TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
"TRADE ESTATES Α.Ε.Ε.Α.Π."
ΑΡ. ΑΠΟΦ. Ε.Κ. 838/28.02.2019 ΕΔΡΑ: Χ. ΣΑΜΠΑΓ & Σ.ΧΟΥΡΙ 3, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.2778/1999 και των όσων προβλέπονται από την απόφαση 8/259/19.12.2002, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016, του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς

(A) ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Α/Α	Περιγραφή Ακινήτου		Επιφάνεια σε τ.μ.		Αξίες Ακινήτων				Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μισθωτές (ενεργοί στις 31.12.2022)	Λοιπές Πληροφορίες
	Περιγραφή Οικοπέδου & Κτιρίου	Τοποθεσία & Διεύθυνση	Οικοπέδο	Κτίριο	Αξία Κτήσης	Αντικειμενική Αξία	Αξία Αποτίμησης 31.12.2022	% Επί Συνόλου Επενδύσεων 31.12.2022			
1	Οινόφυτα: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Βιομηχανικών Αποθηκών Ισογείου και 1ου ορόφου Οινοφύτων Βοιωτίας	Θέση: "Καψούρι-Λυσιά-ή Αισιά-Τεμπέλη" ή "Άγιος Αθανάσιος" 53ο Χιλιόμετρο Εθνικής Οδού Αθηνών Λαμίας ΒΙ.ΠΕ Οινοφύτων Βοιωτίας	70.445	30.389	8.895.152	11.950.050	10.450.000	3,82%	Κέντρο Διαχείρισης Εφοδιαστικής Αλυσίδας	TRADE LOGISTICS ΑΕΒΕ - ΔΕΛΑΤΟΛΛΑΣ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ & ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΝ 3PL ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΕ	
2	Ιωάννινα: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Καταστημάτων Ιωαννίνων	Θέση: "Επισκοπή" Δημοτικού Διαμερίσματος Σερβιανών Δήμου Δωδώνης και "Μεσαριά-Στενό" Δημοτικού Διαμερίσματος Μπιζανίου Δήμου Ιωαννιτών και κόμβος Θέση: "Περαταριά" Δημοτικού Διαμερίσματος Μπιζανίου Δήμου Ιωαννιτών	237.971	28.262	12.981.476	13.712.900	13.950.000	5,10%	Κατάστημα και Χώρος Κόμβου 12ου ΧΛΜ Ιωννίνων Αθηνών διευκόλυνση πρόσβασης στο χώρο των καταστημάτων	HOUSEMARKET A.E. - INTERSPORT ATHLETICS A.E.E - H&M (Hennes & Mauritz) AE	
3	Θεσσαλονίκη: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Καταστημάτων Θεσσαλονίκης	Θέση: "Μπάσις Μετόχι ή Πατριαρχικό" οδός Γεωργικής Σχολής Πυλαία Θεσσαλονίκης Δήμος Πυλαίας Χορτιάτη	117.531	24.154	45.589.132	37.228.097	46.850.000	17,13%	Κατάστημα	INTERSPORT ATHLETICS A.E.E - ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ - HOUSE MARKET AE - ΔΡΑΓΟΥΜΗΣ ΠΑΥΛΟΣ	
4	Σχηματάρι: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Βιομηχανικών Αποθηκών Ισογείου και 1ου ορόφου Σχηματαρίου Βοιωτίας	Θέση: "Πάτημα" ή "Βούρλα Αντώνη" ή "Στέρνα" Δήμος Σχηματαρίου Βοιωτίας	103.269	47.377	25.262.981	19.804.807	27.450.000	10,03%	Κέντρο Διαχείρισης Εφοδιαστικής Αλυσίδας	TRADE LOGISTICS AEBE	
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ & ΟΙΚΟΠΕΔΑ (Α)			**529.217**	**130.181**	**92.728.740**	**82.695.854**	**98.700.000**	**36,08%**			

(B) ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΜΕΤΟΧΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΜΕ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΟ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ ΜΗ ΕΙΣΗΓΜΕΝΕΣ ΣΕ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ)

