Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.03.22 14:04:26 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122-441/ΙΚΕ:2103382413-475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382226-319/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241-107
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,22/03/2023
Αριθ. Πρωτ.:2919707

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **HOUSEMARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ**, το διακριτικό τίτλο **HOUSEMARKET Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **003804201000**.

Την **22/03/2023** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3520955**, η από 31/12/2022 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αύξηση μετοχικού/εταιρικού κεφαλαίου (άρθρο 17 ν.4548/18) ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Έκθεση Αποτίμησης

των μετοχών της εταιρίας «Trade Estates ΑΕΕΑΠ» στο πλαίσιο της διανομής μερίσματος και μείωσης μετοχικού κεφαλαίου της «Housemarket ΑΕ» έναντι μετοχών της πρώτης, βάσει του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 ως απόρροια των άρθρων 31 και 161 παρ. 4 του Ν. 4548/2018

31 Δεκεμβρίου 2022

pwc

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

ΕΝΤΟΛΗ ΚΑΙ ΑΝΑΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ 3
Α. ΑΞΙΑ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022 4
ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ 5
ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ 6
Σύσταση – Επωνυμία της Εταιρίας 6
Έδρα 6
Διάρκεια 6
Σκοπός της εταιρίας 6
Μετοχικό Κεφάλαιο 6
Διοίκηση 7
ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022 8
Στοιχεία στα οποία βασίσθηκε η αποτίμηση 8
Ισολογισμός 31ης Δεκεμβρίου 2022 – Προσαρμογές στις αξίες των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού 9
Εκτίμηση των επιμέρους στοιχείων Ισολογισμού 10
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ 10
Α. Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό 10
Β. Κυκλοφορούν Ενεργητικό 16
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 17
Α. Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις 17
Β. Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις 17
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ 19
ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ 19

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ-ΛΟΓΙΣΤΕΣ

ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 39891

ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΣΟΥΡΜΠΗΣ

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 16891

Προς

τη Γενική Συνέλευση της εταιρίας «HOUSEMARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ»

Αθήνα, 31 Δεκεμβρίου 2022

ΕΝΤΟΛΗ ΚΑΙ ΑΝΑΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Σχετικά με την επικείμενη διανομή μερίσματος και μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας «HOUSEMARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ» με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 003804216001 (εφεξής η «**Housemarket**» ή η «**Μητρική**»), με αντάλλαγμα εις είδος μετοχές της, κατά 58,5452% θυγατρικής της, Trade Estates ΑΕΕΑΠ με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 160110060000 (εφεξής η «**Trade Estates**» ή η «**Εταιρία**») και σύμφωνα το υπ' αριθμόν 493/5.12.2022 πρακτικό ΔΣ της Housemarket, μας δόθηκε η εντολή και μας ανατέθηκε από την Μητρική να διενεργήσουμε αποτίμηση των μετοχών της Trade Estates βάσει του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, ως απόρροια των άρθρων 31 και 161 παρ. 4 του ίδιου νόμου, και να συντάξουμε τη σχετική έκθεση.

Κατόπιν των ανωτέρω διενεργήσαμε την αποτίμηση των μετοχών της Εταιρίας σύμφωνα με τη μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης με ημερομηνία αναφοράς, ως προς τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρίας, την 31.12.2022. Το δε πόρισμά μας έχει ως εξής:

Α. ΑΞΙΑ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

Η μέθοδος που εφαρμόστηκε για την εκτίμηση των μετοχών της Εταιρίας είναι αυτή της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης, η οποία βασίστηκε στην εξεύρεση και υπολογισμό της αναπροσαρμοσμένης λογιστικής αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και Υποχρεώσεων καθώς και στην εκτίμηση τυχόν κονδυλίων που αφορούν ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις τα οποία δεν έχει εμφανίσει η Εταιρία στα βιβλία της και κατ' επέκταση στον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2022.

Η εργασία μας στηρίχθηκε αποκλειστικά στα λογιστικά βιβλία της Εταιρίας, τα οποία περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων το ισοζύγιο και τον ισολογισμό στα οποία εμφανίζονται τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων βάσει ΔΛΠ, καθώς και στις εκτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας και των Θυγατρικών/Συγγενών της από εξιδεικευμένους εκτιμητές, όπως ορίσθηκαν από τη Μητρική. Επισημαίνουμε ότι οι λογαριασμοί απεικονίζονται με στρογγυλοποίηση στην κοντινότερη μονάδα του Ευρώ.

Η αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση της Εταιρίας, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, όπως αυτή προέκυψε από την εκτίμησή μας παρουσιάζεται συνοπτικά κατωτέρω:

Trade Estates ΑΕΕΑΠ

Σε ευρώ	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Ισολογισμού κατά ΔΛΠ 31/12/2022 (Α)	Ευρώ	201.023.045
Πλέον	Υπεραξία από Επενδύσεις σε Θυγατρικές		7.837.528
	Σύνολο - Προκύπτουσα Υποαξία / Υπεραξία κατά ΔΛΠ (Β)		**7.837.528**
	Αναμορφωμένη Καθαρή Θέση 31/12/2022 κατά ΔΛΠ (Α) + (Β)		**208.860.573**

Αναπροσαρμογές έχουν προκύψει από Υπεραξία των Επενδύσεων σε Θυγατρικές..

ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 4548/2018, «*Επιτρέπεται η ολική ή μερική μείωση κεφαλαίου σε είδος, ως προς την οποία εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 17 και 18 για την αποτίμηση των εισφορών σε είδος. Στην περίπτωση αυτή η απόφαση της γενικής συνέλευσης πρέπει να περιγράφει με ακρίβεια τα περιουσιακά στοιχεία που θα περιέλθουν σε καθέναν από τους μετόχους. Αποτίμηση των στοιχείων σε είδος δεν απαιτείται, αν οι μέτοχοι αποφασίσουν ομόφωνα τον τρόπο υλοποίησης της μείωσης. Οι διατάξεις των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 30 ισχύουν σε κάθε περίπτωση.*».

Παράλληλα, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 161 του Ν. 4548/2018, «*Με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, είναι δυνατόν τα κέρδη, που είναι διανεμητέα ως ελάχιστο μέρισμα, να χορηγηθούν με μορφή τίτλων ημεδαπών ή αλλοδαπών εταιρειών, εισηγμένων σε ρυθμιζόμενη αγορά, ή ιδίων τίτλων τους οποίους έχει στην κυριότητά της η εταιρεία, εφόσον είναι και αυτοί εισηγμένοι, με την επιφύλαξη της τήρησης της αρχής της ίσης μεταχείρισης των μετόχων και με την προϋπόθεση ότι οι ως άνω τίτλοι θα αποτελέσουν αντικείμενο αποτίμησης, σύμφωνα με τα άρθρα 17 και 18. Διανομή άλλων περιουσιακών στοιχείων αντί μετρητών είναι επιτρεπτή με τις παραπάνω προϋποθέσεις μόνο ύστερα από ομόφωνη απόφαση όλων των μετόχων. Η παρούσα παράγραφος εφαρμόζεται στις εταιρείες που υπόκεινται σε υποχρεωτικό ή σε προαιρετικό έλεγχο από ορκωτό ελεγκτή λογιστή ή ελεγκτική εταιρεία.*».

Επιπρόσθετα, το άρθρο 18 του Ν. 4548/2018 δεν έχει ισχύ, καθώς η Εταιρία δεν είναι εισηγμένη σε χρηματιστήριο κινητών αξιών και επίσης οι μέτοχοι δεν επιθυμούν να εφαρμόσουν το δεύτερο μέρος της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 4548/2018.

Συνεπώς, οι πλήρεις όροι του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 ισχύουν στην εν προκειμένω περίπτωση.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Σύσταση – Επωνυμία της Εταιρίας

Η ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», ιδρύθηκε και καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο την 12/7/2021 και έλαβε αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 160110060000.

Έδρα

Έδρα της Εταιρίας είναι ο Δήμος Αμαρουσίου Αττικής.

Μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ιδρύονται υποκαταστήματα, πρακτορεία ή παραρτήματα της Εταιρίας σε οποιαδήποτε πόλη του εσωτερικού ή του εξωτερικού ή και να καταργούνται τυχόν υπάρχοντα. Τους όρους λειτουργίας, καθώς και την έκταση και τη φύση των εργασιών των υποκαταστημάτων, πρακτορείων και παραρτημάτων της Εταιρίας, καθορίζει το Διοικητικό Συμβούλιο με την απόφασή του για την ίδρυσή τους ή με μεταγενέστερες αποφάσεις του.

Διάρκεια

Η διάρκεια της Εταιρίας αρχίζει από την καταχώριση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) από την αρμόδια εποπτεύουσα Αρχή της Διοικητικής απόφασης για την χορήγηση αδείας σύστασης της παρούσας Εταιρίας και την έγκριση του παρόντος Καταστατικού και λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2051.

Σκοπός της εταιρίας

Σκοπός της Εταιρίας είναι αποκλειστικά η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικά η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας-Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως εκάστοτε ισχύει, καθώς και η άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας υπό την ιδιότητα της ΑΕΕΑΠ ως Ο.Ε.Ε. με εσωτερική διαχείριση κατά την έννοια του ν. 4209/2013, όπως αυτός εκάστοτε ισχύει.

Μετοχικό Κεφάλαιο

1. Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο ορίσθηκε, δυνάμει της με αριθμό 21422/30.06.2021 Ιδρυτικής Πράξης της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Παναγιώτη Τσαγγάρη, σε Ευρώ Εκατόν Εβδομήντα Τρία Εκατομμύρια Πεντακόσιες Είκοσι Επτά Χιλιάδες Τριακόσια Εβδομήντα Οκτώ [173.527.378], διαιρεμένο σε Ογδόντα Έξι Εκατομμύρια Επτακόσιες Εξήντα Τρεις Χιλιάδες Εξακόσιες Ογδόντα Εννέα [86.763.689] κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας δυο [2] ευρώ εκάστη.
2. Με Κατόπιν αποφάσεως της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, που συνήλθε την 30η Ιουνίου 2022, το μετοχικό κεφάλαιο μειώθηκε κατά το ποσό των τριάντα τεσσάρων εκατομμυρίων επτακοσίων πέντε χιλιάδων τετρακοσίων εβδομήντα πέντε και εξήντα λεπτών (€34.705.475,60), με μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής κατά το ποσό των σαράντα

λεπτών του ευρώ (0,40) ανά μετοχή, δηλαδή από δύο ευρώ (€2,00) σε ένα ευρώ και εξήντα λεπτά (€1,60).

Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται πλέον στο ποσό των ευρώ εκατόν τριάντα οκτώ εκατομμυρίων οκτακοσίων είκοσι ενός χιλιάδων εννιακοσίων δυο και σαράντα λεπτών (€138.821.902,40), διαιρεμένο σε ογδόντα έξι εκατομμύρια επτακόσιες εξήντα τρεις χιλιάδες εξακόσια ογδόντα εννέα (86.763.689) κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ ενός και εξήντα λεπτών (€1,60) εκάστη.

Διοίκηση

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη διοίκηση [διαχείριση και διάθεση] της εταιρικής περιουσίας και την εκπροσώπηση της Εταιρίας. Αποφασίζει για όλα γενικά τα ζητήματα που αφορούν την Εταιρία μέσα στα πλαίσια του εταιρικού σκοπού, με εξαίρεση εκείνα που σύμφωνα με το νόμο ή αυτό το καταστατικό ανήκουν στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αναθέτει την άσκηση όλων των εξουσιών και αρμοδιοτήτων του, καθώς και την εκπροσώπηση της Εταιρίας, σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του ή όχι, καθορίζοντας συγχρόνως και την έκταση αυτής της ανάθεσης.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σήμερα έχει ως εξής:

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα
ΦΟΥΡΛΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ	Πρόεδρος
ΑΛΕΒΙΖΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	Αντιπρόεδρος
ΑΙΣΩΠΟΣ ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ	Αντιπρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος
ΠΑΠΟΥΛΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	Διευθύνων Εκτελεστικό Μέλος
ΒΑΣΙΛΑΚΗΣ ΕΥΤΥΧΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ	Μη Εκτελεστικό Μέλος
ΜΑΡΤΣΕΚΗ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ ΜΙΧΑΗΛ	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
ΠΙΛΑΒΙΟΣ ΑΛΕΞΙΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

Στοιχεία στα οποία βασίσθηκε η αποτίμηση

Για την αποτίμηση της αξίας των μετοχών της Trade Estates και τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης λήφθηκαν υπόψη τα παρακάτω στοιχεία της εκτιμώμενης εταιρίας και χρησιμοποιήσαμε τις εξής κύριες πηγές πληροφόρησης:

1. Το ενημερωμένο καταστατικό της Εταιρίας.
2. Τον προσχέδιο (pro forma) ισολογισμό και υποστηρικτικά ισοζύγια με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2022 κατά ΔΛΠ για την Εταιρία.
3. Το σχέδιο ενοποίησης του Ομίλου, το οποίο περιλαμβάνει και χρηματοοικονομική πληροφόρηση για τις Θυγατρικές/Συγγενείς επιχειρήσεις της Εταιρίας.
4. Τις εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρίας και των Θυγατρικών/Συγγενών της.
5. Το ΔΛΠ και φορολογικό μητρώο παγίων των Θυγατρικών κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 σε ηλεκτρονική μορφή και την αντιστοίχιση του με τα σχετικά κονδύλια του ισολογισμού.

Ισολογισμός 31ης Δεκεμβρίου 2022 – Προσαρμογές στις αξίες των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τον Προσχέδιο Ισολογισμό της Εταιρίας «Trade Estates ΑΕΕΑΠ» με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2022, συμπεριλαμβανομένων και των αναπροσαρμογών λόγω εκτίμησης στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων:

Trade Estates ΑΕΕΑΠ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Α. ΜΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**Λογιστική Αξία**	**Ποσό Αναπροσαρμογής**	**Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία**
1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	184.834	-	184.834
2. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	312.422	-	312.422
3. Επενδύσεις σε ακίνητα	98.923.045	-	98.923.045
4. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	59.090	-	59.090
5. Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς	164.443.604	7.837.528	172.281.132
6. Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	38.269.428	-	38.269.428
Σύνολο	**302.192.423**	**7.837.528**	**310.029.951**
Β. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
7. Απαιτήσεις από πελάτες	866.399	-	866.399
8. Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	10.619.106	-	10.619.106
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.211.093	-	3.211.093
Σύνολο	**14.696.597**	**-**	**14.696.597**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**316.889.020**	**7.837.528**	**324.726.548**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Α. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
1. Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	111.282.942	-	111.282.942
2. Υποχρεώσεις μίσθωσης	181.903	-	181.903
3. Παροχές προσωπικού	16.556	-	16.556
4. Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14.784	-	14.784
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**111.496.186**	**-**	**111.496.186**
Β. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
5. Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	2.033.385	-	2.033.385
6. Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μίσθωση	140.958	-	140.958
7. Φόρος εισοδήματος	144.505	-	144.505
8. Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.050.941	-	2.050.941
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων του παθητικού	**4.369.789**	**-**	**4.369.789**
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	**115.865.975**	**-**	**115.865.975**
ΑΝΑΜΟΡΦΩΜΕΝΗ ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΠΡΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ	**201.023.045**	**7.837.528**	**208.860.573**

Εκτίμηση των επιμέρους στοιχείων Ισολογισμού

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Α. Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό

Οι λογαριασμοί του Μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, καθώς και η αναπροσαρμοσμένη λογιστική τους αξία, συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα:

Α. ΜΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Λογιστική Αξία	Ποσό Αναπροσαρμογής	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	184.834	-	184.834
2. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	312.422	-	312.422
3. Επενδύσεις σε ακίνητα	98.923.045	-	98.923.045
4. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	59.090	-	59.090
5. Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς	164.443.604	7.837.528	172.281.132
6. Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	38.269.428	-	38.269.428
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	**302.192.423**	**7.837.528**	**310.029.951**

Σύντομη περιγραφή των κονδυλίων παρατίθεται παρακάτω.

