



TradeEstates



● ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ● ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ● ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Disclaimer.

ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΕΓΓΡΑΦΟ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΕΙ ΜΟΝΟ ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ ΜΕ ΚΑΙ ΥΠΟ ΤΟΥΣ ΟΡΟΥΣ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΗΣ

Με την πρόσβαση στο παρόν υλικό (το «Υλικό») με οποιονδήποτε τρόπο, συμφωνείτε με τα εξής: Το Υλικό έχει προετοιμαστεί από την Trade Estates ΑΕΕΑΠ (η «Εταιρεία») αποκλειστικά για ενημερωτικούς σκοπούς. Περιλαμβάνει γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία και παρέχεται αποκλειστικά στο πλαίσιο της παρουσίασης. Δεν παρέχεται καμία δήλωση ή εγγύηση, ρητή ή σιωπηρή, σχετικά με την ακρίβεια, πληρότητα ή αμεροληψία των πληροφοριών που περιέχονται στο Υλικό και δεν πρέπει να βασιστείτε σε αυτές.

Το Υλικό δεν προορίζεται να αποτελέσει νομική, λογιστική, κανονιστική, φορολογική ή άλλη επαγγελματική συμβουλή και δεν λαμβάνει υπόψη στόχους, νομική, λογιστική, φορολογική ή οικονομική κατάσταση ή τις ανάγκες των παραληπτών, ούτε συνιστά βάση για λήψη επενδυτικών αποφάσεων.

Οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται ή παρουσιάζονται στο Υλικό ενδέχεται να αναφέρονται σε παρελθούσες ημερομηνίες, ισχύουν κατά την ημερομηνία του Υλικού, ενδέχεται να αλλάξουν χωρίς προειδοποίηση και η ακρίβειά τους δεν είναι εγγυημένη.

Το Υλικό περιλαμβάνει δηλώσεις που σχετίζονται με μελλοντικά γεγονότα και προσδοκίες, οι οποίες είναι δηλώσεις μελλοντικών προβλέψεων. Οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται σε τρέχουσες προσδοκίες και προβλέψεις μελλοντικών γεγονότων και τάσεων που ενδέχεται να επηρεάσουν την Εταιρεία. Τέτοιες δηλώσεις υπόκεινται, μεταξύ άλλων, σε επιχειρηματικές, οικονομικές και ανταγωνιστικές αβεβαιότητες και παραμέτρους που ξεπερνούν τις δυνατότητες της Εταιρείας να ελέγξει ή να προβλέψει με ακρίβεια, και ενδέχεται να οδηγήσουν σε ουσιώδεις αποκλίσεις από τα αποτελέσματα που αναφέρονται. Για τον λόγο αυτό, συνιστάται να μην βασίζεστε υπέρμετρα σε τέτοιες προβλέψεις, οι οποίες ισχύουν μόνο κατά την ημερομηνία του παρόντος εγγράφου. Η Εταιρεία δεν αναλαμβάνει καμία υποχρέωση να δημοσιοποιήσει αναθεωρήσεις αυτών των προβλέψεων προκειμένου να αντικατοπτρίζουν γεγονότα ή συνθήκες που θα προκύψουν μετά την ημερομηνία της Παρουσίασης.

Το Υλικό και η παρουσίαση δεν αποτελούν, ούτε πρέπει να εκληφθούν ως προσφορά, πρόσκληση ή παρότρυνση για την αγορά ή εγγραφή τίτλων σε οποιαδήποτε δικαιοδοσία, ούτε ως προτροπή για επενδυτική δραστηριότητα ή οποιασδήποτε μορφής δέσμευση ή σύσταση από την Εταιρεία. Συνιστάται έντονα σε κάθε άτομο να ζητήσει ανεξάρτητη συμβουλή σχετικά με επενδυτικά, οικονομικά, νομικά, φορολογικά, λογιστικά ή κανονιστικά ζητήματα. Το παρόν Υλικό και η παρουσίαση δεν θα πρέπει να θεωρούνται ως νομική, φορολογική, επενδυτική ή άλλη συμβουλή. Οι αναλύσεις και απόψεις που περιλαμβάνονται μπορεί να βασίζονται σε παραδοχές, οι οποίες εάν αλλάξουν, μπορεί να μεταβάλλουν και τα συμπεράσματα ή τις απόψεις. Τίποτα από τα αναφερόμενα δεν συνιστά εγγύηση ή πρόβλεψη για μελλοντικές αποδόσεις οποιουδήποτε τίτλου, πιστωτικού μέσου, νομίσματος, επιτοκίου ή άλλου χρηματοοικονομικού ή οικονομικού δείκτη. Η πληροφορία που περιέχεται στο Υλικό, στην παρουσίαση ή σε οποιοδήποτε άλλο υλικό αναφέρεται προφορικά, δεν πρέπει να θεωρείται αξιόπιστη για κανέναν σκοπό, ούτε ως προς την πληρότητα, την ακρίβεια ή την αμεροληψία της.

ΠΑΡΟΧΗ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΩΝ END-TO-END ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ.



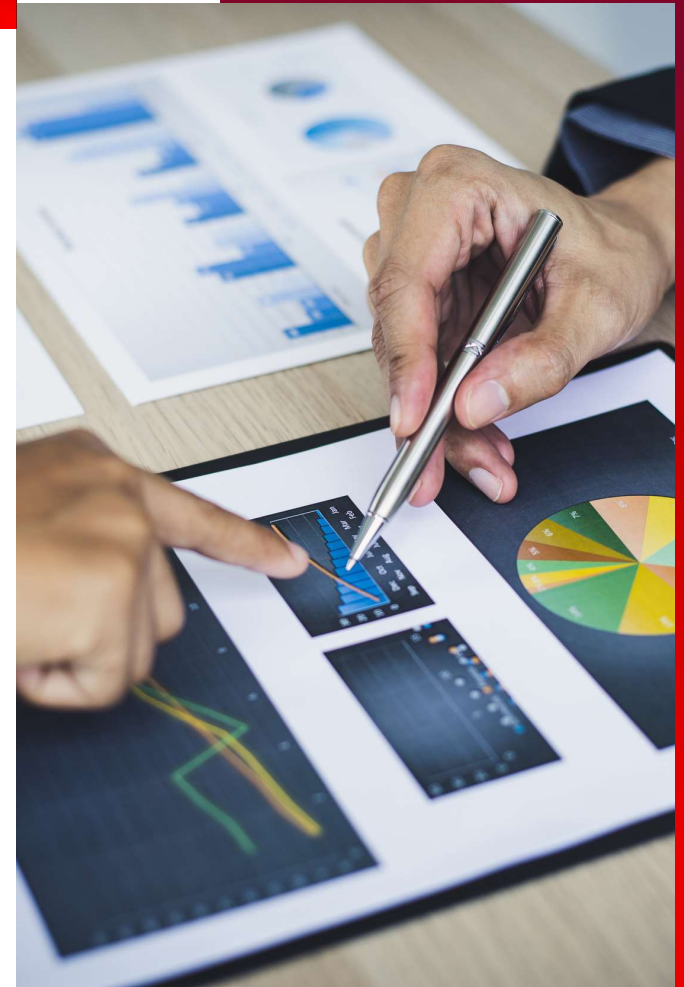
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ



- 01** Η Trade Estates σήμερα
- 02** Βασικά οικονομικά στοιχεία 2024
- 03** Επενδυτικό πλάνο
- 04** Βασικά οικονομικά στοιχεία Q1 2025
- 05** Δανεισμός, κόστος & hedging
- 06** Προοπτικές (Guidance) 2025
- 07** Η θέση μας στο κλάδο
- 08** Μετοχική σύνθεση
- 09** Παραρτήματα

1.

Η Trade Estates σήμερα



Η TRADE ESTATES ΕΙΝΑΙ...



Μια **δυναμικά αναπτυσσόμενη** Α.Ε.Α.Π και πλήρως εξιδεικευμένη σε **ποιοτικά εμπορικά πάρκα** και **omnichannel κέντρα logistics**. Προσφέροντας στους επενδυτές, τη **δυναμική κεφαλαιακής ανάπτυξης & ελκυστική μερισματική απόδοση**.



Με ισχυρή παρουσία σε Ελλάδα, Βουλγαρία και Κύπρο με χαρτοφυλάκιο 15 ακίνητων παραγωγής εισοδήματος, 13 στην Ελλάδα, 1 στη Κύπρο και 1 στη Βουλγαρία, 1 υπό κατασκευή και 3 σε φάση ωρίμανσης.



Διαθέτοντας **συμφωνημένο επενδυτικό πλάνο** έως το **2028**, με έργα τα οποία θα αποσκοπούν στη **δημιουργία κεφαλαιακής αξίας** και στη **μεγιστοποίηση των εσόδων**.



Με το **93% των** μισθωτικών συμβάσεων να **αναπροσαρμόζονται** ετησίως βάσει **Δείκτη Τιμών Καταναλωτή** (πλέον συμφωνημένου περιθωρίου) ενώ ποσοστό **90%** των συνολικών συμβάσεων προβλέπουν και **ποσοστιαίο μίσθωμα** επί τζίρου (TOR). Η μέση μισθωτική διάρκεια (**WAULT**) των ενεργών συμβάσεων είναι **10 έτη**.



Με **ενεργή** και **αποτελεσματική** διαχείριση του χρηματοοικονομικού κόστους.



Επικεντρωμένη στην ανάπτυξη νέων και μετατροπή υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων, με φιλικές προς το περιβάλλον υποδομές, μέσω της εγκατάστασης φωτοβολταϊκών συστημάτων στις οροφές και σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών αυτοκινήτων.



Εφαρμόζει τις **βέλτιστες πρακτικές** της **εταιρικής διακυβέρνησης**.

