ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
& ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε.

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 101 81, Αθήνα
Πληροφορίες : Ελένη Ευαγγελάτου
Τηλέφωνο : 2103893395
E-mail : evagelatoue@mindev.gov.gr

Αθήνα, 12-11-2025

Αριθ. Πρωτ.: 3852088
Σχετ.: 88839/12.11.2025

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ».**

Την 12.11.2025 καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 5633762, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιόδου από 01.01.2025 έως 30.06.2025 της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 160110060000, με σκοπό τη διανομή προς τους μετόχους της εταιρείας προσωρινού μερίσματος εκ των κερδών της εταιρικής χρήσεως 2025, σύμφωνα με το άρθρο 162 του ν. 4548/2018.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ανωτέρω εταιρείας περιόδου από 01.01.2025 έως 30.06.2025 επισυνάπτονται και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η Προϊσταμένη του Τμήματος

Ιωάννα Πλαντζουνάκη

TRADE ESTATES

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΑΡ. ΓΕΜΗ 160110060000

LEI 2138006STLTDFRIZTC42

ΕΔΡΑ - ΓΡΑΦΕΙΑ: Χ. ΣΑΜΠΑΓ & Σ. ΧΟΥΡΙ 3 – 151 25 ΜΑΡΟΥΣΙ

Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση

περιόδου από 1/1/2025 έως 30/6/2025

Περιεχόμενα

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου 3

(σύμφωνα με τον Ν.3556/2007) 4

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 44

Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη και Εταιρική) της 30ης Ιουνίου 2025 46

Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη) για την περίοδο 1/1 - 30/6/2025 47

Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Ενοποιημένη) για την εξάμηνη περίοδο 1/1 – 30/6/2025 48

Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Εταιρική) για την εξάμηνη περίοδο 1/1 – 30/6/2025 49

Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Εταιρική) για την εξάμηνη περίοδο 1/1 – 30/6/2025 50

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) για την περίοδο 1/1 – 30/6/2025 51

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) για την περίοδο 1/1 – 30/6/2025 52

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη και Εταιρική) για την εξάμηνη περίοδο 1/1 – 30/6/2025 53

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων (Ενοποιημένες και Εταιρικές) της 30ης Ιουνίου 2025 54

Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης της Οικονομικής Έκθεσης 107

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3556/ 2007)

Οι κάτωθι υπογεγραμμένοι

1. Βασίλειος Στυλιανού Φουρλής, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
2. Αίσωπος Αλεξάνδρου Χριστόδουλος, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και
3. Δημήτριος Αθανασίου Παπούλης, Διευθύνων Σύμβουλος

ΔΗΛΩΝΟΥΜΕ ΟΤΙ

εξ όσων γνωρίζουμε:

α) Οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου από 1/1 έως 30/6/2025, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών, της «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» («η Εταιρεία») και των θυγατρικών της («ο Όμιλος»), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 παράγρ. 3 - 5 του Ν. 3556/2007.

β) Η Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Μαρούσι, 3 Σεπτεμβρίου 2025

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Διευθύνων Σύμβουλος
Βασίλειος Στ. Φουρλής	Αίσωπος Α. Χριστόδουλος	Δημήτριος Αθ. Παπούλης

Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 1/1 – 30/6/2025

(σύμφωνα με τον Ν.3556/2007)

1. Ο Όμιλος

Η μητρική Εταιρεία («Εταιρεία»), με τις άμεσες και έμμεσες θυγατρικές της, συγκροτούν τον Όμιλο («Όμιλος»), που δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει. Η κύρια δραστηριότητά της είναι η εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 30/06/2025 είχε ως εξής:

Μητρική	**Έδρα**	**% συμμετοχής**
ΛΟΙΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΚΟΙΝΟ	Ελλάδα	30.72
FOURLIS Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	Ελλάδα	21.85
HOUSEMARKET A.E	Ελλάδα	20.57
AUTOHELLAS ATEE	Ελλάδα	12.88
LATSCO HELLENIC HOLDING SARL	Ελλάδα	8.11
HM HOUSEMARKET (CYPRUS) LTD	Κύπρος	4.89
ΜΕΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	Ελλάδα	0.97

Στις 04/02/2025, οι εταιρείες με τις επωνυμίες "HOUSE MARKET BULGARIA E.A.D.", "H.M. HOUSEMARKET (CYPRUS) LTD" και "TRADE LOGISTICS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", θυγατρικές της FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, γνωστοποίησαν ότι μεταβιβάσαν συνολικά 19.279.935 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, εκδόσεως της Εταιρείας, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 16,00% των δικαιωμάτων ψήφου της. Συνεπεία των ανωτέρω:

το συνολικό ποσοστό της "HOUSE MARKET BULGARIA E.A.D." επί των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας κατήλθε του ορίου του 5% και η "HOUSE MARKET BULGARIA E.A.D." δεν κατέχει μετοχές και δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας,το συνολικό ποσοστό της "H.M. HOUSEMARKET (CYPRUS) LTD" επί των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας κατήλθε του ορίου του 5%. Ειδικότερα, κατόπιν της παραπάνω μεταβίβασης η "H.M. HOUSEMARKET (CYPRUS) LTD" κατέχει άμεσα 5.896.930 κοινές ονομαστικές μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 4,89% επί του δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας,

η TRADE LOGISTICS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ δεν κατέχει μετοχές και δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας,

το συνολικό ποσοστό που κατέχει η "HOUSEMARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ", η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της "HOUSE MARKET BULGARIA E.A.D." και της "HM HOUSEMARKET CYPRUS LIMITED", επί των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας κατήλθε του ορίου του 1/3, και διαμορφώθηκε σε 25,47%. Ειδικότερα, κατόπιν των παραπάνω μεταβιβάσεων, η "HOUSEMARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ" κατέχει άμεσα 24.795.955 κοινές ονομαστικές μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 20,57% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας και έμμεσα, μέσω της 100% θυγατρικής της, "H.M HOUSEMARKET CYPRUS LIMITED", 5.896.930 κοινές ονομαστικές μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 4,89% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας και

το συνολικό ποσοστό που κατέχει η "FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ" επί των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας κατήλθε του ορίου του 50%, και διαμορφώθηκε σε 47,32%. Ειδικότερα, κατόπιν των παραπάνω μεταβιβάσεων, η "FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ", κατέχει άμεσα 26.337.540 κοινές ονομαστικές μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 21,85% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, και έμμεσα, μέσω των 100% θυγατρικών της, «HOUSEMARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ» και "HM HOUSEMARKET CYPRUS LIMITED", 30.692.885 κοινές ονομαστικές μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 25,47% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας 30.692.885 κοινές ονομαστικές μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 25,47% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Οι άμεσες και έμμεσες θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου, που περιλαμβάνονται στα ενοποιημένα στοιχεία της χρήσης, είναι οι εξής:

α) Μέθοδος πλήρους ενοποίησης

Η μητρική Εταιρεία περιλαμβάνει τις εταιρείες:

- TRADE ESTATES BULGARIA EAD με διακριτικό τίτλο TRADE ESTATES BULGARIA EAD και καταστατική έδρα στη Βουλγαρία, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού κεφαλαίου της.
- H.M. ESTATES CYPRUS LTD με διακριτικό τίτλο H.M. ESTATES CYPRUS LTD και καταστατική έδρα στην Κύπρο, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού κεφαλαίου της.
- TRADE ESTATES CYPRUS LTD με διακριτικό τίτλο TRADE ESTATES CYPRUS LTD και καταστατική έδρα στην Κύπρο, στην οποία η μητρική συμμετέχει έμμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού κεφαλαίου της.
- ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με διακριτικό τίτλο ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.

- VOLYRENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.

β) Μέθοδος καθαρής θέσης

Στα ενοποιημένα στοιχεία του Ομίλου περιλαμβάνονται οι συγγενείς εταιρείες:

- EVITENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει με ποσοστό 44.69% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει με ποσοστό 50% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.

2. Οικονομική κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας

2.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

Στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου περιλαμβάνονται τα ακόλουθα ακίνητα της μητρικής και των θυγατρικών του εταιρειών:

- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 70,445 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 30,389 τ.μ. στα Οινόφυτα Βοιωτίας.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 229,208.85 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 30,157.37 τ.μ. στα Ιωάννινα.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 117,531 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 24,154 τ.μ. στη Θεσσαλονίκη.

- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 103,269 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 47,377 τ.μ. στο Σχηματάρι Βοιωτίας.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 20,127 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 6,608 τ.μ. στην Ελλάδα, Άγιος Ιωάννης Ρέντης.
- Οικόπεδο της βουλγάρικης θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES BULGARIA EAD συνολικής επιφάνειας 60,737 τ.μ. και υφιστάμενο κτίριο καταστήματος συνολικής επιφάνειας 20,320 τ.μ. στην Βουλγαρία, Σόφια.
- Υφιστάμενο κτίριο καταστήματος της κυπριακής θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES CYPRUS συνολικής επιφάνειας 40,886 τ.μ συμπεριλαμβανομένου δικαιώματος χρήσης γης (ποσού ευρώ 14,623 χιλ.) στην Κύπρο, Λευκωσία. Η μίσθωση λήγει το 2052.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 14,895 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 14,555 τ.μ. στην Ελλάδα, στη Λεωφόρο Πειραιώς.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 135,967 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων υπό κατασκευή συνολικής επιφάνειας 39,232 τ.μ. στην Ελλάδα, Πυλαία Θεσσαλονίκης.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας VOLYRENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 3.684 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 2.897 τ.μ. στην Ελλάδα, στο Χαλάνδρι.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 20,977.84 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 21,615 τ.μ. στην Ελλάδα, στη Πάτρα.
- Οριζόντιες ιδιοκτησίες της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε 830.37 χιλιοστά εξ' αδιαιρέτου επί της συνολικής έκτασης 246,610.84 τ.μ. και περιλαμβάνουν κτίρια επιφανείας 30,359,35 τ.μ. και τα οποία βρίσκονται στην κτηματική περιφέρεια του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας.
- Αγροτεμάχιο της Εταιρείας στη θέση «Αμπέλια ή Λυκόπουλα» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας, εκτάσεως 11,476 τ.μ. και αγροτεμάχιο στη θέση «Αμπέλια ή Λυκόπουλο» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας, εκτάσεως 4,000 τ.μ.
- Οικόπεδο της Εταιρείας οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 45,408.04 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών συνολικής επιφάνειας 16,655.47 τ.μ. στην Ελευσίνα.
- Κτίσματα της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 16,768.24 τ.μ. στην Ελλάδα, στα Ιωάννινα.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ συνολικής

επιφάνειας 90,979.52 και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 64, 271 τ.μ. στην Ελλάδα, στα Σπάτα.

- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 42,281.00 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής 13,250.00 τ.μ. στην Ελλάδα, στο Ηράκλειο Κρήτης.

2.2 Επενδύσεις σε συμμετοχές

Οι συγγενείς εταιρείες EVITENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

3. Ενοποιημένα Αποτελέσματα Ομίλου και Εταιρείας

(τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ εκτός και εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Το σύνολο εσόδων του Ομίλου για την περίοδο 1/1 – 30/6/2025 ανήλθε σε ποσό ευρώ 25.0 εκ. (1/1 – 30/6/2024: 21.6 εκ.). Το συνολικό EBITDA, όπως ορίζεται στην ενότητα 9, έφτασε το ποσό ευρώ 18.8 εκ. (1/1 – 30/6/2024: 20.1 εκ.). Το προσαρμοσμένο EBITDA, όπως ορίζεται στη ενότητα 9, ανήλθε στο ποσό ευρώ 16.0 εκ. (1/1 – 30/6/2024: 14.0 εκ.). Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO), όπως ορίζονται στην ενότητα 9, ανήλθαν σε ποσό ευρώ 9.9 εκ. (1/1 – 30/6/2024: 7.2 εκ.). Τα ενοποιημένα κέρδη προ φόρων του Ομίλου ανήλθαν σε ποσό ευρώ 15.3 εκ. (1/1 – 30/6/2024: 14,6 εκ.) ενώ, τα καθαρά κέρδη ανήλθαν σε ποσό ευρώ 14.0 εκ. (1/1 – 30/6/2024: 13.0 εκ.)

Το σύνολο εσόδων της Εταιρείας για την περίοδο 1/1 – 30/6/2025 ανήλθε σε ποσό ευρώ 7.6 εκ. (για την περίοδο 1/1 – 30/6/2024 5.3 εκ.). Το συνολικό EBITDA, όπως ορίζεται στην ενότητα 9, έφτασε το ποσό ευρώ 4.4 εκ. (για την περίοδο 1/1 – 30/6/2024: 3.7 εκ.). Το προσαρμοσμένο EBITDA, όπως ορίζεται στη ενότητα 9, ανήλθε στο ποσό ευρώ 3.2 εκ. (για την περίοδο 1/1 – 30/6/2024: 1.9 εκ.). Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO), όπως ορίζονται στην ενότητα 9, ανήλθαν σε ποσό ευρώ (0.3) εκ. (για την περίοδο 1/1 – 30/6/2024: (1.8) εκ.). Τα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας ανήλθαν σε ποσό ευρώ 2.7 εκ. (για την περίοδο 1/1 – 30/6/2024: κέρδη 0.3 εκ.) ενώ, τα καθαρά κέρδη ανήλθαν σε ποσό ευρώ 2.2 εκ. (για την περίοδο 1/1 – 30/6/2024: καθαρές ζημιές (0.3) εκ.).

Στοιχεία ενοποιημένων αποτελεσμάτων Ομίλου και Εταιρείας για την χρήση 1/1 – 30/6/2025 και 1/1 – 30/6/2024:

	Ο Όμιλος		
	1/1-30/6/2025	**1/1-30/6/2024**	**2025/2024**
Σύνολο Εσόδων	24,997	21,632	1.16
Λειτουργικά κέρδη	18,513	19,912	0.93
Κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων/απομειώσεων EBITDA (*)	18,820	20,126	0.94
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA) (*)	16,002	14,062	1.14
Κέρδη προ φόρων PBT (*)	15,291	14,570	1.05
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) (*)	9,915	7,248	1.37
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ιδιοκτητών μητρικής	13.993	12,961	1.08

	Η Εταιρεία		
	1/1-30/6/2025	**1/1-30/6/2024**	**2025/2024**
Σύνολο Εσόδων	7,605	5,270	1.44
Λειτουργικά κέρδη	4,136	3,549	1.17
Κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων/απομειώσεων EBITDA (*)	4,432	3,710	1.19
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA) (*)	3,227	1,910	1.69
Κέρδη προ φόρων PBT (*)	2,707	274	10.02
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) (*)	(277)	(1,780)	0.16
Καθαρά Κέρδη μετά από φόρους ιδιοκτητών μητρικής	2,200	(278)	-8.05

(*) Οι επιλεγμένοι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης ορίζονται στην ενότητα 9.

Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) και τα Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA) της περυσινής περιόδου έχουν προσαρμοστεί ώστε να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της τρέχουσας χρήσης όπου έχουν ληφθεί υπόψιν το μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών, το μη ταμειακό αποτέλεσμα της προεξόφλησης των προκαταβολών και το κόστους αναποτελεσματικότητας (ineffectiveness cost) του παραγώγου αντιστάθμισης ταμειακών ροών.

Σημειώνουμε ότι, το σύνολο των ενοποιημένων ιδίων κεφαλαίων την 30/6/2025 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 313.4 εκ. (31/12/2024: 311.9 εκ.).

4. Βασικοί αριθμοδείκτες ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων Ομίλου και Εταιρείας

Στην ενότητα αυτή εκθέτουμε βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες, όπως έχουν οριστεί από την Εταιρεία, που αφορούν την οικονομική διάρθρωση και την αποδοτικότητα του Ομίλου και της Εταιρείας, σύμφωνα με τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Οικονομική Έκθεση του Ομίλου και της Εταιρείας, για την περίοδο 1/1 έως 30/6/2025 και την χρήση 1/1 έως 31/12/2024.

Δείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης:

	Ο Όμιλος	
	30/6/2025	**31/12/2024**
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	37,161	45,779
Σύνολο Ενεργητικού	611,774	605,080
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού / Σύνολο Ενεργητικού	**6.07%**	**7.57%**

	Η Εταιρεία	
	30/6/2025	**31/12/2024**
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	20,939	33,254
Σύνολο Ενεργητικού	514,111	518,409
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού / Σύνολο Ενεργητικού	**4.07%**	**6.41%**

	Ο Όμιλος	
	30/6/2025	**31/12/2024**
Σύνολο Υποχρεώσεων	298,393	293,193
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	611,774	605,080
Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**48.78%**	**48.46%**

	Η Εταιρεία	
	30/6/2025	**31/12/2024**
Σύνολο Υποχρεώσεων	247,678	241,677
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	514,111	518,409
Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**48.18%**	**46.62%**

	Ο Όμιλος	
	30/6/2025	**31/12/2024**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	313,381	311,886
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	611,774	605,080
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**51.22%**	**51.54%**

	Η Εταιρεία	
	30/6/2025	**31/12/2024**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	266,433	276,732
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	514,111	518,409
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**51.82%**	**53.38%**

	Ο Όμιλος	
	30/6/2025	**31/12/2024**
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	37,161	45,779
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	27,375	25,838
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)	**135.75%**	**177.18%**

	Η Εταιρεία	
	30/6/2025	**31/12/2024**
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	20,939	33,254
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	22,552	11,518
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)	**92.85%**	**281.71%**

Δείκτες Απόδοσης και Αποδοτικότητας:

	Ο Όμιλος	
	1/1-30/6/2025	**1/1-30/6/2024**
Κέρδη εκμετάλλευσης	18,513	19,911
Σύνολο Εσόδων	24,997	21,633
Κέρδη εκμετάλλευσης / Σύνολο Εσόδων	**74.06%**	**92.04%**

	Η Εταιρεία	
	1/1-30/6/2025	**1/1-30/6/2024**
Κέρδη εκμετάλλευσης	4,136	3,549
Σύνολο Εσόδων	7,605	5,270
Κέρδη εκμετάλλευσης / Σύνολο Εσόδων	**54.38%**	**67.34%**

	Ο Όμιλος	
	1/1-30/6/2025	**1/1-30/6/2024**
Κέρδη προ φόρων	15,291	14,570
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	313,381	303,630
Κέρδη προ φόρων / Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**4.88%**	**4.80%**

	Η Εταιρεία	
	1/1-30/6/2025	**1/1-30/6/2024**
Κέρδη προ φόρων	2,707	274
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	266,433	256,673
Κέρδη προ φόρων / Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**1.02%**	**0.11%**

	Ο Όμιλος	
	30/6/2025	**31/12/2024**
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (*)	133.13%	177.18%
Δείκτης Μόχλευσης (*)	39.29%	38.53%
Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value) (*)	313.4 εκ.	311.9 εκ.
Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value) (*)	561.4 εκ.	541.5 εκ.
Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value) (*)	48,43%	49.04%

	Η Εταιρεία	
	30/6/2025	**31/12/2024**
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (*)	92.85%	288.71%
Δείκτης Μόχλευσης (*)	46.16%	43.93%
Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value) (*)	266,4 εκ.	276,7 εκ.
Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value) (*)	223,3 εκ.	210.1 εκ.
Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value) (*)	108,65%	113.02%

(*) Οι επιλεγμένοι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης ορίζονται στην ενότητα 9.

Σημειώνεται ότι στο δείκτη Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value) δεν έχει ληφθεί υπόψιν περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης γης ποσού ευρώ 13.7 εκ. (31/12/2024: 13.9 εκ.) το οποίο περιλαμβάνεται στις επενδύσεις σε ακίνητα. Ο υπολογισμός του δείκτη περιλαμβάνεται στην ενότητα 9.

Οι ανωτέρω δείκτες καθορίζονται από την Εταιρεία και δεν ορίζονται από τα Διεθνή Προτυπα Χρηματοοικονομικης Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

5. Πορεία εργασιών – Σημαντικά γεγονότα

Την περίοδο από 1/1/2025 έως 30/6/2025 πραγματοποιήθηκε η παρακάτω μεταβολή μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική εταιρεία.

POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1) Δυνάμει απόφασης της Έκτακτης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας POLIKENCO M.A.E. της 9ης Ιανουαρίου 2025 πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας αυτής, κατά το ποσό ευρώ των εκατό χιλιάδων (€ 100,000) με καταβολή μετρητών, και την έκδοση χιλίων (1,000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας ποσό ευρώ εκατό (100,00) εκάστη και τιμή διάθεσης χιλίων ευρώ (€ 1,000) έκαστη δημιουργούμενου αποθεματικού από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο ποσού εννιακοσίων χιλιάδων ευρώ (€900,000) (1,000 Χ €900,00).

Κατόπιν της ανωτέρω αύξησης,το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται σε ποσό ευρώ τέσσερα εκατομμύρια εξήντα τέσσερις χιλιάδες ευρώ (€ 4,064,000.00) διαιρούμενο σε σαράντα χιλιάδες εξακόσιες σαράντα έξι (40,646) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό (100.00) ευρώ εκάστη.

6. Προγράμματα stock awards (Προγράμματα επιβράβευσης)

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» της 14/06/2024 αποφάσισε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 του Ν.4548/2018 τη θέσπιση Προγράμματος Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών (LTI).

Εξουσιοδότησε δε το Διοικητικό Συμβούλιο να ρυθμίσει τα διαδικαστικά θέματα και λεπτομέρειες. Δικαιούχοι του προγράμματος είναι εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, διευθυντικά στελέχη αυτής που κατέχουν θέσεις ευθύνης με άμεση αναφορά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο αυτής και συνεργάτες που παρέχουν υπηρεσίες στην Εταιρεία σε σταθερή βάση. Η διάρκεια του προγράμματος είναι 1/1/2024-31/12/2028 και ως εναρκτήρια ημερομηνία υπολογισμών δημιουργίας αξίας στους μέτοχους ορίζεται η 10/11/2023 της Εισαγωγής στο Χρηματιστήριο Αθηνών και μέχρι τη λήξη του Προγράμματος δεν θα υπάρξει κάποιο νέο ή παρεμφερές Πρόγραμμα Διάθεσης Μετοχών. Το Πρόγραμμα θα διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 114 του νόμου 4548/2018. Για το σκοπό υλοποίησης του Προγράμματος, η Εταιρεία θα διαθέσει νέες κοινές ονομαστικές μετοχές μετά ψήφου, με υποχρέωση διακράτησης κατά τα οριζόμενα κατωτέρω, που θα εκδοθούν με κεφαλαιοποίηση διανεμητών αποθεματικών, με βάση τη διάταξη του άρθρου 114 του νόμου 4548/2018. Οι κοινές ονομαστικές μετοχές του Προγράμματος θα προέλθουν από Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου που θα πραγματοποιήσει η Εταιρεία τηρουμένων των διατάξεων του Ν.4548/2018. Ο συνολικός αριθμός μετοχών προς διάθεση θα αποτελεί έως το 2.58% του συνολικού αριθμού μετοχών της Εταιρείας, ήτοι 3,109,640 μετοχές. Κατ' έτος, ο μέγιστος αριθμός μετοχών που δύναται να διανέμεται είναι 621,928. Σε περίπτωση μη διάθεσης του μεγίστου αριθμού μετοχών, όπως ορίζεται στο Πρόγραμμα, εντός του έτους που αφορούν, δύναται το Διοικητικό Συμβούλιο με μεταγενέστερη απόφασή του, να διανείμει εκ μεταφοράς, τις αδιάθετες μετοχές του σχετικού έτους (μέχρι τον μέγιστο αριθμό αυτών), τα επόμενα έτη και μέχρι το πέρας του Προγράμματος.

7. Πληροφορίες για την προβλεπόμενη εξέλιξη του Ομίλου (β' εξάμηνο 2025)

Ο Όμιλος συνεχίζει να υλοποιεί το επενδυτικό του πρόγραμμα όσον αφορά την ανάπτυξη και διαχείριση εμπορικών πάρκων εκτιμώντας ότι υπάρχουν περαιτέρω περιθώρια επέκτασης και ανάπτυξης.

Την 30/1/2024, η Εταιρεία, ανακοίνωσε την ανάπτυξη νέου Διεθνούς Κέντρου Διανομής στην περιοχή Ασπροπύργου Αττικής που θα εξυπηρετεί τη διανομή προϊόντων ΙΚΕΑ σε χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Μεσογείου. Μέσω της νέας επένδυσης η TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ συνεχίζει την υλοποίηση του επενδυτικού της πλάνου ενισχύοντας τη στρατηγική της στον πυλώνα Κέντρων Διανομής νέας γενιάς που εξυπηρετούν ομίλους Λιανικής ενώ η σημαντικού μεγέθους ανάπτυξη αποτελεί ιδιαίτερης σημασίας προσθήκη στο χαρτοφυλάκιό της, μετά τη λειτουργία των δύο επιτυχημένων Κέντρων σε Σχηματάρι και Οινόφυτα Βοιωτίας. Το Κέντρο Διανομής 50.000τμ που θα αποτελεί ιδιοκτησία της εταιρείας EVITENCO ΜΑΕ, θυγατρική της Trade Estates ΑΕΕΑΠ θα σχεδιαστεί και αναπτυχθεί σε συνεργασία με την Ten Brinke Hellas, ενώ τη λειτουργική διαχείριση θα έχει η Trade Logistics, εταιρεία του Ομίλου FOURLIS. Η συνολική επένδυση ανέρχεται σε 70 εκ. ευρώ (κτηριακές εγκαταστάσεις και μηχανολογικός εξοπλισμός) και σχεδιάζεται να ενταχθεί στο Ταμείο Ανάκαμψης και στις προβλέψεις Επιχειρηματικού Πάρκου (ΜΜΜ) του Υπουργείου Ανάπτυξης. Πρόκειται για ένα Κέντρο Διανομής νέας γενιάς με έμφαση στη βιωσιμότητα καθώς το σύνολο της ενέργειας (100%) για τη λειτουργία του θα είναι Πράσινη (ΑΠΕ) με μηδενικό

αποτύπωμα CO2. Σύμφωνα με το επενδυτικό πλάνο, η κατασκευή του έργου ξεκίνησε το 2ο τρίμηνο του 2024 και αναμένεται να ολοκληρωθεί κατά το 4ο τρίμηνο του 2025. Το μέγεθος της κατασκευής του κτιρίου στην αρχική του φάση θα ανέρχεται σε 50.000 τ.μ. και θα διαθέτει 55.000 σύγχρονες θέσεις παλετών. Το Κέντρο θα ξεκινήσει να λειτουργεί άμεσα με την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών. Με την υλοποίηση του έργου θα δημιουργηθούν 100 νέες θέσεις εργασίας μόνιμης απασχόλησης, από τις οποίες οι 18 αφορούν υψηλής εξειδίκευσης προσωπικό που θα στελεχώσει τα τμήματα μηχανογράφησης (IT), Logistics και τεχνητής νοημοσύνης (AI). Το Κέντρο θα εξυπηρετεί αρχικά τον ανεφοδιασμό των καταστημάτων ΙΚΕΑ σε Βουλγαρία, Ελλάδα, Ιορδανία, Ισραήλ και Κύπρο, με στόχο να προστεθούν και επιπλέον χώρες μελλοντικά.

Η Διοίκηση του Ομίλου λαμβάνοντας υπόψη την πλήρη λειτουργία, από τον Δεκέμβριο 2024, του νέου εμπορικού πάρκου της Πάτρας και τη επιτυχημένη μέχρι τώρα πορεία του αλλά και την έναρξη λειτουργίας τον Απρίλιο 2025 του νέου εμπορικού πάρκου στο Ηράκλειο Κρήτης , σε συνδυασμό με την έως τώρα ενεργή διαχείριση των μισθώσεων στα υφιστάμενα ακίνητα και σύναψης μισθωτικών συμβάσεων με στρατηγικούς συνεργάτες τις μεγαλύτερες Ελληνικές και διεθνείς εταιρείες λιανικής, εκτιμά ότι το τρέχων έτος 2025 θα είναι σημαντικά βελτιωμένο σε σχέση με το προηγούμενο έτος 2024.

Η TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, Εταιρεία με ισχυρούς μετόχους τον Όμιλο FOURLIS, την Autohellas και Latsco Hellenic Holdings, είναι η μόνη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα που εξειδικεύεται στην ανάπτυξη εμπορικών πάρκων και Logistics Centers νέας γενιάς για την εξυπηρέτηση της στρατηγικής omnichannel του λιανεμπορίου, με δραστηριότητα σε Ελλάδα, Κύπρο και Βουλγαρία. Το χαρτοφυλάκιο της TRADE ESTATES αποτελείται σήμερα από 12 Εμπορικά Πάρκα, 3 Logistics Centers νέας γενιάς και δυο υπό ανάπτυξη ακίνητα. Το επενδυτικό της πλάνο για την επόμενη 4ετία περιλαμβάνει τη δημιουργία νέων εμπορικών πάρκων στην Ελλάδα (με ναυαρχίδα το εμπορικό πάρκο στο «The Ellinikon Park»), καθώς και τη δημιουργία νέων Logistics Centers. Σύμφωνα με το αναπτυξιακό πλάνο της Εταιρείας, το 2028 θα διαθέτει συνολικά 19 ακίνητα, χαμηλού περιβαλλοντικού αποτυπώματος, με υψηλές αποδόσεις και ισχυρούς μακροχρόνιους μισθωτές.

