

(Α) ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ											
Α/Α	Περιγραφή Οικοπέδου & Κτιρίου	Περιγραφή Ακινήτου		Αξίες Ακινήτων				Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μισθωτές (ενεργοί στις 31.12.2025)	Λοιπές Πληροφορίες	
		Τοποθεσία & Διεύθυνση	Επιφάνεια σε τ.μ.		Αξία Κτήσης	Αντικειμενική Αξία 31.12.2025	Αξία Αποτίμησης 31.12.2025				% Επί Συνόλου Επενδύσεων 31.12.2025
		Οικοπέδο	Κτίριο								
1	Οινόφυτα: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Βιομηχανικών Αποθηκών Ισογείου και 1ου ορόφου Οικοφύτων Βοιωτίας	Θέση: "Καψούρι-Λυσιά-ή Λυσιά-Τεμπέλη" ή "Άγιος Αθανάσιος" 53ο Χιλιόμετρο Εθνικής Οδού Αθηνών Λαμίας ΒΙ.ΠΕ Οικοφύτων Βοιωτίας	70.445	30.389	8.912.402	11.950.050	11.548.087	2,10%	Κέντρο Διαχείρισης Εφοδιαστικής Αλυσίδας	TRADE LOGISTICS AEBE - ΔΕΛΑΤΟΛΛΑΣ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ & ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΝ 3PL ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΕ - SEPTONA	
2	Ιωάννινα: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Καταστημάτων Ιωαννίνων	Θέση: "Επισκοπή" Δημοτικού Διαμερίσματος Σερβιανών Δήμου Δωδώνης και "Μεσαριά-Στενό" Δημοτικού Διαμερίσματος Μπιζανίου Δήμου Ιωαννιτών και κόμβος Θέση: "Περαταριά" Δημοτικού Διαμερίσματος Μπιζανίου Δήμου Ιωαννιτών	229.209	46.926	17.053.816	21.762.676	21.475.523	3,91%	Κατάστημα και Χώρος Κόμβου 12ου ΧΛΜ Ιωαννίνων Αθηνών διευκόλυνση πρόσβασης στο χώρο των καταστημάτων	HOUSEMARKET A.E. - SPORTSWEAR MARKET MAE - H&M (Hennes & Mauritz) AE - LC WAIKIKI LIANIKI ELLAS AE - PERCO GREECE MON. IKE - LPP GREECE MONOPROSOPH IKE - JUMBO - MART KAS KAI KAPY AEE - ΓΡΗΓΟΡΗΣ	
3	Θεσσαλονίκη: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Καταστημάτων Θεσσαλονίκης	Θέση: "Μπάσις Μετόχι ή Πατριαρχικό" οδός Γεωργικής Σχολής Πυλαία Θεσσαλονίκης Δήμος Πυλαίας Χορτιάτη	117.531	24.154	45.589.132	37.228.097	51.145.820	9,31%	Κατάστημα	SPORTSWEAR MARKET MAE - ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ AE - HOUSE MARKET AE - DRAGOMIS	
4	Σχηματάρι: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Βιομηχανικών Αποθηκών Ισογείου και 1ου ορόφου Σχηματαρίου Βοιωτίας	Θέση: "Πάτημα" ή "Βούρλα Αντώνη" ή "Στέρνα" Δήμος Σχηματαρίου Βοιωτίας	103.269	47.377	25.262.981	19.804.807	29.609.441	5,39%	Κέντρο Διαχείρισης Εφοδιαστικής Αλυσίδας	TRADE LOGISTICS AEBE - ΔΕΛΑΤΟΛΛΑΣ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ & ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΝ 3PL ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΕ - ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ	
5	Ελευσίνα: Αγρός και Υφιστάμενο Κτίριο Βιομηχανικών Αποθηκών Ελευσίνας	Θέση: «Βαμβακιά» Δήμου Ελευσίνας	45.408	16.655	8.138.433	9.316.486	9.543.593	1,74%	Κέντρο Διαχείρισης Εφοδιαστικής Αλυσίδας	ΕΛΤΡΕΚΚΑ Μ.Α.Ε.	
6	Λάρισα: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Καταστημάτων Λάρισας	Θέση: «Λυκόπουλα» Δήμου Λάρισας	246.610	30.359	10.132.474	9.853.507	11.209.789	2,04%	Κατάστημα	HOUSEMARKET A.E. - SPORTSWEAR MARKET MAE	