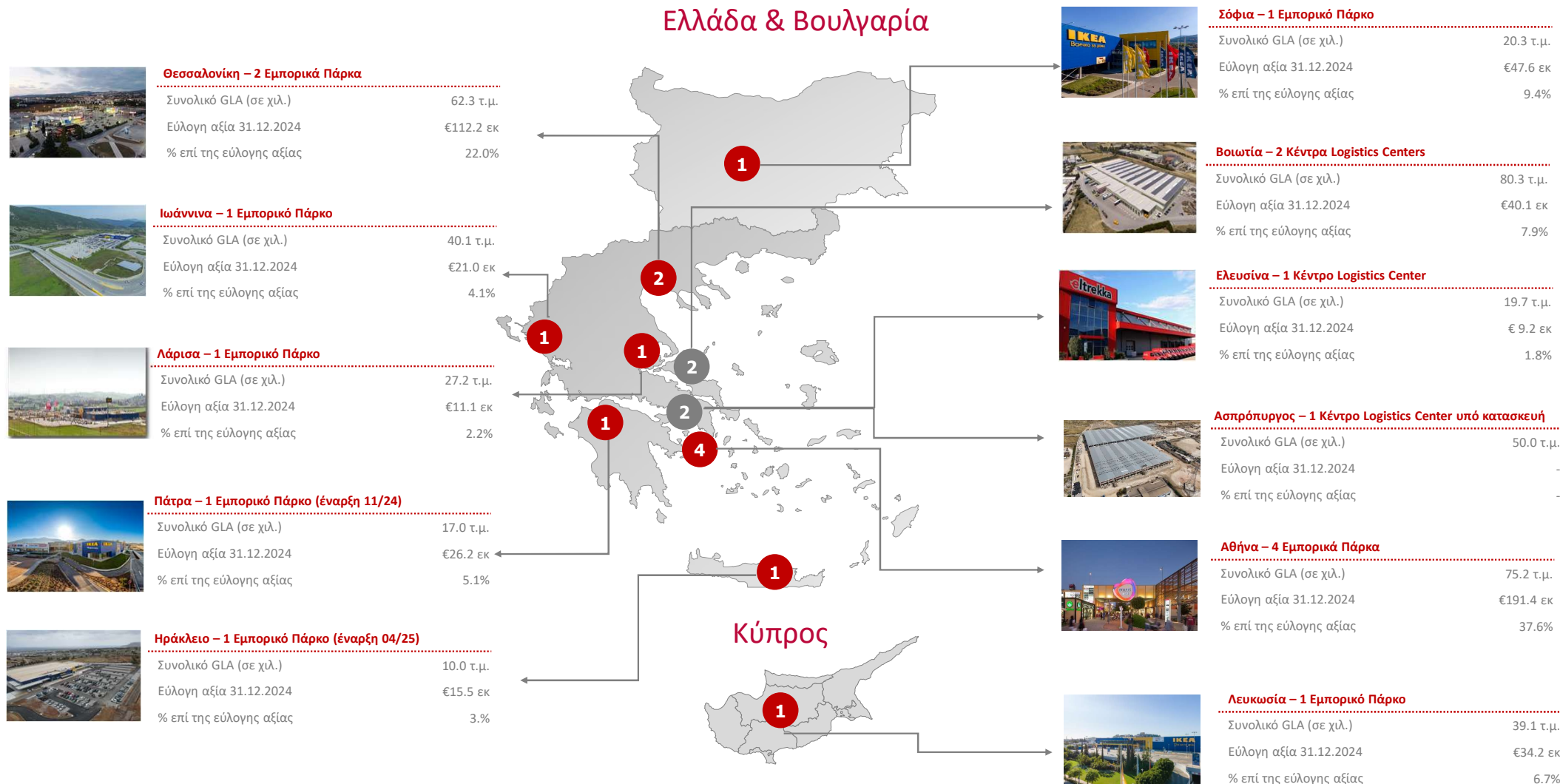


Με ισχυρούς και αξιόπιστους επενδυτές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας (**Fourlis Group, Autohellas, Latsco Family Office**).



Διοικούμενη από ομάδα έμπειρων και καταξιωμένων στελεχών με πολυετή επαγγελματική εμπειρία.

ΜΕ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΙΣΟΡΡΟΠΗΜΕΝΗΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ.



ΜΕ ΙΣΧΥΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

391.1 χιλ. τ.μ.

Μεικτή Μισθώσιμη Επιφάνεια
(GLA)

94.4%

Ποσοστό Πληρότητας

59.2 χιλ. τ.μ.

Υπολειπόμενη Δόμηση

**12 ΜΟΝΤΕΡΝΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΠΑΡΚΑ**



**4 ΣΥΓΧΡΟΝΑ
ΚΕΝΤΡΑ LOGISTICS⁽¹⁾**



⁽¹⁾ 3 κέντρα logistics σε λειτουργία σε Ελευσίνα και Βοιωτία & 1 υπό κατασκευή στον Ασπρόπυργο.

ΚΑΙ ΑΠΟΔΟΣΕΙΣ

7.6%

Μεικτή Ετήσια Απόδοση
(Gross Yield)

+ 7.4%

2024: €479.9 εκ
vs 2023 : €447.0 εκ

Συνολικές Πωλήσεις Μισθωτών

+4.3%

2024: €456.7 εκ
vs 2023: €437.9 εκ

Συνολικές Πωλήσεις Μισθωτών L2L

+11.3%

2024: 20.8 εκ
vs 2023: 18.7εκ

Αριθμός Επισκέψεων

+9.3%

2024: 20.4 εκ
vs 2023: 18.7εκ

Αριθμός Επισκέψεων L2L

**12 ΜΟΝΤΕΡΝΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΠΑΡΚΑ**



**4 ΣΥΓΧΡΟΝΑ
ΚΕΝΤΡΑ LOGISTICS⁽¹⁾**



⁽¹⁾ 3 κέντρα logistics σε λειτουργία σε Ελευσίνα και Βοιωτία & 1 υπό κατασκευή στον Ασπρόπυργο.

ΥΛΟΠΟΙΩΝΤΑΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ.

Εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων

Στο εμπορικό πάρκο Top Parks Πειραιά έχουν εγκατασταθεί φωτοβολταϊκά πάνελ, τα οποία καλύπτουν το 23,72% περίπου της ετήσιας κατανάλωσης του πάρκου. Επιπρόσθετα στο νέο εμπορικό πάρκο Top Parks Πάτρας αξιοποιούμε την ηλιακή ενέργεια μέσω στεγασμένου χώρου στάθμευσης 370 θέσεων στην οροφή του κτιρίου, όπου έχουν εγκατασταθεί φωτοβολταϊκά πάνελ καλύπτοντας έως το 46,06% της ετήσιας κατανάλωσης του εμπορικού πάρκου.

Πράσινες οροφές

Σταδιακή τοποθέτηση πρασίνου στους κοινόχρηστους χώρους των εμπορικών μας πάρκων και σταδιακή μετατροπή των οροφών σε «πράσινες» οροφές εφόσον αυτό είναι εφικτό.

Εγκατάσταση ταχυφορτιστών ηλεκτρικών οχημάτων

Η Trade Estates έχοντας ενώσει τις δυνάμεις της με την ΔΕΗ προωθεί ενεργά την ηλεκτροκίνηση μέσω της εγκατάστασης ταχυφορτιστών ηλεκτρικών οχημάτων στα εμπορικά της πάρκα. Μέχρι σήμερα, έχουν εγκατασταθεί και τεθεί σε λειτουργία φορτιστές σε 6 εμπορικά μας πάρκα στην Ελλάδα, συνολικής ισχύος άνω των 5.000kW.



Ετήσια κατανάλωση⁽¹⁾

4.434.112 kWh

Ετήσια παραγωγή⁽¹⁾

1.556.819 kWh



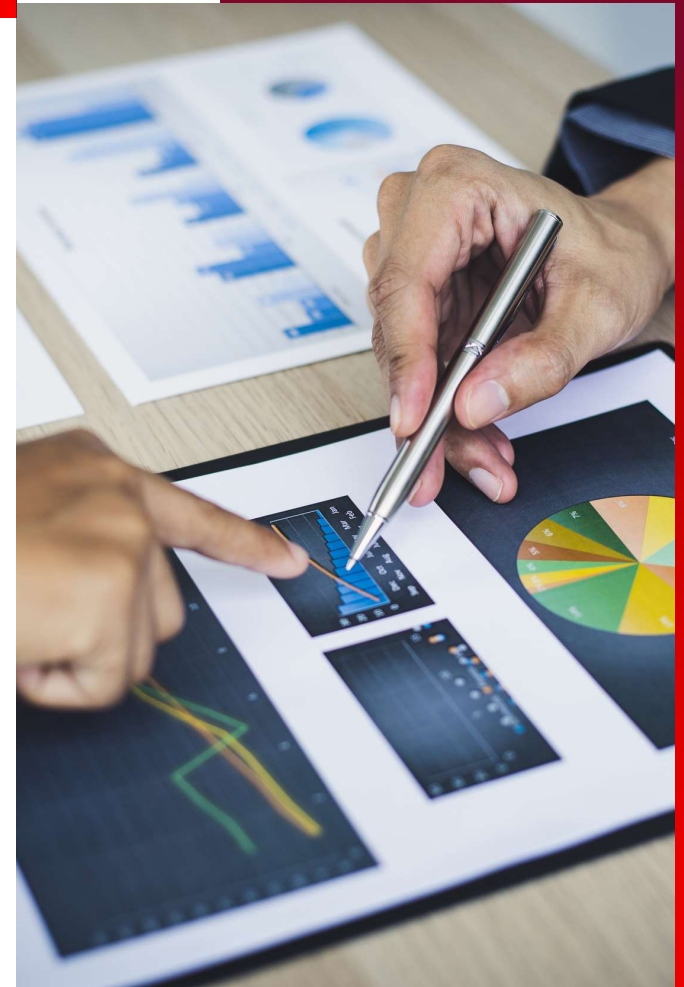
51 φορτιστές ηλεκτρικών οχημάτων⁽²⁾

4.934 kWh

⁽¹⁾ Τα μεγέθη αναφέρονται στα εμπορικά πάρκα Top Parks Πάτρα & Top Parks Πειραιά, ⁽²⁾ Top Parks Πάτρα:15 φορτιστές-1.362kW, Εμπορικό πάρκο Θεσσαλονίκης:7 φορτιστές-564kW, Top Parks Πειραιά:7 φορτιστές-564kW, Top Parks Λάρισα:6 φορτιστές-776kW, Top Parks Ηρακλείου: 10 φορτιστές-892kW, Top Parks Ιωαννίνα:6 φορτιστές-776kW.