Τα εμπορικά πάρκα αποτελούν σήμερα την ισχυρότερη τάση στις νέες αναπτύξεις λιανικού εμπορίου παγκοσμίως, καθώς οι καταναλωτές έχοντας στη διάθεσή τους λιγότερο διαθέσιμο χρόνο θα αναζητούν συνεχώς εύκολη, ασφαλή και άμεση πρόσβαση σε αγορές και υπηρεσίες. Σκοπός της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ είναι να δραστηριοποιηθεί αμιγώς σε ακίνητα λιανικής αγοράς μεγάλης επιφάνειας («Big Boxes») και υποδομών ηλεκτρονικού εμπορίου, μέσω της απόκτησης νέων ακινήτων, δημιουργώντας ένα χαρτοφυλάκιο υψηλής ποιότητας και απόδοσης. Η «Ακεραιότητα», ο «Αλληλοσεβασμός» και η «Αποτελεσματικότητα», αποτελούν τις αξίες μέσω των οποίων ο Όμιλος επιδιώκει να επιτυγχάνει τους στόχους του.

8. Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει ο Όμιλος

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από τις αρμόδιες Διευθύνσεις της Εταιρείας με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Οι αρμόδιες διευθύνσεις προσδιορίζουν, εκτιμούν και αντισταθμίζουν τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις για τη γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

Ο Όμιλος έχει υιοθετήσει την μεθοδολογία "Enterprise Risk Management" (ERM) η οποία διευκολύνει και επιτρέπει στην οργάνωση τον εντοπισμό, την αξιολόγηση και τη διαχείριση κινδύνων μέσω μιας δομημένης προσέγγισης. Η μεθοδολογία βασίζεται στο πλαίσιο COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ERM, το οποίο παρέχει κατευθύνσεις για τον τρόπο ενσωμάτωσης πρακτικών ERM και αποτυπώνει τις αρχές εφαρμογής τους. Στο πλαίσιο αυτό εντοπίστηκαν και αξιολογήθηκαν κίνδυνοι οι οποίοι καταγράφηκαν στο αρχείο τήρησης κινδύνων (Risk Register) της Εταιρείας.

Οι Παράγοντες Κινδύνου που αφορούν ειδικά την Εταιρεία ή/και τον Όμιλο και που ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητες, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της, συνοψίζονται ως ακολούθως:

8.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων

Μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, τόσο στην Ελλάδα όσο και σε άλλες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, ως συνέπεια μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, η οποία θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση των εύλογων αξιών των ακινήτων του Ομίλου, θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Οι αξίες των ακινήτων του Ομίλου υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις λόγω των αυξήσεων των πρώτων υλών και των υπηρεσιών. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

8.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα του Ομίλου

Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών (σε επίπεδο Ετησιοποιημένου Μισθώματος) ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων του Ομίλου.

Η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου του Ομίλου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, ο Όμιλος να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.

Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου, ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Σεισμοί, φυσικές καταστροφές, ταραχές, τρομοκρατικές επιθέσεις ή πόλεμοι καθώς και πανδημίες ή μεταδοτικές ασθένειες μπορεί να επηρεάσουν δυσμενώς τη δραστηριότητα του Ομίλου. Επιπλέον, ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί ή για τα οποία η ασφαλιστική κάλυψη προβλέπει περιορισμό της αποζημίωσης ή ακόμη και ολική εξαίρεση. Τέτοια γεγονότα δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου.

Ο Όμιλος ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπος με πιθανές αξιώσεις στο πλαίσιο της ανάπτυξης, ανέγερσης και ανακαίνισης των ακινήτων του, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να εξαρτάται από την εκπλήρωση υποχρεώσεων τρίτων εργολάβων. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.

Σε περίπτωση που ο Όμιλος αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητες του Ομίλου, ή ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προβεί στην πώληση αυτών ή να μην είναι σε θέση να τα διαθέσει σε ευνοϊκούς όρους με αποτέλεσμα τη κακή διαχείριση των περιουσιακών της στοιχείων. Ως εκ τούτου, τα παραπάνω δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου.

8.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων του Ομίλου

Η χρήση μόχλευσης ενδέχεται να αυξήσει τον πιστωτικό και επιτοκιακό κίνδυνο του Ομίλου, οι οποίοι δύνανται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου. Επιπλέον, ενδεχόμενη μη συμμόρφωση των εταιρειών του Ομίλου με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες διατάξεις σε υφιστάμενες ή προβλεπτικές συμβάσεις χρηματοδότησής τους θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεων.

8.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς

Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή/και σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Η Εταιρεία υπόκειται σε σύνθετη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις ΑΕΕΑΠ, τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή/και τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Ως αποτέλεσμα των εφαρμοστέων νόμων και κανόνων για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ο Όμιλος ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων του, γεγονός το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

8.5 Σημαντικές Επίδικες Υποθέσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες υποθέσεις που η έκβασή τους μπορεί να έχει σημαντικές επιπτώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου ή της Εταιρείας της περιόδου από 1/1 - 30/6/2025.

9. Επιλεγμένοι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης

Η TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ παρουσιάζει συγκεκριμένους Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης («Alternative Performance Measures», βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 5/10/2015) οι οποίοι δεν ορίζονται από τα ΔΠΧΑ, που απορρέουν από τις οικονομικές της καταστάσεις.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ), οι οποίοι δεν ορίζονται από τα ΔΠΧΑ, που απορρέουν από τις οικονομικές της καταστάσεις, χρησιμοποιούνται ώστε η Διοίκηση της Εταιρείας να παρακολουθεί την απόδοση των λειτουργικών δραστηριοτήτων της και να αποτελούν χρήσιμη

πληροφόρηση για την αξιολόγηση και για τη σύγκριση της λειτουργικής και οικονομικής της απόδοσης με λοιπές εταιρείες του κλάδου επενδύσεων ακίνητης περιουσίας.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ) λαμβάνονται υπόψη σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν τα αντικαθιστούν.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ), υπολογίστηκαν με βάση τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που περιέχονται στην Οικονομική Κατάσταση.

Ακολουθεί αναλυτική παρουσίαση των δεικτών αυτών, καθώς και του τρόπου υπολογισμού τους.

I. Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης επί της Ενοποιημένης Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)

Ο δείκτης ορίζεται ως το σύνολο του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς το Σύνολο των Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων.

	Ο Όμιλος	
	30/6/2025	**31/12/2024**
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	37,161	45,779
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	27,375	25,838
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)	**135.75%**	**177.18%**

	Η Εταιρεία	
	30/6/2025	**31/12/2024**
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	20,939	33,254
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	22,552	11,518
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)	**92.85%**	**281.71%**

Δείκτης Μόχλευσης

Ο δείκτης ορίζεται ως ο Συνολικός Δανεισμός (Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις πλέον Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις για Κεφάλαιο Κίνησης μείον ταμειακά διαθέσιμα) προς το Σύνολο Ενεργητικού.

	Ο Όμιλος	
	30/6/2025	**31/12/2024**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	247,144	244,298
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	10,673	7,337
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	8,300	8,400
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	24,931	26,881
Σύνολο Ενεργητικού	611,774	605,080
Δείκτης Μόχλευσης	**39.42%**	**38.53%**

	Η Εταιρεία	
	30/6/2025	**31/12/2024**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	222,532	228,159
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	9,937	7,337
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	8,300	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	3,441	7,770
Σύνολο Ενεργητικού	514,111	518,409
Δείκτης Μόχλευσης	**46.16%**	**43.93%**

Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value)

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value ή NAV) ορίζεται το Σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων.

	Ο Όμιλος	
	30/6/2025	**31/12/2024**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	313,381	311,886
Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value)	**313,381**	**311,886**

	Η Εταιρεία	
	30/6/2025	**31/12/2024**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	266,433	276,732
Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value)	**266,433**	**276,732**

Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value)

Ως Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value ή GAV) ορίζεται ως η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα πλέον των προκαταβολών, των συμμετοχών όπως αυτές εμφανίζονται στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις και των δανείων που έχουν χορηγηθεί σε συγγενείς εταιρείες με σκοπό τη ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων.

	Ο Όμιλος	
	30/6/2025	**31/12/2024**
Επενδύσεις σε ακίνητα	516,849	508.678
Προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων	12,753	11,796
Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες	9,405	9,957
Δάνεια σε συγγενείς εταιρείες	22,387	11,101
Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value)	**561,395**	**541,531**

	Η Εταιρεία	
	30/6/2025	**31/12/2024**
Επενδύσεις σε ακίνητα	178,740	177,197
Προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων	12,753	11,796
Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες	9,405	9,957
Δάνεια σε συγγενείς εταιρείες	22,387	11,101
Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value)	**223,285**	**210,051**

Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value)

Ως Δείκτης Δανεισμού προς Αξία Χαρτοφυλακίου ακινήτων (Loan to Value ή LTV), ορίζεται το Σύνολο του Δανεισμού (Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις πλέον Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις για Κεφάλαιο Κίνησης) προς την Μεικτή Εύλογη Αξία.

	Ο Όμιλος	
	30/6/2025	**31/12/2024**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένης κρατικής επιχορήγησης)	250,969	247,870
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	10,673	7,337
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	8,300	8,400
Επενδύσεις σε ακίνητα	533,199	524,259
Προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων	12,753	11,796
Δάνεια σε συγγενείς εταιρείες	22,387	11,101
Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες	9,405	9,957
Δείκτης Δανεισμού προς την Μεικτή Εύλογη Αξία (Loan To GAV)	**48,43%**	**49.04%**

	Η Εταιρεία	
	30/6/2025	**31/12/2024**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	222,532	228,159
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	9,937	7,337
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	8,300	0
Επενδύσεις σε ακίνητα	178,740	178,888
Προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων	12,753	11,796
Δάνεια σε συγγενείς εταιρείες	22,387	11,101
Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες	9,405	9,957
Δείκτης Δανεισμού προς την Μεικτή Εύλογη Αξία (Loan To GAV)	**108,65%**	**112.11%**

ΙΙ. Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης επί της Ενοποιημένης Κατάστασης Αποτελεσμάτων

Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) και Προσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Προσαρμοσμένο EBITDA)

Ως Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «EBITDA»), ορίζονται τα Λειτουργικά αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων/ απομειώσεων.

Ως Προσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «Προσαρμοσμένο EBITDA»), ορίζονται τα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA), πλέον/(μείον) της καθαρής

ζημιάς/(κέρδους) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, (μείον)/πλέον το καθαρό κέρδος/ ζημία από την πώληση επενδυτικών ακινήτων και πλέον το μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών.

	Ο Όμιλος	
	1/1-30/6/2025	**1/1-30/6/2024**
Καθαρά κέρδη περιόδου	**18,513**	**19,911**
Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις	307	215
Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (EBITDA)	**18,820**	**20,126**
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(3,114)	(6,089)
Πλέον: Μη Ταμειακό Έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών	296	25
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA)	**16,002**	**14,062**

	Η Εταιρεία	
	1/1-30/6/2025	**1/1-30/6/2024**
Καθαρά λειτουργικά κέρδη περιόδου	**4,136**	**3,549**
Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις	296	161
Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (EBITDA)	**4,432**	**3,710**
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(1,502)	(1,825)
Πλέον: Μη Ταμειακό Έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών	296	25
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA)	**3,227**	**1,910**

Τα Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA) της περυσινής περιόδου έχουν προσαρμοστεί ώστε να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της τρέχουσας χρήσης, όπου έχει ληφθεί υπόψιν το μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών ,το μη ταμειακό αποτέλεσμα της προεξόφλησης των προκαταβολών και το κόστος αναποτελεσματικότητας (ineffectiveness cost) του παραγώγου αντιστάθμισης ταμειακών ροών.

Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)

Ως Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations) (εφεξής «FFO»), ορίζονται τα κέρδη περιόδου πλέον τις αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, μείον/(πλέον) τις προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, μείον/(πλέον) το καθαρό

κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες, μείον/(πλέον) τις προσαρμογές για επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες, μείον/(πλέον) το καθαρό κέρδος/(ζημιά) από τη πώληση επενδυτικών ακινήτων και συμμετοχών, πλέον το μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών,το μη ταμειακό αποτέλεσμα της προεξόφλησης των προκαταβολών και το κόστος αναποτελεσματικότητας (ineffectiveness cost) του παραγώγου αντιστάθμισης ταμειακών ροών.

	Ο Όμιλος	
	1/1-30/6/2025	**1/1-30/6/2024**
Καθαρά κέρδη περιόδου	**13,993**	**12,961**
Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις	307	215
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(3,114)	(6,089)
Μείον/Πλέον: Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	552	136
Μείον: Καθαρά κέρδη από πώληση συμμετοχής	(2,346)	0
Πλέον: Μη Ταμειακό Έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών	296	25
Μείον: Χρηματοοικονομικό έσοδο προεξόφλησης προκαταβολών	(131)	0
Πλέον : Κόστος αναποτελεσματικότητας IRS (Ineffectiveness Cost)	357	0
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)	**9,915**	**7,248**

	Η Εταιρεία	
	1/1-30/6/2025	**1/1-30/6/2024**
Καθαρά κέρδη περιόδου	**2,199**	**(278)**
Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις	296	161
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(1,502)	(1,825)
Μείον/Πλέον: Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	552	136
Μείον: Καθαρά κέρδη από πώληση συμμετοχής	(2,346)	0
Πλέον: Μη Ταμειακό Έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών	296	25
Μείον: Χρηματοοικονομικό έσοδο προεξόφλησης προκαταβολών	(131)	0
Πλέον : Χρηματοοικονομικό κόστος IRS (Ineffectiveness)	357	0
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)	**(279)**	**(1,780)**

Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) της περυσινής περιόδου έχουν προσαρμοστεί ώστε να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της τρέχουσας χρήσης, όπου έχει ληφθεί υπόψιν και το μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης

μετοχών ,το μη ταμειακό αποτέλεσμα της προεξόφλησης των προκαταβολών και το κόστος αναποτελεσματικότητας (ineffectiveness cost) του παραγώγου αντιστάθμισης ταμειακών ροών.

10. Βιώσιμη Ανάπτυξη (ESG – Περιβάλλον/Κοινωνία/Εταιρική Διακυβέρνηση)

Η παρούσα Έκθεση (Κατάσταση) μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης αποτελεί μέρος της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και περιέχει πληροφορίες σχετικά με το σύνολο των δραστηριοτήτων της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ («Εταιρεία»), για το διάστημα 1/1/2023-30/06/2025 για τις ακόλουθες θεματικές πτυχές:

- Επιχειρηματικό μοντέλο,
- Κυριότεροι μη χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι,
- Στρατηγικοί Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης/ESG,
- Κοινωνικά και εργασιακά θέματα,
- Σεβασμός των δικαιωμάτων του ανθρώπου,
- Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία,
- Περιβαλλοντικά θέματα/Κλιματική αλλαγή,
- Ζητήματα εφοδιαστικής αλυσίδας.
- Θέματα Εταιρικής Διακυβέρνησης

α) <u>Επιχειρηματικό Μοντέλο</u>

Η Εταιρεία, με έδρα στη Σαμπάγ Χούρι 3, στο Μαρούσι, συστάθηκε τον Ιούλιο 2021, δραστηριοποιούμενη στον τομέα Επενδύσεων & Ανάπτυξης Ακινήτων, έχοντας λάβει την απαιτούμενη αδειοδότηση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (Απόφαση ΔΣ Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 15-838-28.02.2019) ενώ, το Νοέμβριο 2023, ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου και η εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της εταιρείας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Η TRADE ESTATES είναι μία από τις μεγαλύτερες εταιρείες επενδύσεων ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα και είναι η μόνη με εξειδικευμένη επενδυτική στόχευση. Σκοπός της είναι η απόκτηση και ανάπτυξη εμπορικών πάρκων και κέντρων Logistics νέας γενιάς, ακολουθώντας την ισχυρότερη τάση στις νέες αναπτύξεις λιανικού εμπορίου παγκοσμίως, παρέχοντας στους καταναλωτές εύκολη, ασφαλή και άμεση πρόσβαση σε αγορές και υπηρεσίες. Στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας συμμετέχουν και οι εταιρείες του Ομίλου FOURLIS (HOUSEMARKET A.E., HM HOUSEMARKET CYPRUS LIMITED, HOUSE MARKET BULGARIA EAD και TRADE LOGISTICS A.E.B.E.), καθώς και οι εταιρείες AUTOHELLAS ATEE και Latsco Hellenic Holdings Sarl, ενώ στο χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας ανήκουν εμπορικά ακίνητα που αξιοποιούνται ως καταστήματα ΙΚΕΑ (Θεσσαλονίκη, Ιωάννινα, Λάρισα, Λευκωσία Κύπρου, Σόφια Βουλγαρίας), το νέο εμπορικό πάρκο της οδού Πειραιώς, το εμπορικό πάρκο Florida 1 στη Θεσσαλονίκη, το εμπορικό πάρκο Rentis , το top park στο Χαλάνδρι καθώς και τα κέντρα αποθήκευσης και εφοδιαστικής αλυσίδας σε Οινόφυτα και Σχηματάρι. Στα τέλη του έτους 2023, ολοκληρώθηκε και η απόκτηση του SMART PARK, του μεγαλύτερου εμπορικού πάρκου στην Ελλάδα.

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το επιχειρηματικό περιβάλλον, τη στρατηγική, τους στόχους και τις κύριες εξελίξεις και παράγοντες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εξέλιξη της εταιρείας, είναι διαθέσιμες στις παρακάτω ενότητες της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου:

- Ενότητα 5. Πορεία Εργασιών-Σημαντικά Γεγονότα,
- Ενότητα 7. Πληροφορίες για την προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας,
- Ενότητα 8. Κυριότεροι Κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και ακολούθως.

Πολιτική και Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης

Η TRADE ESTATES ακολουθεί Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης. Η Διοίκηση της TRADE ESTATES δεσμεύεται για την εφαρμογή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης σε όλες τις δραστηριότητές της.

Αντίστοιχα, η TRADE ESTATES εφαρμόζει στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης, η οποία βασίζεται στα ουσιαστικά θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης, όπως αυτά προκύπτουν μέσα από την ανάλυση ουσιαστικότητας, η οποία πραγματοποιείται βάσει των GRI Standards 2021.

Εποπτεία Βιώσιμης Ανάπτυξης

Τα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης συζητιούνται τουλάχιστον μία φορά το χρόνο στη διοικητική ομάδα στην οποία συμμετέχουν εκτελεστικά μέλη Δ.Σ., τα οποία με τη σειρά τους μεταφέρουν τα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης στα υπόλοιπα μέλη του Δ.Σ., προκειμένου και σύμφωνα με τα αποτελέσματα της ανάλυσης ουσιαστικότητας να οριστούν οι προτεραιότητες και να τεθούν οι αντίστοιχοι στόχοι, κατά τις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου.

Επιπλέον, ενημερώνεται η Επιτροπή Ελέγχου της TRADE ESTATES για το έργο που έχει διενεργηθεί στον τομέα της Βιώσιμης Ανάπτυξης σε ετήσια βάση και σχετικά θέματα συμπεριλαμβάνονται στην Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας.

Διαβούλευση με τα ενδιαφερόμενα μέρη

Ως ενδιαφερόμενα μέρη της TRADE ESTATES ορίζονται τα άτομα ή οι ομάδες, τα συμφέροντα των οποίων επηρεάζονται ή δύναται να επηρεαστούν από τις δραστηριότητες του.

Ανάλυση Ουσιαστικότητας

Στο πλαίσιο τις συνεχούς βελτίωσης τις προσέγγισης σε θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας, η TRADE ESTATES διεξάγει ανάλυση ουσιαστικότητας σύμφωνα με τα GRI Standards 2021 ώστε να ιεραρχήσει τα θέματα που παρουσιάζουν τις σημαντικότερες υφιστάμενες και πιθανές θετικές και αρνητικές επιδράσεις στο περιβάλλον, την οικονομία και τον άνθρωπο.

β) <u>Κυριότεροι μη χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι</u>

Διαχείριση Κινδύνου

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την Οικονομική Διεύθυνση με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση προσδιορίζει, εκτιμά και αντισταθμίζει τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις για τη γενική διαχείριση των κινδύνων, καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

Η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων είναι ανεξάρτητη και έχει λειτουργική αναφορά στο Δ.Σ. και διοικητική αναφορά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο, ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων έχει τη δυνατότητα πρόσβασης σε όλες τις απαιτούμενες πηγές πληροφόρησης, έχει επαρκείς γνώσεις και εμπειρία.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει την μεθοδολογία "Enterprise Risk Management" (ERM) η οποία διευκολύνει και επιτρέπει στην οργάνωση τον εντοπισμό, την αξιολόγηση και τη διαχείριση κινδύνων μέσω μιας δομημένης προσέγγισης. Η μεθοδολογία βασίζεται στο πλαίσιο COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ERM, το οποίο παρέχει κατευθύνσεις για τον τρόπο ενσωμάτωσης πρακτικών ERM και αποτυπώνει τις αρχές εφαρμογής τους. Στο πλαίσιο αυτό εντοπίστηκαν και αξιολογήθηκαν κίνδυνοι οι οποίοι καταγράφηκαν στο αρχείο τήρησης κινδύνων (Risk Register) της TRADE ESTATES.

Οι παράγοντες κινδύνου που αφορούν ειδικά την TRADE ESTATES και που ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητες, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της, συνοψίζονται ως ακολούθως:

- Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων
- Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα του Ομίλου
- Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων του Ομίλου

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς

Σε αυτούς συμπεριλαμβάνονται και μη χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι, οι οποίοι συνδέονται με συγκεκριμένα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης που σχετίζονται με το επιχειρηματικό της μοντέλο και κατ' επέκταση δύναται να επηρεάσουν και τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της Εταιρείας. Τα θέματα αυτά αφορούν την πλήρη συμμόρφωση με τη νομοθεσία και την εφαρμογή των πολιτικών της εταιρικής διακυβέρνησης, το ανθρώπινο δυναμικό, τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη δραστηριότητά της, και την εξελικτική πορεία της στο πλαίσιο της αγοράς όπου δραστηριοποιείται.

<u>γ) Περιβαλλοντικά θέματα/Κλιματική αλλαγή</u>

Η TRADE ESTATES αναγνωρίζει τη σημασία της προστασίας του περιβάλλοντος, καθώς επίσης και τις προκλήσεις που προκύπτουν από την κλιματική αλλαγή. Στο πλαίσιο αυτό αξιολογεί τις νέες επενδύσεις λαμβάνοντας υπόψη:

- Τους πιο σύγχρονους περιβαλλοντικούς όρους για τη λειτουργία των προς απόκτηση ή ανέγερση εμπορικών πάρκων.

- Τη συμπερίληψη στοιχείων πρασίνου και φωτοβολταϊκών εγκαταστάσεων στις στέγες των υπό ανάπτυξη ακινήτων.

Παράλληλα, παρακολουθεί τις επιδράσεις των δραστηριοτήτων της και πραγματοποιεί μια σειρά δράσεων που στόχο έχουν τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματός της.

γ1. Κλιματική Σταθερότητα και Αέριοι Ρύποι

Η TRADE ESTATES έχει προβεί στις εξής ενέργειες:

- Εγκατάσταση «Πράσινης στέγης» στο ακίνητο θυγατρικής της Εταιρείας (Bersenco) στην Πειραιώς 86. Η εγκατάσταση αφορά την πράσινη κάλυψη επιφάνειας 2.576,47 m2 επί επιφανείας δώματος 7.286,01 m2. Η επιφάνεια καλύπτεται από φυτά εδαφοκάλυψης και χλοοτάπητα, ενισχύοντας τα βιοκλιματικά χαρακτηριστικά του κτιρίου. Ειδικότερα, συμβάλλει στην ενίσχυση της θερμομόνωσης, στην εξοικονόμηση ενέργειας για ψύξη/θέρμανση, περιορίζει την απότομη απορροή των υδάτων στην περίπτωση έντονης βροχόπτωσης και οδηγεί στην μείωση της ποσότητας νερού στους υπονόμους ενώ απορροφά την ηλιακή ακτινοβολία και τον θόρυβο.
- Παροχή Leasing ηλεκτρικών εταιρικών αυτοκινήτων στους εργαζομένους της.
- Υλοποίηση μνημονίου συνεργασίας με τη ΔΕΗ για πράσινες ενέργειες στα κτίρια της Εταιρείας, για τους ακόλουθους τομείς:
- Τοποθέτηση φωτοβολταϊκών εγκατεστημένης ισχύος 361,35 kW, στα δώματα των Εμπορικών Πάρκων της Εταιρείας.
- Τοποθέτηση φορτιστών ηλεκτρικής ενέργειας τελευταίας τεχνολογίας στα Εμπορικά Πάρκα της Εταιρείας (έχουν ήδη τοποθετηθεί στα εμπορικά πάρκα Ιωάννινα, Λάρισα, Θεσσαλονίκη και Πειραιά)

γ2. Απόβλητα και Χρήση Πρώτων Υλών και Υλικών

Η TRADE ESTATES υλοποιεί ανακύκλωση χαρτιού συσκευασιών των μισθωτών των εμπορικών καταστημάτων. Η ανακύκλωση χαρτιού συσκευασιών των μισθωτών πραγματοποιείται στα εμπορικά ακίνητα της οδού Πειραιώς, του Ρέντη και στο εμπορικό πάρκο Ιωαννίνων. Η Εταιρεία έχει προχωρήσει στην ενοικίαση συμπιεστών απορριμμάτων (press containers), προκειμένου οι χάρτινες συσκευασίες να παραλαμβάνονται από τις συνεργαζόμενες εταιρείες και να μεταφέρονται για ανακύκλωση.

δ) Κοινωνικά και Εργασιακά θέματα

δ1. Εργασιακά θέματα

Απασχόληση

Η TRADE ESTATES είναι οι άνθρωποί της, όλοι εκείνοι δηλαδή που καθημερινά στηρίζουν τη λειτουργία της. Η δημιουργία και η διαφύλαξη των θέσεων εργασίας, η διασφάλιση ενός υγιούς και

ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος, η αξιοκρατία και η προσωπική ανάπτυξη, ο σεβασμός των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, αλλά και η παροχή ίσων ευκαιριών εκπαίδευσης, αξιολόγησης, ανάπτυξης και επιβράβευσης για όλους, αποτελούν το επίκεντρο της φιλοσοφίας και των πρακτικών της.

Εκπαίδευση

Η ανάγκη για εκπαίδευση των εργαζομένων είναι συνεχής και αυξανόμενη, καθώς ο ανταγωνισμός και οι σύγχρονες απαιτήσεις της αγοράς δημιουργούν διαρκώς νέες ανάγκες εκπαίδευσης και κατάρτισης. Για το λόγο αυτό, η εκπαίδευση του κάθε εργαζόμενου στην TRADE ESTATES, ξεκινάει από την πρόσληψή του, ενώ η διασφάλιση της συνεχούς κατάρτισης και εκπαίδευσης των εργαζομένων επιτυγχάνεται μέσω της τήρησης του εκπαιδευτικού πλάνου που συντάσσεται με την ολοκλήρωση της ετήσιας αξιολόγησης της απόδοσης.

Το πρώτο εκπαιδευτικό πρόγραμμα για κάθε εργαζόμενο στην TRADE ESTATES, είναι ένα εισαγωγικό πρόγραμμα, μέσα από το οποίο οι νεοπροσληφθέντες εργαζόμενοι ενημερώνονται σχετικά με:

- Την ιστορία, τις Αρχές και τη δομή του Ομίλου.
- Τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας Δεδομένων (GDPR).
- Το σύστημα Αξιολόγησης της Απόδοσης (Performance Appraisal).
- Τον ψηφιακό μετασχηματισμό (Digital Transformation).
- Τα θέματα που αφορούν την υγιεινή και ασφάλεια στο χώρο εργασίας.

Το 1ο εξάμηνο του 2024 έχουν προστεθεί :

- Διαχείριση Κινδύνων
- Κανονιστική Συμμόρφωση & Πολιτική και Διαδικασία Πρόληψής , Εντοπισμού και Διαχείρισης Συγκρούσεων Συμφερόντων
- Επιμόρφωση σε θέματα Ασφάλειας Πληροφοριών

Επίσης οι νέοι εργαζόμενοι ενημερώνονται μέσω του εσωτερικού εργαλείου επικοινωνίας (F2F) για τη Διαδικασία Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Συγκρούσεων Συμφερόντων και για τον Κώδικα Δεοντολογίας και λαμβάνουν τον Εσωτερικό Κανονισμό Εργασίας.

Το 2023 υλοποιήθηκαν e-learning εκπαιδεύσεις σε θέματα όπως τα Ανθρώπινα Δικαιώματα, η Διαφορετικότητα και Συμπερίληψη (Diversity & Inclusion), το Σύστημα Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Συγκρούσεων αλλά και η Διαχείριση Κινδύνων. Οι εκπαιδεύσεις αυτές είναι υποχρεωτικές για όλους.

Αξιολόγηση της Απόδοσης και Ανάπτυξης

Η TRADE ESTATES εφαρμόζει, για όλους τους εργαζομένους της, ετήσιο ενιαίο Σύστημα Αξιολόγησης της Απόδοσης και Ανάπτυξης, προκειμένου να εξασφαλιστεί ότι η διαδικασία αξιολόγησης είναι και θα παραμείνει διαφανής. Με αυτόν τον τρόπο διασφαλίζει ένα δίκαιο εργασιακό περιβάλλον και δημιουργεί ένα λειτουργικό πλάνο διαδοχής στελεχών σε θέσεις υψηλής ευθύνης.

Επιπλέον, η TRADE ESTATES εφαρμόζει Διαδικασία Αξιολόγησης 360ο για τα στελέχη της (Διευθυντές και Προϊσταμένους) , ένα εργαλείο που δίνει την ευκαιρία σε όσους συνεργάζονται σε οποιοδήποτε επίπεδο (προϊστάμενοι, υφιστάμενοι, συνάδελφοι), να εκφράσουν ανοιχτά την άποψή τους, παρέχοντας εποικοδομητικά σχόλια για τη συμπεριφορά και τον τρόπο διοίκησης όσων αξιολογούνται. Το 1ο εξάμηνο του 2024 ολοκληρώθηκαν οι αξιολογήσεις για την προηγούμενη χρονιά.