1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια που παρουσιάζονται στον ισολογισμό της Trade Estates κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 αφορούν κυρίως κτίρια, ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό και αντίστοιχες αποσβέσεις.

2. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

Ο εν λόγω λογαριασμός αφορά μισθωμένα κτίρια/εγκαταστάσεις και οχήματα καθώς και αντίστοιχες αποσβέσεις, απόρροια του ΔΠΧΑ 16.

3. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ο λογαριασμός Επενδύσεις σε ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, καθώς και η αξία του, συνοψίζεται στον παρακάτω πίνακα:

Περιγραφή	Λογιστική Αξία	Ποσό Αναπροσαρμογής	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	46.850.000	-	46.850.000
ΙΩΑΝΝΙΝΑ	13.950.000	-	13.950.000
ΟΙΝΟΦΥΤΑ	10.450.000	-	10.450.000
ΣΧΗΜΑΤΑΡΙ	27.450.000	-	27.450.000
Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	223.045	-	223.045
Σύνολο	**98.923.045**	**-**	**98.923.045**

Σημειώνεται, ότι δεν έχουμε προβεί σε απογραφή ακινήτων καθώς ούτε σε έλεγχο για βάρη και υποθήκες σε αυτά.

Ο λογαριασμός «Επενδύσεις σε ακίνητα» αφορά τα κάτωθι ακίνητα που εκμεταλλεύεται η Εταιρία:

1. Ακίνητο που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής 80, στο Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη της Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης. Η επιφάνεια του οικοπέδου ανέρχεται σε 115.617,09 μ^2. Το ακίνητο περιλαμβάνει 2 κτίρια συνολικής επιφάνειας 23.995,34 μ^2 που στεγάζουν γραφεία, αποθήκες, καταστήματα και βοηθητικούς χώρους των Intersport, ΙΚΕΑ και ΕΤΕ, καθώς και κτίσμα φυλακίου ανοιχτό γήπεδο καλαθοσφαίρισης μετά κτίσματος αποδυτηρίων και τερματικό σταθμό ΟΑΣΘ.
2. Ακίνητο που βρίσκεται στο 13ο χλμ Ε.Ο. Ιωαννίνων-Άρτας, στο Δήμο Ιωαννιτών της Περιφερειακής Ενότητας Ιωαννίνων. Η επιφάνεια του οικοπέδου ανέρχεται σε 229.208,85 μ^2. Το ακίνητο περιλαμβάνει 2 κτίρια συνολικής επιφάνειας 27.937,00 μ^2 τα οποία στεγάζουν καταστήματα, αποθήκες και βοηθητικούς χώρους των ΙΚΕΑ, Intersport, H&M καθώς και άλλα καταστήματα.
3. Ακίνητο που βρίσκεται στο 50ο χλμ Αθηνών-Θεσσαλονίκης, στα Οινόφυτα, στην Περιφερειακή Ενότητα Βοιωτίας. Το οικόπεδο ανέρχεται σε 69,281.39 μ^2 και περιλαμβάνει κεντρικό κτίριο 25.314,48 μ^2 που στεγάζει αποθήκες και βιομηχανοστάσιο των εταιριών Trade Logistics SA (Intersport) και Δελατόλας 3PL ΑΕ, καθώς και 2 κατεδαφιστέα κτίρια αποθηκών και βοηθητικών χώρων συνολικής επιφάνειας 4949.50 μ^2.
4. Ακίνητο στην περιοχή «Πάτημα» στο Σχηματάρι, στο Δήμο Τανάγρας, στην Περιφερειακή Ενότητα Βοιωτίας. Το ακίνητο εδράζεται σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 103.115,30 μ^2 το οποίο περιλαμβάνει το αρχικό αγροτεμάχιο σε συνδυασμό με μεταγενέστερη επέκταση στη βόρεια πλευρά του αρχικού. Στο οικόπεδο αναπτύσσονται κτιριακές εγκαταστάσεις συνολικής επιφάνειας 46.578,12 μ^2 που στεγάζουν αποθηκευτικές εγκαταστάσεις της Εταιρίας Trade Estates ΑΕΒΕ.

Σημειώνεται ότι, έπειτα από εντολή της Trade Estates, η εταιρεία «ΚΕΝΤΡΙΚΗ – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε.» διενέργησε την εκτίμηση των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων της Trade Estates. Η εκτίμηση των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων πραγματοποιήθηκε σε όρους Εύλογης Αξίας με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2022.

Ως Εύλογη Αξία, σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΠΧΑ 13), ορίζεται «Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου υποχρεώσεων, σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης».

Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων χρησιμοποιήθηκε η Προσέγγιση Εισοδήματος (Income Approach) μέσω χρήσης της μεθόδου Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow) σύμφωνα με την οποία η αξία των περιουσιακών στοιχείων προκύπτει ως η Καθαρή Παρούσα Αξία (Net Present Value) των ταμειακών ροών που αναμένεται να δημιουργήσουν στο μέλλον.