2.

Βασικά Οικονομικά Στοιχεία 2024



ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ 2024.

➤ **30 Ιανουαρίου 2024 :**

Παρουσίαση στον πρωθυπουργό Κυριάκο Μητσοτάκη της επένδυσης για την κατασκευή του **Διεθνούς Κέντρου Διανομής της InterIkea** στον Ασπρόπυργο.

➤ **31 Ιουλίου 2024 :**

Έναρξη διαδικασιών απόκτησης της εταιρίας Evitenco SA (**Logistic Center Ασπρόπυργου – InterIkea**) και της εταιρίας **Persenco SA (Εμπορικό Πάρκο Ηράκλειο 2)**.

➤ **12 Οκτωβρίου 2024 :**

Υπογραφή προσυμφώνου μεταξύ της Trade Estates A.E.E.A.Π. και της Ελληνικό Μ.Α.Ε. για την αγορά οριζόντιων ιδιοκτησιών για την ανέγερση του **εμπορικού πάρκου της Trade Estates στο Commercial Hub του Ελληνικού**.

➤ **30 Οκτωβρίου 2024 :**

Έναρξη λειτουργίας του νέου εμπορικού πάρκου **Top Parks Πάτρας**.

➤ **19 Νοεμβρίου 2024 :**

Υπογραφή μεταξύ της Trade Estates A.E.E.A.Π. και της Ten Brinke A.E. ιδιωτικού συμφωνητικού **πώλησης του 50,00% του μετοχικού κεφαλαίου της Sevas Ten A.E., κάτοχου οικοπέδου στα Σπάτα**. Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε τον Απρίλιο του 2025 και προέκυψε όφελος για την Trade Estates A.E.E.A.Π. ύψους € 2,5 εκ.

ΙΣΧΥΡΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ 2024.

Οικονομικά Αποτελέσματα

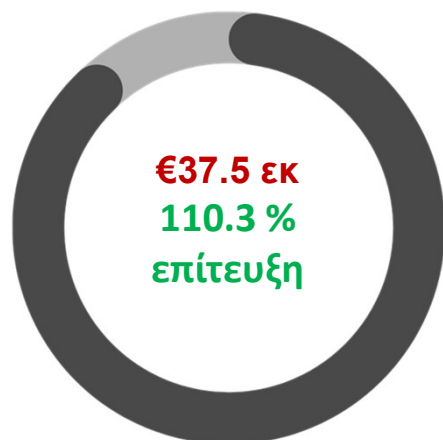
Συνολικά Μεικτά Έσοδα	Συνολικά Έσοδα Μισθωμάτων	Συνολικό Καθαρό Εισόδημα	Προσαρμ. EBITDA ⁽¹⁾	Προσαρμ. Κέρδη μετά Φόρων ⁽¹⁾	Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO)
€46.2 εκ +73.1% vs FY 2023	€37.5 εκ +56.9% vs FY 2023	€34.8 εκ +58.4% vs FY 2023	€30.1 εκ +65.0% vs FY 2023	€13.1 εκ +75.1% vs FY 2023	€15.2 εκ +70.6% vs FY 2023
Μέρισμα χρήσης 2024			€12.1 εκ +26.0% vs YE 2023 (0,10€/μετοχή)		
Μεικτή Εύλογη Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων ⁽²⁾	Ταμειακά Διαθέσιμα	Καθαρή Θέση	Δανεισμός ⁽³⁾	Καθαρός Δανεισμός ⁽³⁾	Net LTV
€541.5 εκ +11.4% vs YE 2023	€26.9 εκ -8.9% vs YE 2023	€311.9 εκ +4.5% vs YE 2023	€265.6 εκ +20.7% vs YE 2023	€238.7 εκ +18.8% vs YE 2023	44.1% +6.6% vs YE 2023 ⁽⁴⁾

⁽¹⁾ Δεν συμπεριλαμβάνονται κέρδη/ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων, ⁽²⁾ Στο GAV περιλαμβάνονται: Εύλογη αξία επενδυτικών ακινήτων στις 31.12.2024, προκαταβολές για την απόκτηση επενδυτικών ακινήτων, συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες δάνεια προς θυγατρικές εταιρίες κατά τη κατασκευαστική περίοδο, ⁽³⁾ Στον υπολογισμό συμπεριλαμβάνεται έμμεση κρατική επιχορήγηση (IFRS 9 και IAS 20) της θυγατρικής εταιρίας Polikenco M.A.E. ύψους €3,5 εκ περίπου, ⁽⁴⁾ Net LTV κατά την 31.12.2023 : 41.6%.

ΥΠΕΡΚΑΛΥΨΗ “GUIDANCE” 2024.

Μεικτά έσοδα μισθωμάτων

Guidance 2024
€33 εκ - €35 εκ



Προσαρμ. EBITDA⁽¹⁾

Guidance 2024
€25 εκ - €26 εκ

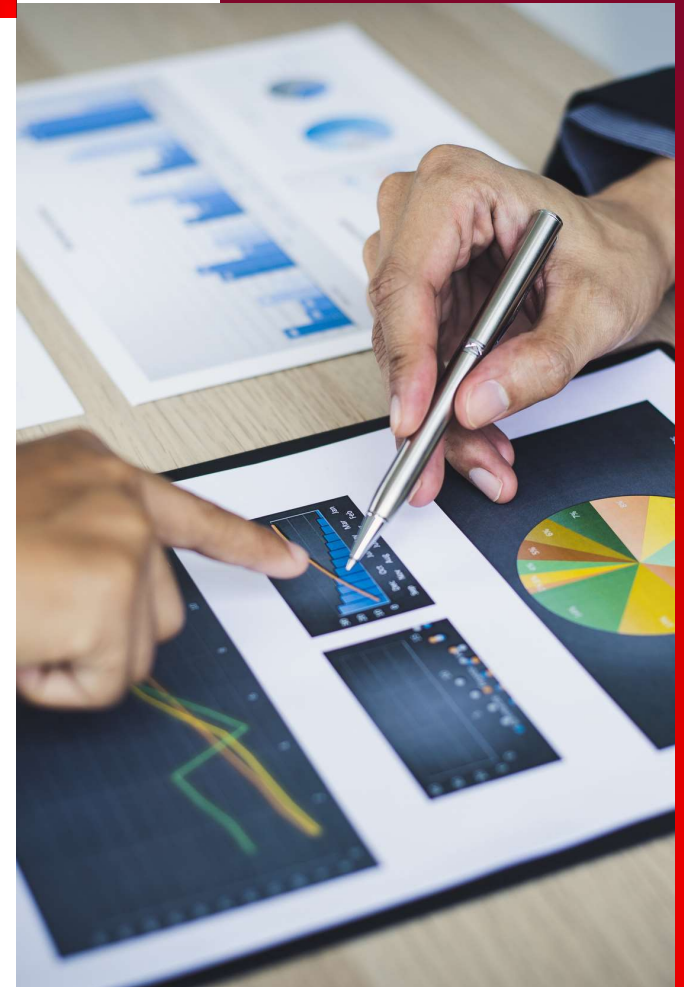


Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)

Guidance 2024
€ 11 εκ– 12 εκ



⁽¹⁾ Δεν συμπεριλαμβάνονται κέρδη/ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων.



3.