Υγεία και Ασφάλεια

Σύστημα διαχείρισης Υγιεινής και Ασφάλειας στην εργασία

Δεδομένου ότι η δημιουργία ενός ασφαλούς και υγιούς περιβάλλοντος εργασίας αποτελεί βασική αρχή για την TRADE ESTATES, όχι μόνο ακολουθούνται οι διατάξεις της εργατικής νομοθεσίας, αλλά εκτιμώνται και οι πιθανοί κίνδυνοι που μπορεί να αντιμετωπίσει και λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα, ώστε να πετύχει την πρόληψη τυχόν ατυχημάτων. Σημαντική προτεραιότητα αποτελεί η διασφάλιση της τήρησης της Πολιτικής Υγιεινής και Ασφάλειας.

Στην TRADE ESTATES, εφαρμόζεται σύστημα διαχείρισης της Υγιεινής και Ασφάλειας στην εργασία, το οποίο ακολουθεί όλες τις νομοθετικές απαιτήσεις καθώς και τις απαιτήσεις της "ILO Code of Practice on Recording and Notification of Occupational Accidents and Diseases". Το Σύστημα αφορά όλες τις δραστηριότητες, καθώς και όλους τους εργαζομένους (100%) αλλά και προμηθευτές και συνεργάτες που εργάζονται ή επισκέπτονται τις εγκαταστάσεις της TRADE ESTATES.

Υπηρεσίες υγείας στην εργασία

Όπως απαιτείται από τη νομοθεσία, παρέχονται υπηρεσίες ιατρού εργασίας. Οι επισκέψεις του ιατρού εργασίας γίνονται σύμφωνα με τις νομοθετικές απαιτήσεις. Οι εργαζόμενοι μπορούν να επισκεφθούν τον ιατρό εργασίας εντός του ωραρίου εργασίας τους, εφόσον το χρειαστούν. Το ιατρικό απόρρητο τηρείται αυστηρά.

Ο ιατρός εργασίας κάνει συστάσεις στη Διεύθυνση Ανθρώπινου Δυναμικού για σειρά θεμάτων υγείας. Εκπονεί, επίσης, μελέτη υγιεινής και ασφάλειας στην εργασία, η οποία υποβάλλεται στην Επιθεώρηση Εργασίας.

Εκπαίδευση εργαζομένων σε θέματα υγείας και ασφάλειας

Η TRADE ESTATES επενδύει στη συνεχή και τακτική εκπαίδευση του συνόλου των εργαζομένων της, ώστε να μπορούν να ανταποκριθούν σε έκτακτα περιστατικά.

Για το σκοπό αυτό, παρέχονται οι ακόλουθες εκπαιδεύσεις:

- Διεξαγωγή προγραμματισμένη ετήσιας άσκησης εκκένωσης.
- Διεξαγωγή τακτικών ασκήσεων πυρασφάλειας.
- Εκπαίδευση Ομάδων Πυρασφάλειας και Πυρόσβεσης.
- Εκπαίδευση Ομάδων Α' Βοηθειών.

- Εκπαίδευση όλων των νέων εργαζομένων σε θέματα υγιεινής και ασφάλειας στο χώρο εργασίας.
- Τακτικές εκπαιδεύσεις για την υγεία και ασφάλεια στην εργασία για εργαζόμενους τμημάτων, όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, λόγω της φύσης της εργασίας τους.

Κοινωνικά Θέματα

Προστασία προσωπικών δεδομένων

Η TRADE ESTATES τηρεί τη νομοθεσία για την προστασία των προσωπικών δεδομένων των συναλλασσόμενων φυσικών προσώπων, διατηρώντας παράλληλα και σχετική πολιτική. Ο σεβασμός στην ιδιωτικότητα αποτελεί βασικό στοιχείο του Κώδικα Δεοντολογίας και των πολιτικών που διέπουν τις λειτουργίες του Ομίλου.

Η συμμόρφωση με τη σχετική νομοθεσία και η ασφάλεια τήρησης των δεδομένων εξετάζεται σε επίπεδο Διοικητικού Συμβουλίου της TRADE ESTATES.

Ενεργή/υπεύθυνη κοινωνική προσφορά και διοργάνωση εθελοντικών δράσεων για τους εργαζόμενους

Η TRADE ESTATES ακολουθεί στρατηγική ως προς τη στήριξη της κοινωνίας και των τοπικών κοινωνιών. Παράλληλα, μέσω των επενδύσεων που πραγματοποιεί στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων της, στηρίζει τις τοπικές οικονομίες, καθώς και την τοπική απασχόληση με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας.

ε) Σεβασμός των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου

Η TRADE ESTATES, προσεγγίζει τα θέματα σεβασμού και προστασίας των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων με συστηματικό τρόπο. Ακολουθεί Πολιτική Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων την οποία έχουν υποχρέωση να εφαρμόζουν όλοι οι εργαζόμενοι ανεξαιρέτως ιεραρχικής βαθμίδας, και η οποία αποτελεί μέσο δήλωσης συμμόρφωσης με τους ισχύοντες νόμους και τα διεθνή πρότυπα και κατευθυντήριες γραμμές, καθιστώντας σαφές ότι σέβεται τα Ανθρώπινα Δικαιώματα και δεν δείχνει καμία ανοχή στην παραβίασή τους. Παράλληλα, αναμένεται από όλους τους προμηθευτές/συνεργάτες της αλλά και από τρίτους που συνεργάζονται με εκείνους για λογαριασμό της TRADE ESTATES, να υιοθετούν τις αρχές της Πολιτικής.

Επιπλέον, η TRADE ESTATES διαθέτει Πολιτική Ίσων Ευκαιριών και Πολυμορφίας και Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ.

Για τη διασφάλιση των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, η TRADE ESTATES υιοθετεί τους ακόλουθους κώδικες, αρχές, πολιτικές, διαδικασίες και κανονισμούς:

- Πολιτική Υγιεινής και Ασφάλειας
- Πολιτική και Διαδικασία Ανοιχτής Στελέχωσης (Open Resourcing)
- Εσωτερικό Κανονισμό Εργασίας

- Πολιτική για την Καταπολέμηση των Διακρίσεων, της Βίας και της Παρενόχλησης στην Εργασία
- Κώδικα Δεοντολογίας Προμηθευτών
- Κώδικα Δεοντολογίας/Γραμμή Κώδικα Δεοντολογίας-Σύστημα Παροχής Ανώνυμης Πληροφόρησης (whistleblowing)

στ) Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία

Με στόχο την καταπολέμηση της διαφθοράς και δωροδοκίας και απάτης, η Εταιρεία έχει θεσπίσει και εφαρμόζει τους παρακάτω κώδικες, κανονισμούς, πολιτικές και διαδικασίες και για τα οποία αναλυτικότερες πληροφορίες είναι διαθέσιμες, για το σύνολο των ενδιαφερομένων μερών του, στο Trade Estates (trade-estates.com).

- Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.
- Κώδικα Δεοντολογίας όπου περιλαμβάνεται και η Γραμμή Κώδικα Δεοντολογίας/Σύστημα Παροχής Ανώνυμης Πληροφόρησης (whistleblowing).
- Κώδικας Δεοντολογίας Προμηθευτών.
- Πολιτική και Διαδικασία Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Συγκρούσεων Συμφερόντων
- Πολιτική Καταλληλότητας
- Πολιτική και Έκθεση Αποδοχών
- Πολιτική Ίσων Ευκαιριών και Πολυμορφίας
- Κανονισμό Λειτουργίας.
- Κανονισμό Λειτουργίας Δ.Σ.
- Πολιτική πρόληψης και καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας.
- Διαδικασία δέουσας επιμέλειας συνεργατών
- Διαδικασία συμμόρφωσης σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.
- Διαδικασία Αξιολόγησης συστήματος εσωτερικού ελέγχου.
- Διαδικασία διαχείρισης περιστατικών απάτης, διαφθοράς ή δωροδοκίας και ενημέρωση της Ανώτατης Διοίκησης, της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου και της Διεύθυνσης Κανονιστικής Συμμόρφωσης.
- Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου
- Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης

Παράλληλα, η Εταιρεία έχει συστήσει τις ακόλουθες επιτροπές και μονάδες για την υποστήριξη τόσο του Διοικητικού Συμβουλίου όσο και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, αναλυτικότερες πληροφορίες για τις οποίες είναι επίσης διαθέσιμες στο Trade Estates (trade-estates.com):

- Επιτροπή Ελέγχου.
- Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αμοιβών
- Επενδυτική Επιτροπή
- Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου.

- Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης.
- Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων.
- Μονάδα Ασφάλειας Πληροφοριακών Συστημάτων

η) Ζητήματα εφοδιαστικής αλυσίδας

Η TRADE ESTATES μεριμνά για την ανάπτυξη μηχανισμών που σκοπό έχουν την έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση καταστάσεων που ενδέχεται να επιδράσουν αρνητικά στην επιχειρησιακή συνέχεια των κρίσιμων λειτουργιών της. Η TRADE ESTATES μεριμνά για τη συνεχή βελτίωση των σχέσεών της με τους προμηθευτές της (για υλικά, υπηρεσίες και πάγια) και επικοινωνεί τους όρους συνεργασίας και του βασικού πλαισίου αρχών και αξιών που πρέπει να διέπουν τη μεταξύ τους συνεργασία. Οι προτάσεις συνεργασίας και οι προσφορές που υποβάλλονται από συνεργάτες/προμηθευτές αξιολογούνται βάσει εγκεκριμένων (ποιοτικών και ποσοτικών) κριτηρίων, ώστε να διασφαλίζεται ότι οι επιλεγμένοι συνεργάτες/προμηθευτές, διαθέτουν την απαραίτητη τεχνογνωσία, καθώς και την ικανότητα εκτέλεσης των ανατιθέμενων υπηρεσιών, πάντα με ακεραιότητα, ποιότητα και αξιοπιστία. Η TRADE ESTATES, ακολουθεί τους παρακάτω Κώδικες και Πολιτικές όσον αφορά τους συνεργάτες/προμηθευτές της:

- Κώδικα Δεοντολογίας Προμηθευτών, στόχος του οποίου είναι να λειτουργήσει ως μια δέσμη κατευθυντήριων οδηγιών που θα ορίζει τα βασικά πρότυπα της δεοντολογικής συμπεριφοράς, των αξιών και των αρχών της Βιώσιμης Ανάπτυξης, τα οποία η TRADE ESTATES αναμένει να υιοθετούνται από προμηθευτές/συνεργάτες του κατά τις συναλλαγές τους με την Εταιρεία. Ειδικότερα, ο Κώδικας Δεοντολογίας Προμηθευτών έχει στόχο να δώσει τις κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με την επιχειρηματική συμπεριφορά των Προμηθευτών της Εταιρείας. Στο πλαίσιο αυτό η Εταιρεία ζητά από τους προμηθευτές να αναγνωρίζουν και να συμμορφώνονται με τον εν λόγω Κώδικα

Διαδικασία δέουσας επιμέλειας συνεργατών.

Η TRADE ESTATES, διαθέτει Διαδικασία Δέουσας Επιμέλειας Αποδοχής Προμηθευτών. Η διαδικασία περιγράφει την εφαρμογή της δέουσας επιμέλειας που πραγματοποιείται από την Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης για την αποδοχή των προμηθευτών της.

στ) Θέματα Εταιρικής Διακυβέρνησης

Στην Ελλάδα το πλαίσιο εταιρικής διακυβέρνησης για τις ελληνικές εταιρείες με κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά, συνίσταται αφενός στην υιοθέτηση αναγκαστικού δικαίου νομικών κανόνων και αφετέρου στην εφαρμογή των αρχών της εταιρικής διακυβέρνησης καθώς και στην υιοθέτηση βέλτιστων πρακτικών και συστάσεων μέσω αυτορρύθμισης. Συγκεκριμένα, περιλαμβάνει τον ν.4706/2020 («Νόμος εταιρικής διακυβέρνησης»), τις αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του Νόμου εταιρικής διακυβέρνησης, ορισμένες διατάξεις του ν.4548/2018 περί ανωνύμων εταιρειών και αρχές, βέλτιστες πρακτικές και συστάσεις αυτορρύθμισης που ενσωματώνονται στον κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης.

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με το πλαίσιο Εταιρικής Διακυβέρνησης που ισχύει για τις ελληνικές εισηγμένες εταιρείες και έχει υιοθετήσει πρακτικές εταιρικής επιπλέον των προβλέψεων του νόμου, όπως παρουσιάζονται στην Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης της χρήσης 2023 (Οικονομικά Αποτελέσματα TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ – Trade Estates (trade-estates.com))

Η Εταιρεία με την από 29/11/2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, έχει αποφασίσει αυτοβούλως να εφαρμόζει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (Ιούνιος 2021) ο οποίος έχε καταρτιστεί από το ΕΣΕΔ που είναι φορέας εγνωσμένου κύρους με βάση σχετική απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σε συμμόρφωση και με την υποχρέωση που απορρέει από τη διάταξη του άρθρου 17 ν. 4706/2020.

Η Εταιρεία έχει καταρτίσει και εφαρμόζει διαδικασία για την έκδοση των οικονομικών καταστάσεων (ενοποιημένων και εταιρικών) και της Οικονομικής Έκθεσης.

Την 30/06/2025 , το **Διοικητικό Συμβούλιο** είναι συγκροτημένο σε Σώμα ως εξής:

Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	Βασίλειος Φουρλής του Στυλιανού
Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλεξάνδρου
Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό μέλος, Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής	Δημήτριος Παπούλης του Αθανασίου
Σύμβουλος, Μη Εκτελεστικό μέλος	Νικόλαος Βουτυχτής του Σταύρου-Γερασίμου
Σύμβουλος, Μη Εκτελεστικό μέλος	Ευτύχιος Βασιλάκης του Θεοδώρου
Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα
Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος, μέλος Επιτροπής Ελέγχου, μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ
Σύμβουλος, Μη Εκτελεστικό μέλος	Δάφνη Φουρλή του Αναστάσιου
Σύμβουλος, Μη Εκτελεστικό Μέλος	Μαρία Γεώργαλου του Σοφοκλή

Την 30/06/2025 το Διοικητικό Συμβούλιο απαρτίζεται από 9 μέλη, τα 3 (33%) εκ των οποίων ήταν ανεξάρτητα και η εκπροσώπηση με βάση το φύλο είναι 33% γυναίκες και 67% άνδρες.

Τα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ασχολούνται με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της Εταιρείας και την εποπτεία εκτέλεσης των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι επιφορτισμένα με την εποπτεία της εκτέλεσης των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και την εποπτεία θεμάτων αντικειμένων που τους έχουν ανατεθεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Ένα μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου θεωρείται ανεξάρτητο εφόσον κατά τον ορισμό και κατά τη διάρκεια της θητείας του δεν κατέχει άμεσα ή έμμεσα ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου μεγαλύτερο του μηδέν κόμμα πέντε τοις εκατό (0,5%) του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και είναι απαλλαγμένο από οικονομικές, επιχειρηματικές, οικογενειακές ή άλλου είδους σχέσεις εξάρτησης, οι οποίες μπορούν ανα επηρεάσουν τις αποφάσεις του και την ανεξάρτητη και αντικειμενική κρίση του.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου συντονίζει τη λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου και προΐσταται αυτού.

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου αναπληρώνει τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου στο σύνολο των εκτελεστικών αρμοδιοτήτων, όταν απουσιάζει ή κωλύεται.

Ο Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος υποστηρίζει τον Πρόεδρο να δρα ως σύνδεσμος μεταξύ του Προέδρου και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Παρακολουθεί και διασφαλίζει την ομαλή και αποτελεσματική επικοινωνία μεταξύ των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Διοικητικού Συμβουλίου. Συντονίζει τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συμπεριλαμβανομένων των ανεξάρτητων μελών, στην εκπλήρωση των υποχρεώσεών τους.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος είναι υπεύθυνος για τη διασφάλιση της ομαλής, εύρυθμης, σύννομης και αποτελεσματικής λειτουργίας της Εταιρείας, σύμφωνα με τους στρατηγικούς στόχους, τα επιχειρησιακά σχέδια και το πρόγραμμα δράσης, όπως καθορίζονται με αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και της Γενικής Συνέλευσης και το νομικό/ κανονιστικό πλαίσιο. Ο Διευθύνων Σύμβουλος συμμετέχει και αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και υλοποιεί τις στρατηγικές επιλογές και τις σημαντικές αποφάσεις της Εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο και οι Επιτροπές του υποστηρίζονται από ικανό, εξειδικευμένο και έμπειρο Εταιρικό Γραμματέα. Ο ρόλος του Εταιρικού Γραμματέα είναι να παρέχει πρακτική υποστήριξη στον Πρόεδρο και τα άλλα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, συλλογικά και ατομικά, με γνώμονα τη συμμόρφωση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με τους εσωτερικούς κανόνες και τους σχετικούς νόμους και κανονισμούς.

Η λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου περιγράφεται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας Κώδικες, Πολιτικές και Κανονισμοί – Trade Estates (trade-estates.com).

Τη λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου υποστηρίζουν δύο Επιτροπές: Η Επιτροπή Ελέγχου και η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.

Επιτροπή Ελέγχου

Την 30/06/2025, η Επιτροπή Ελέγχου είναι συγκροτημένη σε Σώμα ως εξής:

Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα
Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου και Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ
Τρίτος, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου	Μαρία Θεοδουλίδου του Ιωάννη

Η λειτουργία της Επιτροπής Ελέγχου περιγράφεται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου (Audit Committee Charter) που εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και αναρτάται στον ιστότοπο της Εταιρείας (http://www.trade-estates.com/).

Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών

Την 30/06/2025, η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών είναι συγκροτημένη σε Σώμα ως εξής:

Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος, Ανώτατο Ανεξάρτητο Μέλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλέξανδρου
Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα
Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου και Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ

Η λειτουργία της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών του Διοικητικού Συμβουλίου περιγράφεται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής που εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και αναρτάται στον ιστότοπο της Εταιρείας (http://www.trade-estates.com).

Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή (κατόπιν σχετικής αποφάσεως του Δ.Σ. που της αναθέτει τις αρμοδιότητές της) είναι αρμόδια για τη λήψη οποιασδήποτε απόφασης σχετίζεται με την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας αλλά και με την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων, ρευστοποίησης υφιστάμενων επενδύσεων, και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων, κατά τρόπο συνεπή προς την εκάστοτε υιοθετούμενη από το Δ.Σ. επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας.

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι συγκροτημένη σε Σώμα ως εξής:

Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής	Δημήτριος Παπούλης του Αθανασίου
Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	Βασίλειος Φουρλής του Στυλιανού
Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	Νικόλαος Βουτυχτής του Σταύρου-Γερασίμου

Σύστημα εταιρικής διακυβέρνησης (ΣΕΔ)

Το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας περιλαμβάνει:

- Πολιτική για την καταπολέμηση των διακρίσεων, της βίας και της παρενόχλησης στην εργασία
- Κώδικας Δεοντολογίας Προμηθευτών
- Πολιτική Ανθρώπινων Δικαιωμάτων
- Πολιτική Ίσων Ευκαιριών και Πολυμορφίας (Diversity Policy)
- Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης (Sustainability Policy)
- Πολιτική Πραγματοποίησης Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών
- Πολιτική και Διαδικασία Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Συγκρούσεων Συμφερόντων
- Πολιτική Αποδοχών (Remuneration Policy)
- Πολιτική Καταλληλλότητας των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου (Fit and Proper Policy)
- Κώδικας Δεοντολογίας (Code of Conduct)
- Κανονισμός Λειτουργίας
- Σύστημα Διαχείρισης Κινδύνων
- Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ)
- Σύστημα Κανονιστικής Συμμόρφωσης
- Πολιτική Δέουσας Επιμέλειας Αποδοχής Προμηθευτών
- Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου
- Μονάδα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων
- Μονάδα Ασφάλειας Πληροφοριακών Συστημάτων

Η Αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ) διενεργείται περιοδικά ανά τρία τουλάχιστον έτη. Η πρώτη περίοδος αξιολόγησης αφορούσε το διάστημα από 17/7/2021 έως 31/12/2022 και υλοποιήθηκε την περίοδο από τον Μάιο έως τον Αύγουστο του 2023. Η έκθεση των αποτελεσμάτων της αξιολόγησης παρουσιάστηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο του Αυγούστου 2023.

Η αξιολόγηση της επάρκειας του ΣΕΔ πραγματοποιείται με βάση το Πλαίσιο Διεθνών Επαγγελματικών Προτύπων για τον Εσωτερικό έλεγχο (Institute of Internal Auditors: The International Professional Practices Framework).

Η αξιολόγηση του ΣΕΔ διενεργείται εσωτερικά από την Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου (εφεξής «ΔΕΕ») της Εταιρείας με τη συνδρομή όποιων άλλων Διευθύνσεων απαιτούνται και με την εποπτεία της Επιτροπής Ελέγχου. Κάθε 6 χρόνια μπορεί να διενεργείται από εξωτερικό αξιολογητή κατόπιν εξωτερικής ανάθεσης.

Μετά την πρώτη περίοδο αξιολόγησης, η αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΔ ακολουθεί την περιοδική αξιολόγηση του ΣΕΕ της περιγράφεται στην «Διαδικασία αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ)» και ολοκληρώνεται εντός 6 μηνών ή το αργότερο εντός του ίδιου ημερολογιακού έτους από την ολοκλήρωση της αξιολόγησης του ΣΕΕ.

Η πρώτη αξιολόγηση του ΣΕΕ ανατέθηκε στην εταιρεία Grant Thornton.

Το συμπέρασμα της Έκθεσης Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ ήταν χωρίς επιφύλαξη δεδομένου ότι δεν εντοπίστηκαν ουσιώδεις αδυναμίες και η σχετική Αναλυτική Έκθεση με ημερομηνία (8/3/2023) υποβλήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο και την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας ενώ, η σύνοψή της υποβλήθηκε στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με τις προθεσμίες του ν.4706/2020 και της απόφασης 1/891/30.9.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Εταιρεία διαθέτει και εφαρμόζει Πολιτική και Διαδικασία για τις Συγκρούσεις Συμφερόντων σύμφωνα με το άρθρο 14 του ν.4706/2020 κάθε αναθεώρηση της οποίας εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Η πολιτική και οι αρχές της Εταιρείας για τη διαμόρφωση των αποδοχών των εκτελεστικών και μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και η μέθοδος υπολογισμού των αποδοχών, συμπεριλαμβανομένων των ποσοτικών και ποιοτικών κριτηρίων που έχουν ληφθεί υπόψη περιλαμβάνονται στην Πολιτική Αποδοχών που έχει εγκριθεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 31/7/2023 και έχει αναρτηθεί στον ιστότοπο της Εταιρείας http://www.trade-estates.com.

Γραμμή του Κώδικα Δεοντολογίας - Σύστημα παροχής ανώνυμης πληροφόρησης (whistleblowing)

Η Εταιρεία τελεί σε συμμόρφωση με την Οδηγία 2019/1937 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου , όπως έχει ενσωματωθεί στον Ν.4990/2022, σχετικά με την προστασία των προσώπων που αναφέρουν παραβιάσεις του δικαίου της Ένωσης και αντικείμενο την ίδρυση ενός συστήματος εσωτερικής και εξωτερικής αναφοράς παραβιάσεων ενωσιακού δικαίου, την προστασία των προσώπων που αναφέρουν τις εν λόγω παραβιάσεις , την οργάνωση της διαδικασίας υποβολής και παρακολούθησης αναφέροντας τις κυρώσεις που επιβάλλονται σε περίπτωση παραβίασης.

Με σεβασμό στα θεμελιώδη δικαιώματα της ελευθερίας έκφρασης και πληροφόρησης, της προστασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, της επιχειρηματικής ελευθερίας και χρηστής διοίκησης, της προστασίας του καταναλωτή, της δημόσιας υγείας και του περιβάλλοντος και με σκοπό τη διασφάλιση

υψηλού επιπέδου προστασίας των προσώπων, που αναφέρουν παραβιάσεις του δικαίου και του νόμου, η Εταιρεία καθιερώνει τη Γραμμή του Κώδικα Δεοντολογίας - Σύστημα παροχής ανώνυμης πληροφόρησης (whistleblowing). Πρόκειται για ένα σύστημα με εσωτερικούς διαύλους αναφορών και διαδικασίες παρακολούθησης αναφορών σχετικά με παραβιάσεις:

- Ασφάλειας και συμμόρφωσης προϊόντων,
- Προστασίας του περιβάλλοντος,
- Ασφάλειας των τροφίμων,
- Προστασίας δημόσιας υγείας,
- Προστασίας των καταναλωτών,
- Προστασίας της ιδιωτικής ζωής και των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα,
- Κανόνων και διατάξεων φορολογικής νομοθεσίας εταιρειών.

Η Εταιρεία διαθέτει επικαιροποιημένο Κανονισμό Λειτουργίας σύμφωνα με το άρθρο 14 του Ν.4706/2020.

Η Εταιρεία για τη διαχείριση των κινδύνων της χρησιμοποιεί μεθοδολογία διαχείρισης κινδύνων (Enterprise Risk Management Methodology) η οποία ακολουθεί το COSO Framework.

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) της Εταιρείας, περιλαμβάνει το σύνολο των πολιτικών, διαδικασιών, καθηκόντων, συμπεριφορών και άλλων στοιχείων που τη χαρακτηρίζουν, τα οποία τίθενται σε εφαρμογή από το Διοικητικό Συμβούλιο, τη Διοίκηση και τους λοιπούς εργαζόμενους της. Η Εταιρεία διαθέτει συγκεκριμένη διαδικασία περιοδικής αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) από αντικειμενικό, ανεξάρτητο, αποδεδειγμένα πιστοποιημένο και επαρκώς έμπειρο αξιολογητή της ορίζεται στο άρθρο 9 και στο άρθρο 14 του Ν.4706/2020 και εξειδικεύεται από την απόφαση 1/891/30.9.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Στην Εταιρεία υφίσταται Διεύθυνση Κανονιστικής Συμμόρφωσης με κύρια αποστολή τη διασφάλιση της συμμόρφωσης της Εταιρείας με το ισχύον θεσμικό και εποπτικό πλαίσιο, που διέπει τις επιχειρηματικές δραστηριότητες και τη λειτουργία του.

Η Εταιρεία εφαρμόζει έλεγχο της νομιμότητας και ακεραιότητας των εξωτερικών συνεργατών της.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου λειτουργεί σύμφωνα με τα άρθρα 15 και 16 του ν.4706/2020, τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που οικειοθελώς έχει υιοθετήσει η Εταιρεία (http://www.helex.gr/el/esed) και των διατάξεων του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας. Η λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου περιγράφεται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου (Audit Committee Charter) που εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και αναρτάται στον ιστότοπο της Εταιρείας (http://www.trade-estates.com).

Η Εταιρεία διαθέτει Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου η οποία εγκρίνεται από το Διοικητικό της Συμβούλιο και υποβάλλεται για τελική έγκριση στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας. Η πρώτη έκδοση της Πολιτικής Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου βάσει των προβλεπόμενων στον Ν.4706/2020 εγκρίθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων 13/9/2021 και είναι αναρτημένη στον διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας (http://www.trade-estates.com).

11. Συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται αναλυτικά στη Σημείωση 29 των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 1/1 – 30/6/2025.

12. Απασχολούμενο ανθρώπινο δυναμικό

Την 30/6/2025 ο αριθμός του απασχολούμενου ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου ανέρχεται σε 38 άτομα (31/12/2024: 36 άτομα) και της Εταιρείας ανέρχεται σε 28 άτομα (31/12/2024: 27 άτομα).

13. Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης

Οι συναλλαγές και αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης αναφέρονται αναλυτικά στη Σημείωση 29 των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 1/1 – 30/6/2025.

14. Ίδιες μετοχές

Την 30/6/2025 η Εταιρεία δε διαθέτει ίδιες μετοχές.

15. Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 1/1/2025 – 30/6/2025

Δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της 30/6/2025 που να επηρεάζουν σημαντικά την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου εκτός των κάτωθι:

Α. Βρίσκεται σε εξέλιξη η συγχώνευση με απορρόφηση των 100% θυγατρικών της εταιρειών με την επωνυμία «ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και «ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (από κοινού εφεξής οι «Απορροφώμενες»), βάσει των αποφάσεων των Διοικητικών Συμβουλίων των «απορροφόμενων» με ημερομηνία 18.11.2024. Η συγχώνευση με απορρόφηση θα γίνει κατ' εφαρμογή των άρθρων 35, 7-21 του Ν. 4601/2019, των άρθρων 47-59 του Ν. 5162/2024, καθώς και των οικείων διατάξεων του Ν. 4548/2018 και Ν. 5193/2025, όπως ισχύουν. Ως ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού αποφασίστηκε η 31η.12.2024. Προς την εκπλήρωση της ως άνω εταιρικής πράξης, συνετάχθη το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης με ημερομηνία 30.06.2025, το οποίο από κοινού με τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού των Απορροφώμενων, εγκρίθηκαν από τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας και των Απορροφώμενων στη συνεδρίαση τους με ημερομηνία 30.06.2025 και την 18η.7.2025 καταχωρίστηκε και δημοσιεύθηκε αυτό στη μερίδες των εταιρειών στο ΓΕΜΗ. Η ολοκλήρωση της Συγχώνευσης τελεί υπό την αίρεση της λήψης όλων των απαραίτητων εγκρίσεων, συμπεριλαμβανομένων εκείνων του Υπουργείου Ανάπτυξης.

