



TRADE ESTATES
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

**Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές
Πληροφορίες**

Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες

Γενικά

Η παρούσα ενότητα έχει συνταχθεί σχετικά με τη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., μεταξύ της REDS ΑΕ ως πωλήτριας και της Εταιρείας ως αγοράστριας, σύμφωνα με την από 06.10.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της πωλήτριας και την από 09.10.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, δυνάμει των οποίων εγκρίθηκε η σύναψη Σύμβασης Πώλησης και Αγοράς των μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., όπως αναλυτικά περιγράφεται στην ενότητα 3.13.4 «Λοιπές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η ανωτέρω συναλλαγή αναμένεται να προκαλέσει μεταβολή άνω του 25% επί του ενεργητικού και των ετήσιων εσόδων του Ομίλου, επομένως σύμφωνα με τις πρόνοιες των αρ. 1(ε) και 18 παρ. 4 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, ως ισχύει, καθώς και των οδηγιών της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation / ESMA32-382-1138 (04 March 2021) παράγραφος 86-92, η ανωτέρω συναλλαγή αποτελεί σημαντική χρηματοοικονομική δέσμευση και η Εταιρεία προχώρησε στην σύνταξη των Άτυπων (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών.

Σημειώνεται ότι η ολοκλήρωση της συναλλαγής τελεί υπό την αίρεση της πλήρωσης των προϋποθέσεων που προβλέπονται στην Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. (βλ. ενότητα 3.13.4 «Λοιπές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Η Εταιρεία συνέταξε Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.06.2023, σύμφωνα με το Παράρτημα 20 του Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019, όπως ισχύει, προκειμένου να συμπεριληφθούν στο Ενημερωτικό Δελτίο. Οι Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αφορούν τις Άτυπες (Pro-Forma) Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Οι Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας, όπως αυτές περιγράφονται κατωτέρω στο σημείο «Βάση ενοποίησης/Λογιστική αρχή και πολιτική».

Επί των Άτυπων (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών έχει εκδοθεί έκθεση διασφάλισης, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο», από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμιανού (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 61391) της εταιρείας «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.», Χειμάρρας 8B, Μαρούσι.

Η Άτυπη (Pro-Forma) Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση έχει συνταχθεί για ενδεικτικούς σκοπούς, προκειμένου να απεικονιστεί η επίδραση της από 10.10.2023 Σύμβασης Πώλησης και Αγοράς Μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.06.2023, ως η συναλλαγή να ολοκληρώθηκε στις 30.06.2023 για την κατάρτιση της pro forma ενοποιημένης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και ως η συναλλαγή να ολοκληρώθηκε την 1 Ιανουαρίου 2023 για την κατάρτιση της pro-forma ενοποιημένης κατάστασης αποτελεσμάτων.

Για την σύνταξη των Άτυπων (Pro-forma) Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών δεν λήφθηκαν υπόψιν τα Καθαρά Έσοδα από την Αύξηση ύψους έως €56.896 χιλ όπως σχετικά αναφέρονται στην ενότητα 4.1.4 «Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Περιγραφή της συναλλαγής που περιλαμβάνεται στην Άτυπη (Pro-Forma) Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

Οι Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν λαμβάνοντας υπόψιν την επίδραση από τη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., η οποία συμπεριλήφθηκε σε αυτές λόγω της σημαντικότητας της.

Στις 10.10.2023, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή Σύμβασης Πώλησης και Αγοράς Μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., με πωλητή την REDS ΑΕ. Η ΓΥΑΛΟΥ ΜΑΕ είναι ιδιοκτήτρια και διαχειρίστρια του εμπορικού πάρκου SMART PARK. Η συναλλαγή θα πραγματοποιηθεί με καταβολή μετρητών με την οριστικοποίηση του τιμήματος στο κλείσιμο της συναλλαγής, όπως προβλέπεται από τη σχετική Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. Το τίμημα έχει προσωρινά οριστεί σύμφωνα με τον ισολογισμό της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. με ημερομηνία 31.08.2023, σε €93 εκατ. υπολογιζόμενο ως εξής: Αξία εμπορικού πάρκου €110 εκατ. μείον/συν τα υπόλοιπα στοιχεία του ισολογισμού της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. εξαιρουμένων των υπολοίπων της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. με θυγατρικές της πωλήτριας εταιρείας. Τα έξοδα της συναλλαγής ανέρχονται στο ποσό των €1,6 εκατ. περίπου και δεν περιλαμβάνονται στο προαναφερθέν τίμημα των €93 εκατ.