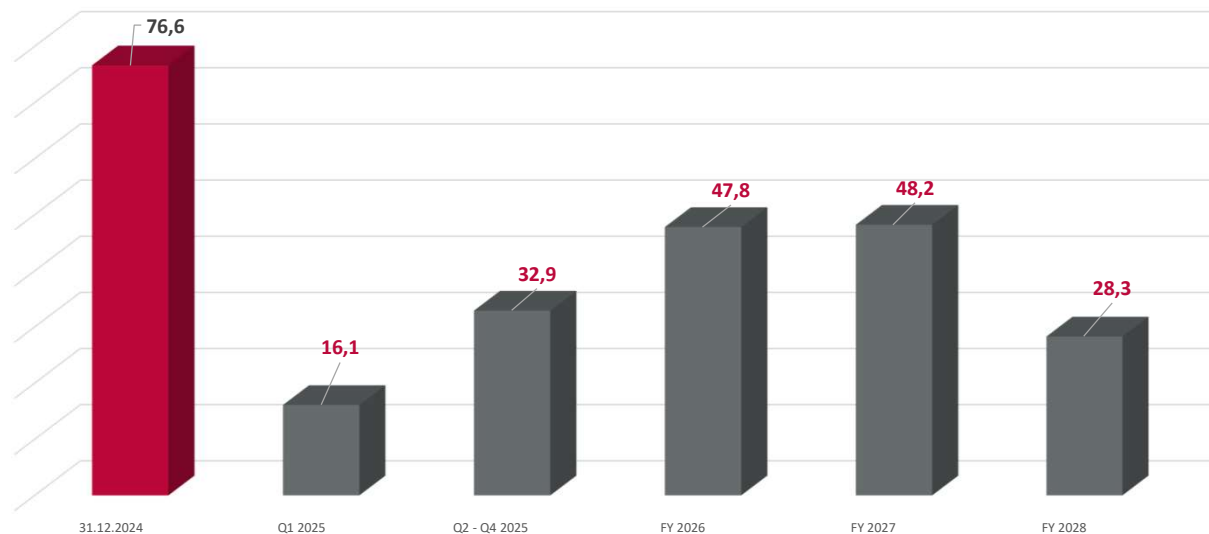
Επενδυτικό πλάνο



ΙΣΧΥΡΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

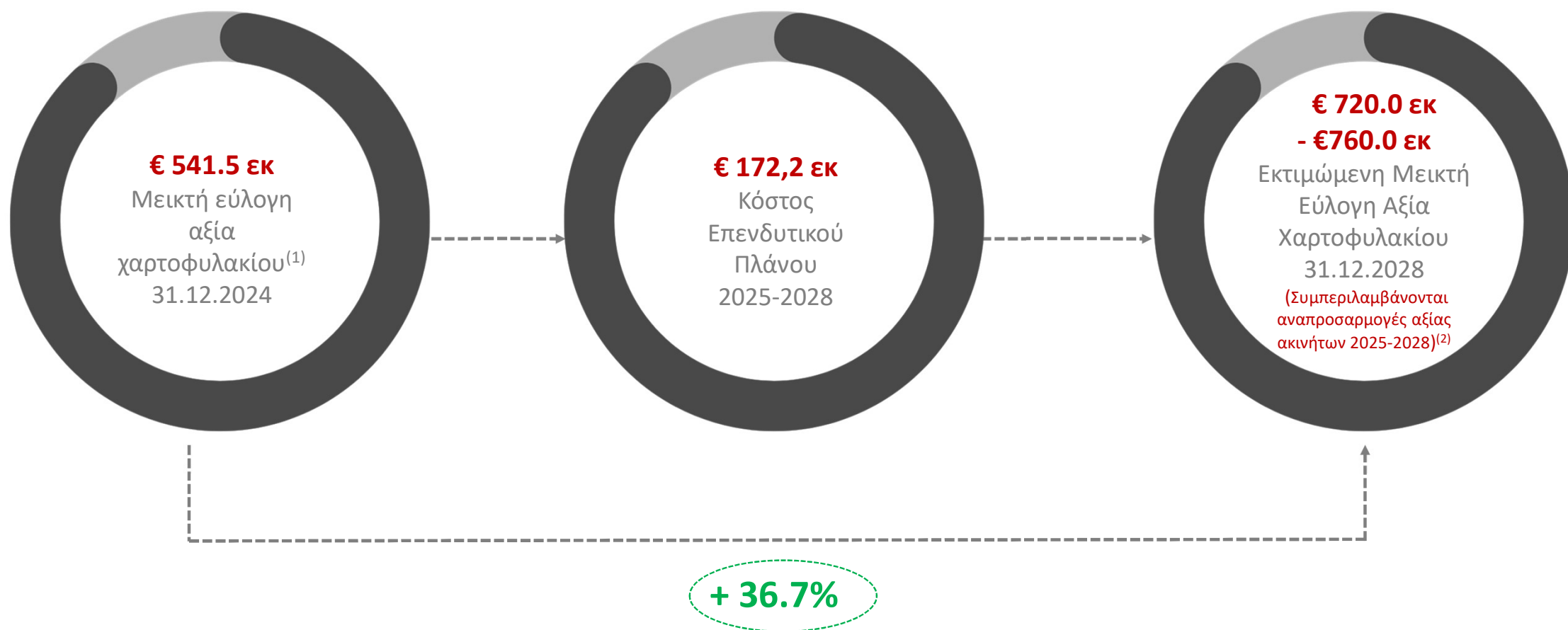
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ **€250εκ**
2023-2028

Σύνολο επενδύσεων 2023 - 2028 ανά έτος⁽¹⁾
(ποσά σε € εκ)



⁽¹⁾ Τα ποσά αναφέρονται σε capex ή/και απόκτηση οικοπέδων ή/και απόκτηση μετοχών εταιρειών που αναπτύσσουν επενδυτικά ακίνητα.

ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΠΛΑΝΟΥ 2025-2028.



⁽¹⁾Στο GAV περιλαμβάνονται: Εύλογη αξία επενδυτικών ακινήτων στις 31.12.2024, προκαταβολές για την απόκτηση επενδυτικών ακινήτων, συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες και δάνεια προς θυγατρικές εταιρείες κατά τη κατασκευαστική περίοδο, ⁽²⁾Οι αναπροσαρμογές αξίας των ακινήτων έχουν υπολογιστεί με βάση τις τιμαριθμικές αναπροσαρμογές των συμφωνημένων μισθωμάτων.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΠΛΑΝΟ ΣΕ ΕΞΕΛΙΞΗ.



**Κέντρο Logistics
Ασπροπύργου**



**Top Parks Ηράκλειο
2**



**Κέντρο Logistics
Ελευσίνας**



Top Parks Ελληνικό

**Κατηγορία
Ακινήτου**

Κέντρο Logistics

Εμπορικό Πάρκο

Κέντρο Logistics

Εμπορικό Πάρκο

**Τρέχουσα
Κατάσταση**

Υπό κατασκευή

Στάδιο ωρίμανσης

Στάδιο ωρίμανσης

Στάδιο ωρίμανσης

**Έκταση Οικοπ.
(σε χιλ.)**

110.0 τ.μ.

50.0 τ.μ.

106.0 τ.μ.

27.1 τ.μ.

**GBA
(σε χιλ.)**

50.0 τ.μ.

-

59.7 τ.μ.

30.0 τ.μ.

**GLA
(σε χιλ.)**

50.0 τ.μ.

10.0 τ.μ. ⁽¹⁾

58.5 τ.μ.

28.5 τ.μ.

**Εκτιμ. Συνολικό
Κόστος**

€ 48.3 mn

€28.0 mn

€47.0

€75.0 mn

⁽¹⁾ Δεν συμπεριλαμβάνονται 3.7 χιλ τ.μ. ισογείου υπό κατασκευή

4.

Βασικά Οικονομικά Στοιχεία Q1 2025



ΒΑΣΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ Q1 2025- ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗ ΘΕΤΙΚΗΣ ΠΟΡΕΙΑΣ.

Οικονομικά Αποτελέσματα

Συνολικά Μεικτά Έσοδα	Συνολικά Έσοδα Μισθωμάτων	Συνολικό Καθαρό Εισόδημα	Προσαρμ. EBITDA ⁽¹⁾	Προσαρμ. Κέρδη μετά Φόρων ⁽¹⁾	Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO)
€12.2 εκ +10.5% vs Q1 2024	€9.8 εκ +6.81% vs Q1 2024	€9.1 εκ +13.4% vs Q1 2024	€7.9 εκ +14.8% vs Q1 2024	€4.1 εκ +36.7% vs Q1 2024	€4.6 εκ +45.3% vs Q1 2024
Μεικτή Εύλογη Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων ⁽²⁾	Ταμειακά Διαθέσιμα	Καθαρή Θέση	Δανεισμός ⁽³⁾	Καθαρός Δανεισμός ⁽³⁾	Net LTV
€551.4 εκ +1.8% vs YE 2024	€25.9 εκ -3.5% vs YE 2024	€316.1 εκ +1.4% vs YE 2024	€270.7 εκ +1.9% vs YE 2024	€244.8 εκ +2.5% vs YE 2024	44.4% +0.7% vs YE 2024 ⁽⁴⁾

⁽¹⁾ Δεν συμπεριλαμβάνονται κέρδη/ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών, ⁽²⁾ Στο GAV περιλαμβάνονται: Εύλογη αξία επενδυτικών ακινήτων στις 31.12.2024, προκαταβολές για την απόκτηση επενδυτικών ακινήτων, συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες δάνεια προς θυγατρικές εταιρίες κατά τη κατασκευαστική περίοδο, ⁽³⁾ Στον υπολογισμό συμπεριλαμβάνεται έμμεση κρατική επιχορήγηση (IFRS 9 και IAS 20) της θυγατρικής εταιρίας Polikenso M.A.E. ύψους €3,5 εκ περίπου, ⁽⁴⁾ Net LTV κατά την 31.12.2023 : 41.6%

ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ Q1 2025.

1

Σύνολο
Δανεισμού ⁽¹⁾

€270.7 εκ
vs YE 2024 €265.6 εκ

2

Ταμειακά
Διαθέσιμα

€25.9 εκ
vs YE 2024 €26.9 εκ

3

Καθαρός
Δανεισμός

€244.8 εκ
vs YE 2024 €238.7 εκ

4

Καθαρός Δανεισμός
προς αξία χαρτοφυλακίου ⁽²⁾
(Net LTV)

44.39 %
vs YE2024 44.08%

5

Ληκτότητα
Δανεισμού

8,2 χρόνια

6

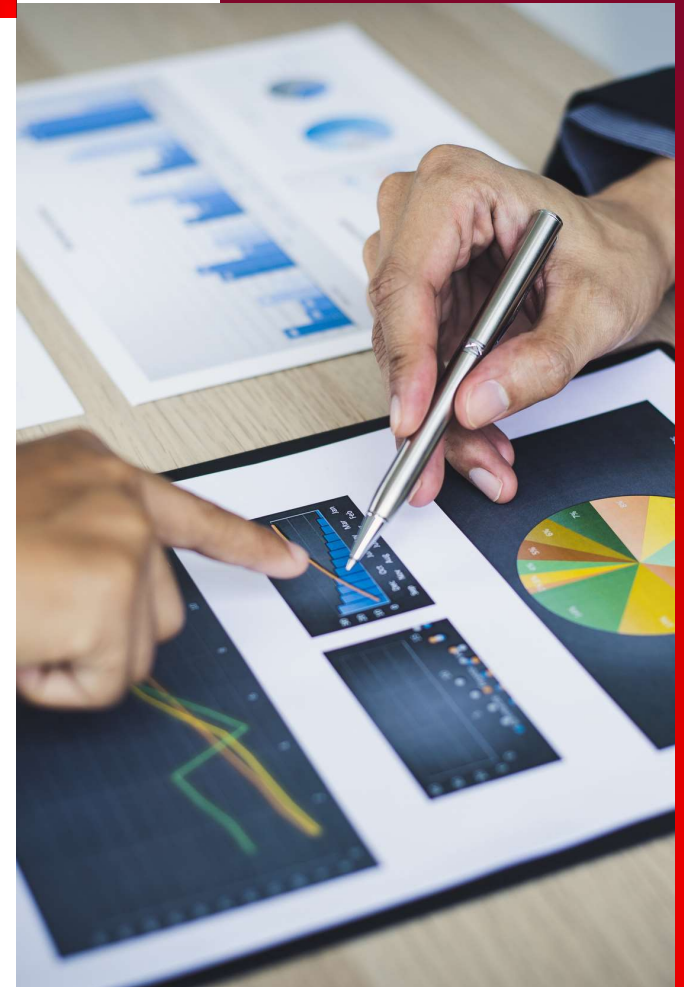
Τρέχων Επιτόκιο
Δανεισμού ⁽³⁾

3.41%
vs YE2024 3.74%

⁽¹⁾ Στον υπολογισμό συμπεριλαμβάνεται έμμεση κρατική επιχορήγηση (IFRS 9 και IAS 20) της θυγατρικής εταιρίας Polikenco M.A.E. ύψους €3,5 εκ περίπου, ⁽²⁾ Σύνολο δανεισμού μείον ταμειακά διαθέσιμα / GAV ⁽³⁾ Βάσει των διαθέσιμων γραμμών χρηματοδότησης και των σε ισχύ επιτοκίων κατά την 31.03.2025