Η μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών περιλαμβάνει τα εξής βήματα:

- Υπολογισμό των μελλοντικών ταμειακών ροών (βάσει συμβατικών όρων μίσθωσης όπου εφαρμόσιμο) για τη συγκεκριμένη περίοδο,
- Υπολογισμό του κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου,
- Υπολογισμό της αξίας στο διηνεκές (δηλαδή της μελλοντικής αξίας του του ακινήτου μετά την παραπάνω περίοδο),
- Προεξόφληση των ταμειακών ροών και της αξίας στο διηνεκές ώστε να προκύψει η αξία του περιουσιακού στοιχείου.

Επίσης, πραγματοποιήθηκε έρευνα αγοράς για τον εντοπισμό συγκρίσιμων ακινήτων διαθέσιμα προς ενοικίαση στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου της εταιρίας για να ορισθεί η εκτιμώμενη μισθωτική αξία του ακινήτου και να υπολογισθεί το έσοδο από ενοίκια στο μέλλον.

Τα κύρια χαρακτηριστικά που επηρεάζουν την μισθωτική αξία του ακινήτου είναι τα εξής:

- Θέση και προσβασιμότητα
- Μέγεθος
- Κατάσταση συντήρησης

Επιπλέον παράγοντες που επηρέασαν τον προσδιορισμό της μισθωτικής αξίας του εν λόγω ακινήτου αφορούν στη ζήτηση που διαμορφώνεται στην αγορά ακινήτων, στην επιχειρηματική εμπιστοσύνη καθώς και στις προοπτικές για ανάκαμψη της οικονομίας.

Κατά τη διάρκεια της έρευνας εντοπίστηκε ικανοποιητικός αριθμός διαθέσιμων ακινήτων με χαρακτηριστικά που ποικίλουν, συνεπώς εφαρμόστηκαν επιπλέον προσαρμογές προκειμένου να αυξηθεί η συγκρισιμότητα με το εν λόγω ακίνητο.

Επίσης, χρησιμοποιήθηκε συμπληρωματικά και η Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική) η οποία περιλαμβάνει την εύρεση συγκρίσιμων ακινήτων και την εξαγωγή της κατάλληλης τιμής ανά $μ^2$ για το εκάστοτε ακίνητο, ώστε να προκύψει εν τέλει η Εύλογη Αξία του ακινήτου.

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων της Trade Estates βασίστηκε σε μελέτη των ακινήτων, με ημερομηνία 31-12-22, που συνέταξε η Εταιρία «ΚΕΝΤΡΙΚΗ – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε.» για λογαριασμό της Trade Estates.

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της εργασίας των ανεξάρτητων εκτιμητών, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της Trade Estates διαμορφώνεται σε **Ευρώ 98.923.044,85**.

4. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Πρόκειται για λογισμικά προγράμματα ηλεκτρονικών υπολογιστών καθώς και αντίστοιχες αποσβέσεις.

5. Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς

Ο εν λόγω λογαριασμός αφορά τις επενδύσεις της Εταιρίας στις 100% θυγατρικές εταιρείες ΡΕΝΤΗΣ ΑΕ, TRADE ESTATES BULGARIA EAD, H.M. ESTATES CYPRUS LTD, TRADE ESTATES CYPRUS LTD (μέσω της HM ESTATES CYPRUS LTD), BERSENCO M.A.E., ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. και VOLYRENCO ΑΕ (εφεξής οι «Θυγατρικές») και στις συγγενείς εταιρείες MANTENKO ΑΕ, POLIKENCO ΜΑΕ, SEVAS TEN ΑΕ και ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ (RECON ΑΕ), στις οποίες η Εταιρία συμμετέχει κατά 50% (εφεξής οι «Συγγενείς») (από κοινού ο «Όμιλος»). Οι εν λόγω εταιρείες κατέχουν και διαχειρίζονται ακίνητα εκτός από την H.M. ESTATES CYPRUS LTD που είναι μητρική της TRADE ESTATES CYPRUS LTD, η οποία με τη σειρά της διαχειρίζεται ακίνητο. Η περιγραφή του εν λόγω λογαριασμού φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

Περιγραφή	Λογιστική Αξία	Ποσό Αναπροσαρμογής	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
ΜΕΤΟΧ.ΜΗ ΕΙΣΑΓΜ.ΣΤΟ ΧΑΑ ΕΣΩΤ. ΡΕΝΤΗΣ Α.Ε	17.536.512	(686.221)	16.850.291
ΜΕΤΟΧΕΣ ΣΤΗΝ HMECY LTD	35.521.530	(3.583.303)	31.938.227
ΜΕΤΟΧΕΣ ΣΤΗΝ TRADE ESTATES BULGARIA EAD	31.068.777	(151.802)	30.916.975
ΜΕΤΟΧΕΣ ΣΤΗΝ BERCENCO MAE	25.375.111	7.666.549	33.041.660
ΜΕΤΟΧΕΣ ΣΤΗΝ ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΑΕ	37.447.869	2.345.481	39.793.350
ΜΕΤΟΧΕΣ ΣΤΗΝ VOLYRENCO MAE	6.351.268	2.246.824	8.598.092
ΜΕΤΟΧΕΣ ΣΤΗΝ MANTENKO	3.408.222	-	3.408.222
ΜΕΤΟΧΕΣ ΣΤΗΝ POLIKENCO	2.531.888	-	2.531.888
ΜΕΤΟΧΕΣ ΣΤΗΝ SEVAS TEN	2.185.323	-	2.185.323
ΜΕΤΟΧΕΣ ΣΤΗΝ ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΜΑΕ	3.017.104	-	3.017.104
Σύνολο	**164.443.604**	**7.837.528**	**172.281.132**