Επίπτωση της συναλλαγής στην Εταιρεία

Οι μη ελεγμένες Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αποτελούνται από την pro-forma ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 30.06.2023 και την pro-forma ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30.06.2023. Οι τρεις πρώτες στήλες τόσο στην pro-forma ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όσο και στην pro-forma ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων συντάχθηκαν από την Διοίκηση της Εταιρείας σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές που έχουν υιοθετήσει κατά την κατάρτιση των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2022, ενώ η τέταρτη στήλη έχει καταρτισθεί σύμφωνα με το παράρτημα 20 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980 όσον αφορά τις pro forma προσαρμογές.

Βάση ενοποίησης/Λογιστικές αρχή και πολιτική

Η Διοίκηση της Εταιρείας συνέταξε ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει του ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και οι καταστάσεις αυτές περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών στις οποίες ασκεί έλεγχο για την περίοδο 01.01.2023 έως 30.06.2023. Έλεγχος θεωρείται ότι υπάρχει όταν η μητρική Εταιρεία έχει τη δυνατότητα να ορίζει τις αποφάσεις που αφορούν τις χρηματοοικονομικές και λειτουργικές αρχές διαχείρισης των θυγατρικών, με σκοπό να έχει οφέλη από αυτές. Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε την επένδυση της επικείμενης απόκτησης του 100% των μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτελούν επιχείρηση. Σε περιπτώσεις όπως αυτή, ο αποκτών θα διαπιστώσει και θα αναγνωρίσει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις κατανέμοντας το κόστος απόκτησης σε αυτά τα στοιχεία με βάση τη σχετική τους εύλογη αξία. Η απόκτηση αυτή είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων». Λόγω της σημαντικότητας της επικείμενης απόκτησης της ΓΥΑΛΟΥ η Εταιρεία κατήρτισε pro-forma ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης σαν η επικείμενη απόκτηση να έλαβε χώρα 30.06.2023 και pro-forma ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων σαν η επικείμενη απόκτηση να έλαβε χώρα 01.01.2023.

Για την κατάρτιση της Άτυπης (Pro-Forma) Χρηματοοικονομική Πληροφόρησης για την ως άνω επένδυση, η Εταιρεία στηρίχθηκε:

- (α) Τις Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 1.1.2023 έως 30.6.2023
- (β) Στα μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή ενδιάμεσα οικονομικά στοιχεία της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. της περιόδου 01.01.2023-30.06.2023 που συντάχθηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ εναρμονισμένα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας
- (γ) Την τρέχουσα συναλλαγή απόκτησης του 100% των μετοχών της εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., όπως αυτή περιγράφεται στην από 10.10.2023 Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.

Η άτυπη (pro-forma) ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων περιγράφει μια υποθετική κατάσταση και έχει συνταχθεί αποκλειστικά για ενδεικτικούς σκοπούς και δεν αντικατοπτρίζουν ποια θα ήταν τα πραγματικά ενοποιημένα αποτελέσματα Ομίλου εάν η εξαγορά είχε πραγματοποιηθεί την 01.01.2023, ούτε αναγκαστικά ενδεικτική των μελλοντικών ενοποιημένων αποτελεσμάτων του Ομίλου. Επιπλέον, βασίζεται σε διαθέσιμες πληροφορίες και διάφορες παραδοχές που η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι είναι λογικές. Τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν από αυτά που αντικατοπτρίζονται στις ανέλεγκτες Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για διάφορους λόγους, συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, των διαφορών μεταξύ των παραδοχών που χρησιμοποιούνται για την προετοιμασία των μη ελεγμένων Άτυπων (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και των πραγματικών ποσών.

Ομοίως, η άτυπη (Pro-Forma) ενοποιημένη χρηματοοικονομική θέση κατά την 30.06.2023 έχει καταρτιστεί αποκλειστικά για ενδεικτικούς σκοπούς και δεν αντικατοπτρίζει την αναπαράσταση της πραγματικής ενοποιημένης χρηματοοικονομικής θέσης για την Εταιρεία και τον Όμιλο ως εάν η συναλλαγή αυτή είχε λάβει χώρα την 30.06.2023.

Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Ενδιάμεσης Περιόδου 01.01-30.06.2023

(ποσά σε € χιλ.)	Μη προσαρμοσμένες ιστορικές πληροφορίες				Σημειώσεις
	Trade Estates Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων 01.01 - 30.06.2023	ΓΥΛΟΥ Μ.Α.Ε. Κατάσταση Αποτελεσμάτων 01.01 - 30.06.2023	Άτυπες (Pro-Forma) προσαρμογές	Trade Estates Άτυπη (Pro-Forma) Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων 01.01 - 30.06.2023	
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	0	4.928	(4.928)	0	1
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	10.774	0	4.928	15.702	1
Λοιπά έσοδα	1.028	0	1.683	2.711	2
Σύνολο Εσόδων	11.802	4.928		18.414	
Μείον: Διαπάνες Εκμετάλλευσης	0	(1.196)	1.196	0	1
Καθαρά κέρδη από αναπτ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	9.014	0	15.120	24.134	3
Λειτουργικά Έξοδα	0	(585)	585	0	1
Λοιπά κέρδη / (ζημιές) - έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	0	35	(35)	0	1
Άμεσα έσοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.002)	0	(1.044)	(2.046)	1
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(522)	0	(433)	(955)	1
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1.163)	0	(145)	(1.308)	1
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(873)	0	(986)	(1.859)	1
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(128)	0	(86)	(214)	1,4
Λειτουργικά κέρδη	17.128	3.183		36.166	
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	1.029	(1.029)	0	1
Χρηματοοικονομικά (έξοδα)	0	(2.422)	2.422	0	1
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	523	0	1.029	997	1,5
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(3.527)	0	(2.422)	(8.383)	1,6,7,10
Αναλογία κερδών/ (ζημιών) από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	386	0	0	386	
Κέρδη προ φόρων	14.510	1.790		29.166	
Φόρος εισοδήματος	0	(358)	358	0	1
Φόρος	(1.118)	0	(285)	(1.403)	1,8
Κέρδη μετά φόρων	13.392	1.433		27.763	
Κέρδη ανά μετοχή (Βασικά και απομειωμένα)	0,1530	-		0,3173	9

*Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις επί των οποίων έχει εκδοθεί σχετική έκθεση σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΔΔ) 3420.

Επεξηγηματικές Σημειώσεις για την κατάρτιση της Άτυπης (Pro-Forma) Ενοποιημένης Κατάστασης Αποτελεσμάτων

Σημείωση 1

Η συγκεκριμένη εγγραφή προσαρμογής αφορά εναρμόνιση παρουσίασης των κονδυλίων στην κατάσταση αποτελεσμάτων της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. σύμφωνα με την κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρείας.

Σημείωση 2

Η συγκεκριμένη εγγραφή προσαρμογής αφορά εναρμόνιση παρουσίασης των κονδυλίων στην κατάσταση αποτελεσμάτων της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. σύμφωνα με την κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρείας. Συγκεκριμένα αφορά την παρουσίαση των λοιπών εσόδων της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. που σχετίζονται με επανατιμολόγηση κοινοχρήστων και παρουσιάζονται στις οικονομικές της καταστάσεις αφαιρετικά των αντίστοιχων εξόδων. Στο πλαίσιο της εναρμόνισης των κονδυλίων με την Εταιρεία μεταφέρθηκαν στα λοιπά έσοδα.

Σημείωση 3

Η εγγραφή αφορά τα καθαρά αποτελέσματα (κέρδη/ζημιές) από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία όπως προέκυψε από την αποτίμηση που διενεργήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή.

Πιο συγκεκριμένα:

<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	
Συμφωνημένη αξία ακινήτου (€110 εκατ. + €1,6 εκατ. έξοδα συναλλαγής)	111.600
Εύλογη αξία ακινήτου κατά την 02.01.2023 - ίδια με 31.12.2022	129.450
Αποτέλεσμα αποτίμησης κατά την 02.01.2023	17.850
Εύλογη αξία ακινήτου 30.06.2023	126.720
Αποτέλεσμα αποτίμησης 30.06.2023	(2.730)
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου 01.01 - 30.06.2023 από τις αποτιμήσεις χρήσης	15.120

Σημείωση 4

Η συγκεκριμένη εγγραφή προσαρμογής αφορά εναρμόνιση παρουσίασης των κονδυλίων στην κατάσταση αποτελεσμάτων της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. σύμφωνα με την κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρείας. Συγκεκριμένα οι εγγραφές προσαρμογής αφορούν την ανακατανομή των κονδυλίων εξόδων από τις κατηγορίες που παρουσιάζει η ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. σε αυτές που παρουσιάζει η Εταιρεία. Επιπλέον, από τα εν λόγω ποσά έχουν αφαιρεθεί τα σχετικά λοιπά έσοδα όπως αναλύεται στην σημείωση 2 καθώς επίσης και οι αποσβέσεις του επενδυτικού ακινήτου καθώς η ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. το παρουσιάζει στο κόστος και όχι στην εύλογη αξία. Οι αποσβέσεις της περιόδου 01.01-30.06.2023 αναλύονται ως εξής:

<i>(ποσά σε χιλ. €)</i>	
Αποσβέσεις στα αποτελέσματα της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.	(835)
Αποσβέσεις επενδυτικού ακινήτου που αντυλογίζονται	749
Pro-forma αποσβέσεις ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.	(86)