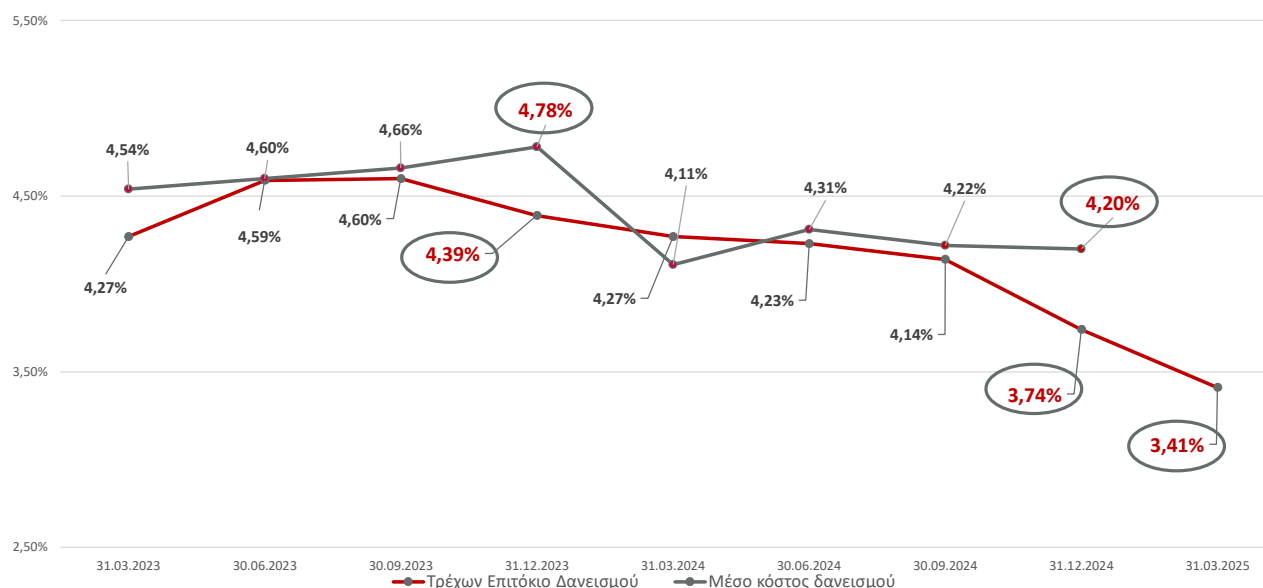
5.

Δανεισμός, κόστος & hedging



Διαχρονική εξέλιξη χρηματοοικονομικού κόστους

Τρέχων Επιτόκιο⁽¹⁾/Μέσο κόστος δανεισμού



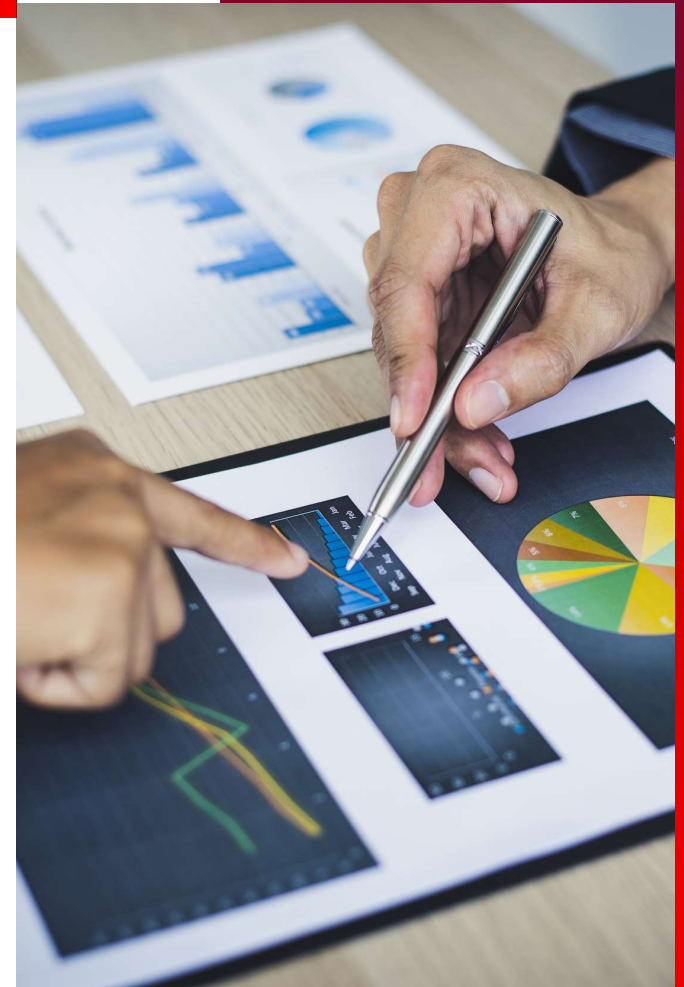
- Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων: €271 εκ
- Σύνολο hedged δανειακών υποχρεώσεων: €205 εκ
- % Hedged δανειακών υποχρεώσεων: 75.6%

- Blended Euribor CAP hedged δανειακών υποχρεώσεων: 1.94%
- Σύνολο RRF χρηματοδοτήσεων: € 29 εκ
- % RRF χρηματοδοτήσεων: 10.7%

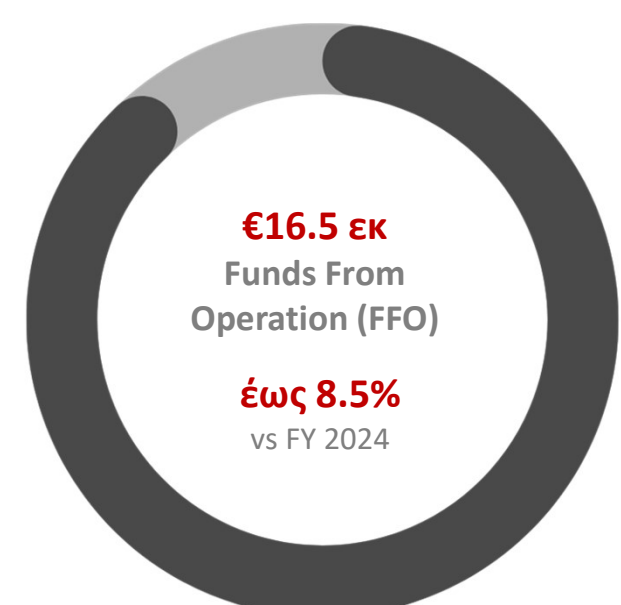
⁽¹⁾ Κατά την εκάστοτε περίοδο αναφοράς

6.

Προοπτικές (Guidance) 2025



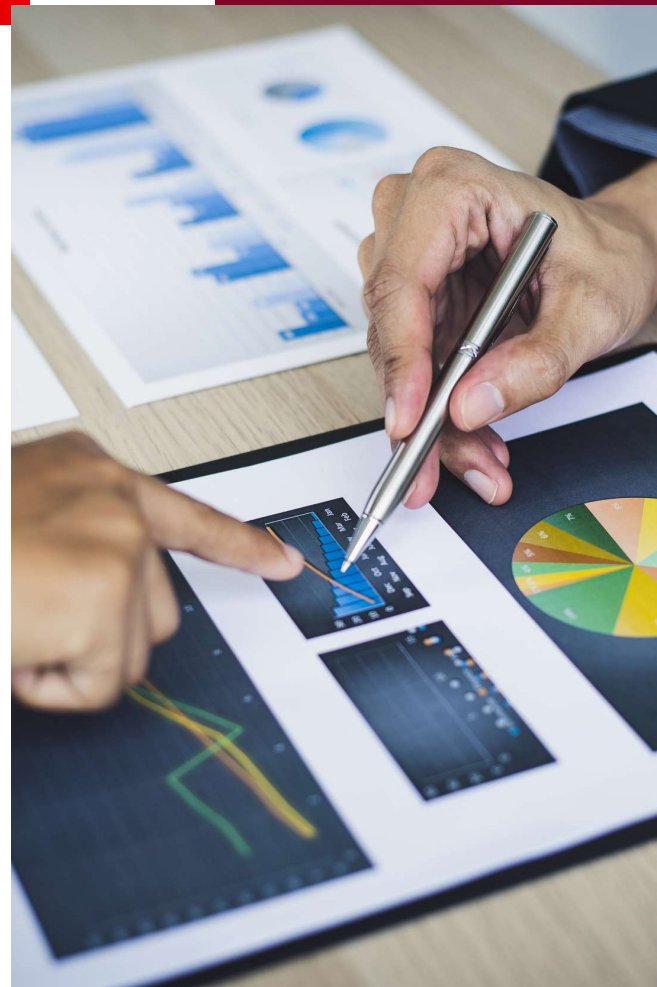
ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ (“GUIDANCE”) 2025.



⁽¹⁾ Δεν συμπεριλαμβάνονται κέρδη/ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων.

7.

Η Θέση μας στο κλάδο



Η ΘΕΣΗ ΜΑΣ ΣΤΟ ΚΛΑΔΟ.