Α/Α	Περιγραφή Οικοπέδου, Κτιρίου & Επωνυμία Συμμετοχής	Τοποθεσία & Διεύθυνση	Επιφάνεια σε τ.μ.		Αξία Κτήσης Κινητών Αξιών	Τρέχουσα Τιμή Μονάδος	Τρέχουσα Αξία Κινητών Αξιών 31.12.2022	% Επί Συνόλου Επενδύσεων 31.12.2022	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μισθωτές (ενεργοί στις 31.12.2022)	Λοιπές Πληροφορίες
			Οικοπέδο	Κτίριο							
1	Κύπρος: Υφιστάμενο Κτίριο Καταστήματος	Θέση: Εντός Εμπορικού Πάρκου "Σιακόλα" Δήμος Στροβόλου, Επαρχία Λευκωσίας, Κύπρος	-	40.886	35.521.530	10.427,12	31.281.367	11,44%	Κατάστημα	H.M. HOUSE MARKET (CYPRUS) LTD	Η εν λόγω συμμετοχή αφορά στην κυπριακή εταιρεία "HM ESTATES CYPRUS" στην οποία η TRADE ESTATES A.E.E.A.Π κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου (ήτοι 3.000 μετοχές). Η "HM ESTATES CYPRUS" κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας "TRADE ESTATES CYPRUS", ιδιοκτήτριας του ακινήτου, του οποίου η εύλογη αξία την 31.12.2022 ανέρχεται σε € 33.200.000.
2	Βουλγαρία: Αγρός και Υφιστάμενο Κτίριο Καταστήματος	Θέση: Okolovrasten pat 216, Σόφια, Βουλγαρία	60.737	20.320	31.068.777	0,59	30.916.975	11,30%	Κατάστημα	HOUSE MARKET BULGARIA EAD	Η εν λόγω συμμετοχή αφορά στην βουλγάρικη εταιρεία "TRADE ESTATES BULGARIA EAD" στην οποία η TRADE ESTATES A.E.E.A.Π κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου (ήτοι 52.758.203 μετοχές). Η εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας την 31.12.2022 ανέρχεται σε € 45.600.000.
3	Άγιος Ιωάννης Ρέντης: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Καταστημάτων Ισογείου και 1ου ορόφου	Θέση: Πειραιώς & Φλέμινγκ, Δήμος Νίκαιας, Άγιος Ιωάννης Ρέντης	20.127	6.608	17.536.512	0,65	16.850.291	6,16%	Κατάστημα	INTERSPORT ATHLETICS A.E.E - JYSK A.E. - LIDL HELLAS & ΣΙΑ ΟΕ - ΔΙΑΦΑΝΟ ΑΕ	Η εν λόγω συμμετοχή αφορά στην ελληνική εταιρεία "ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" στην οποία η TRADE ESTATES A.E.E.A.Π κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου (ήτοι 25.810.000 μετοχές). Η εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας την 31.12.2022 ανέρχεται σε € 14.800.000.
4	Πειραιάς: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Καταστημάτων (Εμπορικό Πάρκο)	Θέση: Λεωφόρος Πειραιώς, Δήμος Πειραιά	14.895	14.555	25.375.111	48,78	33.041.660	12,08%	Κατάστημα	AB ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ ΜΑΕ - ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ ΑΕΒΕ - PREMIER CAPITAL AE- LC WAIKIKI ΛΙΑΝΙΚΗ ΕΛΛΑΣ ΑΕ - ΟΠΤΙΚΑ ΠΑΠΑΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΟΕ - ΠΑΡΕΞ ΑΕ - ORCHESTRA HELLAS AE - MARKS & SPENCER ΜΑΡΙΝΟΠΟΥΛΟΣ ΕΛΛΑΣ ΑΕ - ADIDAS HELLAS AE - PEPCO GREECE MON. IKE - LILLY DROGERIE MON. AE	Η εν λόγω συμμετοχή αφορά στην ελληνική εταιρεία "BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" στην οποία η TRADE ESTATES A.E.E.A.Π κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου (ήτοι 677.393 μετοχές). Η εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας την 31.12.2022 ανέρχεται σε € 31.500.000.