7	Άγιος Ιωάννης Ρέντης: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Καταστημάτων Ισογείου και 1ου ορόφου	Θέση: Πειραιώς & Φλέμινγκ, Δήμος Νίκαιας, Άγιος Ιωάννης Ρέντης	20.127	6.608	17.536.512	9.486.108	14.003.118	2,55%	Κατάστημα	SPORTSWEAR MARKET MAE - JYSK A.E. - LIDL HELLAS & ΣΙΑ ΟΕ - ΔΙΑΦΑΝΟ ΑΕ - BOX NOE	
8	Πειραιάς: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Καταστημάτων (Εμπορικό Πάρκο)	Θέση: Λεωφόρος Πειραιώς, Δήμος Πειραιά	14.895	14.555	25.375.111	31.164.168	32.139.129	5,85%	Κατάστημα	AB ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ MAE - ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ ΑΕΒΕ - PREMIER CAPITAL AE- LC WAIKIKI LIANIKI ELLAS AE - ΟΠΤΙΚΑ ΠΑΠΑΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΟΕ - ΠΑΡΕΣ ΑΕ - ORCHESTRA HELLAS AE - SINSAY - ADIDAS HELLAS AE - PERCO GREECE MON. IKE - LILLY DROGERIE MON. AE - BOX NOW - ΓΡΗΓΟΡΗΣ -	
9	Πάτρα: Αγρός και Υφιστάμενο Κτίριο Καταστήματος	Θέση: Ακτή Δυμαίων & Άνθειας, Πάτρα	20.978	21.146	27.140.296	17.052.190	27.992.307	5,10%	Εμπορικό Πάρκο	ADIDAS HELLAS MONOPROSOPH A.E. - HUDSON ELLAS MONOPROSOPH ANONYMH ETAIPEIA - FOOD PLUS - ΓΕΩΡΓ Μ ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ ΥΠΕΡΜΑΡΚΕΤ - PERCO GREECE - LPP GREECE - MIKEL KAΦE - HOUSEMARKET - DIXONS	Το ακίνητο έχει περιέλθει στην TRADE ESTATES A.E.E.A.Π από τη συγχώνευση μέσω απορρόφησης της εταιρείας "ΡΟΛΙΚΕΝΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ".
10	Θεσσαλονίκη: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Καταστημάτων (Εμπορικό Πάρκο)	Θέση: Λ. Γεωργικής Σχολής 69, Πυλαία Θεσσαλονίκης	135.967	39.232	37.499.471	40.593.749	63.407.633	11,54%	Εμπορικό Πάρκο	AB ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ - JYSK AE - ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ - ENERGIERS - PERCO GREECE MON. IKE - ΚΩΤΣΟΒΟΛΟΣ - JUMBO - GOODY'S BURGER HOUSE - LEROY MERLIN - KART - SAILING SCHOOL - LPP GREECE MONOPROSOPH IKE	Το ακίνητο έχει περιέλθει στην TRADE ESTATES A.E.E.A.Π από τη συγχώνευση μέσω απορρόφησης της εταιρείας "ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ".
11	Σπάτα: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Καταστημάτων (Εμπορικό Πάρκο)	Θέση: Γυαλού , Δήμος Σπατών - Αρτέμιδος	90.980	64.271	96.189.194	34.668.431	149.230.000	27,17%	Εμπορικό Πάρκο	ΣΧΜ ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ - ΑΒΟ TRINITY IKE - AXF A.E. - B&F ΑΒΕΕ ΕΝΔΥΜΑΤΩΝ - BERSON ΑΦΟΙ Κ.ΣΑΡΑΦΙΔΗ ΑΕΒΕ - BOX NOW A.E. - CALIN ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ - CHAIN STORE DEVELOPERS ORGAN. EPIX. - COLOR DREAM SHOES IKE - DECATHLON ΕΛΛΑΣ ΜΕΠΕ - DREAM FOOD ΣΠΑΤΩΝ	Το ακίνητο έχει περιέλθει στην TRADE ESTATES A.E.E.A.Π από τη συγχώνευση μέσω απορρόφησης της εταιρείας ""ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ".
12	Ελευσίνα: Αγρός	Θέση: Χάνι Αδάμ & Στριφι	24.590	-	904.003	709.632	1.451.054	0,26%	Αγρός	-	
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ & ΟΙΚΟΠΕΔΑ (Α)			1.120.009	341.672	319.733.825	243.589.899	422.755.494	77%			