Καθαρή Θέση
(NAV) 31/12/2024

€ 311.9 εκ

Υψηλότερο : €1,478.9 εκ
Χαμηλότερο : €117.1 εκ



Μεικτή Αξία
Χαρτοφυλακίου(GAV)

€ 541.5 εκ

Υψηλότερο : € 2,128.4 εκ
Χαμηλότερο : € 117.2 εκ



Αξία
Κεφαλαιοποίησης ⁽¹⁾

€ 204.9 εκ

Υψηλότερη : € 1.571.3 εκ
Χαμηλότερη : € 119.4 εκ



Εμπορευσιμότητα
μετοχής⁽²⁾ (5μήνο 2025)

5.01 %

Υψηλότερο : 10.39%
Χαμηλότερο : 0.03%



Μερισματική
Απόδοση ⁽³⁾

6.10 %

Υψηλότερο : 6.10%
Χαμηλότερο : 1.19%



P/FFO
Multiple⁽⁴⁾

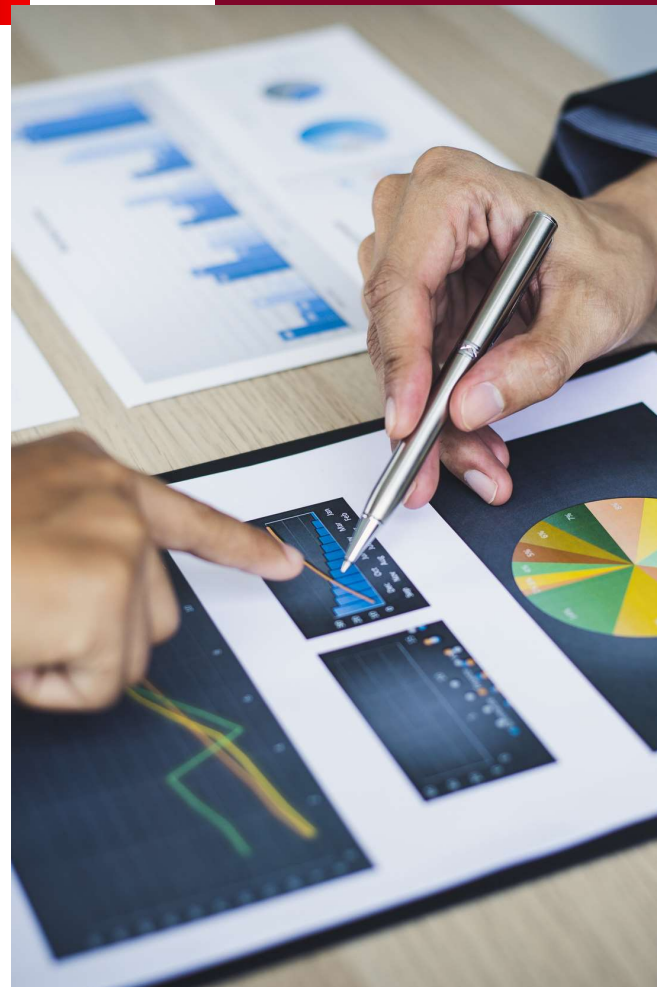
13.04 x

Υψηλότερο : 64.94 x
Χαμηλότερο : 13.04 x

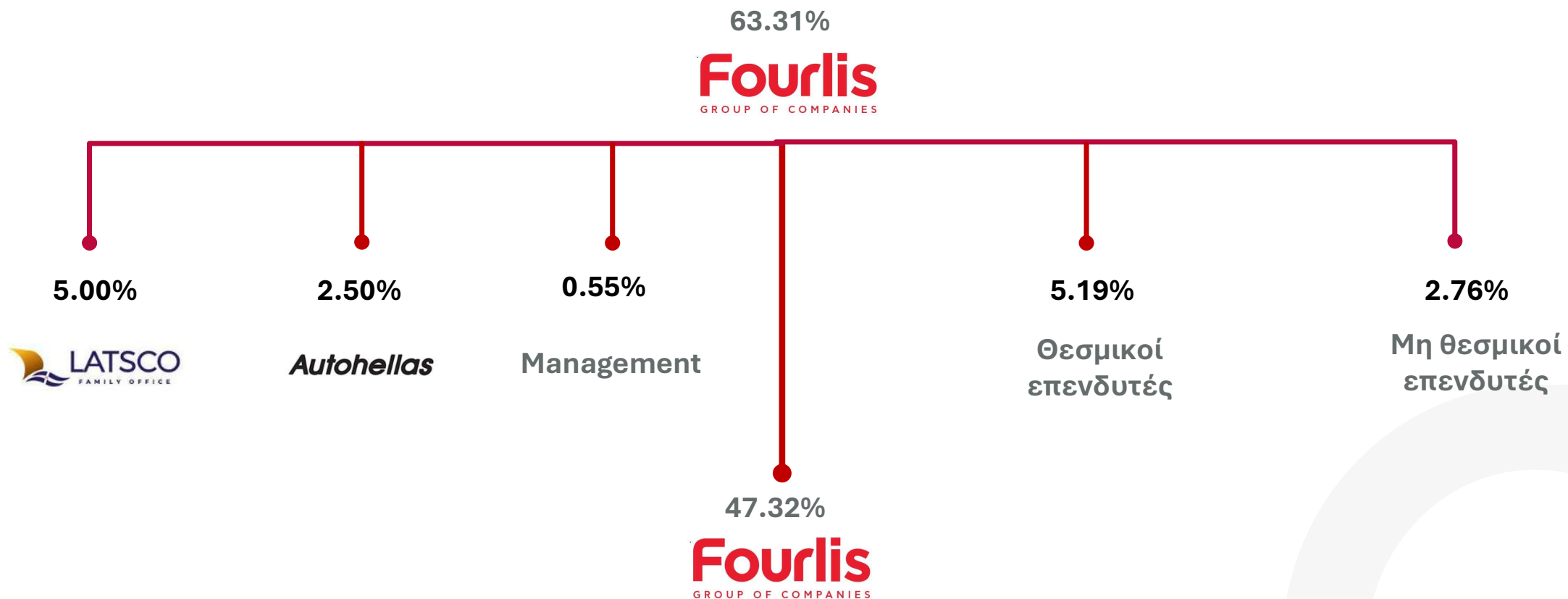
⁽¹⁾ Βάσει τιμής κλεισίματος 30/05/2025, ⁽²⁾ Εξαιρείται η ιδιωτική τοποθέτηση, ⁽³⁾ Βάσει τιμής κλεισίματος 02/04/2025 (ημερομηνία δημοσίευσης οικ. καταστάσεων), ⁽⁴⁾ Βάσει τιμή κλεισίματος 31/12/2024 και τρέχοντος αριθμ. μετοχών, τα μεγέθη αναφέρονται ανά μετοχή.

8.

Μετοχική Σύνθεση

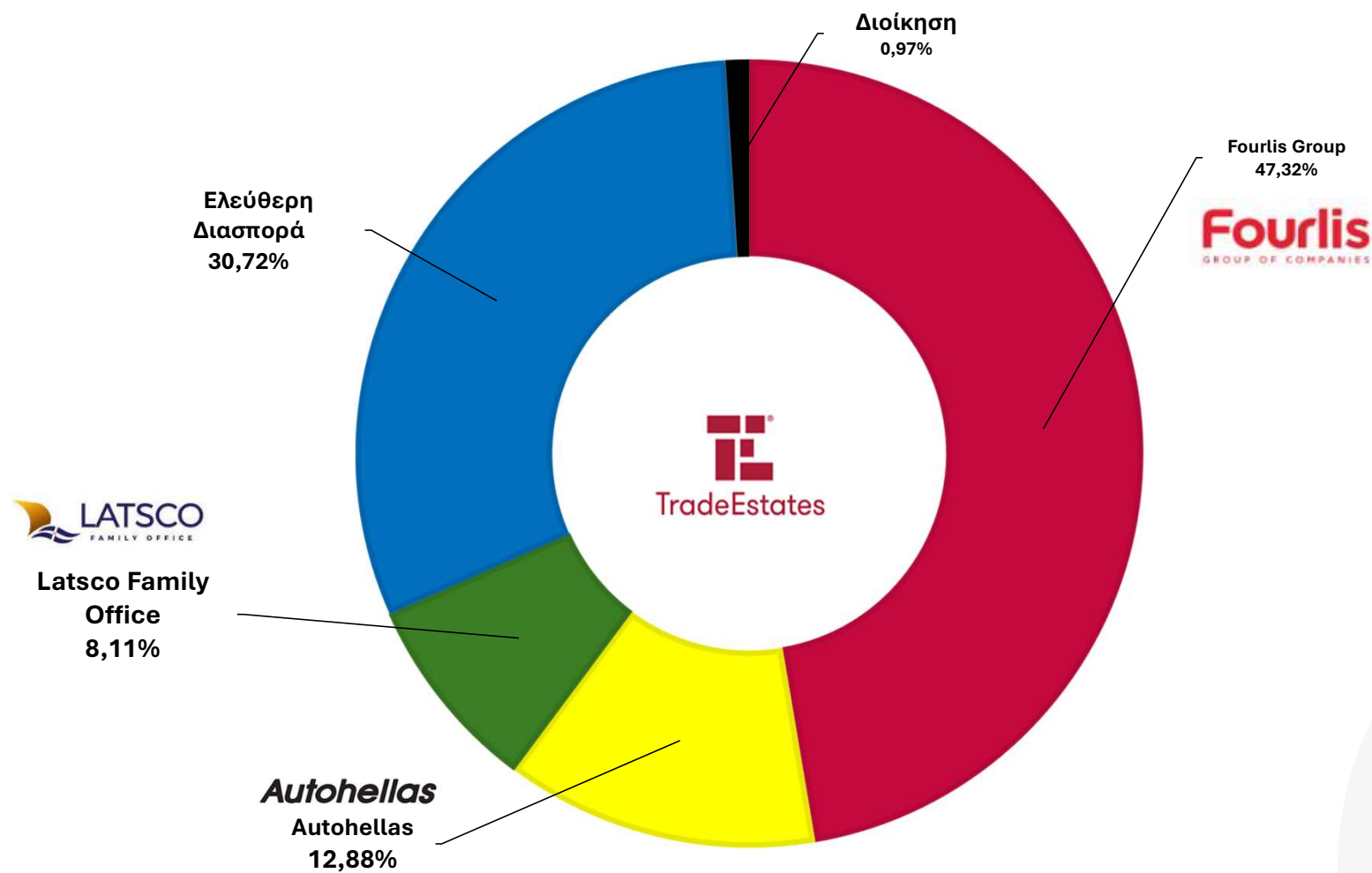


ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ.



Η ιδιωτική τοποθέτηση πραγματοποιήθηκε σε τιμή €1.50 ανά μετοχή και με ποσοστό υπερκάλυψης **116.5%**.