Β. Η Εταιρεία με βάση τις σχετικές κατακυρωτικές πράξεις απέκτησε εντός του Ιουλίου απέκτησε τα κάτωθι ακίνητα:

α) αγρό στη Δημοτική Ενότητα Ελευσίνας, του Δήμου Ελευσίνας Αττικής, της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής, στη θέση ονομαζόμενης ΣΤΡΙΦΙ, εκτός σχεδίου πόλεως, εντός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και έκτασης σύμφωνα με το Κτηματολογικό Γραφείο Ελευσίνας μέτρα τετραγωνικά έντεκα χιλιάδες επτακόσια τριάντα δύο (11.732,00),

β) αγρό ο οποίος βρίσκεται στην Κτηματική περιφέρεια του Δήμου Ελευσίνος, του Νομού Αττικής, στη θέση ονομαζόμενης ΣΤΡΙΦΙ, εκτός σχεδίου πόλεως, εντός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και έκτασης σύμφωνα με το Κτηματολογικό Γραφείο Ελευσίνας μέτρα τετραγωνικά επτά χιλιάδες οκτακόσια ενενήντα τρία (7.893,00) και

γ) αγροτεμάχιο το οποίο βρίσκεται στο Δήμο Ασπροπύργου Αττικής, της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής στη θέση ΧΑΝΙ ΑΔΑΜ της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Ασπροπύργου Αττικής, πρώην Δήμου Φυλής, εκτός σχεδίου πόλης και εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών

πέντε χιλιάδων πεντακοσίων ογδόντα πέντε (5.585) μέτρων τετραγωνικών πέντε χιλιάδων ενενήντα επτά και εξήντα τριών εκατοστών (5.097,63).

Μαρούσι, 3 Σεπτεμβρίου 2025

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις (Ενοποιημένες και Εταιρικές) της περιόδου 1/1 – 30/6/2025 που παρατίθενται στις σελίδες 43 έως 107, συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 01/09/2025 και υπογράφονται από τους:

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Ο Διευθύνων Σύμβουλος
Βασίλειος Στ. Φουρλής	Δημήτριος Αθαν. Παπούλης
ΑΤ/ ΑΜ - 587167	Α.Δ.Τ. Μ - 391322
Ο Οικονομικός Διευθυντής	**Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου**
Ανδρέας Ιωάνν. Σκύρλας	Γεώργιος Λεων. Τασσόπουλος
Α.Δ.Τ. ΑΕ - 023533	ΑΔΤ - Α00412074
	ΑΡ. ΑΔ. Ο.Ε.Ε. 0119363 Α ΤΑΞΗΣ

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ της 30ης Ιουνίου 2025 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο "ΔΛΠ 34"). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 «Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας». Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιωδώς μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιώδη ασυνέπεια ή σφάλμα στις δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με την ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα, 3 Σεπτεμβρίου 2025

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτρης Παντερλής

ΑΜ ΣΟΕΛ: 38651

Grant Thornton

Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Λ. Κατεχάκη 58, 115 25 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη και Εταιρική) της 30ης Ιουνίου 2025

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

		Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Ποσά σε χιλ. €	**Σημ.**	**30.06.2025**	**31.12.2024**	**30.06.2025**	**31.12.2024**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	8	600	659	439	501
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	9	1,122	951	1,122	951
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	533,199	524,259	181,388	178,888
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία	10	171	194	158	180
Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς	11	9,405	9,957	234,971	234,523
Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	12	6,538	11,050	14,187	11,031
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	12	23,578	12,230	60,907	59,083
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού		**574,613**	**559,300**	**493,172**	**485,155**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού					
Φόρος εισοδήματος εισπρακτέος		91	94	2	1
Απαιτήσεις από πελάτες	12	1,961	4,564	794	1,970
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	12	10,165	13,465	16,688	22,185
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (κυκλοφορούντα)	12	14	775	14	1,327
Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα		24,931	26,881	3,441	7,770
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		**37,161**	**45,779**	**20,939**	**33,254**
Σύνολο Ενεργητικού		**611,774**	**605,080**	**514,111**	**518,409**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ιδια Κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό Κεφάλαιο	13	192,846	192,846	192,846	192,846
Αποθεματικά υπέρ το άρτιο		7,098	7,095	7,123	7,123
Αποθεματικά		42,048	41,861	51,898	51,709
Αδιανέμητα κέρδη		71,388	70,085	14,567	25,054
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής		**313,381**	**311,886**	**266,433**	**276,732**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**313,381**	**311,886**	**266,433**	**276,732**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις	16	247,144	244,298	222,532	228,159
Υποχρεώσεις μίσθωσης	17	14,048	14,175	731	665
Παροχές προσωπικού	15	82	75	36	29
Αναβαλλόμενοι φόροι	24	1,639	1,514	-	0
Άλλες Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις		8,106	7,292	1,827	1,306
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		**271,018**	**267,355**	**225,126**	**230,159**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	16	8,300	8,400	8,300	-
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	16	10,673	7,337	9,937	7,337
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μίσθωσης	17	805	658	421	278
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	24	719	1,348	427	734
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		6,878	8,094	3,467	3,168
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		**27,375**	**25,838**	**22,552**	**11,518**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**298,393**	**293,193**	**247,678**	**241,677**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**611,774**	**605,080**	**514,111**	**518,409**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη) για την περίοδο 1/1 - 30/6/2025

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

		Ο ΟΜΙΛΟΣ	
Ποσά σε χιλ. €	**Σημ.**	**1.1 - 30.06.2025**	**1.1 - 30.06.2024**
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	18	19,867	17,782
Λοιπά έσοδα	25	5,131	3,850
Σύνολο Εσόδων		**24,997**	**21,632**
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	3,114	6,089
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	19	(5,560)	(4.018)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	23	(959)	(940)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	20	(1,698)	(1.225)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	21	(1,075)	(1.411)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	8,9,10	(307)	(215)
Λειτουργικά κέρδη		**18,513**	**19,912**
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	22	2,090	2,749
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	22	(7,105)	(7.954)
Κέρδη από πώληση συμμετοχών	11	2,346	-
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης		(552)	(136)
Κέρδη προ Φόρων		**15,291**	**14,570**
Φόρος	24	(1,298)	(1.609)
Κέρδη μετά φόρων		**13,993**	**12,961**
Κέρδη Χρήσεως		**13,993**	**12,961**
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)	26	0.1161	0.1075
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - απομειωμένα (σε €)	26	0.1161	0.1075

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Ενοποιημένη) για την εξάμηνη περίοδο 1/1 – 30/6/2025

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

		Ο ΟΜΙΛΟΣ	
Ποσά σε χιλ. €	**Σημ.**	**1.1 - 30.06.2025**	**1.1 - 30.06.2024**
Καθαρά κέρδη (Α)		**13,993**	**12,961**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες)			
Λοιπά Εισοδήματα / (ζημίες) που δύναται να μεταφερθούν στα αποτελέσματα			
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών	12	(736)	1,889
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων / (ζημιών) που δεν μεταφέρονται στα αποτελέσματα		**(736)**	**1,889**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα που δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτ/των σε μεταγενέστερες περιόδους			
Αναλογιστικές (ζημιές) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	**15**	**-**	**-**
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων / (ζημιών) που δε μεταφέρονται στα αποτελέσματα		**-**	**-**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Β)		**(736)**	**1,889**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)		**13,257**	**14,851**
Τα συγκεντρωτικά εισοδήματα μετά από φόρους κατανέμονται σε:			
Ιδιοκτήτες της μητρικής		13,257	14,851
Μη ελέγχουσες συμμετοχές			
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)		**13,257**	**14,851**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Εταιρική) για την εξάμηνη περίοδο 1/1 – 30/6/2025

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Ποσά σε χιλ. €	**Σημ.**	**1.1 - 30.06.2025**	**1.1 - 30.06.2024**
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	18	6,102	4,500
Λοιπά έσοδα	25	1,503	770
Σύνολο Εσόδων		**7,605**	**5,270**
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	1,502	1,825
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	19	(1,687)	(766)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	23	(487)	(332)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	20	(1,697)	(1,240)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	21	(804)	(1,047)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	8,9,10	(296)	(161)
Λειτουργικά κέρδη		**4,136**	**3,549**
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	22	3,332	3,722
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	22	(6,555)	(6,861)
Κέρδη από πώληση συμμετοχών	11	2,346	-
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης		(552)	(136)
Κέρδη προ Φόρων		**2,707**	**274**
Φόρος	24	(507)	(551)
Κέρδη μετά φόρων		**2,200**	**(276)**
Κέρδη Χρήσεως		**2,200**	**(276)**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Εταιρική) για την εξάμηνη περίοδο 1/1 – 30/6/2025

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Ποσά σε χιλ. €	**Σημ.**	**1.1 - 30.06.2025**	**1.1 - 30.06.2024**
Καθαρά κέρδη (Α)		**2,200**	**(276)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες)			
Λοιπά Εισοδήματα / (ζημίες) που δύναται να μεταφερθούν στα αποτελέσματα			
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών	12	(736)	1,889
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων / (ζημιών) που δεν μεταφέρονται στα αποτελέσματα		**(736)**	**1,889**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα που δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτ/των σε μεταγενέστερες περιόδους			
Αναλογιστικές (ζημιές) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	15	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων / (ζημιών) που δε μεταφέρονται στα αποτελέσματα		**-**	**-**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Β)		(736)	1,889
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)		**1,464**	**1,612**
Τα συγκεντρωτικά εισοδήματα μετά από φόρους κατανέμονται σε:			
Ιδιοκτήτες της μητρικής		1,464	1,612
Μη ελέγχουσες συμμετοχές			
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)		**1,464**	**1,612**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

TradeEstates

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) για την περίοδο 1/1 – 30/6/2025

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Ο ΟΜΙΛΟΣ

Ποσά σε χιλ. €	**Σημ.**	**Μετοχικό κεφάλαιο**	**Αποθεματικό υπέρ το άρτιο**	**Αποθεματικά**	**Αδιανέμητα κέρδη / (Συσσωρευμένες ζημιές)**	**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων**
Υπόλοιπα κατά την 1.1.2024		**192,846**	**7,105**	**42,028**	**56,429**	**298,407**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα /(ζημιές) περιόδου						
Καθαρά κέρδη		-	-	-	24,036	24,036
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών	12	-	-	(1,925)	-	(1,925)
Αναλογιστικές (ζημιές) κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		-	-	-	(41)	(41)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων /(ζημιών)		**-**	**-**	**(1,925)**	**(41)**	**(1,966)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα /(ζημιές) μετά από φόρους		**-**	**-**	**(1,925)**	**23,995**	**22,070**
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ΄ευθείας στην καθαρή θέση						
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	15	-	-	1,062	-	1,062
Σχηματισμός αποθεματικού		-	-	696	(696)	-
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στην κατ.μεταβολών ιδίων κεφαλαίων		-	-	-	-	-
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου		-	(10)	-	-	(10)
Διανεμηθέντα μερίσματα					(9,642)	(9,642)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		**-**	**(10)**	**1,758**	**(10,339)**	**(8,591)**
Υπόλοιπα κατά την 31.12.2024		**192,846**	**7,095**	**41,861**	**70,085**	**311,886**
Υπόλοιπα κατά την 1.1.2025		**192,846**	**7,095**	**41,861**	**70,085**	**311,886**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα /(ζημιές) περιόδου						
Καθαρά κέρδη		-	-	-	13,993	13,993
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών	12	-	-	(736)	-	(736)
Αναλογιστικές (ζημιές) κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		-	-	-	-	-
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων /(ζημιών)		**-**	**-**	**(736)**	**-**	**(736)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα /(ζημιές) μετά από φόρους		**-**	**-**	**(736)**	**13,993**	**13,257**
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ΄ευθείας στην καθαρή θέση						
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	15	-	-	290	-	290
Σχηματισμός αποθεματικού		-	-	634	(634)	-
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στην κατ.μεταβολών ιδίων κεφαλαίων		-	-	-	-	-
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου		-	-	-	-	-
Διανεμηθέντα μερίσματα					(12,053)	(12,053)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		**-**	**-**	**925**	**(12,687)**	**(11,763)**
Υπόλοιπα κατά την 30.06.2025		**192,846**	**7,095**	**42,050**	**71,391**	**313,381**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) για την περίοδο 1/1 – 30/6/2025

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ποσά σε χιλ. €	**Σημ.**	**Μετοχικό κεφάλαιο**	**Αποθεματικό υπέρ το άρτιο**	**Αποθεματικά**	**Αδιανέμητα κέρδη / (Συσσωρευμένες ζημιές)**	**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων**
Υπόλοιπα κατά την 1.1.2024		**192,846**	**7,133**	**41,916**	**22,794**	**264,689**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα /(ζημιές) περιόδου						
Καθαρά κέρδη		-	-	-	12,685	12,685
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών	12	-	-	(1,925)	-	(1,925)
Αναλογιστικές (ζημιές) κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		-	-	-	-	-
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων /(ζημιών)		**-**	**-**	**(1,925)**	**-**	**(1,925)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα /(ζημιές) μετά από φόρους		**-**	**-**	**(1,925)**	**12,685**	**10,760**
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ΄ευθείας στην καθαρή θέση						
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	15	-	-	1,062	-	1,062
Σχηματισμός αποθεματικού		-	-	10,656	(783)	9,873
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στην κατ.μεταβολών ιδίων κεφαλαίων		-	-	-	-	-
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου		-	(10)	-	-	(10)
Διανεμηθέντα μερίσματα					(9,642)	(9,642)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		**-**	**(10)**	**11,718**	**(10,425)**	**1,283**
Υπόλοιπα κατά την 31.12.2024		**192,846**	**7,123**	**51,709**	**25,054**	**276,732**
Υπόλοιπα κατά την 1.1.2025		**192,846**	**7,123**	**51,709**	**25,054**	**276,732**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα /(ζημιές) περιόδου						
Καθαρά κέρδη		-	-	-	2,200	2,200
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών	12	-	-	(736)	-	(736)
Αναλογιστικές (ζημιές) κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		-	-	-	-	-
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων /(ζημιών)		**-**	**-**	**(736)**	**-**	**(736)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα /(ζημιές) μετά από φόρους		**-**	**-**	**(736)**	**2,200**	**1,464**
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ΄ευθείας στην καθαρή θέση						
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	15	-	-	290	-	290
Σχηματισμός αποθεματικού		-	-	634	(634)	-
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στην κατ.μεταβολών ιδίων κεφαλαίων		-	-	-	-	-
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου		-	-	-	-	-
Διανεμηθέντα μερίσματα		-	-	-	(12,053)	(12,053)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		**-**	**-**	**925**	**(12,687)**	**(11,763)**
Υπόλοιπα κατά την 30.06.2025		**192,846**	**7,123**	**51,898**	**14,567**	**266,433**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη και Εταιρική) για την εξάμηνη περίοδο 1/1 – 30/6/2025

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

		Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Ποσά σε χιλ €	**Σημ.**	**1.1 - 30.06.2025**	**1.1 - 30.06.2024**	**1.1 - 30.06.2025**	**1.1 - 30.06.2024**
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Καθαρά κέρδη προ φόρων		**15,291**	**14,570**	**2,707**	**274**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:					
Αποσβέσεις / Απομειώσεις		307	215	296	161
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7	(3,114)	(6,089)	(1,502)	(1,825)
Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		297	27	297	27
Συναλλαγματικές διαφορές		4	6	-	-
Αποτελέσματα (έσοδα - έξοδα - κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας		(443)	78	(443)	(895)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		6,841	5,258	5,435	4,170
Λειτουργικό κέρδος προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης		**19,183**	**14,065**	**6,790**	**1,912**
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:					
(Αύξηση) / μείωση λογαριασμών απαιτήσεων		18,847	6,242	5,648	1,226
Αύξηση / (μείωση) λογαριασμών υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(11,014)	(204)	139	107
Μείον:					
Χρεωστικοί τόκοι, τόκοι μισθώσεων και συναφή έξοδα καταβλημένα		(5,607)	(6,762)	(5,435)	(5,594)
Καταβλημένοι φόροι		(1,618)	(1,182)	(815)	(538)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**19,791**	**12,157**	**6,327**	**(2,887)**
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	8,10	(23)	(66)	(12)	(53)
Βελτιώσεις Επενδυτικών Ακινήτων	7	(4,868)	(8,661)	(41)	(40)
Προκαταβολές Αγοράς Επενδυτικών Ακινήτων		(958)	(201)	(958)	(201)
Αγορές Θυγατρικών	11	-	337	(1,000)	(2,063)
Πωλήσεις συγγενών	11	2,346	-	2,346	-
Τόκοι εισπραχθέντες		601	1,566	1,843	2,539
Μερίσματα εισπραχθέντα		-	-	7,850	9,700
Χορηγηθέντα δάνεια σε θυγατρικές και συγγενείς	29,30	(11,271)	(1,190)	(12,800)	(1,190)
Εισπραχθέντα δάνεια από θυγατρικές και συγγενείς	29,30	(852)	150	(852)	564
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**(15,025)**	**(8,064)**	**(3,623)**	**9,257**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Πληρωμή εξόδων που αφορούν την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		-	(10)	-	(10)
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	16	22,566	57,814	8,300	50,000
Εξοφλήσεις δανείων	16	(16,857)	(50,248)	(3,097)	(41,048)
Μερίσματα πληρωθέντα		(12,053)	(9,642)	(12,053)	(9,642)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις	17	(371)	(291)	(182)	(106)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(6,715)**	**(2,377)**	**(7,032)**	**(806)**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (α) + (β) + (γ)		**(1,949)**	**1,715**	**(4,327)**	**5,564**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		26,881	19,080	7,770	2,115
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου		**24,931**	**20,794**	**3,442**	**7,678**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων (Ενοποιημένες και Εταιρικές) της 30ης Ιουνίου 2025

1. Σύσταση και δραστηριότητες Ομίλου

1.1 Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Εταιρικές και Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, (εφεξής Οικονομικές Καταστάσεις») περιλαμβάνουν τις Εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «Εταιρεία») με το διακριτικό τίτλο TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ και τις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (εφεξής ο «Όμιλος») για την περίοδο 1/1 έως 30/6/2025.

Την 12/7/2021 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (Κ.Α.Κ.) 2580689 η με αριθμό 73223/12.07.2021 απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Εταιρειών, της Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς, της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων με την οποία εγκρίθηκε η σύσταση της εταιρείας, δια εισφοράς αποσχισθέντος κλάδου, δια εισφορών εις είδος και δια καταβολής μετρητών σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4601/2019, του ν. 4548/2018 και του ν. 2778/1999 (άρθρο 21 παρ.1), καθώς και το καταστατικό αυτής.
Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 30/6/2025 είχε ως εξής:

Μητρική	**Έδρα**	**% συμμετοχής**
ΛΟΙΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΚΟΙΝΟ	Ελλάδα	30.72
FOURLIS Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	Ελλάδα	21.85
HOUSEMARKET A.E	Ελλάδα	20.57
AUTOHELLAS ATEE	Ελλάδα	12.88
LATSCO HELLENIC HOLDING SARL	Ελλάδα	8.11
HM HOUSEMARKET (CYPRUS) LTD	Κύπρος	4.89
ΜΕΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	Ελλάδα	0.97

Στις 04/02/2025, οι εταιρείες με τις επωνυμίες "HOUSE MARKET BULGARIA E.A.D.", "H.M. HOUSEMARKET (CYPRUS) LTD" και "TRADE LOGISTICS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", θυγατρικές της FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, γνωστοποίησαν ότι μεταβιβάσαν συνολικά 19.279.935 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, εκδόσεως της Εταιρείας, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 16,00% των δικαιωμάτων ψήφου της. Συνεπεία των ανωτέρω:

- το συνολικό ποσοστό της "HOUSE MARKET BULGARIA E.A.D." επί των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας κατήλθε του ορίου του 5% και η "HOUSE MARKET BULGARIA E.A.D." δεν κατέχει μετοχές και δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας,

- το συνολικό ποσοστό της "H.M. HOUSEMARKET (CYPRUS) LTD" επί των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας κατήλθε του ορίου του 5%. Ειδικότερα, κατόπιν της παραπάνω μεταβίβασης η "H.M. HOUSEMARKET (CYPRUS) LTD" κατέχει άμεσα 5.896.930 κοινές ονομαστικές μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 4,89% επί του δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας,

- η TRADE LOGISTICS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ δεν κατέχει μετοχές και δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας.

- το συνολικό ποσοστό που κατέχει η "HOUSEMARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ", η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της "HOUSE MARKET BULGARIA E.A.D." και της "HM HOUSEMARKET CYPRUS LIMITED", επί των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας κατήλθε του ορίου του 1/3, και διαμορφώθηκε σε 25,47%. Ειδικότερα, κατόπιν των παραπάνω μεταβιβάσεων, η "HOUSEMARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ" κατέχει άμεσα 24.795.955 κοινές ονομαστικές μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 20,57% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας και έμμεσα, μέσω της 100% θυγατρικής της, "H.M HOUSEMARKET CYPRUS LIMITED", 5.896.930 κοινές ονομαστικές μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 4,89% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας και

- το συνολικό ποσοστό που κατέχει η "FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ" επί των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας κατήλθε του ορίου του 50%, και διαμορφώθηκε σε 47,32%. Ειδικότερα, κατόπιν των παραπάνω μεταβιβάσεων, η "FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ", κατέχει άμεσα 26.337.540 κοινές ονομαστικές μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 21,85% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, και έμμεσα, μέσω των 100% θυγατρικών της, «HOUSEMARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ» και "HM HOUSEMARKET CYPRUS LIMITED", 30.692.885 κοινές ονομαστικές μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 25,47% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας 30.692.885 κοινές ονομαστικές μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 25,47% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Η έδρα και τα γραφεία της Εταιρείας βρίσκονται στο Δήμο Αμαρουσίου, στην οδό Χ. Σαμπάγ – Σ. Χούρι αριθμ. 3.

Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2051. Η σημερινή σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι η ακόλουθη:

1. Βασίλειος Φουρλής του Στυλιανού, Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής.
2. Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλεξάνδρου, Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ανάδειξης

Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.

3. Δημήτριος Παπούλης του Αθανασίου, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό μέλος, Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής
4. Νικόλαος Βουτυχτής του Σταύρου-Γερασίμου, Σύμβουλος, Μη Εκτελεστικό μέλος
5. Ευτύχιος Βασιλάκης του Θεοδώρου, Σύμβουλος, Μη Εκτελεστικό μέλος.
6. Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα, Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.
7. Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ, Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος, μέλος Επιτροπής Ελέγχου, μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.
8. Δάφνη Φουρλή του Αναστασίου, Σύμβουλος, Μη Εκτελεστικό μέλος
9. Μαρία Γεώργαλου του Σοφοκλή, Σύμβουλος, Μη Εκτελεστικό μέλος

Ο αριθμός του απασχολούμενου ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου την 30/6/2025 ανέρχεται σε 38 και την 31/12/2024 ανερχόταν σε 36 άτομα και αντίστοιχα, το ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας την 30/6/2025 ανέρχεται σε 28 άτομα και την 31/12/2024 ανερχόταν σε 27 άτομα.

1.2 Αντικείμενο δραστηριότητας

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών σύμφωνα με τον Ν. 5193/2025, όπως ισχύει. Η κύρια δραστηριότητά της είναι η εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης.

Οι άμεσες και έμμεσες θυγατρικές εταιρείες και οι συγγενείς εταιρείες του Ομίλου, που περιλαμβάνονται στις Οικονομικές Καταστάσεις είναι οι εξής:

Άμεσες θυγατρικές	**Μητρική**	**Έδρα**	**% συμμετοχής**
TRADE ESTATES BULGARIA EAD	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Βουλγαρία	100
H.M. ESTATES CYPRUS LTD	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Κύπρος	100
ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100
VOLYRENCO M.A.E.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100
POLIKENCO A.E.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100
MANTENKO A.E.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100
ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100
Έμμεσες θυγατρικές			
TRADE ESTATES CYPRUS LTD	H.M. ESTATES CYPRUS LTD	Κύπρος	100
Συγγενείς			
EVITENCO A.E.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	45
ΡΕΤΣ Α.Ε.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	50

Το Νοέμβριο του 2024 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση κατ' εφαρμογή των άρθρων 35, 7-21 του Ν.4601/2019 και των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993 καθώς και των οικείων διατάξεων του Ν.4548/2018 και Ν.2778/1999, με απορρόφηση των θυγατρικών εταιρειών ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το διακριτικό τίτλο «ΡΕΝΤΗΣ Α.Ε.» και BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το διακριτικό τίτλο «BERSENCO Μ.Α.Ε.» από την TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ.

Δεν πραγματοποιήθηκαν μεταβολές στο μετοχικό κεφάλαιο της TRADE ESTATES ΑΕΑΑΠ κατά τη περίοδο 1/1/2025 – 30/6/2025.

2. Βάση παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων

2.1 Βάση κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι συνημμένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (εφ' εξής Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις) έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 περί Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων όπως υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνεπώς δεν περιέχουν όλες τις πληροφορίες που απαιτούνται για τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και θα πρέπει να αναγνωστούν σε συνδυασμό με τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της 31/12/2024 που έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο, στην ηλεκτρονική διεύθυνση https://www.trade-estates.com.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις την 01/09/2025.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί βάσει της αρχής του ιστορικού κόστους, εκτός από την αποτίμηση συγκεκριμένων στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού (επενδυτικά ακίνητα, χρηματοοικονομικά μέσα αντιστάθμισης κινδύνου) που έγινε σε εύλογες αξίες και βάσει της αρχής της συνέχισης της λειτουργίας του Ομίλου. Η Διοίκηση εξέτασε τον αντίκτυπο της ενεργειακής κρίσης μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι η κατάλληλη βάση για την κατάρτισή τους. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και είναι έτοιμη να λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για την αντιμετώπιση τυχόν συνεπειών στις λειτουργικές της δραστηριότητες τόσο από τις γεωπολιτικές εξελίξεις όσο και από την ενεργειακή κρίση.

Όσον αφορά τις εξελίξεις στην Ουκρανία και την Μέση Ανατολή, ο Όμιλος δηλώνει ότι δεν έχει θυγατρικές, μητρική ή συνδεδεμένες εταιρείες με έδρα τη Ρωσία, την Ουκρανία ή την Μέση Ανατολή, ούτε σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη από αυτές τις χώρες. Επίσης, ο Όμιλος δηλώνει ότι δεν έχει σημαντικούς πελάτες ή προμηθευτές ή υπεργολάβους ή συνεργάτες από τη Ρωσία, την Ουκρανία ή την Μέση Ανατολή. Ο Όμιλος δηλώνει ότι δε διατηρεί λογαριασμούς ούτε έχει δάνεια με Ρώσικες

Τράπεζες. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και είναι έτοιμη να λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για την αντιμετώπιση τυχόν συνεπειών στις λειτουργικές της δραστηριότητες.

Η Διοίκηση κατέληξε στο συμπέρασμα πως ο Όμιλος είναι σε θέση να εκπληρώσει έγκαιρα όλες τις υποχρεώσεις του, τουλάχιστον για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού και ότι δεν υπάρχουν ουσιώδεις αβεβαιότητες που μπορεί να θέτουν υπό αμφισβήτηση την ικανότητά του να λειτουργεί βάσει της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά και διαφοροποιήσεις σε ποσά οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3. Βασικές λογιστικές αρχές – Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τις παρακάτω λογιστικές πολιτικές και πρότυπα, τα οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2025.

Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2025 ή μεταγενέστερα.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος»: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2025).**

Τον Αύγουστο του 2023, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος» με τις οποίες απαιτείται από τις οικονομικές οντότητες να παρέχουν πιο χρήσιμες πληροφορίες στις οικονομικές τους καταστάσεις όταν ένα νόμισμα δεν μπορεί να ανταλλαχθεί σε ένα άλλο νόμισμα. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν την εισαγωγή του ορισμού της ανταλλαξιμότητας ενός νομίσματος, καθώς και τη διαδικασία με την οποία η οικονομική οντότητα θα πρέπει να αξιολογεί αυτήν την ανταλλαξιμότητα. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση αναφορικά με το πώς πρέπει η οικονομική οντότητα να υπολογίζει την συναλλαγματική ισοτιμία (spot rate) στις περιπτώσεις όπου το νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σε περιπτώσεις όπου μια οικονομική οντότητα έχει υπολογίσει μια συναλλαγματική ισοτιμία λόγω έλλειψης ανταλλαξιμότητας. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2025. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), αλλά είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 9 & ΔΠΧΑ 7 «Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών μέσων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)**

Το Μάιο του 2024, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις για τις απαιτήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και αντίστοιχες γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις». Ειδικότερα, με τις νέες τροποποιήσεις διευκρινίζεται πότε πρέπει να αποαναγνωρίζεται μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν η εξόφλησή της γίνεται μέσω ηλεκτρονικής πληρωμής. Επίσης, παρέχεται επιπλέον καθοδήγηση για την αξιολόγηση των χαρακτηριστικών συμβατικών ταμειακών ροών για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία συνδεδεμένα με κριτήρια ESG (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και εταιρικής διακυβέρνησης). Επιπλέον, τροποποιήθηκαν οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων σχετικά με τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και προστέθηκαν απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για χρηματοοικονομικά μέσα με ενδεχόμενα χαρακτηριστικά μη σχετιζόμενα άμεσα με βασικούς κινδύνους και κόστη δανεισμού. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις του αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

- **Τροποποιήσεις σε ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 – «Συμβάσεις Αναφοράς σε Ηλεκτρική Ενέργεια εξαρτώμενης από τη Φύση (Nature-dependent Electricity)» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)**

Στις 18 Δεκεμβρίου 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», με σκοπό να βοηθηθούν οι εταιρείες να αναφέρουν καλύτερα τις χρηματοοικονομικές επιπτώσεις των συμβάσεων αναφοράς σε ηλεκτρική ενέργεια εξαρτώμενων από τη φύση, γνωστές και ως Συμφωνίες Αγοράς Ενέργειας (Power Purchase Agreements - PPAs). Οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται από τις εταιρείες για την εξασφάλιση της προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, όπως η αιολική και η ηλιακή ενέργεια. Ωστόσο, η ποσότητα ενέργειας που παράγεται μπορεί να μεταβάλλεται λόγω εξωγενών παραγόντων, όπως οι καιρικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη βέλτιστη αποτύπωση αυτών των συμβάσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις: α) διευκρινίζοντας τις απαιτήσεις εφαρμογής της έννοιας της «ιδιοχρησιμοποίησης» (own-use), β) επιτρέποντας τη λογιστική αντιστάθμισης (hedge accounting) στις περιπτώσεις που οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης κινδύνου και γ) προσθέτοντας νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, προκειμένου οι επενδυτές να κατανοούν καλύτερα την επίδραση αυτών των συμβάσεων στα οικονομικά αποτελέσματα

και τις ταμειακές ροές των εταιρειών. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν από την 1η Ιανουαρίου 2026, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις του αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

- **Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ-Τόμος 11 (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)**

Τον Ιούλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ, στις οποίες περιλαμβάνονται ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις στα εξής λογιστικά Πρότυπα: ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών». Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις του αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

- **ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)**

Τον Απρίλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 18 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Σκοπός του Προτύπου είναι να βελτιώσει τον τρόπο που παρέχονται οι πληροφορίες στις οικονομικές καταστάσεις μιας οικονομικής οντότητας, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης και των γνωστοποιήσεων επί των οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο θα βελτιώσει την ποιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης λόγω: α) της απαίτησης καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων, β) της απαίτησης να γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή σημείωση των οικονομικών καταστάσεων οι δείκτες απόδοσης που έχουν καθοριστεί από τη διοίκηση της επιχείρησης (Management-defined Performance Measures) γ) των νέων αρχών για ομαδοποίηση/διαχωρισμό της πληροφορίας (aggregation – disaggregation). Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις του. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)**

Το Μάιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις». Το νέο πρότυπο επιτρέπει στις επιλέξιμες οικονομικές οντότητες που πληρούν τις προϋποθέσεις του, να επιλέξουν να εφαρμόσουν τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 19 αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ. Το

ΔΠΧΑ 19 λειτουργεί παράλληλα με τα άλλα ΔΠΧΑ, καθώς οι θυγατρικές θα πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις επιμέτρησης, αναγνώρισης και παρουσίασης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ και τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων που περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 19. Απλοποιείται έτσι η προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων για τις θυγατρικές που πληρούν τις προϋποθέσεις εφαρμογής αυτού του προτύπου ενώ ταυτόχρονα διατηρείται η χρησιμότητά τους για τους χρήστες. Το ΔΠΧΑ 19 ισχύει για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις του. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027).**

Το ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» αναπτύχθηκε με βάση τις απαιτήσεις γνωστοποίησης άλλων ΔΠΧΑ όπως ίσχυαν την 28η Φεβρουαρίου 2021. Κατά τον χρόνο έκδοσής του, το ΔΠΧΑ 19 δεν περιλάμβανε μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης για πρότυπα που εισήχθησαν ή τροποποιήθηκαν μετά από αυτήν την ημερομηνία. Τον Αύγουστο 2025, το IASB τροποποίησε το ΔΠΧΑ 19 ώστε να συμπεριληφθούν μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης για νέα ή τροποποιημένα ΔΠΧΑ που εκδόθηκαν μεταξύ Φεβρουαρίου 2021 και Μαΐου 2024. Το ΔΠΧΑ 19 θα συνεχίσει να ενημερώνεται με την έκδοση νέων ή τροποποιημένων ΔΠΧΑ. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις του. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

4. Διαχείριση κινδύνου

Οι πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικού κινδύνου και διαχείρισης κεφαλαίου του Ομίλου είναι αυτές που αναλύονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2024.

5. Εκτιμήσεις της Διοίκησης

Η σύνταξη των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Καταστάσεων βάσει των ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων και την υιοθέτηση παραδοχών, οι οποίες δύνανται να επηρεάσουν τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις, κατά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων, καθώς επίσης και τα ποσά των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίσθηκαν κατά τη διάρκεια της παρούσας περιόδου. Η χρήση της διαθέσιμης πληροφόρησης και η εφαρμογή υποκειμενικής κρίσης αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης είναι υπό συνεχή επανεξέταση με βάση τα ιστορικά δεδομένα και τις προσδοκίες για τα μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης είναι συνεπείς με αυτές που ακολουθήθηκαν στην κατάρτιση των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου για τη περίοδο που έληξε την 30/06/2025.

Ωστόσο, η Διοίκηση θα συνεχίσει να παρακολουθεί τις εξελίξεις για το υπόλοιπο του έτους και να προσαρμόζει ανάλογα τις εκτιμήσεις της.

Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

Δεν υφίσταται διαφορά μεταξύ των εύλογων αξιών και των αντίστοιχων λογιστικών των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού (δηλαδή των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων, των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων, των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων, των δανείων και των χρηματοδοτικών μισθώσεων). Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Οικονομικών Καταστάσεων της 30 Ιουνίου 2024 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από τη Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα ή είναι αυτά περιορισμένα από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

- Επίπεδο 1: Χρηματιστηριακές αξίες από ενεργές χρηματαγορές για ακριβώς ίδια εμπορεύσιμα στοιχεία,
- Επίπεδο 2: Αξίες που δεν είναι επιπέδου 1 αλλά μπορεί να εντοπισθούν ή να προσδιορισθούν άμεσα ή έμμεσα μέσω χρηματιστηριακών τιμών από ενεργές χρηματαγορές,
- Επίπεδο 3: Αξίες για περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που δεν βασίζονται σε χρηματιστηριακές τιμές από ενεργές χρηματαγορές.

Οι παρακάτω μέθοδοι και παραδοχές χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικού στοιχείου:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή είτε η λήξη αυτών των χρηματοοικονομικών στοιχείων είναι βραχυπρόθεσμη είτε δεν υπάρχει συναλλαγματικός κίνδυνος που να επηρεάζει την εύλογη αξία.
- Δάνεια: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή τα δάνεια αυτά είναι σε τοπικό νόμισμα και έντοκα με κυμαινόμενο επιτόκιο.
- Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα: Η μέθοδος αποτίμησης προσδιορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη όλους τους παράγοντες προκειμένου να προσδιοριστεί με ακρίβεια η εύλογη αξία, όπως η τρέχουσα και μελλοντική πορεία των επιτοκίων καθώς και η διάρκεια και είναι επιπέδου 2.
- Επενδύσεις σε ακίνητα: Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας επιμετρώνται στην εύλογη αξία και κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3. Περισσότερες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Σημείωση 7.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των επιπέδων 1 και 2 ούτε μεταφορές εντός και εκτός του επιπέδου 3 κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας. Επίσης, κατά τη διάρκεια της ίδιας περιόδου δεν υπήρξε μεταβολή στο σκοπό κάποιου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που θα οδηγούσε σε διαφορετική.

6. Λειτουργικοί τομείς

Ο Όμιλος διακρίνει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του στους κάτωθι επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με την χρήση κάθε ακινήτου και την προέλευση του εσόδου (μισθώματος):

- τομέας καταστημάτων
- τομέας αποθηκών

Το κύριο ενδιαφέρον χρηματοοικονομικής πληροφόρησης επικεντρώνεται στην επιχειρηματική κατανομή της δραστηριότητας του Ομίλου στους ανωτέρω λειτουργικούς τομείς, όπου τα διαφορετικά λειτουργικά περιβάλλοντα συνοδεύονται από διαφορετικούς κινδύνους και οφέλη. Επιπλέον, ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως σε έναν γεωγραφικό τομέα, αυτόν του ευρύτερου Ευρωπαϊκού Χώρου, με κύρια χώρα δραστηριότητας την Ελλάδα και πρόσθετα τις χώρες Νοτιοανατολικής Ευρώπης (Βουλγαρία και Κύπρο).

Τα έσοδα του Ομίλου κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2025 προκύπτουν κατά 85% (1/1 – 30/6/2024: 82%) από τη δραστηριότητα στην Ελλάδα και κατά 15% (1/1 – 30/6/2024: 18%) από τις άλλες χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης που αναλύεται σε 7% (1/1 – 30/6/2024: 10%) από την Βουλγαρία και σε 8% (1/1 – 30/6/2024: 8%) από την Κύπρο.

6.1 Αποτελέσματα ανά λειτουργικό τομέα

Τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2025 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	18,243	1,623	19,867
Λοιπά έσοδα	5,027	104	5,131
Σύνολο Εσόδων	**23,270**	**1,727**	**24,997**
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	2,440	674	3,114
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(5,493)	(66)	(5,560)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(896)	(63)	(959)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1,246)	(452)	(1,697)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(961)	(214)	(1,175)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(307)	(0)	(307)
Λειτουργικά κέρδη	**16,907**	**1,606**	**18,513**

Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	1,694	396	2,090
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(7,105)	-	(7,105)
Κέρδη/(ζημίες) από πώληση συμμετοχών	2,346	-	2,346
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	(0)	(552)	(552)
Κέρδη προ φόρων	**14,077**	**1,215**	**15,292**
Φόρος	(1,298)	-	(1,298)
Κέρδη μετά φόρων	**12,779**	**1,215**	**13,993**

Αντίστοιχα, τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2024 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Καταστήματα	**Αποθήκες**	**Σύνολο**
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	16,212	1,570	17,782
Λοιπά έσοδα	3,764	86	3,850
Σύνολο Εσόδων	**19,975**	**1,656**	**21,632**
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	5,277	812	6,089
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(3,943)	(75)	(4,018)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(820)	(120)	(939)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(864)	(361)	(1,224)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1,106)	(305)	(1,411)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(169)	(46)	(215)
Λειτουργικά κέρδη	**18,351**	**1,560**	**19,911**
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	2,695	54	2,749
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(7,954)	-	(7,954)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	(84)	(52)	(136)
Κέρδη προ φόρων	**13,007**	**1,563**	**14,570**
Φόρος	(1,609)	-	(1,609)
Κέρδη μετά φόρων	**11,398**	**1,563**	**12,961**

Στο λειτουργικό τομέα Καταστήματα περιλαμβάνονται:

- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Άγιος Ιωάννης Ρέντης (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Ιωάννινα (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Θεσσαλονίκη (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Λάρισα (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).
- Κτίριο καταστήματος στη Βουλγαρία, Σόφια (TRADE ESTATES BULGARIA EAD).
- Κτίριο καταστήματος στη Κύπρο, Λευκωσία (TRADE ESTATES CYPRUS).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Πειραιώς (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Θεσσαλονίκη (ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ).

- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Χαλάνδρι (VOLYRENCO ΜΑΕ).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Πάτρα (POLIKENCO ΜΑΕ).
- Ακίνητο στην Ελλάδα, Ηράκλειο Κρήτης (ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΜΑΕ).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Σπάτα (ΓΥΑΛΟΥ ΜΑΕ).

Στο λειτουργικό τομέα αποθήκες περιλαμβάνονται:

- Κτίρια βιομηχανικών αποθηκών στα Οινόφυτα Βοιωτίας (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).
- Κτίρια βιομηχανικών αποθηκών στο Σχηματάρι Βοιωτίας (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).
- Κτίρια βιομηχανικών αποθηκών στην Ελευσίνα (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).

Τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2025 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

	Καταστήματα	**Αποθήκες**	**Σύνολο**
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	4,478	1,623	6,102
Λοιπά έσοδα	1,400	104	1,503
Σύνολο Εσόδων	**5,878**	**1,727**	**7,605**
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	828	674	1,502
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1,620)	(66)	(1,687)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(423)	(63)	(487)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1,246)	(452)	(1,697)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(590)	(214)	(804)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(296)	(0)	(296)
Λειτουργικά κέρδη	**2,530**	**1,606**	**4,136**
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	2,936	396	3,332
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(6,555)	-	(6,555)
Κέρδη/(ζημίες) από πώληση συμμετοχών	2,346	-	2,346
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	(0)	(552)	(552)
Κέρδη προ φόρων	**1,257**	**1,215**	**2,707**
Φόρος	(507)	-	(507)
Κέρδη μετά φόρων	**750**	**1,450**	**2,200**

Αντίστοιχα, τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2024 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

	Καταστήματα	**Αποθήκες**	**Σύνολο**
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	2,930	1,570	4,500
Λοιπά έσοδα	684	86	770
Σύνολο Εσόδων	**3,614**	**1,656**	**5,270**
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	1,013	812	1,825
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(690)	(75)	(766)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(213)	(120)	(332)

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(878)	(361)	(1,240)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(742)	(305)	(1,047)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(116)	(46)	(161)
Λειτουργικά κέρδη	**1,988**	**1,560**	**3,549**
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	3,668	54	3,722
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(6,861)	-	(6,861)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	(84)	(52)	(136)
Κέρδη προ φόρων	**1,289**	**1,563**	**274**
Φόρος	(551)	-	(551)
Κέρδη μετά φόρων	**(1,840)**	**1,563**	**(276)**

6.2 Αποτελέσματα ανά γεωγραφικό τομέα

Τα αποτελέσματα ανά γεωγραφικό τομέα κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2025 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Ομιλος
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	16,230	1,704	1,933	19,867
Λοιπά έσοδα	5,020	24	87	5,131
Σύνολο Εσόδων	**21,250**	**1,728**	**2,020**	**24,997**
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	2,502	58	554	3,114
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(5,392)	(34)	(134)	(5,560)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(959)	(0)	(0)	(959)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1,697)	(0)	(0)	(1,697)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1,055)	(5)	(15)	(1,075)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(307)	0	0	(307)
Λειτουργικά κέρδη	**14,341**	**1,747**	**2,425**	**18,513**
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	2,090	-	-	2,090
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(6,951)	(148)	(5)	(7,105)
Κέρδη/(ζημίες) από πώληση συμμετοχών	2,346	-	-	2,346
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	(552)	-	-	(552)
Κέρδη προ φόρων	**11,274**	**1,598**	**2,420**	**15,291**
Φόρος	(1,005)	(68)	(226)	(1,298)
Κέρδη μετά φόρων	**10,269**	**1,530**	**2,194**	**13,993**

Αντίστοιχα, τα αποτελέσματα ανά γεωγραφικό τομέα κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2024 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Ομιλος
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	14,262	1,656	1,864	17,782
Λοιπά έσοδα	3,728	23	99	3,850
Σύνολο Εσόδων	**17,990**	**1,679**	**1,963**	**21,632**
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	6,324	(100)	(136)	6,089
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(4,001)	(9)	(7)	(4,018)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(797)	(0)	(143)	(939)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1,202)	(23)	0	(1,224)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1,392)	(10)	(10)	(1,411)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(215)	-	-	(215)
Λειτουργικά κέρδη	**16,707**	**1,536**	**1,667**	**19,911**
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	2,749	-	-	2,749
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(7,795)	(153)	(6)	(7,954)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	(136)	-	-	(136)
Κέρδη προ φόρων	**11,526**	**1,383**	**1,661**	**14,570**
Φόρος	(1,348)	(126)	(134)	(1,609)
Κέρδη μετά φόρων	**10,178**	**1,257**	**1,526**	**12,961**

6.3 Διάρθρωση στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων ανά γεωγραφικό τομέα

Η διάρθρωση των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2025 ανά γεωγραφικό τομέα αναλύεται ως εξής:

	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Συνολο
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	600	-	-	600
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	1,122	-	-	1,122
Επενδύσεις σε ακίνητα	436,944	48,111	48,145	533,199
Λοιπά στοιχεία Μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	39,692	-	-	39,692
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	**478,358**	**48,111**	**48,145**	**574,613**
Σύνολο Ενεργητικού	**510,677**	**52,634**	**48,464**	**611,774**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	247,144	-	-	247,144
Υποχρεώσεις μίσθωσης	731	13.317	-	14.048
Λοιπά στοιχεία Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	8,188	700	938	9,827
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	**256,063**	**14,017**	**938**	**271,018**
Σύνολο υποχρεώσεων	**282,250**	**14,490**	**1,653**	**298,393**

Σημειώνεται ότι από τη διάρθρωση των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, ο Όμιλος και η Εταιρεία παρακολουθούν ανά λειτουργικό τομέα μόνο τις Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 7).

Αντίστοιχα, η διάρθρωση των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων κατά την περίοδο 1/1 έως 31/12/2024 ανά γεωγραφικό τομέα αναλύεται ως εξής:

	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Συνολο
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	659	-	-	659
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	951	-	-	951
Επενδύσεις σε ακίνητα	428,616	48,052	47,591	528,759
Λοιπά στοιχεία Μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	34,2027	-	-	29,707
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	**464,432**	**48,052**	**47,591**	**560,075**
Σύνολο Ενεργητικού	**505,216**	**51,321**	**48,542**	**605,080**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	244,298	-	-	245,509
Υποχρεώσεις μίσθωσης	665	13,510	-	14,175
Λοιπά στοιχεία Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	7,367	700	814	7,671
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	**252,331**	**14,211**	**814**	**267,355**
Σύνολο υποχρεώσεων	**277,600**	**14,709**	**884**	**293,123**

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις των λειτουργικών τομέων του Ομίλου αναφέρουμε ότι δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των λειτουργικών τομέων.

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι Επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2025	31/12/2024	30/6/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	**524,259**	**492,090**	**178,888**	**127,713**
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω συγχώνευσης θυγατρικών εταιρειών	-	-	-	46,286
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	958	1,017	958	1,017
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	4,868	20,587	41	102
Λοιπές μεταβολές	-	(389)	-	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	3,114	10,953	1,502	3,770
Υπόλοιπο λήξης	**533,199**	**524,259**	**181,388**	**178,888**

Στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου περιλαμβάνονται τα ακόλουθα ακίνητα της μητρικής και των θυγατρικών του εταιρειών:

- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 70,445 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 30,389 τ.μ. στα Οινόφυτα Βοιωτίας.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 229,208.85 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 30,157.37 τ.μ. στα Ιωάννινα.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 117,531 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 24,154 τ.μ. στη Θεσσαλονίκη.

- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 103,269 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 47,377 τ.μ. στο Σχηματάρι Βοιωτίας.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 20,127 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 6,608 τ.μ. στην Ελλάδα, Άγιος Ιωάννης Ρέντης.
- Οικόπεδο της βουλγάρικης θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES BULGARIA EAD συνολικής επιφάνειας 60,737 τ.μ. και υφιστάμενο κτίριο καταστήματος συνολικής επιφάνειας 20,320 τ.μ. στην Βουλγαρία, Σόφια.
- Υφιστάμενο κτίριο καταστήματος της κυπριακής θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES CYPRUS συνολικής επιφάνειας 40,886 τ.μ συμπεριλαμβανομένου δικαιώματος χρήσης γης (ποσού ευρώ 13,621 χιλ.) στην Κύπρο, Λευκωσία. Η μίσθωση λήγει το 2052.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 14,895 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 14,555 τ.μ. στην Ελλάδα, Λεωφόρος Πειραιώς.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 135,967 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 39,232 τ.μ. στην Ελλάδα, Πυλαία Θεσσαλονίκης.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας VOLYRENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 3,684 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 2,897 τ.μ. στην Ελλάδα, στο Χαλάνδρι.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 20,977.84τμ και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 21,615 τμ στην Ελλάδα, στη Πάτρα.
- Οριζόντιες ιδιοκτησίες της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε 830.37 χιλιοστά εξ' αδιαιρέτου επί της συνολικής έκτασης 246,610.84 τ.μ. και περιλαμβάνουν κτίρια επιφανείας 30,359,35 τ.μ. και τα οποία βρίσκονται στην κτηματική περιφέρεια του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας
- Αγροτεμάχιο της Εταιρείας στη θέση «Αμπέλια ή Λυκόπουλα» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας, εκτάσεως 11,476 τ.μ. και αγροτεμάχιο στη θέση «Αμπέλια ή Λυκόπουλο» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας, εκτάσεως 4,000 τ.μ.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 45,408.04 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών συνολικής επιφάνειας 16,655.47 τ.μ. στην Ελευσίνα.
- Κτίσματα της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 16,768.24 τ.μ. στα Ιωάννινα.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ συνολικής

επιφάνειας 90,979.52 και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 64,271 τ.μ. στην Ελλάδα, στα Σπάτα.

- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 42,280.98 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 14,570.00 τ.μ. στο Ηράκλειο Κρήτης.

Επί των ανωτέρω ακινήτων έχουν πραγματοποιηθεί μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες (προσθήκες της περιόδου 1/1-30/6/2025) ποσού ευρώ 958 χιλ.

Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα:

Ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα κατά την 30η Ιουνίου 2025

	Ο Όμιλος		
	Καταστήματα	**Αποθήκες**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	**479.452**	**49.307**	**528.759**
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	958	-	**958**
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	4.868	-	**4.868**
Λοιπές μεταβολές	(4.500)	-	**(4.500)**
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	2.440	674	**3.114**
Υπόλοιπο την 30.6.2025	**483.219**	**49.981**	**533.199**

	Η Εταιρεία		
	Καταστήματα	**Αποθήκες**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	**134.081**	**49.307**	**183.388**
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	958	-	958
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	41	-	41
Λοιπές μεταβολές	(4.500)	-	(4.500)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	828	674	1.502
Υπόλοιπο την 30.6.2025	**131.407**	**49.981**	**181.388**

Ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024

	Ο Όμιλος		
	Καταστήματα	**Αποθήκες**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	**444,758**	**47,332**	**492,090**
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	1,017	-	1,017
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	20,549	38	20,587
Λοιπές μεταβολές	(389)	0	(389)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	9,016	1,937	10,953
Υπόλοιπο την 31.12.2024	**474,952**	**49,307**	**524,259**

	Η Εταιρεία		
	Καταστήματα	**Αποθήκες**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	**80,381**	**47,332**	**127,713**
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων από συγχώνευση εταιρειών	46,286	-	46,286
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	64	38	103
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	1,017	-	1,017
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	1,833	1,937	3,770
Υπόλοιπο την 31.12.2024	**129,581**	**49,307**	**178,888**

7.1 Εκτίμηση εύλογης αξίας

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επιμετρώνται στην εύλογη αξία και κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3.

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας κατά την 30/6/2025 διενεργήθηκε τον Ιούλιο του 2025 από πιστοποιημένους εκτιμητές, ήτοι της εταιρείας "ΚΕΝΤΡΙΚΗ – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε." με δ.τ. "SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.", της εταιρείας "ΑΞΙΕΣ Α.Ε." και της εταιρείας «Δανός Διεθνείς Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων» με δ.τ. «Δανός Α.Ε.» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 5193/2025.

Σύμφωνα με τους ορκωτούς εκτιμητές ακινήτων, κατά την ημερομηνία εκτίμησης υπήρχε επαρκής όγκος συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία για να βασιστούν οι εκτιμήσεις τους.

Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν και αναλύθηκαν 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 των ακινήτων κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Όπως τονίζουν οι εκτιμητές σχετικώς με το ασταθές οικονομικό περιβάλλον (λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη συνεχιζόμενη σύγκρουση στην Ουκρανία, την εξάπλωση του πολέμου από τη λωρίδα της Γάζας στη Βηρυτό και σε τμήματα του Λιβάνου που ακολουθείται από την ξαφνική αλλαγή καθεστώτος στη Συρία), είναι προφανές κατά την κρίση τους ότι οι περιφερειακές αστάθειες έχουν εξελιχθεί σε ένα μακροχρόνιο ζήτημα που πιθανότατα μπορεί να κλιμακωθεί περαιτέρω σε μια παγκόσμια γεωπολιτική και οικονομική αναταραχή μετά την ξεκάθαρη επικράτηση στις Προεδρικές εκλογές των ΗΠΑ. Στο πλαίσιο αυτό, ο εκλεγμένος πρόεδρος Ντ. Τραμπ εξέφρασε ξανά τις γνωστές του απόψεις για την επιβολή δασμών σε αντίπαλες οικονομίες και τα σχέδιά του για την αύξηση της πίεσης και του άμεσου ανταγωνισμού με την Κίνα στην περιοχή της Ασίας του Ειρηνικού ωκεανού. Επιπρόσθετα, όπως αναφέρουν οι εκτιμητές, το πρόβλημα της εφοδιαστικής αλυσίδας που οδήγησε σε αυξήσεις των τιμών στο κόστος των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών αμέσως μετά την πανδημία, επηρέασε τις αγορές παγκοσμίως και δημιούργησε πληθωριστικές πιέσεις που οδήγησαν σε ένα άνευ προηγουμένου περιβάλλον υψηλών επιτοκίων που επιδρά σχεδόν σε όλους τους οικονομικούς τομείς. Η αποκλιμάκωση των πληθωριστικών πιέσεων τους τελευταίους 9-12 μήνες έχει προκαλέσει κάποια αισιοδοξία στους οικονομολόγους ότι ο

κύκλος των αυξήσεων των επιτοκίων έχει τελειώσει. Οι Κεντρικές Τράπεζες έχουν ξεκινήσει έναν νέο κύκλο μειώσεων των επιτοκίων σε μια προσπάθεια να ωθήσουν τις οικονομίες σε μια ισχυρότερη ανάκαμψη. Η μείωση των επιτοκίων αναμένεται να βελτιώσει την οικονομική ανάπτυξη που παραμένει αδύναμη και να ενισχύσει τη δραστηριότητα στους περισσότερους οικονομικούς τομείς. Από την άλλη πλευρά, ο συνεχιζόμενος πληθωρισμός πάνω από τα επίπεδα-στόχοι και οι ισχυρές αγορές εργασίας στις περισσότερες ευρωπαϊκές οικονομίες καθώς και στις ΗΠΑ ενδέχεται να ευνοούν ένα περιβάλλον με βραδύτερο ρυθμό μείωσης των επιτοκίων. Αυτό ήταν προφανές στην τελευταία απόφαση της Ομοσπονδιακής Τράπεζας των ΗΠΑ που επέφερε μια πιο συντηρητική αποκλιμάκωση των επιτοκίων σε μια προσπάθεια να διατηρηθεί η ισορροπία μεταξύ της οικονομικής ανάπτυξης και της ενίσχυσης των πληθωριστικών πιέσεων. Σε αυτό πλαίσιο, σημειώνουν ότι κατά την ημερομηνία εκτίμησης οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον, με όγκους συναλλαγών και άλλα σχετικά δεδομένα σε επίπεδα όπου υπάρχουν επαρκή στοιχεία αγοράς για να βασιστούν οι απόψεις της αξίας για την εκάστοτε εκτιμητική εργασία. Είναι επίσης εμφανές ότι η ελληνική αγορά ακινήτων είναι αντικυκλική και ως εκ τούτου ακολουθεί θετική τροχιά, σε αντίθεση με τις υπόλοιπες ώριμες αγορές της Ευρωζώνης που ακόμη προσπαθούν να ανακάμψουν από το πλήγμα που έχουν δεχθεί από τα υψηλά επιτόκια. Το κόστος του κρατικού δανεισμού έχει βελτιωθεί δραστικά και παραμένει κοντά σε αυτό άλλων οικονομιών της Ευρωζώνης όπως η Ισπανία και η Γαλλία, αλλά παραδόξως είναι χαμηλότερο από αυτό της Ιταλίας. Οι αποδόσεις των ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου (GGB) άρχισαν να συμπιέζονται από το 4ο τρίμηνο του 2023 ως απόρροια του γεγονότος ότι η Ελλάδα έλαβε την επενδυτική βαθμίδα από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης. Αυτό μαζί με την πολιτική σταθερότητα, θα οδηγήσει σε περαιτέρω σταθεροποίηση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και θα ενισχύσει την προσπάθεια για βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη και μείωση του δημοσίου ελλείμματος ως ποσοστό του ΑΕΠ. Ο μόνος περιορισμός σε αυτήν την κατάσταση είναι το σταθερό πληθωριστικό περιβάλλον που υπονομεύει την εμπιστοσύνη των καταναλωτών λόγω του επίμονου πληθωριστικού περιβάλλοντος το οποίο αν και κινείται με φθίνοντες ρυθμούς συνεχίζει να υπονομεύει την εμπιστοσύνη των καταναλωτών και την καταναλωτική δύναμη λόγω της αντίστασης που προβάλλει ο δομικός χαρακτήρας του πληθωρισμού. Αυτό το γεγονός δημιουργεί έναν φαύλο κύκλο αφενός ως προς την ανάγκη αύξησης του επιπέδου των μισθών και αφετέρου ως προς την τιμή των αγαθών λόγω των αυξανόμενων επιπέδων ζήτησης. Από την άλλη πλευρά, οι ελληνικές τράπεζες έχουν εξορθολογήσει τους ισολογισμούς τους από τα περισσότερα Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια και τις Μη Εξυπηρετούμενες Εκθέσεις, και επομένως έχουν ενισχύσει την οικονομική τους θέση και είναι σε καλύτερη θέση να βοηθήσουν την ανάπτυξη της οικονομίας προσφέροντας χρηματοδότηση χρέους τόσο σε εταιρείες όσο και σε νοικοκυριά. Η πιστωτική επέκταση ενισχύεται περαιτέρω από τη διάθεση των κονδυλίων του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας σε διάφορα έργα που αναπτύχθηκαν από εταιρείες που επικεντρώνονται στην Ελλάδα. Η αγορά των ακινήτων αναμένεται να είναι ένας από τους τομείς που θα ωφεληθούν από τη μείωση των επιτοκίων και την ισχυρότερη οικονομική ανάπτυξη. Στο πλαίσιο αυτό, δεδομένων των περιστάσεων, οι εκτιμητές δηλώνου ότι έχουν παρακολουθήσει στενά την αγορά ακινήτων και έχουν διαμορφώσει την καλύτερη δυνατή προσέγγιση εκτίμησης δεδομένων των συνθηκών που επικρατούν στην αγορά. Ωστόσο, η

κατάσταση συνεχίζει να αλλάζει στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και οι πληθωριστικές πιέσεις έχουν αρχίσει να περιορίζονται αλλά με πιο αργό ρυθμό στέλνοντας ανάμεικτα μηνύματα, εξέλιξη που θα αντανακλάται στις κινήσεις των επιτοκίων που αναμένεται να συνεχίσουν να μειώνονται αλλά με τις κεντρικές τράπεζες να παρακολουθούν στενά την εξέλιξη του πληθωρισμού. Οι αγορές έχουν ήδη υιοθετήσει μια τέτοια στροφή στην πολιτική των κεντρικών τραπεζών και ιδιαιτέρως της Ομοσπονδιακής Τράπεζας των ΗΠΑ, κάτι που μετάβαλε τη διάθεση στα χρηματιστήρια αλλά και τη διάθεση των επενδυτών να αναλάβουν περισσότερο αναπτυξιακό ρίσκο στον τομέα των ακινήτων. Από το παραπάνω σχόλιο προκύπτει ότι υπάρχουν ορισμένες πηγές ανησυχίας που επί του παρόντος παρακολουθούνται στενά από οικονομικούς αναλυτές και επενδυτές. Ο πόλεμος στην Ουκρανία φαίνεται να μην έχει προφανές τέλος, η Μέση Ανατολή έχει γίνει μια δύσκολη εξίσωση και η νέα κυβέρνηση των ΗΠΑ έχει αρχίσει να προκαλεί ένταση μεταξύ των συμμάχων και των αντιπάλων της· ωστόσο, οι αγορές έχουν αντιδράσει με τέτοιο τρόπο σαν όλα τα παραπάνω να μην μπορούν να επηρεάσουν την οικονομία σε τέτοιο βαθμό που να μπορεί να προκαλέσει αρνητικό αντίκτυπο. «Έτσι, σε αυτό το στάδιο το μήνυμα φαίνεται να είναι "business as usual", αλλά με προσοχή», προσθέτουν. Συνεπώς, οι εκτιμητές θα συνεχίσουν να παρακολουθούν τις παγκόσμιες τάσεις που θα αναπτυχθούν τους επόμενους μήνες και πώς αυτές μπορεί να επηρεάσουν την τοπική οικονομική σκηνή με ιδιαίτερη προσοχή στην αγορά ακινήτων. Υπό αυτό το πρίσμα, και για την αποφυγή αμφιβολιών, οι εκτιμήσεις δεν αναφέρουν ότι υπόκεινται σε «εκτιμητική αβεβαιότητα» όπως ορίζεται στην οδηγία υπ' αριθμό 3 Παγκόσμια Πρακτική Οδηγία/Πρότυπο Εκτίμησης (VPS 3: Valuation reports) και την υπ' αριθμό 10 Παγκόσμια Οδηγία – Εφαρμογή Πρακτικών Εκτίμησης των Προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS) (VPGA 10: Valuations in markets susceptible to change: certainty and uncertainty). Τα ανωτέρω επεξηγηματικά σχόλια έχουν συμπεριληφθεί ώστε να διασφαλιστεί η διαφάνεια και να παρέχονται πληροφορίες σχετικά με το πλαίσιο της αγοράς στο οποίο βασίστηκε η εκτιμητική διαδικασία.