Η περιγραφή των ακινήτων που κατέχουν οι Θυγατρικές και Συγγενείς παρατίθεται παρακάτω:

1. Η ΡΕΝΤΗΣ ΑΕ διαθέτει ακίνητο που καταλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος του υπ' αριθμόν 24-25 Οικοδομικού Τετραγώνου του Δήμου Αγίου Ιωάννη Ρέντη, της Περιφερειακής Ενότητας Πειραιώς. Το εν λόγω οικόπεδο καλύπτει επιφάνεια 20.126,90 μ^2 και περιλαμβάνει. Οι κτιριακές εγκαταστάσεις που αναπτύσσονται στο εν λόγω οικόπεδο έχουν συνολική επιφάνεια 6.530,72 μ^2 και διαθέτουν 208 υπόγειες θέσεις στάθμευσης, ενώ, χρησιμοποιούνται ως καταστήματα των επωνυμιών Lidl, Intersport, Διάφανο και JYSK.
2. Η VOLYRENCO ΑΕ διαθέτει ακίνητο που βρίσκεται επί της συμβολής των Ζήνωνος, Δουκίσσης Πλακεντίας και πλατεία Φλύας, στο Δήμο Χαλανδρίου, στην Περιφερειακή Ενότητα Βορείου Τομέα Αθηνών. Το ακίνητο περιλαμβάνει δύο κάθετες ιδιοκτησίες συνολικής επιφάνειας 2.896,72 μ^2 που φιλοξενούν εμπορικά καταστήματα των εμπορικών επωνυμιών McDonald's και ΑΒ Βασιλόπουλος αναπτύσσονται σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 3.683,52 μ^2.
3. Η Trade Estates Bulgaria EAD είναι Εταιρία με έδρα τη Βουλγαρία, η οποία διαθέτει ακίνητο στην ακριβή τοποθεσία Malinova Dolina Bunkera, Okolovrasten Pat Ring Road, Σόφια, Βουλγαρία. Το εν λόγω ακίνητο αναπτύσσεται σε οικόπεδο 60.737 μ^2 και διαθέτει κτιριακές εγκαταστάσεις 20.320 μ^2 που φιλοξενούν εμπορικό κατάστημα της επωνυμίας ΙΚΕΑ καθώς και 1.200 θέσεις στάθμευσης.

4. Η BERSENCO ΜΑΕ διαθέτει εμπορικό πάρκο επί της Λεωφόρου Πειραιώς 86, στο Δήμο Πειραιά, στην Περιφερειακή Ενότητα Πειραιά. Το εν λόγω ακίνητο περιλαμβάνει κτιριακές εγκαταστάσεις συνολικού εμβαδού 23.088,95 μ^2 στα οποία φιλοξενούνται καταστήματα επώνυμων σημάτων όπως ΑΒ Βασιλόπουλος, LC Waikiki, Μουστάκας και αναπτύσσονται σε οικόπεδο συνολικού εμβαδού 14.895 μ^2 κατόπιν ρημοτόμησης.
5. Η Trade Estates Cyprus LTD είναι Εταιρία με έδρα την Κύπρο και διαθέτει ακίνητο εντός «Εμπορικού Πάρκου Σακόλα», στο Δήμο Στροβόλου, στην Επαρχία Λευκωσίας. Στον εν λόγω ακίνητο στεγάζονται εμπορικές εγκαταστάσεις της επωνυμίας ΙΚΕΑ. Το ακίνητο αναπτύσσεται σε κτιριακές εγκαταστάσεις συνολικής επιφάνειας 40.886 μ^2 και 620 θέσεις στάθμευσης και εδράζεται σε γη εμβαδού 102.000 μ^2.
6. Η ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ διαθέτει Εμπορικό πάρκο στην Λ. Γεωργικής Σχολής 69, στην Πυλαία Θεσσαλονίκης συνολικής επιφάνειας 56.996,95 μ^2 το οποίο φιλοξενεί εμπορικά καταστήματα επώνυμων σημάτων όπως JYSK, Μουστάκας, PRENATAL.
7. Η ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ διαθέτει διάσπαρτες εκτάσεις (λαχίδια) σε υπό πολεοδόμηση περιοχή στη θέση «Στρίφι» Ελευσίνας, περιοχή Χονδρεμπορίου του Δήμου Ελευσίνας, στην Περιφερειακή Ενότητα Δυτικής Αττικής. Η συνολική επιφάνεια των υφιστάμενων εκτάσεων είναι 122.461,55 μ^2. Οι εκτάσεις έχουν μορφή επιμηκών στενών λωρίδων, σχετικά επίπεδων και τα οποία δεν διαθέτουν καμία περίφραξη.
8. Η SEVAS TEN ΑΕ διαθέτει αδόμητο οικόπεδο εκτός σχεδίου πόλεως με συνολική επιφάνεια 32.378,65 μ^2 το οποίο βρίσκεται στην περιοχή «Γυαλού», στο Δήμο Σπάτων, στην Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής.
9. Η ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ διαθέτει οικόπεδο εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού πόλεως με συνολική επιφάνεια 42.280,98 μ^2 το οποίο περιλαμβάνει εγκαταλελειμμένα, ερειπωμένα και χωρίς οικοδομική άδεια κτίσματα και βρίσκεται στην περιοχή «Δύο Αοράκια», στη Νέα Αλικαρνασσό, στην Περιφερειακή Ενότητα Ηρακλείου.
10. Η POLYKENCO ΑΕ διαθέτει γεωτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 21.558,71 μ^2 με ρυμοτομούμενο τμήμα 20.769,59 μ^2, άνωθεν του οποίου βρίσκονται εγκαταλελειμμένα και σε κακή κατάσταση συντήρησης κτίρια. Το εν λόγω γεωτεμάχιο εντοπίζεται επί της συμβολής των οδών Ακτής Δυμαίων & Άνθειας, στο Δήμο Πατρέων, στην Περιφερειακή Ενότητα Αχαΐας.