Σημείωση 5

Η συγκεκριμένη εγγραφή προσαρμογής αφορά εναρμόνιση παρουσίασης των κονδυλίων στην κατάσταση αποτελεσμάτων της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. σύμφωνα με την κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρείας. Συγκεκριμένα οι εγγραφές προσαρμογής αφορούν την ανακατανομή των κονδυλίων χρηματοοικονομικών εσόδων από την κατηγορία που παρουσιάζει η ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. στην αντίστοιχη που παρουσιάζει η Εταιρεία. Επιπλέον, από τα εν λόγω ποσά έχουν αφαιρεθεί τα σχετικά έσοδα τόκων που είχε στα αποτελέσματα της η ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. και προέρχονται από το δάνειο που είχε χορηγήσει στην REDS Α.Ε.

<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων όπως παρουσιάζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.	1.029
Σύνολο εσόδων τόκων από το δάνειο προς την REDS Α.Ε.	554
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. Pro-Forma	475

Σημείωση 6

Η συγκεκριμένη εγγραφή προσαρμογής αφορά εναρμόνιση παρουσίασης των κονδυλίων στην κατάσταση αποτελεσμάτων της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. σύμφωνα με την κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρείας. Συγκεκριμένα οι εγγραφές προσαρμογής αφορούν την ανακατανομή των κονδυλίων χρηματοοικονομικών εξόδων από την κατηγορία που παρουσιάζει η ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. στην αντίστοιχη που παρουσιάζει η Εταιρεία. Επιπλέον, από τα εν λόγω ποσά έχουν αφαιρεθεί τα σχετικά αποτελέσματα της περιόδου 01.01-30.06.2023 που σχετίζονται με το παράγωγο (IRS) της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.

<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων όπως παρουσιάζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.	2.422
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα περιόδου που σχετίζονται με το παράγωγο	(1.288)
Χρηματοοικονομικό κόστος δανεισμού €90εκ (Σημείωση 7)	2.027
Χρηματοοικονομικό κόστος δανείου που θα αποπληρωθεί (Σημείωση 10)	(880)
Σύνολο επίδρασης εγγραφών στα χρηματοοικονομικά έξοδα	2.435
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. Pro-Forma	4.856

Σημείωση 7

Η άτυπη εγγραφή προσαρμογής στα χρηματοοικονομικά έξοδα αφορά το χρηματοοικονομικό έξοδο της περιόδου 01.01 - 30.06.2023, ως αποτέλεσμα από τον επιπλέον δανεισμό που θα χρειαστεί ο Όμιλος για την εξαγορά της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.

Το χρηματοοικονομικό έξοδο των τόκων συνολικής αξίας €2.027 χιλ. έχει υπολογιστεί επί των €90 εκατ. δανεισμού με επιτόκιο 1,9% + euribor 3 μηνών.

Σημείωση 8

Η εγγραφή προσαρμογής αφορά την απαλοιφή του εξόδου φόρου εισοδήματος της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. για την περίοδο 01.01-30.06.2023 καθώς στο πλαίσιο της εξαγοράς της από την Εταιρεία και ούσα πλέον 100% θυγατρική ΑΕΕΑΠ δεν θα υπόκειται

σε φόρο εισοδήματος αλλά σε φόρο ενεργητικού. Ο φόρος ενεργητικού υπολογίστηκε σύμφωνα με το Pro-Forma Ενεργητικό της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. στις 30.06.2023 στις €285 χιλ. Πιο συγκεκριμένα:

(ποσά σε € χιλ.)

Σύνολο Φόρου όπως παρουσιάζεται στις Οικονομικές Καταστάσεις της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.	358
Απαλοιφή εξόδου Φόρου εισοδήματος 01.01-30.06.2023	(358)
Έξοδο φόρου ενεργητικού 01.01-30.06.2023	285
Σύνολο εξόδου Φόρου ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. Pro-Forma	285

Σημείωση 9

Τα κέρδη ανά μετοχή (Βασικά και απομειωμένα) υπολογίζονται ως εξής:

Ποσά σε χιλ.	Trade Estates Ενοποιημένη	Trade Estates Άτυπη (Pro-Forma)
	Κατάσταση Αποτελεσμάτων	Ενοποιημένη Κατάσταση
	01.01 - 30.06.2023	Αποτελεσμάτων 01.01 - 30.06.2023
Κέρδη Περιόδου	13.392	27.777
Σταθμισμένος Μ.Ο. Μετοχών	87.535	87.535
Κέρδη ανά μετοχή (Βασικά και απομειωμένα)	0,1530	0,31730

Σημείωση 10

Η άτυπη εγγραφή προσαρμογής στα χρηματοοικονομικά έξοδα αφορά την αντιστροφή του κόστους τόκων ύψους €880 χιλ που αναλογούν στην δανειακή υποχρέωση της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. ποσού €39.617 χιλ. η οποία θα αποπληρωθεί, όπως σχετικά προβλέπεται στην από 10.10.2023 Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.