Από την εκτίμηση προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ποσού ευρώ 3,114χιλ. για τον Όμιλο (6,089 χιλ. στις 30/6/2024) και καθαρό κέρδος ποσού ευρώ 1,502 χιλ. για την Εταιρεία (1,825 χιλ. στις 30/6/2024).

7.2 Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανα λειτουργικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 30 Ιουνίου 2025

Ο προσδιορισμός των εύλογων αξιών των ακινήτων απαίτησε τη διενέργεια εκτιμήσεων στις οποίες χρησιμοποιήθηκε ο συνδυασμός της Προσέγγισης Αγοράς (Συγκριτική Μέθοδος) και της Προσέγγισης Εισοδήματος (Επενδυτική Μέθοδος).

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ)

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος αποτίμησης	Βασικές υποθέσεις και δεδομένα αποτίμησης

				Προεξοφλητικό επιτόκιο %	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη %
Ελλάδα, Θεσσαλονίκη	Καταστήματα	50,451 (2024: 49,904)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8.75% (2024: 8.60%)	7.25% (2024: 7.30%)
Ελλάδα, Ιωάννινα	Καταστήματα	21,218 (2024: 21,056)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.70% (2024: 9.80%)	8.35% (2024: 8.45%)
Ελλάδα, Οινόφυτα	Αποθήκες	11,126 (2024: 10,987)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.55% (2024: 9.55%)	8.55% (2024: 8.55%)
Ελλάδα, Σχηματάρι	Αποθήκες	29,521 (2024: 29,151)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.15% (2024: 9.15%)	8.15% (2024: 8.15%)
Ελλάδα, Λάρισα	Καταστήματα	11,113 (2024: 11,141)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	10.50% (2024: 10.25%)	9.00% (2024: 9.00%)
Ελλάδα, Ελευσίνα	Αποθήκες	9,405 (2024: 9,241)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.65% (2024: 9.65%)	8.20% (2023: 8.20%)
Ελλάδα, Θεσσαλονίκη	Καταστήματα	62,971 (2024: 62,341)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.50% (2024: 8.90%)	7.50% (2024: 7.40%)
Ελλάδα, Πειραιάς	Καταστήματα	31,899 (2024: 31,712)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8.40% (2024: 8.55%)	7.40% (2023: 7.40%)
Ελλάδα, Ρέντης	Καταστήματα	14,005 (2024: 14,004)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8.55% (2024: 8.55%)	7.55% (2024: 7.55%)

Ελλάδα, Χαλάνδρι	Καταστήματα	7,704 (2024: 7,702)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.15% (2024: 8.90%)	7.65% (2024: 7,40%)
Ελλάδα, Σπάτα	Καταστήματα	141,250 (2024: 138,000)	70% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 30% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.25% (2024: 10.50%)	8.07% (2024: 11.00%)
Ελλάδα, Πάτρα	Καταστήματα	26,954 (2024: 26,156)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8.90% (2024: 9.50%)	7.40% (2024: 7.50%)
Ελλάδα, Ηράκλειο Κρήτης	Καταστήματα	16,678 (2024: 15,529)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.00% (2024: -)	7.50% (2024: -)
Βουλγαρία, Σόφια	Καταστήματα	48,145 (2024: 47,591)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	10.00% (2024: 9.50%)	7.50% (2023: 8.50%)
Κύπρος, Λευκωσία	Καταστήματα	33,409 (2024: 34,162)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8.00% (2024: 8.00%)	6.75% (2024: 6.75%)
Σύνολο		**516,849**			

Σημειώνεται ότι το μηνιαίο μίσθωμα έχει ενσωματωθεί στην Μέθοδο Προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) ως σημαντική εισροή που χρησιμοποιήθηκε για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου την 30/06/2025 και την 31/12/2024.

Σημειώνεται επίσης α) ότι στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό ευρώ 2.648 χιλ. (31.12.2024: ποσό ευρώ 1.691 χιλ.) που αφορά σε προκαταβολές για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων και β) ότι στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου περιλαμβάνεται το δικαιώμα χρήσης γης ποσού ευρώ 13,701 χιλ. (31/12/2024: 13,891 χιλ.) της κυπριακής θυγατρικής εταιρείας.

Πιο αναλυτικά: Σύμφωνα με το από 23/7/2019 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης του ακινήτου, μεταξύ της «THE MALL OF CYPRUS (MC) PLC» και της TRADE ESTATES CYPRUS LTD, η μίσθωση λήγει στις 5/5/2037, με δυνατότητα παράτασης της σύμβασης κατά 14 έτη και 10 μήνες, μετά από σχετική έγγραφη δήλωση της TRADE ESTATES CYPRUS LTD. Η μίσθωση συμφωνήθηκε και συνομολογήθηκε έναντι κυμαινόμενου μισθώματος, που καθορίζεται σε ετήσια βάση σε ορισμένο ποσοστό επί των καθαρών

πωλήσεων του μισθωτή κατά το εν λόγω ημερολογιακό έτος, ενώ για τα πρώτα 10 έτη της μίσθωσης προσδιορίσθηκε και ελάχιστο εγγυημένο μίσθωμα ανερχόμενο σε ποσό ευρώ 600 χιλ., με αναπροσαρμογή αυτού κατά ποσοστό ίσο με την μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή για το προηγούμενο δωδεκάμηνο πλέον 1%.

7.3 Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2025, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση ποσού ευρώ 12,750 χιλ. χαμηλότερη ή ποσού ευρώ 13,100 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2025ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση ποσού ευρώ 10,750 χιλ. χαμηλότερη ή ποσού ευρώ 11,100 χιλ. υψηλότερη.

7.4 Λοιπές πληροφορίες

Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική περιοχή:

Ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική περιοχή

	Ελλάδα Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο	Κύπρος Καταστήματα	Σύνολο	Βουλγαρία Καταστήματα	Σύνολο	Ομιλος Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	**379.309**	**49.307**	**428.616**	**48.052**	**48.052**	**47.591**	**47.591**	**474.952**	**49.307**	**524.259**
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	958	-	**958**	-	**-**	-	**-**	958	-	**958**
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	4.868	-	**4.868**	-	**-**	-	**-**	4.868	-	**4.868**
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	1.828	674	**2.502**	58	**58**	554	**554**	2.440	674	**3.114**
Υπόλοιπο την 30.6.2025	**386.963**	**49.981**	**436.944**	**48.111**	**48.111**	**47.591**	**47.591**	**482.665**	**49.981**	**533.199**

	Ελλάδα Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο	Κύπρος Καταστήματα	Σύνολο	Βουλγαρία Καταστήματα	Σύνολο	Ομιλος Καταστήματα	Ομιλος Αποθήκες	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	**349,680**	**47,332**	**397,012**	**47,942**	**47,942**	**47,136**	**47,136**	**444,758**	**47,332**	**492,090**
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	1,017	-	**1,017**	-	-	-	**-**	1,017	-	**1,017**
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	20,549	38	**20,587**	-	-	-	**-**	20,549	38	**20,587**
Λοιπές μεταβολές	(389)	-	**(389)**	-	-	-	**-**	(389)	-	**(389)**
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	8,452	1,937	**10,388**	110	**110**	455	**455**	9,016	1,937	**10,953**
Υπόλοιπο την 31.12.2024	**379,309**	**49,307**	**428,616**	**48,052**	**48,052**	**47,591**	**47,591**	**474,952**	**49,307**	**524,259**

8. Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία του Ομίλου για την περίοδο 1/1-30/6/2025 και την χρήση 1/1-31/12/2024 αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος					
	Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων	**Μηχανήματα-Εγκαταστάσεις -Λοιπός Μηχανολογικός Εξοπλισμός**	**Μεταφορικά Μέσα**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση**	**Σύνολο Ενσώματων Περιουσιακών Στοιχείων**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2024	**232**	**2**	**-**	**425**	**-**	**659**
Προσθήκες	-	1	-	22	-	23
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(38)	-	-	(44)	-	(82)
Αξία κτήσης 30.6.2025	**388**	**69**	**163**	**924**	**-**	**1,544**
Σωρευμένες αποσβέσεις 30.6.2025	**(193)**	**(66)**	**(163)**	**(520)**	**-**	**(943)**
Αναπόσβεστη αξία 30.6.2025	**195**	**5**	**-**	**401**	**-**	**600**

	Ο Όμιλος					
	Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων	**Μηχανήματα-Εγκαταστάσεις -Λοιπός Μηχανολογικός Εξοπλισμός**	**Μεταφορικά Μέσα**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση**	**Σύνολο Ενσώματων Περιουσιακών Στοιχείων**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023	**46**	**2**	**-**	**395**	**-**	**442**
Προσθήκες	256	-	-	217	-	474
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(70)	-	(0)	(187)	-	(257)
Αξία κτήσης 31.12.2024	**387**	**68**	**163**	**952**	**-**	**1,571**
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2024	**(155)**	**(66)**	**(163)**	**(527)**	**-**	**(912)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2024	**232**	**2**	**-**	**425**	**-**	**659**

Τα Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία της Εταιρείας για την περίοδο 1/1-30/6/2025 και την χρήση 1/1-31/12/2024 αναλύονται ως εξής:

	Η Εταιρεία			
	Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων	**Μηχανήματα-Εγκαταστάσεις-Λοιπός Μηχανολογικός Εξοπλισμός**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Σύνολο Ενσώματων Περιουσιακών Στοιχείων**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2024	**232**	**2**	**266**	**501**
Προσθήκες	-	1	10	12
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(38)	-	(34)	(73)
Αξία κτήσης 30.6.2025	**388**	**6**	**407**	**801**
Σωρευμένες αποσβέσεις 30.6.2025	**(194)**	**(1)**	**(166)**	**(360)**
Αναπόσβεστη αξία 30.6.2025	**194**	**5**	**240**	**439**

	Η Εταιρεία			
	Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων	**Μηχανήματα-Εγκαταστάσεις-Λοιπός Μηχανολογικός Εξοπλισμός**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Σύνολο Ενσώματων Περιουσιακών Στοιχείων**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023	**46**	**2**	**131**	**179**
Προσθήκες	256	-	74	330
Αξίες κτήσης από συγχώνευση θυγατρικών	-	-	153	153
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(70)	-	(42)	(112)
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης από συγχώνευση εταιρειών	-	-	(50)	(50)
Αξία κτήσης 31.12.2024	**388**	**2**	**399**	**789**
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2024	**(155)**	**-**	**(132)**	**(288)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2024	**232**	**2**	**266**	**501**

Το κονδύλι στη γραμμή αξίες κτήσης και αξίες αποσβεσμένων από συγχώνευση θυγατρικών αφορά την συγχώνευση κατ' εφαρμογή των άρθρων 35, 7-21 του Ν.4601/2019 και των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993 καθώς και των οικείων διατάξεων του Ν.4548/2018 και Ν.2778/1999, με απορρόφηση των θυγατρικών εταιρειών ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το διακριτικό τίτλο «ΡΕΝΤΗΣ Α.Ε.» και BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το διακριτικό τίτλο «BERSENCO Μ.Α.Ε.» βάσει των ανωτέρω νόμων, του από 04.07.2024 Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης των συγχωνευόμενων εταιρειών, των από 03.07.2024, των από 25.11.2024 αποφάσεων των Διοικητικών Συμβουλίων των συγχωνευόμενων εταιρειών, και της υπ' αριθμ. 23017/26.11.2024 πράξης της Συμβολαιογράφου Αθηνών, κας Μαρίας Παναγιώτη Τσαγγάρη.

9. Περιουσιακά Στοιχεία με Δικαίωμα Χρήσης

Τα Περιουσιακά Στοιχεία με Δικαίωμα Χρήσης του Ομίλου και της Εταιρείας για την περίοδο 1/1-30/6/2025 και την χρήση 1/1-31/12/2024 αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος και η Εταιρεία		
	Μισθωμένα κτίρια	**Μισθωμένα μεταφορικά μέσα**	**Σύνολο περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2024	**608**	**343**	**951**
Λοιπές μεταβολές			
Προσθήκες	322	50	372
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(158)	(43)	(201)
Αξία κτήσης 30.6.2025	**1,345**	**512**	**1,387**
Σωρευμένες αποσβέσεις 30.6.2025	**(573)**	**(161)**	**(734)**
Αναπόσβεστη αξία 30.6.2025	**772**	**350**	**1,122**

	Ο Όμιλος και η Εταιρεία		
	Μισθωμένα κτίρια	**Μισθωμένα μεταφορικά μέσα**	**Σύνολο περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023	**100**	**142**	**242**
Λοιπές μεταβολές			
Προσθήκες	694	300	994
Λοιπές μεταβολές αξίας κτήσης	-	(36)	(36)
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(185)	(63)	(248)
Αξία κτήσης 31.12.2024	**1,023**	**461**	**1,484**
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2024	**(415)**	**(118)**	**(533)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2024	**608**	**343**	**951**

10. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου για την περίοδο 1/1-30/6/2025 και την χρήση 1/1-31/12/2024 αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος	
	Λογισμικά προγράμματα	**Σύνολο**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2024	**194**	**194**
Προσθήκες	-	-
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(23)	**(23)**
Αξία κτήσης 30.6.2025	**331**	**331**
Σωρευμένες αποσβέσεις/απομειώσεις 30.6.2025	**(160)**	**(160)**
Αναπόσβεστη αξία 30.6.2025	**171**	**171**

	Ο Όμιλος	
	Λογισμικά προγράμματα	**Σύνολο**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023	**155**	**155**
Προσθήκες	91	**91**
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(53)	**(53)**
Αξία κτήσης 31.12.2024	**343**	**343**
Σωρευμένες αποσβέσεις/απομειώσεις 31.12.2024	**(148)**	**(148)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2024	**194**	**194**

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας για την περίοδο 1/1-30/6/2025 και την χρήση 1/1-31/12/2024 αναλύονται ως εξής:

	Η Εταιρεία	
	Λογισμικά προγράμματα	**Σύνολο**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2024	**180**	**180**
1.1 - 30.6.2025		
Προσθήκες	-	-
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(22)	(22)
Αξία κτήσης 30.6.2025	**256**	**256**
Σωρευμένες αποσβέσεις/απομειώσεις 30.6.2025	**(98)**	**(98)**
Αναπόσβεστη αξία 30.6.2025	**158**	**158**

	Η Εταιρεία	
	Λογισμικά προγράμματα	**Σύνολο**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023	**103**	**103**
Προσθήκες	68	68
Προσθήκες από συγχώνευση εταιρειών	49	49
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(29)	(29)
Αποσβέσεις/ απομειώσεις από συγχώνευση εταιρειών	(11)	(11)
Αξία κτήσης 31.12.2024	**256**	**256**
Σωρευμένες αποσβέσεις/απομειώσεις 31.12.2024	**(76)**	**(76)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2024	**180**	**180**

11. Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς

Οι επενδύσεις σε συγγενείς του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ	**ΧΩΡΑ**	**ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜ/ΧΗΣ**	**30/6/2025**	**31/12/2024**
ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ	Ελλάδα	50%	2,533	2,610
EVITENCO ΑΕ	Ελλάδα	45%	6,872	7,347
ΣΥΝΟΛΟ			**9,405**	**9,957**

Οι επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	**ΧΩΡΑ**	**ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜ/ΧΗΣ**	**30/6/2025**	**31/12/2024**
TRADE ESTATES BULGARIA EAD	Βουλγαρία	100%	31,069	31,069
H.M. ESTATES CYPRUS LTD	Κύπρος	100%	33,728	33,728
ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ	Ελλάδα	100%	37,499	37,499
VOLYRENCO ΜΑΕ	Ελλάδα	100%	6,351	6,351
POLIKENCO ΑΕ	Ελλάδα	100%	10,303	9,303
ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ	Ελλάδα	100%	10,427	10,427
ΓΥΑΛΟΥ ΜΑΕ	Ελλάδα	100%	96,189	96,189
ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ				
ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ	Ελλάδα	50%	2,532	2,610
EVITENCO ΑΕ	Ελλάδα	45%	6,873	7,347
ΣΥΝΟΛΟ			**234,971**	**234,523**

Η κίνηση του λογαριασμού «Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς» έχει ως εξής:

Υπόλοιπο λήξης 31/12/2023	**268,050**
Απόκτηση EVITENCO ΑΕ (44,69%)	7,753
Συμμετοχή σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΜΑΕ.	2,400
Συμμετοχή σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου POLIKENCO ΜΑΕ	2,500
Μείωση τιμήματος απόκτησης ΓΥΑΛΟΥ ΜΑΕ	(389)
Συμπληρωματικό τίμημα απόκτησης ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Α.Ε.	52
Πώληση συμμετοχής SEVAS TEN Α.Ε. (50,00%)	(2,346)

Αναλογία ζημιών συγγενών με τη μέθοδο καθαρής θέσης	(586)
Απορρόφηση θυγατρικής εταιρείας ΡΕΝΤΗΣ ΑΕ	(17,537)
Απορρόφηση θυγατρικής εταιρείας BERSENCO ΑΕ	(25,375)
Υπόλοιπο λήξης 31/12/2024	**234,523**
Συμμετοχή σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου POLIKENCO ΜΑΕ	1,000
Αναλογία ζημιών συγγενών με τη μέθοδο καθαρής θέσης	(552)
Υπόλοιπο λήξης 30/06/2025	**234,971**

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, το ποσό στην γραμμή Αγορές Θυγατρικών, αφορά τη συμμετοχή της Εταιρείας στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας POLIKENCO ΜΑΕ με το ποσό των ευρώ 1,000 χιλ.

Αναφορικά με τη πώληση της συμμετοχής της Εταιρείας στην εταιρεία «Sevas Ten A.E.» σημειώνεται ότι, λόγω της σωρευτικής πλήρωσης της απαιτούμενης προϋπόθεσης, βάσει του από 19.11.2024 Ιδιωτικού Συμφωνητικού Πώλησης και Μεταβίβασης Μετοχών μεταξύ της «Ten Brink Hellas A.E» και της «Trade Estates R.E.I.C.», στις 07.05.2025 καταβλήθηκε το ποσό της δεύτερης δόσης του συμφωνηθέντος τιμήματος ύψους €2.345,7 χιλ Η Εταιρεία στα αποτελέσματα της περιόδου έχει αναγνωρίσει κέρδος από τη πώληση ποσού €2.345,7 χιλ. καθώς η απαίτηση αυτή αποτελούσε ενδεχόμενο περιουσιακό στοιχείο κατά την 31.12.2024 και δεν είχε αναγνωριστεί στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης του 2024.

Οι συγγενείς εταιρείες ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ και EVITENCO ΑΕ περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Κατά τη περίοδο 1/1 – 30/6/2025 η αναλογία ζημιών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης ανήλθε σε ποσό ευρώ (552) χιλ.

Τα οικονομικά στοιχεία της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ έχουν ως εξής:

Χρήση	Χώρα εγκατάστασης	Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	Κυκλοφορούν Ενεργητικό	Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	Έσοδα	Κέρδη/ (Ζημίες)	Ποσοστό συμμετοχής
30/6/2025	Ελλάδα	10,328	1,056	5,512	806	-	(101)	50.00%
31/12/2024	Ελλάδα	10,342	304	5,212	215	-	(502)	50.00%

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 τ.μ. Οι εκτάσεις έχουν μορφή επιμηκών στενών λωρίδων, σχετικά επίπεδων και τα οποία δεν διαθέτουν καμία περίφραξη.

Τα οικονομικά στοιχεία της EVITENCO ΑΕ έχουν ως εξής:

Χρήση	Χώρα εγκατάστασης	Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	Κυκλοφορούν Ενεργητικό	Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	Έσοδα	Κέρδη/ (Ζημίες)	Ποσοστό συμμετοχής
30/6/2025	Ελλάδα	37,053	1,894	19,468	4,234	-	(306)	44,69%
31/12/2024	Ελλάδα	25,119	1,959	8,468	2,301	-	5,099	44,69%

Η EVITENCO ΑΕ είναι ιδιοκτήτρια αγροτεμαχίων στη βιομηχανική ζώνη του Ασπροπύργου στη θέση «Πάτημα – Λάκο Κάτσαρη» της Κτηματικής Περιφέρειας του Δήμου Ασπροπύργου, της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής εντός των οποίων και κατόπιν συνένωσης αυτών η Εταιρεία αναπτύσει και θα εκμισθώσει, στο πλαίσιο συμφωνίας του Ομίλου FOURLIS και της InterIkea, στην εταιρία Trade Logistic κτίρια αποθήκευσης και διανομής – Logistics συνολικής 45.000 τ.μ.

12. Κυκλοφορούντα και μη κυκλοφορούντα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν δάνεια σε συνδεμένες επιχειρήσεις του Ομίλου και την σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου (forward interest rate swap). Πιο συγκεκριμένα:

α) Δάνεια σε συνδεμένα μέρη

Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου περιλαμβάνουν το μακροπρόθεσμο δάνειο, λήξης στις 13/5/2029, που χορηγήθηκε στη συγγενή εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ συνολικού ποσού ευρώ 4,100 χιλ. και με επιτόκιο 3% καθώς και τα δάνειο που χορηγήθηκαν στη συγγενή εταιρεία EVITENCO ΑΕ συνολικού ποσού ευρώ 18,000 χιλ. και με επιτόκιο 5%.

Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνουν: α) το υπόλοιπο δανείου που χορηγήθηκε στη θυγατρική εταιρεία TRADE ESTATES BULGARIA EAD ποσού ευρώ 12,420 χιλ. (μακροπρόθεσμο μέρος ποσό ευρώ 11,868 χιλ. και βραχυπρόθεσμο μέρος ποσό ευρώ 552 χιλ.), β) το μακροπρόθεσμο υπόλοιπο δανείου που χορηγήθηκε στη συγγενή εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ συνολικού ποσού ευρώ 4,387 χιλ., γ) το υπόλοιπο δανείου που χορηγήθηκε στη θυγατρική εταιρεία ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ ποσού ευρώ 15,221 χιλ. (μακροπρόθεσμο μέρος ποσό ευρώ 14,652 χιλ. και βραχυπρόθεσμο μέρος ποσό ευρώ 569 χιλ.), δ) το μακροπρόθεσμο δάνειο πλέον τόκων που χορηγήθηκε στη θυγατρική εταιρεία POLIKENCO ΑΕ ποσού ευρώ 1,128 χιλ. ε) το μακροπρόθεσμο δάνειο που χορηγήθηκε στη θυγατρική εταιρεία ΓΥΑΛΟΥ ΑΕ ποσού ευρώ 18,112 χιλ. με επιτόκιο 2,5% πλέον Euribor 3 μηνών και στ) τα δάνεια που χορηγήθηκαν στη συγγενή εταιρεία EVITENCO ΑΕ συνολικού ποσού ευρώ 18,000 χιλ. και με επιτόκιο 5%.

Την 30/06/2025 ο Όμιλος εξέτασε την ύπαρξη ή μη ενδείξεων απομείωσης των απαιτήσεων της από δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη και δεν διαπιστώθηκε η ύπαρξη ένδειξης απομείωσης της αξίας τους.

β) Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία

Η Εταιρεία με σκοπό την προστασία της έναντι του κινδύνου επιτοκίων έχει προχωρήσει στη σύναψη συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swaps):

Α. Σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων με ονομαστική αξία ευρώ 75 εκατ. (forward interest rate swap με cap) βάσει της οποίας θα πληρώνει σταθερό επιτόκιο 0.88% και θα λαμβάνει μεταβλητό επιτόκιο Euribor 3-μήνου και 0.50% (interest rate cap). Οι αντισταθμιζόμενες ταμειακές ροές είναι οι 3μηνιαίες πληρωμές τόκων στο πλαίσιο ομολογιακής έκδοσης ποσού έως ευρώ 150.000 χιλ. δωδεκαετούς διάρκειας, οι οποίες ξεκίνησαν να αντισταθμίζονται για επιτοκιακό κίνδυνο από τις 28/2/2023, με την πρώτη πληρωμή τόκων (που θα είναι μέρος της σχέσης αντιστάθμισης) να πραγματοποιείται στις 31/3/2023 και η τελευταία στις 31/3/2028. Η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε στις 24/2/2022 με μηδενικό τίμημα (Σημείωση 16).

Η σχέση αντιστάθμισης (με την χρήση παραγώγου μελλοντικών ταμειακών ροών) αξιολογήθηκε ως αρκούντως αποτελεσματική (χρησιμοποιώντας για σκοπούς επιμέτρησης της αναποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης παράγωγο με όρους συναφείς με τους κρίσιμους όρους του αντισταθμισμένου στοιχείου - αυτό συνήθως αναφέρεται ως «υποθετικό παράγωγο»). Ο λόγος αντιστάθμισης ανήλθε σε 1:1. Η Εταιρεία θα επαναξιολογεί τον λόγο αντιστάθμισης στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, ως μέρος του ελέγχου αποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης.

Η αποτίμηση της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων (forward interest rate swap) ανήλθε σε ποσό ευρώ 1,191 χιλ. την ημερομηνία 30/06/2025 (31/12/2024: ποσό ευρώ 1,905 χιλ.). Το αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών ανήλθε 1,191 χιλ. (31/12/2024: ποσό ευρώ 1,675 χιλ.) καταχωρήθηκε στα ιδία κεφάλαια στη στήλη Αποθεματικά και θα μεταφερθεί στα αποτελέσματα αναλογικά με τις μελλοντικές πληρωμές τόκων. Στα αποτελέσματα χρήσης στο κονδύλι των χρηματοοικονομικών εσόδων καταχωρήθηκε ποσό 946 χιλ. που αφορά έσοδα που έχουν προκύψει από τη σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου (forward interest rate swap).

Οι τεχνικές αποτίμησης που εφαρμόστηκαν για την επιμέτρηση εύλογης αξία του εν λόγω παραγώγου χρησιμοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων στοιχείων της αγοράς και περιλαμβάνουν μοντέλα ανταλλαγής που χρησιμοποιούν υπολογισμούς παρούσας αξίας.

Η σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων ταξινομείται στο Επίπεδο 2 της ιεραρχίας επιμέτρησης της εύλογης αξίας. Δεν υπήρχαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1, 2 ή 3 εντός του 2025.