ΙΣΧΥΡΟΙ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΙΣΤΟΙ ΜΕΤΟΧΟΙ – ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ.



Η ΜΕΤΟΧΗ ΜΑΣ⁽¹⁾.

Μετοχικό κεφάλαιο	€ 192.846.034
Αριθμός μετοχών	120.528.771
Ονομαστική αξία μετοχής	€ 1,60
Κεφαλαιοποίηση ⁽¹⁾	€204.898.911
Τρέχουσα χρηματιστηριακή τιμή ⁽¹⁾	€ 1,70
Καθαρή θέση 31.03.2025	€ 316.117.720
Τρέχουσα χρηματιστηριακή τιμή/NAV ανά μετοχή ⁽¹⁾	0,65x

ISIN	GRS534003009
	Reuters: TRESTATESr.AT
Tickers	Bloomberg: TRESTATE:GA
Κατηγορία Διαπραγμάτευσης	Main Market
Κλάδος / Υποκλάδος	Real Estate/Retail REIT's

⁽¹⁾ Τιμή κλεισίματος 30.05.2025.

ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΙΔΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ⁽¹⁾.

ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ :

- **Σκοπός του προγράμματος:** Η κάθε επιτρεπόμενη εκ του νόμου χρήση, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικώς, της μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου και ακύρωσης των ιδίων μετοχών οι οποίες θα αποκτηθούν από την εταιρεία, της διάθεσής τους στο προσωπικό ή/και σε μέλη της διοίκησης της Εταιρείας ή/και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών κατά την έννοια του άρθρου 32 του ν. 4308/2014.
- **Διάρκεια χορήγησης της έγκρισης:** Χρονικό διάστημα 24 μηνών από την ημερομηνία λήψης της απόφασης, από την Γενική Συνέλευση.
- **Ανώτατος αριθμός μετοχών προς απόκτηση:** Ποσοστό μέχρι 10% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ήτοι μέχρι 12.052.877 μετοχές.
- **Εύρος τιμής απόκτησης:** Οι μετοχές δύναται να αποκτηθούν μεταξύ €1,00 (κατώτατη τιμή) και €5,00 (ανώτατη τιμή).



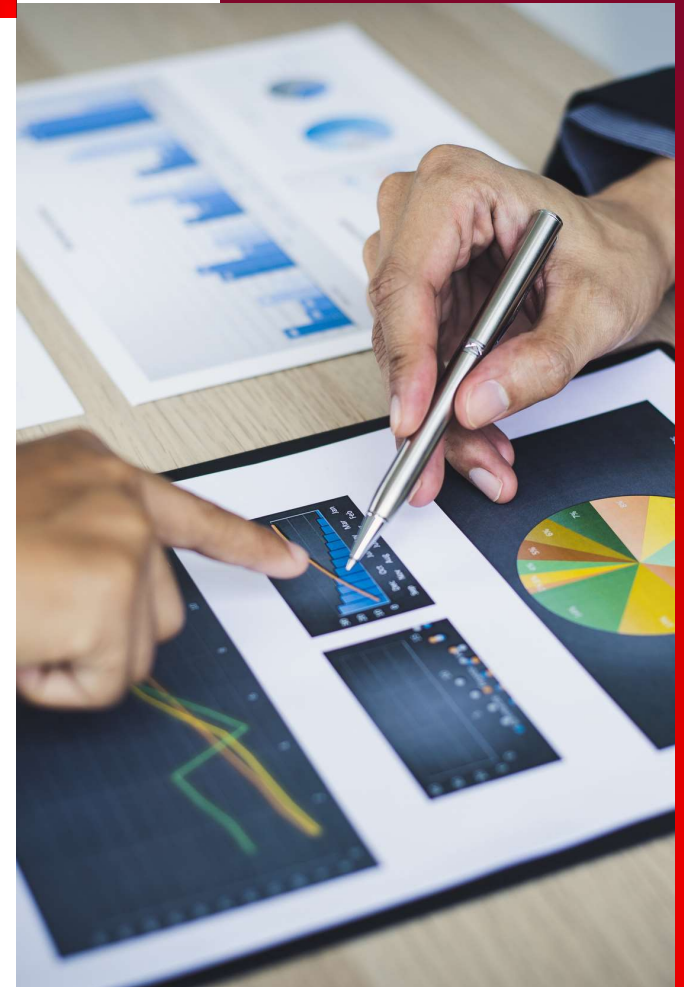
⁽¹⁾ Αποτελεί το 8^ο προς έγκριση θέμα της γενικής συνέλευσης.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΟΥΜΕ

● ΓΙΑ ΤΗ ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΑΣ

9.

Παράρτηματα





Παράρτημα 1

ΟΙΚ. ΕΤΟΣ 2024 | ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.

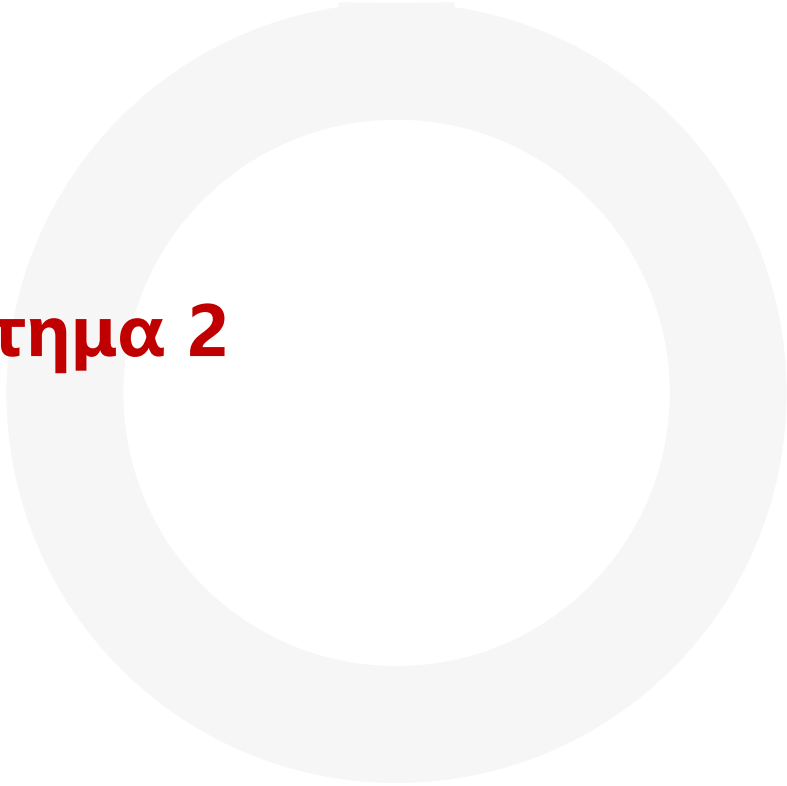
ποσά σε € χιλ	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023	Μεταβολή σε €	Μεταβολή σε %
Σύνολο εσόδων⁽¹⁾	46.194	26.688	19.506	73,09%
Μεικτά έσοδα	38.105	23.915	14.190	59,34%
Έσοδα μισθωμάτων	37.522	23.915	13.607	56,90%
Βασικά μισθώματα	34.057	23.055	11.002	47,72%
Ποσοστιαία μισθώματα	3.464	860	2.604	302,84%
Έσοδα μάρκετινγκ	584	0	584	-
Λοιπά έσοδα	8.089	2.773	5.316	191,69%
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-9.661	-2.912	6.749	231,78%
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	-1.713	-1.796	-83	-4,63%
Σύνολο καθαρών εσόδων	34.820	21.980	12.840	58,42%
Λειτουργικά έξοδα	-5.803	-5.055	748	14,80%
Έξοδα προσωπικού	-2.361	-1.838	523	28,46%
Μισθοί, ημερομίσθια και λοιπά έξοδα	-2.361	-1.827	534	29,20%
Έξοδο SLI	0	-11	-10	96,00%
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-2.380	-1.904	476	25,01%
Κόστος προγράμματος LTI '24 / Founder's Grant '23	-1.062	-1.313	-251	-19,14%
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	10.953	30.241	-19.288	-63,78%
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	-497	-277	220	79,35%
Λειτουργικά κέρδη	39.473	46.889	-7.416	-15,82%
Προσαρμοσμένα λειτουργικά κέρδη	28.520	16.648	11.872	71,31%
EBITDA	39.970	47.166	-7.196	-15,26%
Προσαρμοσμένο EBITDA⁽²⁾	30.078	18.238	11.840	64,92%
Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα	-11.417	-6.926	4.491	64,84%
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	147	105	42	39,87%
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	-14.204	-8.209	5.996	73,04%
Καθαρό αποτέλεσμα IRS	2.640	1.177	-1.463	124,29%
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	-586	149	735	-493,18%
Κέρδη προ Φόρων	27.471	40.112	-12.641	-31,52%
Φόρος	-3.435	-2.402	1.033	43,01%
Κέρδη μετά Φόρων	24.036	37.710	-13.674	-36,26%
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες	15.227	8.910	6.317	70,90%
Προσαρμοσμένα κέρδη μετά φόρων	13.083	7.469	5.614	75,16%

ΟΙΚ. ΕΤΟΣ 2024 | ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚ. ΘΕΣΗΣ.