Σημειώνεται ότι, έπειτα από εντολή των εταιρειών του Ομίλου, οι εταιρείες «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» και «ΚΕΝΤΡΙΚΗ – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε.» διενέργησαν την εκτίμηση των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων. Η εκτίμηση των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων πραγματοποιήθηκε σε όρους Εύλογης Αξίας με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2022.

Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων χρησιμοποιήθηκε η Προσέγγιση Εισοδήματος (Income Approach) μέσω χρήσης της μεθόδου Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow) σύμφωνα με την οποία η αξία των περιουσιακών στοιχείων προκύπτει ως η Καθαρή Παρούσα Αξία (Net Present Value) των ταμειακών ροών που αναμένεται να δημιουργήσουν στο μέλλον.

Εκτός από την Προσέγγιση Εισοδήματος (Income Approach) μέσω χρήσης της μεθόδου Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow) χρησιμοποιήθηκε και η μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας. Τα βασικά βήματα της υπολειπόμενης μεθόδου περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

1. Αξία ολοκληρωμένης ανάπτυξης του ακινήτου (με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση του ακινήτου) μέσω της Προσέγγισης Εισοδήματος (αναλύεται παρακάτω)
2. Μείον τις συνολικές δαπάνες για βελτιώσεις ή εναπομένουσα ανάπτυξη (συμπεριλαμβανομένου του κέρδους του κατασκευαστή)
3. ισούται με την αξία της τοποθεσίας ή της ιδιοκτησίας στην παρούσα κατάστασή της

Επίσης, χρησιμοποιήθηκε και η Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική) η οποία περιλαμβάνει την εύρεση συγκρίσιμων ακινήτων και την εξαγωγή της κατάλληλης τιμής ανά $μ^2$ για το εκάστοτε ακίνητο, ώστε να προκύψει εν τέλει η Εύλογη Αξία του ακινήτου. Η εν λόγω μέθοδος χρησιμοποιήθηκε συμπληρωματικά για τα ακίνητα των Θυγατρικών και Συγγενών, ενώ, για την εκτίμηση του ακινήτου της ΡΕΤΣ, η μέθοδος της Προσέγγισης Αγοράς εφαρμόστηκε κατ' αποκλειστικότητα.

Τέλος, τα υπόλοιπα επιμέρους στοιχεία ενεργητικού/παθητικού των Θυγατρικών και Συγγενών θεωρούνται ότι δεν χρήζουν αναπροσαρμογών δεδομένου ότι η λογιστική τους αξία εύλογα ανακλά την εύλογή τους αξία.

Συνεπώς, η Καθαρή Θέση του συνόλου της συμμετοχής της Εταιρίας στις Θυγατρικές και τις Συγγενείς διαφοροποιήθηκε κατά **Ευρώ 7.837.528** από την ιστορική λογιστική τους αξία και αναδιαμορφώθηκε τελικώς σε **Ευρώ 172.281.132**.

6. Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Ο λογαριασμός «Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» περιλαμβάνει ως επί το πλείστον δάνεια στις Θυγατρικές και Συγγενείς καθώς και άλλες απαιτήσεις.

Επίσης, ο λογαριασμός περιλαμβάνει και απαίτηση από αποτίμηση χρηματοοικονομικού παράγωγου προϊόντος επιτοκίου ανώτατου ορίου («interest rate cap») για σκοπούς λογιστικής αντιστάθμισης των δανείων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, το οποίο αποτυπώνεται σε όρους εύλογης αξίας μέσω της «Mark-to-market» απεικόνισης του.

Β. Κυκλοφορούν Ενεργητικό

Οι λογαριασμοί του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, καθώς και η αναπροσαρμοσμένη λογιστική τους αξία, συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα:

Α. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Λογιστική Αξία	Ποσό Αναπροσαρμογής	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
7. Απαιτήσεις από πελάτες	866.399	-	866.399
8. Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	10.619.106	-	10.619.106
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.211.093	-	3.211.093
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	**14.696.597**	**-**	**14.696.597**

Σύντομη περιγραφή των κονδυλίων παρατίθεται παρακάτω.

7. Απαιτήσεις από πελάτες

Το εν λόγω κονδύλι κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 περιλαμβάνει απαιτήσεις από πελάτες εσωτερικού τόσο χονδρικής όσο και εντός του Ομίλου.

8. Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Το εν λόγω κονδύλι κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 περιλαμβάνει κυρίως απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες που σχετίζονται με αντίστοιχα μερίσματα καθώς και άλλες απαιτήσεις.

Επίσης, ο λογαριασμός αυτός περιλαμβάνει και το βραχυπρόθεσμο μέρος της απαίτησης από αποτίμηση χρηματοοικονομικού παράγωγου προϊόντος επιτοκίου ανώτατου ορίου («interest rate cap») για σκοπούς λογιστικής αντιστάθμισης των δανείων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, το οποίο αποτυπώνεται σε όρους εύλογης αξίας μέσω της «Mark-to-market» απεικόνισης του.