(B) ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΜΕΤΟΧΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΜΕ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΟ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ ΜΗ ΕΙΣΗΓΜΕΝΕΣ ΣΕ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ)												
Α/Α	Περιγραφή Οικοπέδου, Κτιρίου & Επωνυμία Συμμετοχής	Τοποθεσία & Διεύθυνση	Επιφάνεια σε τ.μ.		Αξία Κτήσης Κινητών Αξιών	Τρέχουσα Τιμή Μονάδος	Τρέχουσα Αξία Κινητών Αξιών 31.12.2025	% Επί Συνόλου Επενδύσεων 31.12.2025	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μισθωτές (ενεργοί στις 31.12.2025)	Λοιπές Πληροφορίες	
			Οικοπέδο	Κτίριο								
1	Κύπρος: Υφιστάμενο Κτίριο Καταστήματος	Θέση: Εντός Εμπορικού Πάρκου "Σιακόλα" Δήμος Στροβόλου, Επαρχία Λευκωσίας, Κύπρος	-	40.886	35.521.530	10.437,30	31.311.892	5,70%	Κατάστημα	H.M. HOUSE MARKET (CYPRUS) LTD	Η εν λόγω συμμετοχή αφορά στην κυπριακή εταιρεία "HM ESTATES CYPRUS" στην οποία η TRADE ESTATES A.E.E.A.Π κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου (ήτοι 3.000 μετοχές). Η "HM ESTATES CYPRUS" κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας "TRADE ESTATES CYPRUS", ιδιοκτήτριας του ακινήτου, του οποίου η εύλογη αξία την 31.12.2025 ανέρχεται σε €34.342.635	
2	Βουλγαρία: Αγρός και Υφιστάμενο Κτίριο Καταστήματος	Θέση: Okolonrasten rat 216, Σόφια, Βουλγαρία	60.737	20.320	31.068.777	0,64	33.714.255	6,14%	Κατάστημα	HOUSE MARKET BULGARIA EAD	Η εν λόγω συμμετοχή αφορά στην βουλγάρικη εταιρεία "TRADE ESTATES BULGARIA EAD" στην οποία η TRADE ESTATES A.E.E.A.Π κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου (ήτοι 52.758.203 μετοχές). Η εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας την 31.12.2025 ανέρχεται σε €49.327.660	
3	Ηράκλειο Κρήτης: Αγρός και Υφιστάμενο Κτίριο Καταστήματος	Θέση: Νέα Αλικαρνασός, Ηράκλειο Κρήτης	42.240	14.571	10.426.711	587,92	6.280.158	1,14%	Εμπορικό Πάρκο	HOUSEMARKET A.E. - LPP GREECE MON I.K.E - ΓΡΗΓΟΡΗΣ ΑΒΕΕ	Η εν λόγω συμμετοχή αφορά στην ελληνική εταιρεία "ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" στην οποία η TRADE ESTATES A.E.E.A.Π κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου (ήτοι 10.682 μετοχές). Η εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας την 31.12.2025 ανέρχεται σε € 17.988.826	
4	Ελευσίνα: Αγρός	Θέση: Στρίφι Ελευσίνας	134.122	-	2.058.460	18,81	2.482.465	0,45%	-	-	Η εν λόγω συμμετοχή αφορά στην ελληνική εταιρεία "ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" στην οποία η TRADE ESTATES A.E.E.A.Π κατέχει το 50% του μετοχικού της κεφαλαίου (ήτοι 132.000 μετοχές). Η εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας την 31.12.2025 ανέρχεται σε €10.327.414.	