Χρηματοοικονομικής Θέσης 30.06.2023 (ποσά σε € χιλ.)	Μη προσαρμοσμένες ιστορικές πληροφορίες Trade Estates Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 30.06.2023		Προσαρμογές που σχετίζονται με τη λογιστική πολιτική	Άτυπες (Pro-Forma) προσαρμογές	Ενοποιημένη Άτυπη (Pro-Forma) Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 30.06.2023 Ομίλου Trade Estates	Σημειώσεις
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού						
Ενσώματα πάγια	0	274	(274)	0	1	
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	323	0	274	597	1	
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	277	0	11	288	1	
Επενδύσεις σε ακίνητα	344.718	66.961	59.759	471.438	2	
Άλλα περιουσιακά στοιχεία	102	11	(11)	102	1	
Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς	9.023	0	0	9.023	1, 3	
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	577	0	42.341	581	1, 3	
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	7.020	0	0	7.020	1	
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	0	42.341	(42.341)	0	1	
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού	362.040	109.586		489.048		
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού						
Φόρος εισοδήματος εισπρακτέος	88	0	0	88	1, 4	
Απαιτήσεις από πελάτες	617	0	10.016	1.257	1	
Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	0	10.016	(10.016)	0	1	
Δεσμευμένες καταθέσεις	0	6.672	(6.672)	0	1	
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	2.959	0	6.672	9.631	1	
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	2.239	0	0	2.239	1	
Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα	14.347	302	0	17.251	10	
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	20.250	16.990	2.602	30.465		
Σύνολο Ενεργητικού	382.290	126.577	(49.112)	519.514		
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ						
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής						
Μετοχικό κεφάλαιο	144.825	33.249	0	144.825	5	
Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	1.963	0	0	1.963	1, 5	
Αποθεματικά	45.474	0	1.668	45.474	1	
Λοιπά αποθεματικά	0	1.668	(1.668)	0	1, 5	
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον	0	11.449	(11.449)	0	1, 5	
Αδιανέμητα κέρδη	32.752	0	73.902	46.400	5, 2	
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής	225.014	46.365		238.662		
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	225.014	46.365		238.662		

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ								
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις								
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	129.115	65.084	0	45.383	239.582	6		
Υποχρεώσεις μίσθωσης	14.220	0	0	0	14.220			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	0	2.409	(2.409)	0	0	1		
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	0	8	(8)	0	0	1		
Παράγωγα	0	213	(213)	0	0	1		
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	1.448	(1.448)	0	0	1		
Παροχές προσωπικού	18	0	8	0	26	1		
Αναβαλλόμενοι φόροι	945	0	2.409	(2.409)	945	1		
Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.194	0	1.661	0	2.855	1,7		
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	145.492	69.162			257.628	1		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις								
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	2.500	0	0	0	2.500	1		
Δάνεια βραχυπρόθεσμα	0	2.023	(2.023)	0	0			
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	2.033	0	2.023	5.000	9.056	1,6		
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μίσθωσης	513	10	0	0	523			
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (φόρος εισοδήματος)	0	1.015	(1.015)	0	0	1		
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	659	0	1.015	285	1.959	1,8		
	6.080	8.001	0	(4.895)	9.186	9		
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	11.785	11.049			23.224			
Σύνολο Υποχρεώσεων	157.277	80.211			280.852			
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	382.291	126.577			519.514			

*Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στραγγιλοποιήσεις.

Πηγή: Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις επί των οποίων έχει εκδοθεί σχετική έκθεση σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΔΔ) 3420.

Επεξηγηματικές Σημειώσεις για την κατάρτιση της Άτυπης (Pro-Forma) Ενοποιημένης Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης 30.06.2023

Σημείωση 1

Η συγκεκριμένη εγγραφή προσαρμογής αφορά εναρμόνιση παρουσίασης των κονδυλίων στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. σύμφωνα με την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας.

Σημείωση 2

Η εγγραφή προσαρμογής αφορά την μετατροπή των επενδύσεων σε ακίνητα από πολιτική κόστους μείον αποσβέσεις που παρουσιάζεται στην ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., σε εύλογη αξία όπως προέκυψε από την αποτίμηση που διενεργήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή.