5	Ηράκλειο Κρήτης: Αγρός	Θέση: Νέα Αλικαρνασσός, Ηράκλειο Κρήτης	42.281	-	3.505.770	991,68	3.412.361,33	1,25%	-	-	Η εν λόγω συμμετοχή αφορά στην ελληνική εταιρεία "ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" στην οποία η TRADE ESTATES A.E.E.A.Π κατέχει το 50% του μετοχικού της κεφαλαίου (ήτοι 3.441 μετοχές). Η εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας την 31.12.2022 ανέρχεται σε € 6.450.000
6	Πάτρα: Αγρός	Θέση: Ακτή Δυμαίων & Άνθειας, Πάτρα	20.770	7.425	2.517.515	203,29	2.535.669,17	0,93%	-	-	Η εν λόγω συμμετοχή αφορά στην ελληνική εταιρεία "POLICENKO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" στην οποία η TRADE ESTATES A.E.E.A.Π κατέχει το 50% του μετοχικού της κεφαλαίου (ήτοι 12.473 μετοχές). Η εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας την 31.12.2022 ανέρχεται σε € 4.390.000.
7	Σπάτα: Αγρός	Θέση: Σπάτα Αττικής	32.379	-	2.004.600	489,10	2.188.730,02	0,80%	-	-	Η εν λόγω συμμετοχή αφορά στην ελληνική εταιρεία "ΣΕΒΑΣ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" στην οποία η TRADE ESTATES A.E.E.A.Π κατέχει το 50% του μετοχικού της κεφαλαίου (ήτοι 4.475 μετοχές). Η εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας την 31.12.2022 ανέρχεται σε € 4.080.000.
8	Θεσσαλονίκη: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Καταστημάτων (Εμπορικό Πάρκο)	Θέση: Λ. Γεωργικής Σχολής 69, Πυλαία Θεσσαλονίκης	135.967	39.232	37.447.869	10,43	39.793.350	14,55%	Εμπορικό Πάρκο	AB ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ - JYSK AE - ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ - PRENATAL - ENERGIERS - NESPO - ΚΩΤΣΟΒΟΛΟΣ - JUMBO - GOODY'S BURGER HOUSE - LEROY MERLIN - KART - SAILING SCHOOL	Η εν λόγω συμμετοχή αφορά στην ελληνική εταιρεία "ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" στην οποία η TRADE ESTATES A.E.E.A.Π κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου (ήτοι 3.817.098 μετοχές). Η εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας την 31.12.2022 ανέρχεται σε € 56.162.000
9	Ελευσίνα: Αγρός	Θέση: Στρίφι Ελευσίνας	122.462	-	2.056.960	22,86	3.017.104	1,10%	-	-	Η εν λόγω συμμετοχή αφορά στην ελληνική εταιρεία "ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" στην οποία η TRADE ESTATES A.E.E.A.Π κατέχει το 50% του μετοχικού της κεφαλαίου (ήτοι 132.000 μετοχές). Η εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας την 31.12.2022 ανέρχεται σε € 9.450.000.
10	Χαλάνδρι: Αγρός και Υφιστάμενο Κτίριο Καταστήματος	Θέση: Δουκίσσης Πλακεντίας, Δήμος Χαλανδρίου	2.897	4.016	6.351.268	2,63	8.598.092	3,14%	Κατάστημα	AB ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ ΜΑΕ - PREMIER CAPITAL AE	Η εν λόγω συμμετοχή αφορά στην ελληνική εταιρεία "VOLYRENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" στην οποία η TRADE ESTATES A.E.E.A.Π κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου (ήτοι 3.269.960 μετοχές). Η εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας την 31.12.2022 ανέρχεται σε € 8.800.000.
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ (Β)			**452.514**	**133.042**	**163.385.911**	**12.197**	**171.635.599**	**62,74%**			

