουσιώδεις αδυναμίες, σχετικά με τη συμμόρφωση της Εταιρείας στις 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 Ν.4706/2020, το άρθρο 44 (παράγραφοι 1 και 3) του Ν.4449/2017 όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 και ισχύει, και το άρθρο 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν. Ουσιώδης αδυναμία υπάρχει όταν οι οργανωτικές διατάξεις και οι σχετικοί κανονισμοί, πολιτικές και διαδικασίες της Εταιρείας που προβλέπονται στο Άρθρο 14 «Κανονισμός Λειτουργίας» (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), Άρθρο 15 «Οργάνωση και λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου» και στο Άρθρο 16 «Ο ρόλος της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου» του Νόμου 4706/2020, στο Άρθρο 44 «Επιτροπή Ελέγχου» (παράγραφοι 1 και 3) του Ν.4449/2017 όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 και ισχύει, και στο Άρθρο 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, δεν περιορίζουν τον κίνδυνο να συμβούν και να μην αποκαλυφθούν σημαντικά λάθη ή ανωμαλίες, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος. Όλα τα συμπεράσματά μας από τη διεξαγωγή του έργου συζητήθηκαν με την Διοίκηση της Εταιρείας.

Η εργασία μας αφορά αποκλειστικά στα αντικείμενα που αναφέρονται στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας» για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση στοιχείων ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης, σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, και για το λόγο αυτό δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν όσων παρατίθενται στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας».

## Συμπέρασμα

Με βάση την εργασία μας που περιγράφεται ανωτέρω, η Εταιρεία διαθέτει τα προβλεπόμενα στοιχεία που προκύπτουν από το Άρθρο 14 «Κανονισμός Λειτουργίας» (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), Άρθρο 15 «Οργάνωση και λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου» και το Άρθρο 16 «Ο ρόλος της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου» του Νόμου 4706/2020, το Άρθρο 44 «Επιτροπή Ελέγχου» (παράγραφοι 1 και 3) του Ν.4449/2017 όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 και ισχύει, και το Άρθρο 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, κατά την 21 Δεκεμβρίου 2023. Η εργασία μας δεν επεκτάθηκε στην αξιολόγηση της εφαρμογής και λειτουργίας των ανωτέρω προβλέψεων.

## Περιορισμός χρήσης

Η Έκθεση αυτή απευθύνεται προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και τον Σύμβουλο, στο πλαίσιο επικείμενης Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου της Εταιρείας, σύμφωνα με τους Κανονισμούς (ΕΕ) 2017/1129, 2019/979 και 2019/980 και του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό εκτός από την κοινοποίησή της στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, στο Χρηματιστήριο Αθηνών, την παράθεσή της, ολόκληρης ή αποσπασματικά, στο Ενημερωτικό Δελτίο και την παράθεσή της ως έγγραφο στη διάθεση του επενδυτικού κοινού στο πλαίσιο του Σημείου 15.1 του Παραρτήματος 3 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980.

Αθήνα, 21 Δεκεμβρίου 2023

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



**Αλεξάνδρα Κωστάρα**

A.M. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

A.M ΣΟΕΛ: Ε 120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.