5	Χαλάνδρι: Αγρός και Υφιστάμενο Κτίριο Καταστήματος	Θέση: Δουκίσσης Πλακεντίας, Δήμος Χαλανδρίου	3.684	2.897	6.351.268	2,17	7.099.774	1,29%	Κατάστημα	PREMIER CAPITAL	Η εν λόγω συμμετοχή αφορά στην ελληνική εταιρεία "VOLYRENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" στην οποία η TRADE ESTATES A.E.E.A.Π κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου (ήτοι 3.269.960 μετοχές). Η εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας την 31.12.2025 ανέρχεται σε € 7.990.575	
6	Ασπρόπυργος: Αγρός και Υφιστάμενο Κτίριο Αποθήκης	Θέση: Πάτημα - Λάκο Κάτσαρη	111.354	51.080	17.337.030	11.861,57	19.429.248	3,54%	-	-	Η εν λόγω συμμετοχή αφορά στην ελληνική εταιρεία "ΕΒΙΤΕΝΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" στην οποία η TRADE ESTATES A.E.E.A.Π κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου (ήτοι 1.638 μετοχές). Η εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας την 31.12.2025 ανέρχεται σε €49.120.000	
7	Ηράκλειο Κρήτης: Αγρός	Θέση: Νέα Αλικαρνασός, Ηράκλειο Κρήτης	50.883	-	6.679.500	129,43	6.304.678	1,15%	-	-	Η εν λόγω συμμετοχή αφορά στην ελληνική εταιρεία "ΡΕΡΣΕΝΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" στην οποία η TRADE ESTATES A.E.E.A.Π κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου (ήτοι 48.710 μετοχές). Η εύλογη αξία του ακινήτου της εταιρείας την 31.12.2025 ανέρχεται σε €5.775.000	
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΗ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ ΣΕ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ (B)			403.020	129.753	109.443.275	23.038	106.622.469	19,41%				
(Γ) ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ												
A/A	Είδος Καταθέσεων						Υπόλοιπο	% Επί Συνόλου Ενεργητικού				
1	Μετρητά						600	0,00%				
2	Καταθέσεις Όψεως (συμπεριλαμβανομένων και δεσμευμένων καταθέσεων)						19.918.056	3,63%				
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ (Γ)							19.918.656	3,63%				
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (Α + Β + Γ)							549.296.619	100,00%				
(Δ) ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ - ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ												
A/A	Είδος						Υπόλοιπο					
1	Απαιτήσεις						72.504.416					
2	Λοιπά στοιχεία ενεργητικού						3.526.438					
3	Υποχρεώσεις						289.319.518					
(Ε) ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ												
						31.12.2025	31/12/2024	31/12/2023				
						Ελεγμένα	Ελεγμένα	Ελεγμένα				
Σύνολο Ενεργητικού (βάσει Δ.Π.Χ.Α.)						626.787.702	515.460.330	444.972.748				
Σύνολο Επενδύσεων σε Ακίνητα βάσει του Ν.5193/2025						422.755.494	177.196.979	127.039.379				
% Αξίας Ακινήτων επί του Ενεργητικού						67,45%	34,38%	28,55%				
Σύνολο Αποτίμησης Συμμετοχών βάσει του Ν.5193/2025						106.622.469	268.005.196	303.197.794				
% Συμμετοχών επί του Ενεργητικού						17,01%	51,99%	68,14%				
Σύνολο Διαθεσίμων						19.918.656	7.770.181	2.115.330				
% Διαθεσίμων επί του Ενεργητικού						3,18%	1,51%	0,48%				
Σύνολο Απαιτήσεων και λοιπών στοιχείων Ενεργητικού						76.030.853	95.969.256	47.767.660				
% Απαιτήσεων και λοιπών στοιχείων επί του Ενεργητικού						12,13%	18,62%	10,73%				