Πιο συγκεκριμένα:

<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	
Πολιτική κόστους μείον αποσβέσεις	66.961
Εύλογη αξία ακινήτου 30.06.2023	126.720
Εγγραφή Αναπροσαρμογής 30.06.2023	59.759

Επιπλέον, από την κατανομή του τιμήματος προκύπτει αναπροσαρμογή στην αξία του ακινήτου ύψους €13.647 χιλ. ως εξής:

<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	
Συμφωνημένο Τίμημα (συμπεριλαμβανομένων των σχετικών εξόδων της συναλλαγής)	94.601
Αξία Ενεργητικού ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. (εκτός του Ακινήτου)	15.103
Αξία Υποχρεώσεων ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.	33.575
Αξία Ακινήτου	113.073
Αναπροσαρμοσμένη αξία ακινήτου στην εύλογη αξία	126.720
Αξία ακινήτου σύμφωνα με το τίμημα	113.073
Pro-Forma Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτου 30.06.2023	(13.647)

Τέλος, καθώς η Εταιρεία ακολουθεί σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές της, την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία τους, προχώρησε στην αναπροσαρμογή της αξίας του ακινήτου στην εύλογη αξία με ημερομηνία 30.06.2023 σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης που διενεργήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή.

<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	
Αξία ακινήτου σύμφωνα με τη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.	113.073
Εύλογη αξία ακινήτου 30.06.2023	126.720
Pro-Forma Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτου 30.06.2023	13.647

Το κέρδος από την αναπροσαρμογή της αξίας του ακινήτου εμφανίζεται στα αδιανέμητα κέρδη της Ενοποιημένης Άτυπης (Pro-Forma) Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης με ημερομηνία 30.06.2023 του Ομίλου Trade Estates.

Σημείωση 3

Η συγκεκριμένη Pro-Forma εγγραφή προσαρμογής αφορά την είσπραξη της απαίτησης δανείου της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. ποσού €42.338 χιλ. από την REDS ΑΕ κατά την 30.06.2023, όπως σχετικά προβλέπεται στη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.

Σημείωση 4

Η συγκεκριμένη Pro-Forma εγγραφή προσαρμογής αφορά την είσπραξη της απαιτήσεων της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. ποσού €9.377 χιλ. από την REDS ΑΕ κατά την 30.06.2023, όπως σχετικά προβλέπεται από τη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.

Σημείωση 5

Οι συγκεκριμένες Pro-Forma εγγραφές προσαρμογής αφορούν την απαλοιφή του Μετοχικού Κεφαλαίου, των αποθεματικών και των αδιανέμητων κερδών στο πλαίσιο της ενοποίησης στον Όμιλο.

Σημείωση 6

Η συγκεκριμένη Pro-Forma εγγραφή προσαρμογής αφορά την αποπληρωμή της δανειακής υποχρέωσης της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. ποσού €39.617 χιλ. κατά την 30.06.2023, όπως σχετικά προβλέπεται στη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. και τον δανεισμό που θα αντλήσει η Εταιρεία από υφιστάμενο ομολογιακό δάνειο προκειμένου να χρηματοδοτήσει την εξαγορά των μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., ύψους €90.000 χιλ. (€85.000 χιλ. αφορούν σε μακροπρόθεσμη δανειακή υποχρέωση και €5.000 χιλ. αφορούν σε βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, προκειμένου να χρηματοδοτήσει την εξαγορά των μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.

<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	
Αποπληρωμή Δανείου	(39.617)
Νέος Δανεισμός Ομίλου για συναλλαγή	85.000
Συνολική επιρροή Pro-Forma εγγραφών στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις 30.06.2023	45.383

<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	
Νέος Δανεισμός Ομίλου για συναλλαγή	5.000
Συνολική επιρροή Pro-Forma εγγραφών στο βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων 30.06.2023	5.000

Σημείωση 7

Η εγγραφή προσαρμογής αφορά την απαλοιφή του αναβαλλόμενου φόρου της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. στις 30.06.2023 καθώς στο πλαίσιο της εξαγοράς της από την Εταιρεία και ούσα πλέον 100% θυγατρική ΑΕΕΑΠ δεν θα υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά σε φόρο ενεργητικού.