(Γ) ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ

Α/Α	Είδος Καταθέσεων	Υπόλοιπο	% Επί Συνόλου
1	Μετρητά	1.355	0,00%
2	Καταθέσεις Όψεως (συμπεριλαμβανομένων και δεσμευμένων καταθέσεων)	3.209.738	1,17%
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ (Γ)		**3.211.093**	**1,17%**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (Α + Β + Γ)		**273.546.692**	**100,00%**

(Δ) ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ - ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Α/Α	Είδος	Υπόλοι
1	**Απαιτήσεις**	**39.135.827**
2	**Λοιπά στοιχεία ενεργητικού**	**11.398.496**
3	**Υποχρεώσεις**	**115.865.975**

(Ε) ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

	31.12.2022
Σύνολο Ενεργητικού (βάσει Δ.Π.Χ.Α.)	316.889.020
Σύνολο Επενδύσεων σε Ακίνητα βάσει του Ν.2778/1999	98.700.000
% Αξίας Ακινήτων επί του Ενεργητικού	31,15%
Σύνολο Επενδύσεων σε Κινητές Αξίες βάσει του Ν.2778/1999	171.635.599
% Αξίας Κινητών Αξιών επί του Ενεργητικού	54,16%
Σύνολο Διαθεσίμων	3.211.093
% Διαθεσίμων επί του Ενεργητικού	1,01%
Σύνολο Απαιτήσεων και λοιπών στοιχείων Ενεργητικού	50.534.324
% Απαιτήσεων και λοιπών στοιχείων επί του Ενεργητικού	15,95%

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

1. Η Εταιρεία έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων της, τα οποία περιλαμβάνονται στον ανωτέρω πίνακα (Α1).

2. Οι αξίες που εμφανίζονται στη στήλη "αξία αποτίμησης" του πίνακα (Α) αναφέρονται στις εύλογες αξίες των ακινήτων την 31.12.2022, όπως προσδιορίσθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές, ήτοι της εταιρείας "ΚΕΝΤΡΙΚΗ – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε." με δ.τ. "SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε." και της εταιρείας «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999. Σύμφωνα με τους ορκωτούς εκτιμητές ακινήτων "SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.", παρά το γεγονός ότι η πανδημία COVID-19 και τα μέτρα αντιμετώπισής της συνεχίζουν να επηρεάζουν τις οικονομίες και τις αγορές ακινήτων παγκοσμίως, κατά την ημερομηνία εκτίμησης υπήρχε επαρκής όγκος συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία για να βασιστούν οι εκτιμήσεις τους. Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν και αναλύθηκαν στις εκθέσεις εκτίμησης (τιμές μισθωμάτων/πώλησης, αποδόσεις) προέρχονται από διάφορες πηγές και πρόσφατα δεδομένα της ελληνικής κτηματαγοράς και από τη γενικότερη χρηματοοικονομική πληροφόρηση και είναι με βάση τις τρέχουσες συνθήκες προσαρμοσμένα ώστε να αντικατοπτρίζουν τις γενικότερες οικονομικές τάσεις και τα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Ωστόσο, επισημαίνουν ότι ενώ το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που αναφύονται από τον πόλεμο στην Ουκρανία σε συνδυασμό με τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η εφοδιαστική αλυσίδα τα οποία έχουν οδηγήσει σε ανατιμήσεις του κόστους των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών, επηρεάζει παγκοσμίως σε ένα βαθμό τις αγορές και δημιουργεί πληθωριστικές πιέσεις, σημειώνουν ότι, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον κανονικά παρουσιάζοντας ικανοποιητική δραστηριότητα, με αρκετές συναλλαγές να πραγματοποιούνται οι οποίες οδηγούν σε επαρκή όγκο συγκριτικών στοιχείων και κατά συνέπεια συμβάλλουν στην στήριξη των αποφάσεών τους ως προς τη διαμόρφωση απόψεων για την αξία των ακινήτων. Το κόστος του κρατικού δανεισμού της χώρας βελτιώνεται αλλά ακόμη παραμένει υψηλότερο των άλλων οικονομιών της Ευρώπης. Οι Ελληνικές τράπεζες έχουν επιλύσει σημαντικά θέματα σε σχέση με μη εξυπηρετούμενα δάνεια (NPLs) τα οποία μέχρι πρότινος δημιουργούσαν σημαντικά θέματα διαχείρισης και πιθανών κινδύνων.
Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να κινούνται ταχέως ως αντίδραση στις αλλαγές εξαιτίας των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη σύγκρουση στην Ουκρανία μαζί με τις διακοπές εφοδιασμού, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις, καθώς και πιθανές απειλές για νέο κύμα Covid-19, επισημαίνεται η σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