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

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

2. Οι αξίες που εμφανίζονται στη στήλη "αξία αποτίμησης" του πίνακα (Α) αναφέρονται στις εύλογες αξίες των ακινήτων την 31.12.2025, όπως προσδιορίστηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές, ήτοι της εταιρείας "ΚΕΝΤΡΙΚΗ – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε." με δ.τ. "SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε." και της εταιρείας «Π.ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 5193/2025. Σύμφωνα με τους ορκωτούς εκτιμητές, τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν και αναλύθηκαν στις εκθέσεις εκτίμησης, προέρχονται από διάφορες πηγές και πρόσφατα δεδομένα της ελληνικής κτηματογοράς 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 οι γεωπολιτικές εντάσεις συνεχίζουν να εντείνονται, εγείροντας ανησυχίες σχετικά με τις πιθανές οικονομικές επιπτώσεις. Ως τομέας που συνδέεται στενά με τις μακροοικονομικές συνθήκες, το real estate είναι φυσικά εκτεθειμένο σε αυτές τις εξελίξεις. Λόγω της αυξημένης αβεβαιότητας, οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής από την TRADE ESTATES.

3. Τα ακίνητα ιδιοκτησίας της εταιρείας είναι ελεύθερα βαρών, πλην:

Α. Των ακινήτων Α.1 Οινόφυτα: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Βιομηχανικών Αποθηκών Ισογείου και 1ου ορόφου Οινόφυτων Βοιωτίας και Α.4 Σχηματάρι: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Βιομηχανικών Αποθηκών Ισογείου και 1ου ορόφου Σχηματαρίου Βοιωτίας στα οποία υφίσταται το κάτωθι βάρος:

- Προσημείωση υποθήκης, ποσού €180,0 εκατ., η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 2292Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της Alpha Bank, ως Εκπρωσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων και έχει μεταγραφεί στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Θηβών, την 13.04.2023, στον τόμο 289 και με αριθμό 57504.

Β. Του ακινήτου Α.2. Ιωάννινα: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Καταστημάτων Ιωαννίνων, στο οποίο υφίσταται το κάτωθι βάρος:

- Προσημείωση υποθήκης, ποσού €180,0 εκατ., η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 2290Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών υπέρ του Εκπρωσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων και εκκρεμεί η καταχώριση εγγραφής προσημείωσης υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. δυνάμει της υπ' αριθμ. 23399Σ/2025 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, υπέρ του Εκπρωσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.

Γ. Του ακινήτου Α.3 Θεσσαλονίκη: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Καταστημάτων Θεσσαλονίκης, στο οποίο υφίσταται το κάτωθι βάρος:

- Προσημείωση υποθήκης, ποσού €180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 2289Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ του Εκπρωσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.

Δ. Του ακινήτου Β.2. Βουλγαρία: Αγρός και Υφιστάμενο Κτίριο Καταστήματος, στο οποίο υφίσταται το κάτωθι βάρος:

- Προσημείωση υποθήκης Α' τάξης ποσού ευρώ 70 εκ. υπέρ του Εκπρωσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων.

Ε. Του ακινήτου Α.10. Θεσσαλονίκη: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Καταστημάτων (Εμπορικό Πάρκο), στο οποίο υφίσταται το κάτωθι βάρος:

- Προσημείωση υποθήκης, ποσού €91,0 εκατ., η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 3486Σ/2022 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ του Εκπρωσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών, για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων (εκκρεμούν οι αιτήσεις καταχώρισης εξάλειψης τεσσάρων υποθηκών που έχουν εγγραφεί δυνάμει των υπ' αριθμ. 7337/2017 και υπ' αριθμ. 7338/2017 συμβολαιογραφικών πράξεων της συμβολαιογράφου Αθηνών, Χριστίνας Κέζιου).

ΣΤ. Του ακινήτου Α.7.Άγιος Ιωάννης Ρέντης: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Καταστημάτων Ισογείου και 1ου ορόφου, στο οποίο υφίσταται το κάτωθι βάρος:

- Προσημείωση υποθήκης, ποσού €180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 2402Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ του Εκπρωσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.

Ζ. Του ακινήτου Α.8 Πειραιάς: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Καταστημάτων (Εμπορικό Πάρκο), στο οποίο υφίσταται το κάτωθι βάρος:

- Προσημείωση υποθήκης, ποσού €180,0 εκατ., η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 2286Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ του Εκπρωσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.

Η. Του ακινήτου Α.9. Πάτρα: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Καταστημάτων (Εμπορικό Πάρκο), στο οποίο υφίσταται το κάτωθι βάρος:

- Προσημείωση υποθήκης ποσού €29.4 εκατ., πλέον τόκων και εξόδων, η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 3931Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ του Εκπρωσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.