Σημείωση 8

Η εγγραφή προσαρμογής αφορά την καταχώρηση της υποχρέωσης του φόρου ενεργητικού της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. την 30.06.2023, καθώς στο πλαίσιο της εξαγοράς της από την Εταιρεία και ούσα πλέον 100% θυγατρική ΑΕΕΑΠ θα υπόκειται σε φόρο ενεργητικού. Ο Φόρος Ενεργητικού υπολογίστηκε σύμφωνα με το Pro-Forma ενεργητικό της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. στις 30.06.2023 στις €285 χιλ. Πιο συγκεκριμένα:

<i>(ποσά € χιλ.)</i>	
Υποχρέωση φόρου ενεργητικού 01.01-30.06.2023	(285)

Σημείωση 9

Η συγκεκριμένη Pro-Forma εγγραφή προσαρμογής αφορά την αποπληρωμή των υποχρεώσεων της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. ποσού €4.895 χιλ. προς την REDS Α.Ε. κατά την 30.06.2023, όπως σχετικά προβλέπεται στη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.

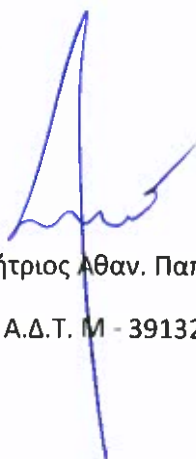
Σημείωση 10

Οι εγγραφές Pro-Forma επί των ταμειακών διαθεσίμων αναλύονται ως εξής:

<i>(ποσά € χιλ.)</i>	
Είσπραξη ενδοομιλικού δανεισμού (Σημείωση 3)	42.338
Αποπληρωμή τραπεζικού δανεισμού (Σημείωση 6)	(39.617)
Είσπραξη ενδοομιλικών απαιτήσεων (Σημείωση 4)	9.377
Αποπληρωμή ενδοομιλικών υποχρεώσεων (Σημείωση 9)	(4.895)
Ταμειακά διαθέσιμα για την ολοκλήρωση της συναλλαγής	(4.600)
Συνολική επιρροή Pro-Forma εγγραφών στα ταμειακά διαθέσιμα 30.06.2023	2.602

Αθήνα, 24 Οκτωβρίου 2023

Ο Διευθύνων Σύμβουλος



Δημήτριος Αθαν. Παπούλης

Α.Δ.Τ. Μ - 391322

Ο Οικονομικός Διευθυντής



Ιωάννης Ευάγ. – Γεώρ. Μεσσίνης

Α.Δ.Τ. ΑΜ-599339

Έκθεση διασφάλισης επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-forma) ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro-Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που Περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο»

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», καθώς και την «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.», την «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», την «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και την «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» υπό την ιδιότητά τους ως Συντονιστές Κύριους Αναδόχους (εφεξής οι «Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι» ή «ΣΚΑ»).

Εξετάσαμε τις pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες της εταιρείας «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «Εταιρεία» ή «TRADE ESTATES»). Οι pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες αποτελούνται από την pro-forma ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 30 Ιουνίου 2023, την pro-forma ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 και τις σχετικές σημειώσεις όπως παρατίθενται στην Ενότητα 3.19 του Ενημερωτικού Δελτίου που εκδόθηκε από την Εταιρεία. Τα εφαρμοζόμενα κριτήρια βάσει των οποίων η Διοίκηση της Εταιρείας «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «Διοίκηση της Εταιρείας») έχει καταρτίσει τις pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες καθορίζονται στο Παράρτημα 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει και περιγράφονται στην Ενότητα 3.19 «Άτυπες (pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Οι pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί από την Διοίκηση της Εταιρείας για να επεξηγήσουν την επίπτωση της συναλλαγής που αναφέρεται στη Ενότητα 3.5.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου, επί της ενοποιημένης χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και των θυγατρικών της (εφεξής ο Όμιλος) κατά την 30 Ιουνίου 2023 και της χρηματοοικονομικής επίδοσης του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023, ως εάν η συναλλαγή να είχε λάβει χώρα την 30 Ιουνίου 2023 και την έναρξη της περιόδου 2023 αντίστοιχα.

Ως μέρος αυτής της διαδικασίας, πληροφορίες για τη χρηματοοικονομική θέση και τη χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου έχουν αντληθεί από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας και των θυγατρικών της ή άλλα αξιόπιστα στοιχεία στις περιπτώσεις που δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικές καταστάσεις για πληροφορίες που έχουν χρησιμοποιηθεί για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023.