3. Οι αμίσθωτοι χώροι των ακινήτων αντιπροσωπεύουν ποσοστό 0,86% της συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας.

4. Οι επιφάνειες (σε τ.μ.) των ακινήτων που αναγράφονται ανωτέρω, αφορούν τις επιφάνειες οι οποίες είναι δηλωμένες στην τελευταία υποβληθείσα Βεβαίωση Δήλωσης Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9) της Εταιρείας ή/και με τα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης των ακινήτων ή/και τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών.

5. Τα ακίνητα ιδιοκτησίας της εταιρείας είναι ελεύθερα βαρών, πλην:
Α. Του ακινήτου Β.2. Βουλγαρία: Αγρός και Υφιστάμενο Κτίριο Καταστήματος, στο οποίο υφίσταται το κάτωθι βάρος:
- Η από 23.08.2022 προσημείωση υποθήκης επί του οικοπέδου και κτιρίου της εταιρείας TRADE ESTATES BULGARIA EAD, ποσού €91,0 εκατ. υπέρ της Τράπεζας Eurobank A.E. και Τράπεζας Eurobank Bulgaria AD, προς εξασφάλιση ομολογιακού δανείου ποσού €70,0 εκατ., εκδόσεως της Εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ, κατόπιν του από 14.06.2022 προγράμματος ΚΟΔ.

Β. Του ακινήτου Β.8. Θεσσαλονίκη: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Καταστημάτων (Εμπορικό Πάρκο), στο οποίο υφίστανται τα κάτωθι βάρη:
- Υποθήκη, ποσού €12,3 εκατ., δυνάμει της υπ' αριθμ. 7337/20-12-2017 πράξης της συμβολαιογράφου Αθηνών Χριστίνας Κέζιου, υπέρ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E., προς εξασφάλιση ομολογιακού δανείου ποσού €9,5 εκατ., εκδόσεως της εταιρείας με την επωνυμία "Trivillage Development Greece A.E.", κατόπιν του από 20/12/2017 προγράμματος, στο οποίο η εταιρεία "ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" συμβλήθηκε με την ιδιότητα της εγγυήτριας-παρέχουσας την υποθήκη.
- Υποθήκη, ποσού €260.000, δυνάμει της υπ' αριθμ. 7337/20-12-2017 πράξης της συμβολαιογράφου Αθηνών Χριστίνας Κέζιου, υπέρ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E., προς εξασφάλιση των σχετικών και παρεπόμενων συμβάσεων αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου μεταξύ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. και της εταιρείας "Trivillage Development Greece A.E.", καθώς και της εταιρείας "ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", με την ιδιότητα της εγγυήτριας-παρέχουσας την υποθήκη.
- Υποθήκη, ποσού €31,2 εκατ., δυνάμει της υπ' αριθμ. 7338/20-12-2017 πράξης της συμβολαιογράφου Αθηνών Χριστίνας Κέζιου, υπέρ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E., προς εξασφάλιση ομολογιακού δανείου ποσού €24 εκατ., εκδόσεως της εταιρείας "ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", κατόπιν του από 20/12/2017 προγράμματος
- Υποθήκη, ποσού €520 χιλ., δυνάμει της υπ' αριθμ. 7338/20-12-2017 πράξης της συμβολαιογράφου Αθηνών Χριστίνας Κέζιου, υπέρ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. προς εξασφάλιση των σχετικών και παρεπόμενων συμβάσεων αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου μεταξύ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. και της εταιρείας "ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ".]
- Προσημείωση υποθήκης, ποσού €91,0 εκατ., δυνάμει της υπ' αριθμ. 3486Σ/2022 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της Τράπεζας Eurobank A.E., προς εξασφάλιση ομολογιακού δανείου ποσού €70,0 εκατ., εκδόσεως της Εταιρείας "TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ", κατόπιν του από 14.06.2022 προγράμματος ΚΟΔ, η οποία έχει καταχωρισθεί στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης, με αριθμό πρωτοκόλλου 18856/24.06.2022.