Θ. Του ακινήτου Α.11. Σπάτα: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Καταστημάτων (Εμπορικό Πάρκο), στο οποίο υφίσταται το κάτωθι βάρος:

- 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. Σημειώνεται ότι το εμπραγμάτως εξασφαλισμένο δάνειο έχει εξοφληθεί και αναμένεται η άρση της προσημείωσης υποθήκης

- Προσημείωση υποθήκης, ποσού €85,7 εκατ., υπέρ του Εκπρωσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.

- Προσημείωση υποθήκης, ποσού €108 εκατ., δυνάμει της υπ' αριθμ. 75944Σ/2024 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, υπέρ του Εκπρωσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων.

Ι. Του ακινήτου Β.3 στη Νέα Αλικαρνασσό Ηρακλείου Κρήτης: Αγροτεμάχιο και πιο συγκεκριμένα στη θέση «ΡΟΥΣΣΕΣ ή ΔΥΟ ΑΟΡΑΚΙΑ (Εμπορικό Πάρκο), στο οποίο υφίσταται το κάτωθι βάρος:

- Προσημείωση υποθήκης, ποσού €22,2 εκ, η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 77412Σ/2024 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, υπέρ του Εκπρωσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.

Κ. Του ακινήτου Α.6. Λάρισα: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Καταστημάτων (Εμπορικό Πάρκο), στο οποίο υφίσταται το κάτωθι βάρος:

- Προσημείωση υποθήκης ποσού €180 εκατ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 23398Σ/2025 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, υπέρ του Εκπρωσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.

Λ. Του ακινήτου Α.5. Ελευσίνα: Αγρός, στο οποίο υφίσταται το κάτωθι βάρος:

- Προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ €180 εκατ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 23398Σ/2025 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, υπέρ του Εκπρωσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.

Μ. Του ακινήτου Β.5. Χαλάνδρι: Αγρός και Υφιστάμενα Κτίρια Καταστημάτων, στο οποίο υφίσταται το κάτωθι βάρος:

- Προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ €188 εκατ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 23827Σ/2025 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, υπέρ του Εκπρωσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.

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

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

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΦΟΥΡΛΗΣ

587167

Αθήνα, 16 Μαρτίου 2026
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΠΑΠΟΥΛΗΣ

Α.Δ.Τ. Μ - 391322

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΤΑΣΙΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. Α00412074
ΑΡ. ΑΔ. Ο.Ε.Ε. 0119363 Α ΤΑΞΗΣ



Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Κατάστασης Επενδύσεων της Trade Estates Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας
Προς το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής η Διοίκηση) της Εταιρείας Trade Estates Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας

Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της

Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την εταιρεία Trade Estates Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (εφεξής η Εταιρεία), αναφορικά με την υποβολή στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς της συνημμένης Κατάστασης Επενδύσεων που έχει συνταχθεί για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της που απορρέουν από τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν.5193/2025 και τις απαιτήσεις της υπ' αριθμ 8/259/19.12.2002 Απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις οικείες αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016 (εφεξής το «Υποκείμενο Θέμα»).

Η παρούσα έκθεση δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά για τη Διοίκηση της Εταιρείας, συνεπώς δεν αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με τη διενέργεια των παρακάτω προσυμφωνημένων διαδικασιών έναντι οποιουδήποτε τρίτου, εκτός της Εταιρείας. Ως εκ τούτου, η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ή να διανέμεται σε κανένα άλλο μέρος, εκτός του να παρασχεθεί για σκοπούς πληροφόρησης μόνο στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Επιπλέον η παρούσα έκθεση περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που έχει συντάξει η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου.

Ευθύνες της Διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Αναθέτον Μέρος, έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης. Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Υπεύθυνο Μέρος, έχει την ευθύνη για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες.

Ευθύνες του ελεγκτή

Διενεργήσαμε τις προσυμφωνημένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών». Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει τη διενέργεια των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με τη Διοίκηση της Εταιρείας και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών.