Ευθύνη της Διοίκησης της Εταιρείας για τις Pro-Forma ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες

Η Διοίκηση της Εταιρείας είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση των Pro-Forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών βάσει των εφαρμοζόμενων κριτηρίων του Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στη Ενότητα 3.19 «Άτυπες (pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη σχετικά με το εάν οι pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, από τη Διοίκηση της Εταιρείας βάσει των προβλεπόμενων του Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στη Ενότητα 3.19 «Άτυπες (pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Διενεργήσαμε την εργασία σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ 3420) «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Προ-φόρμα Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που Περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο», το οποίο έχει εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Προτύπων Ελέγχου και Διασφάλισης. Αυτό το πρότυπο απαιτεί από τον ελεγκτή να συμμορφώνεται με απαιτήσεις δεοντολογίας και να σχεδιάζει και διενεργεί διαδικασίες για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης σχετικά με το εάν η Εταιρεία έχει καταρτίσει, από κάθε ουσιώδη άποψη, τις pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες βάσει του Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στην Ενότητα 3.19 «Άτυπες (pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Για σκοπούς αυτής της εργασίας, δεν φέρουμε ευθύνη για επικαιροποίηση ή επανέκδοση οποιωνδήποτε εκθέσεων ή γνωμών επί οποιωνδήποτε ιστορικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την κατάρτιση των pro-forma χρηματοοικονομικών πληροφοριών, ούτε έχουμε διενεργήσει στα πλαίσια αυτής της εργασίας, έλεγχο ή επισκόπηση των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την κατάρτιση των pro-forma χρηματοοικονομικών πληροφοριών.

Ο σκοπός των pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε ενημερωτικό δελτίο είναι μόνο για να επεξηγήσει την επίπτωση ενός σημαντικού γεγονότος ή συναλλαγής επί των μη προσαρμοσμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της οντότητας, ως εάν το γεγονός να είχε συμβεί ή η συναλλαγή να είχε αναληφθεί σε προγενέστερη ημερομηνία που επιλέχτηκε για σκοπούς της επεξήγησης. Συνεπώς, δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διασφάλιση ότι το πραγματικό αποτέλεσμα του γεγονότος ή της συναλλαγής κατά την 30 Ιουνίου 2023 θα ήταν όπως παρουσιάζεται.

Μια ανάθεση εύλογης διασφάλισης για έκδοση έκθεσης ως προς το εάν οι pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, βάσει των εφαρμοζόμενων κριτηρίων συνεπάγεται την εκτέλεση διαδικασιών για την εκτίμηση του εάν τα εφαρμοζόμενα κριτήρια που χρησιμοποιήθηκαν από την Διοίκηση της Εταιρείας για την κατάρτιση των pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών παρέχουν λογική βάση για την παρουσίαση των σημαντικών επιπτώσεων που αποδίδονται ευθέως στο γεγονός ή τη συναλλαγή, καθώς και για την απόκτηση επαρκών και κατάλληλων τεκμηρίων για το εάν:

- Οι σχετικές προ-φόρμα προσαρμογές δίδουν τη δέουσα βαρύτητα σε αυτά τα κριτήρια, και
- Οι προ-φόρμα χρηματοοικονομικές πληροφορίες αντικατοπτρίζουν την ενδεδειγμένη εφαρμογή εκείνων των προσαρμογών στις μη προσαρμοσμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες.

Οι διαδικασίες επιλέχθηκαν με βάση την κρίση του ελεγκτή, λαμβάνοντας υπόψη την κατανόησή του για τη φύση της οντότητας, το γεγονός ή τη συναλλαγή αναφορικά με το οποίο οι pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί, καθώς και άλλες σχετικές περιστάσεις της ανάθεσης.

Η εργασία επίσης περιλαμβάνει αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών.

Πιστεύουμε ότι τα τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας

Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας

Κατά την εκτέλεση της εργασίας, συμμορφωθήκαμε με τις δεοντολογικές απαιτήσεις του Διεθνούς Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές ("Κώδικας IESBA") και με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας.

Η ΕΥ εφαρμόζει το International Standard on Quality Management 1 (ISQM-1), Quality Management for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements, και κατά συνέπεια σχεδιάζει, εφαρμόζει και λειτουργεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων τεκμηριωμένων πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις δεοντολογίας, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις εφαρμοστέες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, βάσει των εφαρμοστέων κριτηρίων που δηλώθηκαν στην Ενότητα 3.19 του Ενημερωτικού Δελτίου και η βάση αυτή είναι σύμφωνη με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζει η Εταιρεία και παρατίθενται στην ενότητα «Βάση ενοποίησης / Λογιστική αρχή και πολιτική».

Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους. Η έκθεση αυτή συντάχθηκε για να ενσωματωθεί αυτούσια ή αποσπασματικά στο Ενημερωτικό Δελτίο, να κοινοποιηθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και να τεθεί ως έγγραφο στη διάθεση του επενδυτικού κοινού, σύμφωνα με το Σημείο 21.1 του Παραρτήματος 1 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980 και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

Αθήνα, 24 Οκτωβρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Ανδρέας Χατζηδαμιανού
ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8B
151 25 ΜΑΡΟΥΣΙ
ΕΛΛΑΔΑ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107