Β. Σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων με ονομαστική αξία ευρώ 70 εκατ. (interest rate swap) βάσει της οποίας θα πληρώνει σταθερό επιτόκιο 2.40% και θα λαμβάνει μεταβλητό επιτόκιο Euribor 3-μήνου. Οι αντισταθμιζόμενες ταμειακές ροές είναι οι 3μηνιαίες πληρωμές τόκων στο πλαίσιο ομολογιακής έκδοσης ποσού έως ευρώ 70.000 χιλ. οκταετούς διάρκειας, οι οποίες για τρέχον επιτοκιακό κίνδυνο, με την πρώτη πληρωμή τόκων (που θα είναι μέρος της σχέσης αντιστάθμισης) να πραγματοποιείται στις 28/3/2024 και η τελευταία στις 29/12/2028. Η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε στις 21/12/2023 με μηδενικό τίμημα.

Η αποτίμηση της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων (forward interest rate swap) ανήλθε σε ποσό ευρώ 914 χιλ. την ημερομηνία 31/12/2024 (31/12/2024: 779χιλ). Το αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών ανήλθε σε 811χιλ (31/12/2024: 250χιλ.) καταχωρήθηκε στα ιδία κεφάλαια στη στήλη Αποθεματικά και θα μεταφερθεί στα αποτελέσματα αναλογικά με τις μελλοντικές πληρωμές τόκων, ενώ ποσό 103 χιλ. καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα χρήσης στο κονδύλι των χρηματοοικονομικών εξόδων. Στα αποτελέσματα χρήσης στο κονδύλι των χρηματοοικονομικών εσόδων καταχωρήθηκε ποσό 1,945 χιλ. που αφορά έσοδα που έχουν προκύψει από τη σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου (forward interest rate swap).

Γ. Σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων με ονομαστική αξία ευρώ 60 εκατ. (interest rate swap) βάσει της οποίας θα πληρώνει σταθερό επιτόκιο 2.11% και θα λαμβάνει μεταβλητό επιτόκιο Euribor 3-μήνου. Οι αντισταθμιζόμενες ταμειακές ροές είναι οι 3μηνιαίες πληρωμές τόκων στο πλαίσιο ομολογιακής έκδοσης ποσού έως ευρώ 90.000χιλ. δωδεκαετούς διάρκειας, οι οποίες για τρέχον επιτοκιακό κίνδυνο, με την πρώτη πληρωμή τόκων (που θα είναι μέρος της σχέσης αντιστάθμισης) να πραγματοποιείται στις 11/7/2025 και η τελευταία στις 11/4/2028. Η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε στις 9/4/2025 με μηδενικό τίμημα.

Η αποτίμηση της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων (forward interest rate swap) ανήλθε σε ποσό ευρώ 244 χιλ. την ημερομηνία 30/06/2025 και καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα χρήσης στο κονδύλι των χρηματοοικονομικών εξόδων.

Η αποτίμηση της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων (forward interest rate swap) ανήλθε σε ποσό ευρώ 244 χιλ. την ημερομηνία 30/06/2025 και καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα χρήσης στο κονδύλι των χρηματοοικονομικών εξόδων.

Οι τεχνικές αποτίμησης που εφαρμόστηκαν για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του εν λόγω παραγώγου χρησιμοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων στοιχείων της αγοράς και περιλαμβάνουν μοντέλα ανταλλαγής που χρησιμοποιούν υπολογισμούς παρούσας αξίας. Η σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων ταξινομείται στο Επίπεδο 2 της ιεραρχίας επιμέτρησης της εύλογης αξίας. Δεν υπήρχαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1, 2 ή 3 εντός του ά εξαμήνου 2025.

13. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο την 30η Ιουνίου 2025 ανερχόταν σε ευρώ 192,846,033.60 διαιρούμενο σε 120,528,771 μετοχές ονομαστικής αξίας 1.60 ευρώ η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο την 31η Δεκεμβρίου 2024 ανερχόταν σε ευρώ 192,846,033.60 διαιρούμενο σε 120,528,771 μετοχές ονομαστικής αξίας 1.60 ευρώ η κάθε μία.

14. Μερίσματα

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της 13/6/2025 αποφάσισε τη διανομή μερίσματος χρήσης 2024 συνολικού ποσού 12,052,877.10 ή ποσού ευρώ 0.10 ανά μετοχή.

15. Υποχρεώσεις λόγω εξόδου από την υπηρεσία

15.1 Υποχρεώσεις λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Ισχύουν οι βασικές εκτιμήσεις της αναλογιστικής μελέτης που διενεργήθηκε σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 από την εταιρεία AON Hewitt για τη χρήση 2024.

15.2 Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 30/6/2022, αποφάσισε τη θέσπιση Προγράμματος δωρεάν διάθεσης κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών σε εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και σε Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας. Αναλυτικότερα:

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε Πρόγραμμα Εφάπαξ επιβράβευσης για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Στο Πρόγραμμα υπάγονται εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας (εφεξής οι «Δικαιούχοι»), με τη μορφή της δωρεάν διάθεσης κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών στους Δικαιούχους, μέσω κεφαλαιοποίησης αποθεματικών της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 Ν.4548/2018 όπως ισχύει σήμερα, ως εφάπαξ επιβράβευση για την εισαγωγή των μετοχών της προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Το Διοικητικό Συμβούλιο, μετά την ολοκλήρωση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών και κατόπιν λήψης σχετικής άδειας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, εφόσον απαιτείται βάσει της κείμενης νομοθεσίας, θα διαθέσει δωρεάν στους Δικαιούχους νέες μετοχές, ο αριθμός των οποίων θα ισούται με το 1% των μετοχών της Εταιρείας όπως αυτές θα έχουν διαμορφωθεί μετά την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών και πριν την απόφαση της δωρεάν χορήγησής τους, στους Δικαιούχους.

Η ίδια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τετραετές Πρόγραμμα Μακροχρόνιας Επιβράβευσης για εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας (εφεξής οι «Δικαιούχοι»), με τη μορφή χορήγησης δωρεάν κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών στους Δικαιούχους για την επίτευξη συγκεκριμένων στόχων και εφόσον ολοκληρωθεί η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Με την από 31/7/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αναπροσαρμογή του Προγράμματος Παραχώρησης Μετοχών που αποφάσισε η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 30/6/2022 και αναθεώρησε/ επικαιροποίησε την από 20/1/2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ως εξής:

- Με αντικατάσταση του ισχύοντος μέχρι σήμερα Α. «Προγράμματος Εφάπαξ επιβράβευσης για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών», από το «Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών ("FOUNDERS'S GRANT"), ως Εφάπαξ Επιβράβευση Εισαγωγής της εταιρείας στο Χρηματιστήριο». Σημειώνεται ότι με το νέο Πρόγραμμα ο αριθμός των μετοχών προσδιορίστηκε ως το 1% του συνόλου του μετοχών που θα υπάρχουν πριν την ολοκλήρωση της Εισαγωγής της εταιρείας στο Χρηματιστήριο.

- Με κατάργηση του Β. Προγράμματος Μακροχρόνιας Επιβράβευσης. Σημειώνεται ότι η κατάργηση δεν είχε επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

Για το Πρόγραμμα Εφάπαξ επιβράβευσης χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω υποθέσεις: Ημερομηνία Εκτίμησης	30/06/2022
Ημερομηνία Αρχικής Δημόσιας Προσφοράς	31/12/2024
Αριθμός Μετοχών μετά την ολοκλήρωση της Αρχικής Δημόσιας Προσφοράς	111.678.944
Επιχειρηματικό Σχέδιο της Εταιρείας για έτη 2023-2024	Εξέλιξη της Μεικτής Εύλογης Αξίας και της Καθαρής Θέσης
Cost of Equity	12%
P/B ratio	0.92x
P/GAV ratio	0.65x

Τη χρήση 1/1 - 31/12/2023 καταχωρήθηκε ως έξοδο στα ενοποιημένα αποτελέσματα ποσό ευρώ 1,273 χιλ.

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» της 14/06/2024 αποφάσισε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 του Ν.4548/2018 τη θέσπιση Προγράμματος Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών (LTI).

Δικαιούχοι του προγράμματος είναι εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, διευθυντικά στελέχη αυτής που κατέχουν θέσεις ευθύνης με άμεση αναφορά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο αυτής και συνεργάτες που παρέχουν υπηρεσίες στην Εταιρεία σε σταθερή βάση. Η διάρκεια του προγράμματος είναι 1/1/2024-31/12/2028 και ως εναρκτήρια ημερομηνία υπολογισμών δημιουργίας αξίας στους μέτοχους ορίζεται η 10/11/2023 της Εισαγωγής στο Χρηματιστήριο Αθηνών και μέχρι τη λήξη του Προγράμματος δεν θα υπάρξει κάποιο νέο ή παρεμφερές Πρόγραμμα Διάθεσης Μετοχών. Το Πρόγραμμα θα διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 114 του νόμου 4548/2018. Για το σκοπό υλοποίησης του Προγράμματος, η Εταιρεία θα διαθέσει νέες κοινές ονομαστικές μετοχές μετά ψήφου, με υποχρέωση διακράτησης κατά τα οριζόμενα κατωτέρω, που θα εκδοθούν με κεφαλαιοποίηση διανεμητών αποθεματικών, με βάση τη διάταξη του άρθρου 114 του νόμου 4548/2018. Οι κοινές ονομαστικές μετοχές του Προγράμματος θα προέλθουν από Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου που θα πραγματοποιήσει η Εταιρεία τηρουμένων των διατάξεων του Ν.4548/2018. Ο συνολικός αριθμός μετοχών προς διάθεση θα αποτελεί έως το 2.58% του συνολικού αριθμού μετοχών της Εταιρείας, ήτοι 3,109,640 μετοχές. Κατ' έτος, ο μέγιστος αριθμός μετοχών που δύναται να διανέμεται είναι 621,928. Σε περίπτωση μη διάθεσης του μεγίστου αριθμού μετοχών, όπως ορίζεται στο Πρόγραμμα, εντός του έτους που αφορούν, δύναται το Διοικητικό Συμβούλιο με μεταγενέστερη απόφασή του, να διανείμει εκ μεταφοράς, τις αδιάθετες μετοχές του σχετικού έτους (μέχρι τον μέγιστο αριθμό αυτών), τα επόμενα έτη και μέχρι το πέρας του Προγράμματος.Η αποτίμηση λαμβάνει υπόψη παράγοντες όπως η τιμή της μετοχής, η μεταβλητότητα, η μερισματική απόδοση και το προεξοφλητικό επιτόκιο χωρίς κίνδυνο. Για το πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών (LTI) χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω υποθέσεις:

Ημερομηνία Αποτίμησης	14 Ιουνίου 2024
Ημερομηνία Λήξης Δικαίωσης (Vesting Date)	31 Δεκεμβρίου 2028
Τιμή Μετοχής κατά την ημερομηνία παραχώρησης (Grant date)	€1.66
Τιμή IPO (προσαρμοσμένη για μερίσματα)	€1.84
Μεταβλητότητα (Stock Volatility)	28.55%
Προεξοφλητικό Επιτόκιο (Risk-Free Rate)	2.75%
Μερισματική Απόδοση (Dividend Yield)	4.82%
Αριθμός προσομοιώσεων	20,000
P/B ratio	0.71x
Δείκτης Τιμής προς FFO	15.69x

Το έξοδο που προκύπτει από την αποτίμηση προγράμματος δωρεάν διάθεσης μετοχών αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης και συγκεκριμένα στη γραμμή «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» με αντίστοιχη δημιουργία αποθεματικού.

Τη περίοδο 1/1 – 30/06/2025 καταχωρήθηκε ως έξοδο στα ενοποιημένα αποτελέσματα ποσό ευρώ 290 χιλ. (1/1 – 30/06/2024: ποσό ευρώ 25 χιλ.).

16.Δάνεια

Τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας την 30/6/2025 και την 31/12/2024 αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2025	31/12/2024	30/6/2025	31/12/2024
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**257,817**	**251,636**	**232,470**	**235,496**
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	10,673	7,337	9,937	7,337
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	247,144	244,298	222,532	228,159
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	8,300	8,400	8,300	-
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	**266,117**	**260,036**	**240,770**	**235,496**

Η περίοδος αποπληρωμής των μακροπρόθεσμων δανείων κυμαίνεται από 1 – 12 έτη και το μέσο σταθμικό επιτόκιο του μακροπρόθεσμου δανεισμού του Ομίλου διαμορφώθηκε σε 3,85% την περίοδο από 1/1/2025 έως 30/6/2025 (5,65% την αντίστοιχη περίοδο του 2024). Η Εταιρεία είχε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης ποσό ευρώ 8,3χιλ. κατά την 30/6/2025. Οι αποπληρωμές και οι εισπράξεις των δανείων του Ομίλου την τρέχουσα περίοδο ανήλθαν αντίστοιχα σε ποσό ευρώ 16,158 χιλ. (1/1 - 30/6/2024: ποσό ευρώ 50,248 χιλ.) και 22,546 χιλ. (1/1 - 30/6/2024: ποσό ευρώ 57,814 χιλ.). Οι αποπληρωμές και οι εισπράξεις των δανείων της Εταιρείας την τρέχουσα περίοδο ανήλθαν αντίστοιχα σε ποσό ευρώ 2,399 χιλ. (1/1 - 30/6/2024: ποσό ευρώ 41,048 χιλ.) και 8,300 χιλ. (1/1 - 30/6/2024: ποσό ευρώ 50,000 χιλ.). Τα μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένου και του μέρους τους που είναι πληρωτέο εντός 12 μηνών, καλύπτουν κυρίως τις ανάγκες ανάπτυξης του Ομίλου και αναλύονται σε ομολογιακά, κοινοπρακτικά και λοιπά μακροπρόθεσμα δάνεια για 30/6/2025 και 31/12/2024 αντίστοιχα, ως ακολούθως:

30/06/2025		**Ποσό σε χιλ. ευρώ**	**Ημερομηνία Έκδοσης**	**Διάρκεια**
TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ομολογιακό	102.256	29/05/2023	12 έτη από την ημερομηνία έκδοσης (ευρώ 3,400 χιλ. πληρωτέο την επόμενη χρήση)
	Ομολογιακό	62.612	14/06/2022	7,5 έτη από την ημερομηνία έκδοσης (ευρώ 2,800 χιλ. πληρωτέο την επόμενη χρήση)
	Ομολογιακό	67.601	8/2/2024	10 έτη από την ημερομηνία έκδοσης (ευρώ 2,600 χιλ. πληρωτέο την επόμενη χρήση)
		232.470		
POLIKENCO ΜΑΕ	Ομολογιακό	19.037	31/10/2023	15 έτη από την ημερομηνία έκδοσης (ευρώ 183 χιλ. πληρωτέο την επόμενη χρήση)

		19.037		
ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΜΑΕ	Ομολογιακό	10.136	14/3/2025	15 έτη από την ημερομηνία έκδοσης
		10.136		
Σύνολο		**261.643**	*	

31/12/2024		**Ποσό σε χιλ. ευρώ**	**Ημερομηνία Έκδοσης**	**Διάρκεια**
TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ομολογιακό	103.911	29/05/2023	12 έτη από την ημερομηνία έκδοσης (ευρώ 3,400 χιλ. πληρωτέο την επόμενη χρήση)
	Ομολογιακό	63.905	14/06/2022	7,5 έτη από την ημερομηνία έκδοσης (ευρώ 2,800 χιλ. πληρωτέο την επόμενη χρήση)
	Ομολογιακό	67.590	8/2/2024	10 έτη από την ημερομηνία έκδοσης (ευρώ1,200 χιλ. πληρωτέο την επόμενη χρήση)
		235.496		
POLIKENCO ΑΕ	Ομολογιακό	19.712	31/10/2023	15 έτη από την ημερομηνία έκδοσης
		19.712		
Σύνολο		**255.208**	*	

* Στον παραπάνω πίνακα περιλαμβάνεται α) ποσό ευρώ 2.494 χιλ. που αφορά σε έμμεση επιχορήγηση (βάσει του ΔΠΧΑ 9 και του ΔΛΠ 20) της θυγατρικής εταιρείας POLIKENCO ΜΑΕ και β) ποσό ευρώ 1.331 χιλ. που αφορά σε έμμεση επιχορήγηση (βάσει του ΔΠΧΑ 9 και ΔΛΠ 20) της θυγατρικής εταιρείας ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΜΑΕ, όπως υπολογίστηκε από τη διαφορά μεταξύ συμβατικού επιτοκίου συγχρηματοδότησης και επιτοκίου Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), το οποίο έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Τα κυριότερα δάνεια της Εταιρείας και οι αντίστοιχες συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swaps) αναλύονται ως εξής:

Α. Σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων με ονομαστική αξία ευρώ 75 εκατ. (forward interest rate swap με cap) βάσει της οποίας θα πληρώνει σταθερό επιτόκιο 0.88% και θα λαμβάνει μεταβλητό επιτόκιο Euribor 3-μήνου και 0.50% (interest rate cap). Οι αντισταθμιζόμενες ταμειακές ροές είναι οι 3μηνιαίες πληρωμές τόκων στο πλαίσιο ομολογιακής έκδοσης ποσού έως ευρώ 150.000 χιλ. δωδεκαετούς διάρκειας, οι οποίες ξεκίνησαν να αντισταθμίζονται για επιτοκιακό κίνδυνο από τις 28/2/2023, με την πρώτη πληρωμή τόκων (που θα είναι μέρος της σχέσης αντιστάθμισης) να πραγματοποιείται στις 31/3/2023 και η τελευταία στις 31/3/2028. Η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε στις 24/2/2022 με μηδενικό τίμημα.

Η σχέση αντιστάθμισης (με την χρήση παραγώγου μελλοντικών ταμειακών ροών) αξιολογήθηκε ως αρκούντως αποτελεσματική (χρησιμοποιώντας για σκοπούς επιμέτρησης της αναποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης παράγωγο με όρους συναφείς με τους κρίσιμους όρους του αντισταθμισμένου στοιχείου - αυτό συνήθως αναφέρεται ως «υποθετικό παράγωγο»). Ο λόγος αντιστάθμισης ανήλθε σε 1:1. Η Εταιρεία θα επαναξιολογεί τον λόγο αντιστάθμισης στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, ως μέρος του ελέγχου αποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης.

Β. Σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων με ονομαστική αξία ευρώ 70 εκατ. (interest rate swap) βάσει της οποίας θα πληρώνει σταθερό επιτόκιο 2.40% και θα λαμβάνει μεταβλητό επιτόκιο Euribor 3-μήνου. Οι αντισταθμιζόμενες ταμειακές ροές είναι οι 3μηνιαίες πληρωμές τόκων στο πλαίσιο ομολογιακής έκδοσης ποσού έως ευρώ 70.000 χιλ. οκταετούς διάρκειας, οι οποίες για τρέχον επιτοκιακό κίνδυνο, με την πρώτη πληρωμή τόκων (που θα είναι μέρος της σχέσης αντιστάθμισης) να πραγματοποιείται στις 28/3/2024 και η τελευταία στις 29/12/2028. Η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε στις 21/12/2023 με μηδενικό τίμημα.

Γ. Σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων με ονομαστική αξία ευρώ 60 εκατ. (interest rate swap) βάσει της οποίας θα πληρώνει σταθερό επιτόκιο 2.11% και θα λαμβάνει μεταβλητό επιτόκιο Euribor 3-μήνου. Οι αντισταθμιζόμενες ταμειακές ροές είναι οι 3μηνιαίες πληρωμές τόκων στο πλαίσιο ομολογιακής έκδοσης ποσού έως ευρώ 90.000 χιλ. δωδεκαετούς διάρκειας, οι οποίες για τρέχον επιτοκιακό κίνδυνο, με την πρώτη πληρωμή τόκων (που θα είναι μέρος της σχέσης αντιστάθμισης) να πραγματοποιείται στις 11/7/2025 και η τελευταία στις 11/4/2028. Η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε στις 9/4/2025 με μηδενικό τίμημα.

Η αναγνώριση και επιμέτρηση των παραγώγων στις οικονομικές καταστάσεις περιγράφεται στην Σημείωση 12.

Ο Όμιλος δεν έχει άλλα παράγωγα.

Το υπόλοιπο των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου περιλαμβάνουν το βραχυπρόθεσμο μέρος των δανείων που χρησιμοποιούνται για τις δραστηριότητες του Ομίλου προκειμένου να καλύψουν κυρίως υποχρεώσεις προς προμηθευτές καθώς και υπόλοιπο αλληλόχρεου τραπεζικού λογαριασμού.

Ορισμένα από τα δάνεια του Ομίλου περιέχουν περιοριστικούς όρους. Ο Όμιλος κατά την 30/6/2025 ήταν σε συμμόρφωση με τους όρους των δανείων του.

Ο Όμιλος, έχοντας κεντρικοποιήσει τη διαχείριση κεφαλαίου έχει τη δυνατότητα άμεσης αναγνώρισης, ποσοτικοποίησης, αντιμετώπισης και αντιστάθμισης, αν κρίνεται απαραίτητο, των χρηματοοικονομικών κινδύνων που δημιουργούνται από τις κύριες λειτουργικές δραστηριότητες του ώστε να εναρμονίζεται με τις αλλαγές στο οικονομικό περιβάλλον. Ο Όμιλος προϋπολογίζει και παρακολουθεί συνεχώς τις χρηματοροές του και ενεργεί κατάλληλα ώστε να διασφαλίζεται η ύπαρξη ανοικτών γραμμών πίστωσης για την κάλυψη πρόσκαιρων κεφαλαιακών αναγκών. Ο Όμιλος διαθέτει επαρκείς ανοικτές γραμμές πίστωσης με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα της ημεδαπής και αλλοδαπής για την κάλυψη των αναγκών των κατά τόπους εταιρειών σε κεφάλαιο κίνησης. Την 30/6/2025 το υπόλοιπο των ανοικτών γραμμών πίστωσης ήταν ποσό ευρώ 100.4 εκ. (31/12/2024: ποσό ευρώ 118 εκ.).

17. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Την 30/6/2025 και την 31/12/2024 η υποχρέωση από μισθώσεις για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2025	**31/12/2024**	**30/6/2025**	**31/12/2024**
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	**14,834**	**14,545**	**943**	**250**
Προσθήκες	381	994	381	994
Μεταβολές (Αυξήσεις, μειώσεις) αξίας μίσθωσης	1	(53)	1	(53)
Λοιπές μεταβολές	8	(33)	9	-
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις	(371)	(619)	(182)	(247)
Σύνολο	**14,853**	**14,834**	**1,152**	**943**

Οι λήξεις από υποχρεώσεις από μισθώσεις παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

	Ο 'Ομιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2025	**31/12/2024**	**30/6/2025**	**31/12/2024**
Μέχρι 1 έτος	805	658	421	278
Από 1-5 έτη	2,354	2,271	731	665
Μετά από 5 έτη	11,694	11,904	-	-
Σύνολο	**14,853**	**14,834**	**1,152**	**943**

18. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία εκμισθώνει τα επενδυτικά του ακίνητα μέσω λειτουργικών μισθώσεων είναι διάρκειας επτά έως είκοσι πέντε ετών και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Σημειώνεται ότι σε ορισμένα εμπορικά μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχεται και όρος μισθώματος βάσει ποσοστού επί των καθαρών πωλήσεων των μισθωτών του ακινήτου.

Τα Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων ανά λειτουργικό τομέα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 - 30/6/2025	1/1 - 30/6/2024	1/1 - 30/6/2025	1/1 - 30/6/2024
Καταστήματα	18,244	16,212	4,478	2,930
Αποθήκες	1,623	1,570	1,623	1,570
Σύνολο εσόδων από μισθώματα	**19,867**	**17,782**	**6,102**	**4,500**

Η μεταβολή στα συνολικά έσοδα από μισθώματα του ομίλου οφείλεται κατά κύριο λόγο στην έναρξη λειτουργίας των δύο νεών εμπορικών πάρκων. Συγκεκριμένα τον Νοέμβριο του 2024 ξεκίνησε τη λειτουργία του το εμπορικό πάρκο της θυγατρικής εταιρείας «Polikenco M.A.E.» στη Πάτρα, ενώ τον Απρίλιο του 2025 ξεκίνησε να λειτουργεί το νέο εμπορικό πάρκο της θυγατρικής εταιρείας «Mantenko M.A.E.» στο Ηράκλειο Κρήτης.

Η μεταβολή στα συνολικά έσοδα από μισθώματα της εταιρείας οφείλεται κατά κύριο λόγο στο γεγονός ότι τον Νοέμβριο του 2024 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση δια απορροφήσεως των θυγατρικών εταιρειών «Bersenco M.A.E.» και «Ρέντης Μ.Α.Ε.» και κατ΄επέκταση τα έσοδα των απορροφώμενων εταιρειών εμφανίζονται στα έσοδα της εταιρείας.

19. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 - 30/6/2025	1/1 - 30/6/2024	1/1 - 30/6/2025	1/1 - 30/6/2024
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	3,863	3,505	1,220	506
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	491	184	99	134
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	198	119	97	38
Έξοδα ασφάλισης	80	44	15	-
Λοιπά έξοδα	927	166	257	89
Σύνολο	**5,560**	**4,018**	**1,687**	**767**

Η αύξηση στα συνολικά έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων οφείλεται τόσο στην συγχώνευση των θυγατρικών RENTIS και BERSENCO στην Εταιρεία όσο και στην έναρξη λειτουργίας των εμπορικών πάρκων των θυγατρικών ΜΑΝΤΕΝΚΟ και POLIKENCO σε επίπεδο Ομίλου. Επιπλέον στο κονδύλι λοιπά έξοδα περιλαμβάνονται και τα έξοδα προσωπικού που απασχολείται στο εμπορικό πάρκο της ΓΥΑΛΟΥ ΜΑΕ και λοιπά έξοδα τρίτων που δεν επανατιμολογούνται στους μισθωτές.

Στην τρέχουσα χρήση για σκοπούς καλύτερης απεικόνισης η Διοίκηση προχώρησε σε αναταξινόμηση των ποσών που σχετίζονται με δαπάνες λειτουργίας των εμπορικών πάρκων, οι οποίες επανατιμολογούνται στους μισθωτές μεταξύ των κονδυλίων «Λοιπά έσοδα» και «Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα»,

προκειμένου να αποτυπώνει κατάλληλα τα έσοδα με βάση τις δραστηριότητές της.

20. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 - 30/6/2025	1/1 - 30/6/2024	1/1 - 30/6/2025	1/1 - 30/6/2024
Μισθοί & Ημερομίσθια	767	617	767	630
Εργοδοτικες Εισφορες	141	108	141	113
Παροχή Σε Εργαζομένους Λόγω Συνταξιοδότησης	50	48	50	48
Παροχές σε Εργαζομένους	368	80	368	80
Έκτακτες αμοιβές προσωπικού	371	372	371	369
Σύνολο	**1,698**	**1,224**	**1,698**	**1,240**

Την 30/6/2025 ο αριθμός του απασχολούμενου ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου ανέρχεται σε 38 άτομα (31/12/2024: 36 άτομα) και της Εταιρείας ανέρχεται σε 28 άτομα (31/12/2024: 27 άτομα).

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού που σχετίζονται με τα εμπορικά πάρκα του Ομίλου συμπεριλαμβάνονται στο κονδύλι «Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα».

Το έξοδο αναφορικά με την αποτίμηση προγράμματος δωρεάν διάθεσης μετοχών έχει καταχωρηθεί στη γραμμή Παροχές σε Εργαζομένους (σημείωση 15.2).

21. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 - 30/6/2025	1/1 - 30/6/2024	1/1 - 30/6/2025	1/1 - 30/6/2024
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	72	189	72	163
Αμοιβές μελών ΔΣ & Επιτροπών	228	172	228	172
Αμοιβές τρίτων	600	673	376	428
Συνδρομές	55	45	50	44
Έξοδα ασφάλισης	26	11	25	6
Λοιπά έξοδα	97	322	53	235
Σύνολο	**1,075**	**1,411**	**804**	**1,047**

Στο κονδύλι αμοιβές τρίτων περιλαμβάνονται κυρίως αμοιβές ελεγκτών, δικηγόρων και λοιπών συμβούλων. Η μείωση των λοιπών λειτουργικών εξόδων οφείλεται στην αύξηση της λειτουργικής δραστηριότητας.

22. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

Τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 - 30/6/2025	1/1 - 30/6/2024	1/1 - 30/6/2025	1/1 - 30/6/2024
Χρεωστικοί τόκοι	(5,364)	(6,528)	(4,986)	(5,602)
Λοιπά έξοδα τραπεζών	(84)	(76)	(64)	(66)
Συναλλαγματικές διαφορές (έξοδα)	(4)	(6)	-	-
Τόκοι υποχρεώσεων μίσθωσης	(175)	(162)	(27)	(10)
Έξοδα παραγώγων (αποτίμηση)	(347)	-	(347)	-
Έξοδα παραγώγων	(1,131)	-	(1,131)	-
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**(7,105)**	**(7,954)**	**(6,555)**	**(6,861)**
Πιστωτικοί τόκοι	396	58	1,638	1,032
Χρηματοοικονομικό έσοδο προεξόφλησης	131	-	131	-
Έσοδα παραγώγων	1,563	2,691	1,563	2,691
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**2,090**	**2,749**	**3,332**	**3,722**
Χρηματοοικονομικα έξοδα - έσοδα	**(5,015)**	**(5,205)**	**(3,223)**	**(3,139)**

Η μείωση των χρηματοοικονομικών εξόδων του Ομίλου και της Εταιρείας οφείλεται κατά κύριο λόγο στη μείωση των επιτοκίων της διατραπεζικής αγοράς σε συνδυασμό με την επίτευξη χαμηλότερων περιθωρίων (spreads) για το σύνολο του δανεισμού.