Αυτή η ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε διενεργήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) και με τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν.4449/2017, καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014. Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISOQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων ή λουτές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά

Διαδικασίες και ευρήματα

Επί του υποκείμενου θέματος διενεργήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, όπως αυτές συμφωνήθηκαν με τη Διοίκηση της Εταιρείας στους όρους της ανάθεσης με ημερομηνία 18.06.2025.

ΑΑ	Διαδικασίες που διενεργήθηκαν	Ευρήματα
1	Να εξεταστεί κατά πόσο οι πληροφορίες που περιέχει Κατάσταση Επενδύσεων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 είναι σύμφωνες με όσα ορίζονται στο άρθρο 53 του Ν.5193/2025, όπως ισχύει και στην απόφαση 8/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις οικείες αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016.	Το περιεχόμενο της Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 είναι σύμφωνο με τα όσα ορίζονται από το άρθρο 53 του Ν.5193/2025, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις οικείες αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016
2	Να εξεταστεί εάν οι περιγραφές των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη "Περιγραφή Ακινήτου" της Κατάστασης Επενδύσεων συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην τελευταία υποβληθείσα Βεβαίωση Δήλωσης Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9) της Εταιρείας ή/και με τα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης των ακινήτων ή/και τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2025.	Οι περιγραφές των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη "Περιγραφή Ακινήτου" της Κατάστασης Επενδύσεων συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην τελευταία υποβληθείσα Βεβαίωση Δήλωσης Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9) της Εταιρείας ή/και με τα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης των ακινήτων ή/και τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2025.
3	Να εξεταστεί κατά πόσο οι εύλογες αξίες των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη "Αξία Αποτίμησης" της ως άνω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτουν από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2025.	Οι εύλογες αξίες των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη "Αξία Αποτίμησης" της Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτουν από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των αρμόδιων ανεξάρτητων εκτιμητών, με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2025.
4	Να εξεταστεί εάν στο πεδίο (Β) «Επενδύσεις σε μετοχές εταιρειών με αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων (κινητές αξίες μη εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά)», στήλη «Τρέχουσα Αξία Κινητών Αξιών», που περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Επενδύσεων συμφωνεί με την καθαρή θέση των εταιρειών στις οποίες η Εταιρεία έχει επενδύσει, όπως αυτές παρουσιάζονται στα ανέλεγκτα από εμάς τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 και εάν για τον προσδιορισμό της καθαρής θέσης των εταιρειών έχει ληφθεί υπόψη η εύλογη αξία των ακινήτων τους, όπως αυτή έχει προκύψει από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2025.	Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στο πεδίο (Β) «Επενδύσεις σε μετοχές εταιρειών με αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων (κινητές αξίες μη εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά)», στήλη «Τρέχουσα Αξία Κινητών Αξιών» της Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνούν με την καθαρή θέση των εταιρειών στις οποίες η Εταιρεία έχει επενδύσει, όπως αυτές παρουσιάζονται στα ανέλεγκτα από εμάς τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025. Σημειώνεται ότι για τον προσδιορισμό της καθαρής θέσης των εταιρειών έχει ληφθεί υπόψη η εύλογη αξία των ακινήτων τους, όπως αυτή έχει προκύψει από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2025.
5	Να εξεταστεί κατά πόσο η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που αναφέρεται στην Κατάσταση Επενδύσεων, συμφωνεί με την αντίστοιχη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα, όπως αυτή προκύπτει από τα ανέλεγκτα από εμάς λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025.	Η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, που αναφέρεται στην Κατάσταση Επενδύσεων, συμφωνεί με την αντίστοιχη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα, όπως αυτή προκύπτει από τα ανέλεγκτα από εμάς λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025.
6	Να εξεταστεί ότι τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ως άνω Κατάσταση Επενδύσεων έχουν εξαχθεί από τα μη εισέτι ελεγμένα λογιστικά αρχεία που τηρούνται από την Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025.	Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων συμφωνούν με τα μη εισέτι ελεγμένα λογιστικά αρχεία που τηρούνται από την Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025.
7	Να επαληθευτεί η ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων.	Επαληθεύσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων.

Αθήνα, 16 Μαρτίου 2026
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτρης Παντερλής
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 38651