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το εν λόγω κονδύλι κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 περιλαμβάνει κυρίως καταθέσεις σε ελληνικές τράπεζες καθώς και ταμείο έδρας της Εταιρίας.

Το σύνολο του Ενεργητικού της εταιρίας «Trade Estates ΑΕΕΑΠ» αποτιμάται συνολικά στην αξία των Ευρώ 324.726.548.

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Α. Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Οι λογαριασμοί των Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, καθώς και η αναπροσαρμοσμένη λογιστική τους αξία, συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα:

Α. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	Λογιστική Αξία	Ποσό Αναπροσαρμογής	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
1. Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	111.282.942	-	111.282.942
2. Υποχρεώσεις μίσθωσης	181.903	-	181.903
3. Παροχές προσωπικού	16.556	-	16.556
4. Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14.784	-	14.784
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	**111.496.186**	**-**	**111.496.186**

Σύντομη περιγραφή των κονδυλίων παρατίθεται παρακάτω.

1. Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 ο λογαριασμός αφορά ομολογιακά δάνεια που έχουν συναφθεί με ελληνικές συστημικές τράπεζες καθώς και κόστη που σχετίζονται με τα δάνεια αυτά.

Τα σχετικά δάνεια αποπληρώνονται με κυμαινόμενο επιτόκιο και ως εκ τούτου η αγοραία τους αξία συνάδει με την λογιστική τους αξία.

2. Υποχρεώσεις μίσθωσης

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 ο λογαριασμός αφορά μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης 1-4 ετών, απόρροια του ΔΠΧΑ 16.

3. Παροχές προσωπικού

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 ο λογαριασμός αφορά προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία.

4. Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 ο λογαριασμός αφορά ληφθείσες εγγυήσεις της Εταιρίας.

Β. Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Οι λογαριασμοί των Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων κατά την 30η Ιουνίου 2022, καθώς και η αναπροσαρμοσμένη λογιστική τους αξία, συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα:

Α. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	Λογιστική Αξία	Ποσό Αναπροσαρμογής	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
5. Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	2.033.385	-	2.033.385
6. Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μίσθωσης	140.958	-	140.958
7. Φόρος εισοδήματος	144.505	-	144.505
8. Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.050.941	-	2.050.941
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	**4.369.789**	**-**	**4.369.789**

Σύντομη περιγραφή των κονδυλίων παρατίθεται παρακάτω.

5. Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων

Ο εν λόγω λογαριασμός κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 αφορά ομολογιακό δάνειο από ελληνική συστημική τράπεζα και έξοδα συναφή με το δάνειο αυτό.

Το σχετικό δάνειο αποπληρώνονται με κυμαινόμενο επιτόκιο και ως εκ τούτου η αγοραία τους αξία συνάδει με την λογιστική τους αξία.

6. Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μίσθωσης

Ο εν λόγω λογαριασμός κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 αφορά βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων, απόρροια ΔΠΧΑ 16.

7. Φόρος εισοδήματος

Ο εν λόγω λογαριασμός κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 αφορά φόρους εισοδήματος και σχετικές παρακρατήσεις.

8. Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ο εν λόγω λογαριασμός κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 αφορά ΦΠΑ, απαιτήσεις από προμηθευτές, οφειλόμενες δόσεις προς θυγατρική της Εταιρίας, χαρτόσημα καθώς και άλλες υποχρεώσεις.

Έτσι το σύνολο των Υποχρεώσεων της εταιρίας «Trade Estates ΑΕΕΑΠ» αποτιμάται συνολικά στην αξία των Ευρώ 115.865.975.

Κατόπιν των ανωτέρω, η αναπροσαρμοσμένη λογιστική αξία της «Trade Estates ΑΕΕΑΠ» ανέρχεται σε Ευρώ 210.893.847 που προκύπτει ως εξής:

Αξία Ενεργητικού	**324.726.548**
Μείον: Αξία Παθητικού	**115.865.975**
Καθαρή θέση εταιρίας	**208.860.573**

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Γνωμοδοτούμε ομόφωνα ότι, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, η Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση της εταιρίας «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» ανέρχεται στο ποσό των **Ευρώ 208.860.573.**

Επομένως, η συνολική αξία των 50.795.955 μετοχών που κατέχει η Housemarket στη Trade Estates ανέρχεται σε **Ευρώ 122.277.791**, ενώ, η αξία ανά μετοχή ανέρχεται σε **Ευρώ 2,4072**.

Με εκτίμηση

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές

ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 39891

ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΣΟΥΡΜΠΗΣ

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 16891

ΠΡΑΪΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ

Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρία

Λεωφόρος Κηφισίας 260

152 31 Χαλάνδρι

ΑΜ ΣΟΕΛ: 113

© 2023 PricewaterhouseCoopers SA. Με επιφύλαξη όλων των νομίμων δικαιωμάτων.

Η επωνυμία 'PwC' αναφέρεται στην εταιρία μέλος του δικτύου στην Ελλάδα, και σε μερικές περιπτώσεις μπορεί να αναφέρεται στο δίκτυο των εταιριών μελών της PwC Κάθε εταιρία μέλος αποτελεί μια ξεχωριστή νομική οντότητα. Για περισσότερες πληροφορίες, παρακαλούμε επισκεφθείτε το www.pwc.com/structure.