Η αύξηση των χρηματοοικονομικών εσόδων της Εταιρείας οφείλεται κυρίως στα δάνεια που έχει χορηγήσει προς θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες (Σημειώσεις 29 και 30) ενώ η μείωση των χρηματοοικονομικών εσόδων του Ομίλου οφείλεται στη πτωτική πορεία των επιτοκίων της διατραπεζικής αγοράς και στη σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων (forward interest rate με cap) που σύναψε η Εταιρεία (Σημείωση 12).

23. Φόροι/Τέλη Ακίνητης Περιουσίας

Το κονδύλι στη γραμμή Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας αφορά στον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) για τα ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και σε φόρους.

24. Φόρος

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Με το νέο άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, το οποίο ίσχυσε από το 2ο εξάμηνο του 2020, καταργήθηκε ο κατώτατος συντελεστής φόρου 0.375% επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Το παραπάνω πλαίσιο ισχύει και για τις θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα. Επομένως, για την Εταιρεία και τις θυγατρικές της στην Ελλάδα δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις.

Το ποσό του φόρου ενεργητικού που έχει καταχωρηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου είναι ποσού ευρώ 1,298 χιλ. (1/1-30/6/2024: ευρώ 1,348 χιλ.) για τον Όμιλο και ποσού ευρώ 507 χιλ. (1/1-30/6/2024: ευρώ 551 χιλ.) για την Εταιρεία.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, οπότε προκύπτουν προσωρινές διαφορές και δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις.

Οι φορολογικοί συντελεστές στις χώρες εξωτερικού που δραστηριοποιείται ο Όμιλος για τη περίοδο 1/1 - 30/6/2025 και τη χρήση 2024 είναι οι εξής:

Χώρα	**Συντελεστής Φορολογίας Εισοδήματος (30/6/2025)**	**Συντελεστής Φορολογίας Εισοδήματος (31/12/2024)**
Βουλγαρία	10.0%	10.0%
Κύπρος	12.5%	12.5%

Το ποσό του αναβαλλόμενου φόρου που έχει καταχωρηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου (1/1-30/6/2025) είναι ευρώ 124 χιλ. (1/1-30/6/2024: ευρώ 55 χιλ.) ενώ το ποσό του φόρου εισοδήματος που έχει καταχωρηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου (1/1-30/6/2025) είναι ευρώ 169 χιλ. (1/1-30/6/2024: ευρώ 205 χιλ.)

25. Λοιπά έσοδα

Στα λοιπά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται έσοδα κοινοχρήστων τα οποία προκύπτουν από επανατιμολόγηση δαπανών που πραγματοποιούνται για λογαριασμό των μισθωτών και έσοδα από προωθητικές ενέργειες που διενεργούνται στα εμπορικά πάρκα.

Στην τρέχουσα χρήση για σκοπούς καλύτερης απεικόνισης η Διοίκηση προχώρησε σε αναταξινόμηση των ποσών που σχετίζονται με δαπάνες λειτουργίας των εμπορικών πάρκων, οι οποίες επανατιμολογούνται στους μισθωτές μεταξύ των κονδυλίων «Λοιπά έσοδα» και «Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα», προκειμένου να αποτυπώνει κατάλληλα τα έσοδα με βάση τις δραστηριότητές της.

26. Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους της Εταιρείας κέρδους με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά τη διάρκεια της χρήσης. Ο σταθμισμένος μέσος όρος μετοχών για βασικά κέρδη ανά μετοχή την 30 Ιουνίου 2025 είναι 120,528,771 μετοχές (30/06/2024: 120.528.771 μετοχές).

	Ο Όμιλος	
	1/1 - 30/6/2025	1/1 - 30/6/2024
Κέρδη μετά φόρων αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	13,993	12,961
Αριθμός εκδοθείσων μετοχών	120,528,771	120,528,771
Σταθμισμένος Μ.Ο. μετοχών (απομειωμένος)	**120,528,771**	**120,528,771**
Κέρδη μετά απο φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)	0.1161	0.1075
Κέρδη μετά απο φόρους ανά μετοχή - απομειωμένα (σε €)	0.1161	0.1075

27. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

27.1 Δεσμεύσεις

Οι δεσμεύσεις του Ομίλου κατά την 30/6/2025 είναι:

Η μητρική TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ προς εξασφάλιση υποχρεώσεων που απορρέουν από εκδοθέντα ομολογιακά δάνεια έχει συστήσει ενέχυρο πρώτης τάξης υπέρ των Εκπροσώπων των Ομολογιούχων Δανειστών, για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων, επί των απαιτήσεων που απορρέουν από συγκεκριμένους τραπεζικούς λογαριασμούς και επί μέρους μισθωτικών συμβάσεων που έχει συμβληθεί ως εκμισθώτρια.

- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της απορροφηθείσας εταιρείας BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ από την απορροφώσα μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ στο Δήμο Πειραιώς, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 2286Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της απορροφηθείσας εταιρείας ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ από την απορροφώσα μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ στο Δήμο Αγίου Ιωάννη Ρέντη, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 2287Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της μητρικής εταιρείας TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ στη Θεσσαλονίκη έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 2289Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της μητρικής εταιρείας TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ στα Ιωάννινα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 2290Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.
- Επί των ακινήτων ιδιοκτησίας της μητρικής εταιρείας TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ στα Οινόφυτα και στο Σχηματάρι Ν. Βοιωτίας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 2292Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.

- Έχει παρασχεθεί από τη μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ εγγύηση υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών υπέρ της θυγατρικής εταιρείας POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ για εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων, ποσού ευρώ 19,779 χιλ.
- Έχει παρασχεθεί από τη μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ εγγύηση προς τον Δανειστή υπέρ της θυγατρικής εταιρείας ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ για εξασφάλιση υποχρεώσεων, ποσού ευρώ 8,400 χιλ.
- Οι θυγατρικές ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ και TRADE ESTATES BULGARIA EAD προς εξασφάλιση υποχρεώσεων που απορρέουν από ομολογιακό δάνειο εκδόσεως της μητρικής TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για το οποίο έχουν παράσχει εταιρική εγγύηση, έχουν συστήσει ενέχυρα πρώτης τάξης υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων, επί των απαιτήσεων που απορρέουν από συγκεκριμένους τραπεζικούς λογαριασμούς και επί των μισθωτικών συμβάσεων που έχουν συμβληθεί ως εκμισθώτριες.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES BULGARIA EAD έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης Α’ τάξης ποσού ευρώ 70 εκ. υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 91 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ’ αριθμ. 3486Σ/2022 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών, για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στην Πάτρα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 29,4 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ’ αριθμ. 3931Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στο Ηράκλειο Κρήτης έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 22,2 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ’ αριθμ. 74412Σ/2024 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.
- Η θυγατρική εταιρεία POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ προς εξασφάλιση υποχρεώσεων που απορρέουν από εκδοθέν ομολογιακό δάνειο έχει συστήσει ενέχυρο πρώτης τάξης υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων, επί των απαιτήσεων που απορρέουν από συγκεκριμένους τραπεζικούς λογαριασμούς και επί μέρους μισθωτικών συμβάσεων που έχει συμβληθεί ως εκμισθώτρια.
- Η θυγατρική εταιρεία ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ προς εξασφάλιση υποχρεώσεων που

απορρέουν από ομολογιακό δάνειο εκδόσεως της μητρικής TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για το οποίο έχει παράσχει εταιρική εγγύηση, έχει συστήσει ενέχυρα πρώτης τάξης υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων, επί των απαιτήσεων που απορρέουν από συγκεκριμένους τραπεζικούς λογαριασμούς και επί των μισθωτικών συμβάσεων που έχει συμβληθεί ως εκμισθώτρια.

- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ στα Σπάτα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης, ποσού €85,7 εκατ., δυνάμει του συμβολαιογραφικού εγγράφου παραχώρησης υποθήκης με αρ. 28.835/29.11.2023 προς όφελος της ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ και καταχωρισθεί στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Αττικής την 29.11.2023 με αριθμό καταχώρισης 31068. Σημειώνεται ότι το εμπραγμάτως εξασφαλισμένο δάνειο έχει εξοφληθεί και αναμένεται η άρση της προσημείωσης υποθήκης,
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ στα Σπάτα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 108,0 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 75944Σ/2024 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων, και καταχωρισθεί στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Κρωπίας Αττικής την 17.12.2024 με αριθμό καταχώρισης 62679.

27.2 Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις

Σημαντικές Επενδύσεις στο Στάδιο της Υλοποίησης

Βρίσκεται στο στάδιο της ολοκλήρωσης του νέου logistic center που αναπτύσσει η συγγενής εταιρεία «EVITENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΊΑ» στη βιομηχανική ζώνη του Ασπροπύργου στη θέση «Πάτημα – Λάκο Κάτσαρη» της Κτηματικής Περιφέρειας του Δήμου Ασπροπύργου, της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής το οποίο θα εκμισθωθεί, στο πλαίσιο συμφωνία του Ομίλου Φουρλή και της InterIkea, στην εταιρεία Trade Logistic. Η ολοκλήρωση και πλήρη παράδοση του μίσθιου αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του Σεπτεμβρίου 2025.

Σημαντικές Επενδύσεις για τις οποίες έχουν ήδη αναληφθεί δεσμεύσεις

Με την από 18/02/2022 τροποποιητική συμφωνία και κωδικοποίηση του από 15/07/2021 μνημονίου επιχειρηματικής συνεργασίας και συμφωνίας μετόχων, μεταξύ του μετόχου της εταιρείας ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (με διακριτικό τίτλο RECON ΑΕ), της Εταιρείας και της HOUSEMARKET ΑΕ, συμφωνήθηκε να εισέλθει η Εταιρεία στο μετοχικό κεφάλαιο της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με ποσοστό 50% μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ύψους ευρώ 132,000 με έκδοση 132,000 μετοχών ονομαστικής αξίας ευρώ 1.00 και με τιμή διάθεσης ευρώ 15.152 (ευρώ 1,868,064 υπέρ το άρτιο), που ολοκληρώθηκε την 08/03/2022, ενώ το υπόλοιπο 50% θα παραμείνει στην κατοχή της τότε υφιστάμενης μετόχου. Σκοπός του μνημονίου αποτελεί η ρύθμιση της εμπορικής συνεργασίας για την

υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου και την απόκτηση του συνόλου των μετοχών εκδόσεως της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ από την Εταιρεία. Το επενδυτικό σχέδιο αφορά αφενός την αγορά αγροτεμαχίων συνολικής επιφάνειας 155 στρεμμάτων στην περιοχή Στρίφι της Ελευσίνας τμηματικά (απόκτηση όμορων οικοπέδων που αθροίζουν στη συνολική αποκληθείσα επιφάνεια, ιδιοκτησίας διαφόρων φυσικών προσώπων) και αφετέρου την ανέγερση κτιρίου logistics συνολικής επιφάνειας 56,000 τ.μ. και την μετέπειτα μίσθωσή του. Η εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ έχει ήδη από την 07/10/2020 προβεί στην υπογραφή ιδιωτικού συμφωνητικού επαγγελματικής μίσθωσης με την εταιρεία DIXONS SOUTH – EAST EUROPE AEBE, το οποίο θα ενεργοποιηθεί κατά την παράδοση του κτιρίου logistics. Ο προϋπολογισμός της επένδυσης αναμένεται να ανέλθει σε ποσό ευρώ 46 εκ., χρηματοδοτούμενο μέσω τραπεζικού δανεισμού. Η ημερομηνία αποπεράτωσης εκτιμάται στο 3ο τρίμηνο του 2027.

Σε συνέχεια της από 8/6/2021 υπογραφής μνημονίου συνεργασίας (Memorandum of Understanding) μεταξύ της FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ και της LAMDA DEVELOPMENT S.A. για την απόκτηση ακινήτου με σκοπό την υλοποίηση ενός εμπορικού πάρκου λιανικής, στις 14/10/2024 η TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ υπέγραψε προσύμφωνο αγοραπωλησίας διηρημένων οριζόντιων ιδιοκτησιών με την εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. (θυγατρική εταιρεία της LAMDA Development Α.Ε.), για την υλοποίηση Εμπορικού Πάρκου Λιανικής ("Retail Park") στο Commercial Hub, όπου θα αναπτυχθεί και το The Ellinikon Mall, το μεγαλύτερο και πιο σύγχρονο εμπορικό κέντρο της Ελλάδας. Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής ανέρχεται σε €31 εκ., με τη συνολική επένδυση να υπολογίζεται σε €75 εκ. Με την υπογραφή του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου ήδη καταβλήθηκε ποσό προκαταβολής €4,5 εκ., ενώ βάσει της συμφωνίας των μερών το 75% του υπολειπόμενου τιμήματος αναμένεται να καταβληθεί εντός του 2025 και με την ολοκλήρωση του έργου να προγραμματίζεται στα τέλη του 2028. Το Retail Park θα περιλαμβάνει καταστήματα μεγάλης επιφάνειας ("Big Boxes"), με διεθνείς μισθωτές, όπως ΙΚΕΑ, και θα συμβάλει στην ανάπτυξη ενός υπερσύγχρονου εμπορικού προορισμού νέας γενιάς στο Ελληνικό.

Την 01/08/2024 υπεγράφη μεταξύ της Εταιρείας και των εταιρειών «PROSPERE VASTGOED ADVIES B.V», «TEN BRINKE HELLAS ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «DEVELCO ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «EVITENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και «PERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» τροποποίηση της από 31ης Δεκεμβρίου 2023 συμφωνίας επιχειρηματικής συνεργασίας βάσει της οποίας: Α) Η Εταιρεία απέκτησε από την εταιρεία «TEN BRINKE HELLAS ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» το 20% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου και μετοχών της εταιρείας «EVITENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ιδιοκτήτριας αγροτεμαχίων στη βιομηχανική ζώνη του Ασπροπύργου στη θέση «Πάτημα – Λάκο Κάτσαρη» της Κτηματικής Περιφέρειας του Δήμου Ασπροπύργου, της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής εντός των οποίων και κατόπιν συνένωσης αυτών η Εταιρεία θα αναπτύξει και θα εκμισθώσει, στο πλαίσιο συμφωνίας του Ομίλου Φουρλή και της InterIkea, στην εταιρία Trade Logistic κτίρια αποθήκευσης και διανομής – Logistics συνολικής 45.000 τ.μ. περίπου με παράλληλη υπογραφή δεσμευτικού συμφωνητικού απόκτησης του υπόλοιπου 80% της «EVITENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Σημειώνεται ότι μετά την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της EVITENCO ΑΕ, η οποία καλύφθηκε πλήρως από την Εταιρεία, το ποσοστό της Εταιρείας στο μετοχικό κεφάλαιο της EVITENCO ΑΕ κατά την 30.06.2025 ανέρχεται σε 45%.

Β) η Εταιρεία υπόσχεται και συμφωνεί να αποκτήσει, μετά και τη σωρευτική πλήρωση των οριζόμενων προϋποθέσεων, το σύνολο (100%) των μετοχών της εταιρείας «PERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κάτοχος ενός αγροτεμαχίου κείμενου στην κτηματική σωρευτικής πλήρωσης των προβλεπόμενων προϋποθέσεων και περιφέρεια της Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου, της Περιφέρειας Κρήτης, του Δήμου και ήδη Δημοτικής Ενότητας Νέας Αλικαρνασσού του Δήμου Ηρακλείου Κρήτης, περιφέρειας Ειρηνοδικείου και Υποθηκοφυλακείου Ηρακλείου εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ζώνης αυτού, στη θέση «Ρουσσές ή Δύο Αοράκια» επιφανείας 50.882,52τμ. Εντός του οποίου η PERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» θα αναπτύξει νέο Εμπορικό Συγκρότημα συνολική μισθώσιμη επιφάνεια (GLA) 14.770 τ.μ. περίπου.

28. Δικαστικές υποθέσεις

Δεν υπάρχουν ειδικές ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην περιουσιακή κατάσταση των εταιριών του Ομίλου.

29. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Ως συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου θεωρούνται η Εταιρεία, οι θυγατρικές της, οι συγγενείς επιχειρήσεις, οι μέτοχοί της και οι μητρικές και θυγατρικές των μετόχων, η Διοίκηση και τα ανώτατα στελέχη της και οι εταιρείες που ελέγχονται από αυτά.

Στον παρακάτω πίνακα αναλύονται οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την 30 Ιουνίου 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024 που προέρχονται κυρίως από τιμολογήσεις μισθωμάτων και κοινοχρήστων, μερίσματα και σύναψη δανειακών συμβάσεων.

		Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		30/6/2025	31/12/2024	30/6/2025	31/12/2024
Απαιτήσεις από:	FOURLIS HOLDINGS SA	8	0	8	0
	HOUSE MARKET SA	230	900	24	574
	H.M. HOUSE MARKET (CYPRUS) LTD	11	11	-	-
	SPORTSWEAR SA	71	132	62	77
	TRADE STATUS	9	-	-	-
	TRADE LOGISTICS SA	1.332	631	1,332	631
	TRADE ESTATES BULGARIA EAD	-	-	13,448	15,605
	H.M. ESTATES CYPRUS LTD	-	-	2,450	2,450
	ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΑΕ	-	-	15,234	15,239
	POLIKENCO ΜΑΕ	-	-	1,133	1,106
	ΜΑΝΤΕΝΚΟ	-	-	1,520	1
	ΓΥΑΛΟΥ ΜΑΕ	-	-	22,127	28,112
	RECON ΑΕ	4,387	4,101	4,387	4,101
	EVITENCO ΑΕ	18,207	7,000	18,207	7,000
	Σύνολο	**22,947**	**12,799**	**78,602**	**73,365**
Υποχρεώσεις προς:	FOURLIS HOLDINGS SA	3	55	-	37
	HOUSE MARKET SA	84	135	84	135
	H.M. HOUSE MARKET (CYPRUS) LTD	1	1	-	-
	TRADE STATUTS	25	-	-	-
	AUTOHELLAS SA	3	-	-	-
	SPORTSWEAR SA	25	8	8	8
	Σύνολο	**141**	**200**	**93**	**180**

Την περίοδο 1/1-30/6/2025 και την 1/1-30/6/2024 έγιναν οι ακόλουθες συναλλαγές μεταξύ μητρικής και συνδεδεμένων μερών του Ομίλου, που προέρχονται κυρίως από τιμολογήσεις μισθωμάτων και κοινοχρήστων και σύναψη δανειακών συμβάσεων:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1-30/6/2025	1/1-30/6/2024	1/1-30/6/2025	1/1-30/6/2024
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	8,291	7,622	3,986	3,843
Λοιπά έσοδα	1,043	536	509	401
Πιστωτικοί τόκοι	396	54	1,638	1,028
Σύνολο	**9,730**	**8,212**	**6,133**	**5,271**

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1-30/6/2025	1/1-30/6/2024	1/1-30/6/2025	1/1-30/6/2024
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(166)	(256)	(158)	(225)
Σύνολο	**(166)**	**(256)**	**(158)**	**(225)**

Την 13/5/2022 η εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ εξέδωσε πρόγραμμα και Σύμβαση Κάλυψης Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού έως του ποσού ευρώ 10,283,000 για την έκδοση έως 10,283,000 κοινών ονομαστικών ομολογιών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1.00) εκάστης, με κάλυψή τους από την TRADE

ESTATES ΑΕΑΑΠ ως αρχικό ομολογιούχο. Το ανωτέρω κοινό ομολογιακό δάνειο έχει διάρκεια επτά (7) ετών από την ημερομηνία έκδοσης της πρώτης ομολογίας, ήτοι από τις 13/5/2022.

Η αποπληρωμή της ονομαστικής αξίας των ομολογιών, θα πραγματοποιηθεί τμηματικά σύμφωνα με το πρόγραμμα αποπληρωμής. Επισημαίνεται ότι δεν έχουν παρασχεθεί εμπράγματες ασφάλειες ή/και εγγυήσεις προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου. Το ύψος του δανείου που έχει καταβληθεί από την μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΑΑΠ την 30/6/2025 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 4,387 εκ.

Την 05/11/2024 η συγγενής εταιρεία EVITENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ εξέδωσε πρόγραμμα και Σύμβαση Κάλυψης Ομολογιακού Δανείου ποσού έως ποσού ευρώ 9.000.000 για την έκδοση έως 9.000.000 κοινών ονομαστικών ομολογιών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00) έκαστην, με κάλυψη τους από την εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ ως αρχικό ομολογιούχο. Το ανωτέρω κοινό ομολογιακό δάνειο έχει διάρκεια τρία (3) ετών από την ημερομηνία έκδοσης της πρώτης ομολογίας, ήτοι από τις 5/11/2024.

Η αποπληρωμή της ονομαστικής αξίας των ομολογιών θα γίνει στη λήξη του ομολογιακού δάνειου. Επισημαίνεται ότι δεν έχουν παρασχεθεί εμπράγματες ασφάλειες ή/και εγγυήσεις προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου. Το ύψος του δανείου που έχει καταβληθεί από την εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ της 31/12/2024 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 7,0 εκ. ενώ εντός της περιόδου 1/1-30/06/2025 καλύφθηκε επιπλέον ποσό ευρώ 2,0 εκ.

Την περίοδο 1/1-30/6/2025 και την 1/1-30/6/2024 οι συναλλαγές και αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης ήταν:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2025	**30/6/2024**	**30/6/2025**	**30/6/2024**
Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	565	453	565	453

Δεν υφίστανται άλλες συναλλαγές, απαιτήσεις – υποχρεώσεις μεταξύ του Ομίλου και της Εταιρείας με τα διευθυντικά στελέχη και τα μέλη Διοίκησης.

30. Συναλλαγές με Θυγατρικές

Την 30/6/2025 και την 31/12/2024 οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις μεταξύ μητρικής και θυγατρικών του Ομίλου αφορούν κυρίως μερίσματα και σύναψη δανειακών συμβάσεων και αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2025	**31/12/2024**	**30/6/2025**	**31/12/2024**
Χρεώστες	58,412	65,464	55,912	62,963
Πιστωτές	(58,412)	(65,464)	-	-

Στις 7/6/2022 η μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ενδοομιλικού δανείου με τη θυγατρική TRADE ESTATES BULGARIA EAD, συνολικού ποσού ευρώ 13,8 εκ. Κατά την 30/6/2025 το υπόλοιπο του δανείου είναι ποσού ευρώ 12,42 εκ. Σημειώνεται ότι εντός της περιόδου 1/1-30/6/2025 εισπράχθηκε από την Εταιρεία ποσό ευρώ 552 χιλ.

Στις 22/9/2022 η μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ενδοομιλικού δανείου με τη θυγατρική ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ, συνολικού ποσού ευρώ 19 εκ. Κατά την 30/6/2025 το υπόλοιπο του δανείου είναι ποσού ευρώ 15,2 εκ.

Στις 2/5/2023 η μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ενδοομιλικού δανείου με τη θυγατρική POLIKENCO ΑΕ, έως του συνολικού ποσού ευρώ 2,4 εκ. με επιτόκιο 2.5% πλέον euribor 3 μηνών. Κατά την 30/6/2025 το υπόλοιπο του δανείου είναι ποσού ευρώ 1,1 εκ.

Την 24/12/2024 η θυγατρική εταιρεία ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ εξέδωσε πρόγραμμα και Σύμβαση Κάλυψης Ομολογιακού Δανείου ποσού έως ποσού ευρώ 18.112.249 για την έκδοση έως 18.112.249 κοινών ονομαστικών ομολογιών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00) έκαστην, με κάλυψη τους από την εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ ως αρχικό ομολογιούχο. Το ανωτέρω κοινό ομολογιακό δάνειο έχει διάρκεια εννέα (9) ετών από την ημερομηνία έκδοσης της πρώτης ομολογίας, ήτοι από τις 24/12/2024. Η αποπληρωμή της ονομαστικής αξίας των ομολογιών, θα πραγματοποιηθεί τμηματικά σύμφωνα με το πρόγραμμα αποπληρωμής. Επισημαίνεται ότι δεν έχουν παρασχεθεί εμπράγματες ασφάλειες ή/και εγγυήσεις προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου. Το ύψος του δανείου που έχει καταβληθεί από τη μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ την 30/6/2025 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 18.11 εκ

Στις 19/3/2025 η θυγατρική εταιρεία ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ εξέδωσε Πρόγραμμα και Σύμβαση Κάλυψης Ομολογιακού Δανείου ποσού έως ποσού ευρώ 2.000.000 για την έκδοση έως 2.000.000 κοινών ονομαστικών ομολογιών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00) έκαστην, με κάλυψη τους από την εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ ως αρχικό ομολογιούχο. Το ανωτέρω κοινό ομολογιακό δάνειο έχει διάρκεια δυο (2) ετών από την ημερομηνία έκδοσης της πρώτης ομολογίας, ήτοι από τις 19/03/2025. Η αποπληρωμή της ονομαστικής αξίας των ομολογιών, θα πραγματοποιηθεί εφάπαξ στη λήξη του δανείου. Επισημαίνεται ότι δεν έχουν παρασχεθεί εμπράγματες ασφάλειες ή/και εγγυήσεις προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου. Το ύψος του δανείου που έχει καταβληθεί από τη μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ την 30/6/2025 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 1.5 εκ

Την περίοδο 1/1-30/6/2025 και την 1/1-30/6/2024 έγιναν οι ακόλουθες συναλλαγές μεταξύ μητρικής και θυγατρικών του Ομίλου:

	Η Εταιρεία	
	1/1-30/6/2025	1/1-30/6/2024
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	(3)	(2)
Λοιπά έσοδα	-	(17)
Πιστωτικοί τόκοι	(1.242)	(973)

31. Σημαντικές Μεταβολές στα Ενοποιημένα Στοιχεία

Οι σημαντικότερες μεταβολές που εμφανίζονται στα στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης την 30/6/2025 σε σχέση με τα αντίστοιχα ποσά της 31/12/2024 και δεν έχουν αναλυθεί στις σημειώσεις είναι οι εξής:

Η αύξηση του λογαριασμού μη κυκλοφορούντα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία η οποία οφείλεται κατά κύριο στην αύξηση της απαίτησης της Εταιρείας από την συγγενή εταιρία «Evitenco A.E.» λόγω του επιπλέον δανεισμού.

Η μείωση του λογαριασμού των απαιτήσεων από πελάτες λόγω της είσπραξης των οφειλόμενων ποσών.

32. Μεταγενέστερα Γεγονότα

Δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της 30/6/2025 που να επηρεάζουν σημαντικά την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου εκτός των κάτωθι:

Α. Βρίσκεται σε εξέλιξη η συγχώνευση με απορρόφηση των 100% θυγατρικών της εταιρειών με την επωνυμία «ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και «ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (από κοινού εφεξής οι «Απορροφώμενες»), βάσει των αποφάσεων των Διοικητικών Συμβουλίων των «απορροφόμενων» με ημερομηνία 18.11.2024. Η συγχώνευση με απορρόφηση θα γίνει κατ' εφαρμογή των άρθρων 35, 7-21 του Ν. 4601/2019, των άρθρων 47-59 του Ν. 5162/2024, καθώς και των οικείων διατάξεων του Ν. 4548/2018 και Ν. 5193/2025, όπως ισχύουν. Ως ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού αποφασίστηκε η 31η.12.2024. Προς την εκπλήρωση της ως άνω εταιρικής πράξης, συνετάχθη το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης με ημερομηνία 30.06.2025, το οποίο από κοινού με τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού των Απορροφώμενων, εγκρίθηκαν από τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας και των Απορροφώμενων στη συνεδρίαση τους με ημερομηνία 30.06.2025 και την 18η.7.2025 καταχωρίστηκε και δημοσιεύθηκε αυτό στη μερίδες των εταιρειών στο ΓΕΜΗ. Η ολοκλήρωση της Συγχώνευσης τελεί υπό την αίρεση της λήψης όλων των απαραίτητων εγκρίσεων, συμπεριλαμβανομένων εκείνων του Υπουργείου Ανάπτυξης.

Β. Η Εταιρεία με βάση τις σχετικές κατακυρωτικές πράξεις απέκτησε εντός του Ιουλίου απέκτησε τα κάτωθι ακίνητα:

α) αγρό στη Δημοτική Ενότητα Ελευσίνας, του Δήμου Ελευσίνας Αττικής, της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής, στη θέση ονομαζόμενης ΣΤΡΙΦΙ, εκτός σχεδίου πόλεως, εντός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και έκτασης σύμφωνα με το Κτηματολογικό Γραφείο Ελευσίνας μέτρα τετραγωνικά έντεκα χιλιάδες επτακόσια τριάντα δύο (11.732,00),

β) αγρό ο οποίος βρίσκεται στην Κτηματική περιφέρεια του Δήμου Ελευσίνος, του Νομού Αττικής, στη θέση ονομαζόμενης ΣΤΡΙΦΙ, εκτός σχεδίου πόλεως, εντός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και έκτασης σύμφωνα με το Κτηματολογικό Γραφείο Ελευσίνας μέτρα τετραγωνικά επτά χιλιάδες οκτακόσια ενενήντα τρία (7.893,00) και

γ) αγροτεμάχιο το οποίο βρίσκεται στο Δήμο Ασπροπύργου Αττικής, της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής στη θέση ΧΑΝΙ ΑΔΑΜ της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Ασπροπύργου Αττικής, πρώην Δήμου Φυλής, εκτός σχεδίου πόλης και εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών πέντε χιλιάδων πεντακοσίων ογδόντα πέντε (5.585) μέτρων τετραγωνικών πέντε χιλιάδων ενενήντα επτά και εξήντα τριών εκατοστών (5.097,63).

Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης της Οικονομικής Έκθεσης

Οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις (Ενοποιημένες και Εταιρικές) για την περίοδο 1/1-30/6/2025 έχουν αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας: https://www.trade-estates.com.