6. Στις 18.2.2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας "ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ".

7. Στις 18.2.2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 50% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας "ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ".

8. Στις 29.12.2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας "VOLYRENCO MAE".

9. Τα οικονομικά στοιχεία τα οποία περιλαμβάνονται ανωτέρω, ενδέχεται να διαφέρουν από τα τελικά στοιχεία τα οποία θα προκύψουν από την Ετήσια Οικονομική Έκθεση που θα συνταχθεί προσεχώς.

10. Τα ποσά σε ευρώ απεικονίζονται στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα.

Αθήνα, 28 Φεβρουαρίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**	**Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**	**Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**
ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΦΟΥΡΛΗΣ **Α.Δ.Τ. ΑΜ - 587167**	**ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΠΑΠΟΥΛΗΣ** **Α.Δ.Τ. Μ - 391322**	**ΧΡΗΣΤΟΣ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ** **Α.Δ.Τ. Χ - 067556** **ΑΡ. ΑΔ. Ο.Ε.Ε. 62815 Α ΤΑΞΗΣ**	**ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΕΣΣΗΝΗΣ** **Α.Δ.Τ. ΑΜ - 599339**

Building a better working world

Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με την Κατάσταση Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022
Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας Trade Estates Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας

Πεδίο εφαρμογής και σκοπός

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που απαριθμούνται κατωτέρω, σύμφωνα με την εντολή που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας Trade Estates Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (εφεξής η "Εταιρεία" ή το "Αναθέτον Μέρος") , αναφορικά με την «Κατάσταση Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022» (εφεξής η «Κατάσταση Επενδύσεων») της Εταιρείας, στο πλαίσιο όσων προβλέπονται από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016 και τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.2778/1999, (το "Υποκείμενο Θέμα") και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών (η "Εκθεση") προορίζεται αποκλειστικά για την ενημέρωση και τη χρήση του συμβαλλόμενου μέρους στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας, που απορρέουν από την 8/259/19.12.2002 απόφαση του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016 και τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.2778/1999 και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο.

Ευθύνες του Αναθέτοντος Μέρους

Το Αναθέτον Μέρος είναι υπεύθυνο για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες. Η επάρκεια αυτών των διαδικασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του Αναθέτοντος Μέρους.

Το Αναθέτον Μέρος έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.

Ευθύνες του επαγγελματία

Πραγματοποιήσαμε την ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο), Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών. Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με το Αναθέτον Μέρος και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που εκτελέστηκαν. Δεν προβαίνουμε σε καμία δήλωση σχετικά με την καταλληλότητα ή την επάρκεια των προσυμφωνημένων διαδικασιών που περιγράφονται παρακάτω, είτε για τον σκοπό για τον οποίο ζητήθηκε η παρούσα έκθεση, είτε για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.
Η παρούσα ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας

Κατά την εκτέλεση της ανάθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές ("Κώδικας IESBA"). Δεν απαιτείται να είμαστε ανεξάρτητοι για τους σκοπούς αυτής της ανάθεσης - ωστόσο, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν για αναθέσεις διασφάλισης εκτός από αναθέσεις χρηματοοικονομικού ελέγχου ή επισκόπησης. Είμαστε ο ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής της Οντότητας και, ως εκ τούτου, συμμορφωθήκαμε επίσης με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν στο πλαίσιο του ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων.
Η EY εφαρμόζει το International Standard on Quality Management 1 (ISQM-1), Quality Management for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements, και κατά συνέπεια σχεδιάζει, εφαρμόζει και λειτουργεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων τεκμηριωμένων πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις δεοντολογίας, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις εφαρμοστέες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Περιγραφή των διαδικασιών που εκτελούνται

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με το Αναθέτον Μέρος επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022.
Οι διαδικασίες και τα ευρήματά μας περιλάμβαναν:
Διαδικασίες
Οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

- Εξετάσαμε κατά πόσο η Κατάσταση Επενδύσεων περιέχει όλες τις πληροφορίες σύμφωνα με όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016, που αφορά ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.
- Εξετάσαμε κατά πόσο οι περιγραφές των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη "Περιγραφή Ακινήτου" της Κατάστασης Επενδύσεων συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην τελευταία υποβληθείσα Βεβαίωση Δήλωσης Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9) της Εταιρείας ή/και με τα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης των ακινήτων ή/και τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2022.
- Εξετάσαμε κατά πόσο οι εύλογες αξίες των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη "Αξία Αποτίμησης" της Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτουν από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2022.
- Εξετάσαμε κατά πόσο η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που αναφέρεται στην Κατάσταση Επενδύσεων, συμφωνεί με την αντίστοιχη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα, όπως αυτή προκύπτει από τα ανέλεγκτα από εμάς λογιστικά βιβλία της Εταιρείας για τη περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.
- Εξετάσαμε κατά πόσο τα στοιχεία που εμφανίζονται στο πεδίο (Β) "Επενδύσεις σε μετοχές εταιρειών με αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων (κινητές αξίες μη εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά) ", στήλες "Αξία Κτήσης Κινητών Αξιών" και "Τρέχουσα Αξία Κινητών Αξιών", που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων συμφωνούν με την καθαρή θέση των εταιρειών στις οποίες η Εταιρεία έχει επενδύσει, όπως αυτές παρουσιάζονται στα ανέλεγκτα από εμάς τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για τη περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.
- Εξετάσαμε ότι τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων έχουν εξαχθεί από τα ανέλεγκτα από εμάς τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.
- Εξετάσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων.

Ευρήματα

Από τη διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα εξής:

1) Το περιεχόμενο της Κατάστασης Επενδύσεων είναι σύμφωνο με τα όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016, που αφορά ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.

2) Οι περιγραφές των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη "Περιγραφή Ακινήτου" της Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην τελευταία υποβληθείσα Βεβαίωση Δήλωσης Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9) της Εταιρείας ή/και με τα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης των ακινήτων ή/και τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2022.

3) Οι εύλογες αξίες των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη "Αξία Αποτίμησης" της Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτουν από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2022.
4) Η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που αναφέρεται στην Κατάσταση Επενδύσεων, συμφωνεί με την αντίστοιχη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα, όπως αυτή προκύπτει από τα ανέλεγκτα από εμάς λογιστικά βιβλία της Εταιρείας για τη περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.
5) Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στο πεδίο (Β) "Επενδύσεις σε μετοχές εταιρειών με αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων (κινητές αξίες μη εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά) ", στήλες "Αξία Κτήσης Κινητών Αξιών" και "Τρέχουσα Αξία Κινητών Αξιών", της Κατάσταση Επενδύσεων, συμφωνούν με την καθαρή θέση των εταιρειών στις οποίες η Εταιρεία έχει επενδύσει, όπως αυτές παρουσιάζονται στα ανέλεγκτα από εμάς τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.
6) Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων συμφωνούν με τα ανέλεγκτα από εμάς τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για τη περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.
7) Συμφωνήσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων.

Αθήνα, 28 Φεβρουαρίου 2023
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 61391
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8Β
15125 Μαρούσι
Ελλάδα
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 107