ποσά σε € χιλ	31.12.2024	31.12.2023	Μεταβολή σε €	Μεταβολή σε %
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	659	442	217	49,1%
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	951	242	709	292,6%
Επενδύσεις σε ακίνητα*	534.364	492.091	42.274	8,6%
Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς	9.957	5.136	4.821	93,9%
Λοιπά μη κυκλοφορούντα στοιχεία	13.369	12.761	608	4,8%
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	559.300	510.672	48.628	9,5%
Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	18.899	14.079	4.820	34,2%
Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα	26.881	19.080	7.800	40,9%
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	45.779	33.159	12.620	38,1%
Σύνολο Ενεργητικού	605.080	543.831	61.249	11,3%
Μακροπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις	244.298	172.696	71.602	41,5%
Υποχρεώσεις μίσθωσης	14.175	14.006	169	1,2%
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.882	7.142	1.740	24,4%
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	267.355	193.844	73.511	37,9%
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις	15.737	43.539	-27.802	-63,9%
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μίσθωσης	658	539	120	22,2%
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	9.442	7.502	1.941	25,9%
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	25.838	51.580	(25.742)	-49,9%
Σύνολο Υποχρεώσεων	293.193	245.424	47.769	19,5%
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	311.886	298.407	13.479	4,5%
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	605.080	543.831	61.249	11,3%

* Επενδύσεις σε ακίνητα				
Εύλογη αξία επενδυτικών ακινήτων	508.678	477.153	31.525	6,6%
Προκαταβολές απόκτησης επενδυτικών ακινήτων	11.796	675	11.121	1647,6%
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης (Κύπρος)	13.891	14.263	(372)	-2,6%
Σύνολο	534.364	492.091	42.273	8,6%

Ανάλυση Μεικτής Εύλογης Αξίας Χαρτοφυλακίου		
Περιγραφή	31/12/2024	31/12/2023
Εύλογη αξία επενδυτικών ακινήτων	508.678	477.153
Προκαταβολές κτήσης επενδυτικών ακινήτων	11.796	675
Συμμετοχές	9.957	5.136
Δάνεια σε συγγενείς εταιρείες	11.101	3.061
	541.531	486.024



Παράρτημα 2

ΤΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΜΑΣ(1/3).



Smart Park



**Top Parks
Πειραιά**



**Top Parks
Πάτρα**



**Εμπορικό Πάρκο
Ρέντη**



**Εμπορικό Πάρκο
Χαλανδρίου**



**Εμπορικό
Πάρκο Florida 1**

GAV⁽¹⁾	€138.00 εκ	€31.71 εκ	€26.16 εκ	€14.00 εκ	€7.7 εκ	€62.34 εκ
GLA⁽²⁾	51.0 τ.μ.	13.4 τ.μ.	17.0 τ.μ.	6.5 τ.μ.	4.2 τ.μ.	38.2 τ.μ.
GLA⁽²⁾ (κύριοι χρήση)	49.1 τ.μ.	12.8 τ.μ.	13.7 τ.μ.	6.4 τ.μ.	1.9 τ.μ.	31.0 τ.μ.
GLA⁽²⁾ (ανοικτ. χώροι)	6.9 τ.μ.	0.0 τ.μ.	0.0 τ.μ.	0.0 τ.μ.	0.0 τ.μ.	20.6 τ.μ.
Υπολειπόμενη Δόμηση ⁽²⁾	1.3 τ.μ.	-	-	-	-	-
Μισθωτές	Διάφοροι	Διάφοροι	Διάφοροι	Διάφοροι	Διάφοροι	Διάφοροι
Πληρότητα	99.2%	95.7%	94.8%	87.4%	100.0%	100.0%
Επισκεψιμότητα ⁽³⁾	7.4 εκ	2.0 εκ	0.4 εκ ⁽⁴⁾	0.9 εκ	0.4 εκ	4.3 εκ
Τζίρος μισθωτών	€156.76 εκ	€24.29 εκ	3.55 εκ ⁽⁴⁾	€3.82 εκ	-	€108.4 εκ
Συνολικό ετήσιο μεικτό μίσθωμα	€12.42 εκ	€2.22 εκ	€2.43 εκ ⁽⁵⁾	€0.74 εκ	€0.63 εκ	€5.07 εκ
Μεικτή Ετήσια Απόδοση%	9.00%	7.02%	9.29%	5.31%	8.15%	8.13%

⁽¹⁾Εύλογη αξία 31.12.2024

⁽²⁾ τ.μ. σε χιλιάδες

⁽³⁾ Αριθμός επισκεπτών μέχρι και την 31.12.2024

⁽⁴⁾ Το εμπορικό πάρκο Top Parks Πάτρας ξεκίνησε την λειτουργία του τον 11.2024

⁽⁵⁾ Βάσει των ετησιοποιημένων συμβατικών μισθωμάτων και ποσοστιαίων μισθωμάτων τον 3^ο χρόνο

ΤΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΜΑΣ(2/3).

						
Top Parks Ηράκλειο		Top Parks Λάρισα	Top Parks Ιωάννινα	Top Parks Θεσσαλονίκη	Εμπορικό Πάρκο Κύπρου	Εμπορικό Πάρκο Βουλγαρίας
GAV⁽¹⁾	€15.53 εκ	€11.14 εκ	€21.06 εκ	€49.90 εκ	€34.16 εκ	€47.59 εκ
GLA⁽²⁾	10.6 τ.μ.	27.2 τ.μ.	40.1 τ.μ.	24.1 τ.μ.	39.1 τ.μ.	20.3 τ.μ.
GLA⁽²⁾ (κύριοι χρήση)	10.3 τ.μ.	20.1 τ.μ.	27.5 τ.μ.	23.0 τ.μ.	20.6 τ.μ.	20.3 τ.μ.
GLA⁽²⁾ (ανοικτ. χώροι)	-	-	1.0 τ.μ.	0.8 τ.μ.	-	-
Υπολειπόμενη Δόμηση ⁽²⁾	-	11.8 τ.μ.	12.4 τ.μ.	-	-	-
Μισθωτές	Διάφοροι	Διάφοροι	Διάφοροι	Διάφοροι	Housemarket SA	Housemarket SA
Πληρότητα	81.1%	41.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Επισκεψιμότητα ⁽³⁾	-(4)	0.3 εκ	1.2 εκ	1.1 εκ	1.0 εκ	1.6 εκ
Τζίρος μισθωτών	-(4)	€7.71 mn	€32.65 mn	€44.8 mn	€51.4 mn	€48.70 mn
Συνολικό ετήσιο μεικτό μίσθωμα	€1.34 εκ ⁽⁵⁾	€0.75 εκ	€1.82 εκ	€3.34 εκ	€ 3.31 εκ	€3.73 εκ
Μεικτή Ετήσια Απόδοση%	6.90% ⁽⁵⁾	6.74%	8.65%	6.71%	7.72% ⁽⁶⁾	7.83%

⁽¹⁾ Εύλογη αξία 31.12.2024

⁽³⁾ Αριθμός επισκεπτών μέχρι και την 31.12.2024

⁽²⁾ τ.μ. σε χιλιάδες

⁽⁴⁾ Το εμπορικό πάρκο Top Parks Πάτρας ξεκίνησε την λειτουργία του τον 04.2025

⁽⁵⁾ Εκτιμώμενο ετήσιο συμβατικό μίσθωμα τον 3^ο χρόνο/ Εκτιμώμενο μεικτό μίσθωμα τον 3^ο χρόνο

⁽⁶⁾ Από τον υπολογισμό έχει εξαιρεθεί το ετήσιο μίσθωμα του οικοπέδου (€ 670χιλ.)

ΤΟ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΜΑΣ(3/3).



**Logistics Center
Σχηματαρίου**



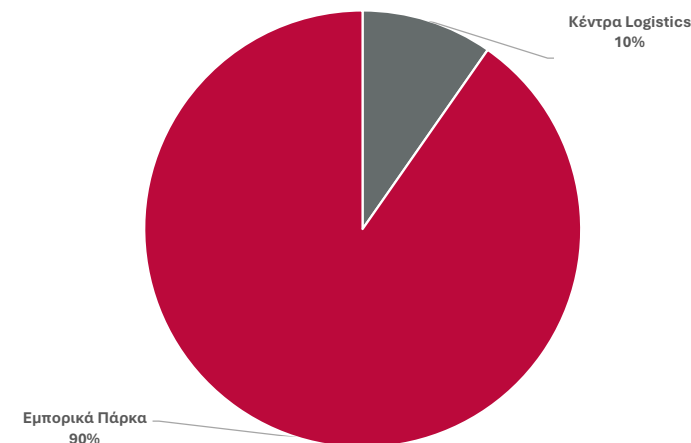
**Logistics Center
Οινοφύτων**



**Logistics Center
Ελευσίνας**

GAV⁽¹⁾	€29.15 εκ	€10.99 εκ	€9.24 εκ
GLA⁽²⁾	46.9 τ.μ.	33.4 τ.μ.	19.7 τ.μ.
GLA⁽²⁾ (κύριοι χρήσι)	46.7 τ.μ.	33.3 τ.μ.	14.2 τ.μ.
GLA⁽²⁾ (ανοικτ. χώροι)	0.0m τ.μ.	0.0 τ.μ.	0.0 τ.μ.
Υπολειπόμενη Δόμηση ⁽²⁾	-	15.5 τ.μ.	19.5 τ.μ.
Μισθωτές	Trade Logistics S.A.	Διάφοροι	Eltrekka S.A.
Πληρότητα	100.0%	87.4%	100.0%
Συνολικό ετήσιο μεικτό μίσθωμα	€2.16 εκ	€0.76 εκ	€0.27 εκ
Μεικτή Ετήσια Απόδοση%	7.42%	6.90%	2.87%

Εύλογη Αξία ανά κατηγορία ακινήτου (%)



⁽¹⁾ Εύλογη αξία κατά την 31.12.2024

⁽²⁾ τ.μ. σε χιλιάδες



Παράρτημα 3

ΧΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΠΛΑΝΟΥ 2025-2028.

Επενδυτικό πλάνο 2025-2028

ποσά σε € εκ		μέχρι 31.12.2024		μέχρι Q1 2025		Q2 2025 - ΥΕ 2025		2026		2027		2028		Σύνολο εκροών Q2 2025- 2028		Σύνολο εκροών	
Έργο	Σύνολο Επένδυσης	Έκταση/ μετοχές	CAPEX	Έκταση/ μετοχές	CAPEX	Έκταση/ μετοχές	CAPEX	Έκταση/ μετοχές	CAPEX	Έκταση/ μετοχές	CAPEX	Έκταση/ μετοχές	CAPEX	Έκταση/ μετοχές	CAPEX	Έκταση/ μετοχές	CAPEX
Top Parks Πάτρα	29,0	4,2	24,4	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,2	24,8
Top Parks Ηράκλειο	22,6	6,3	10,5	0,0	1,2	0,0	4,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,6	6,3	16,3
Top Parks Ελληνικό	75,0	4,5	0,7	0,0	0,0	0,0	0,9	26,6	0,0	0,0	14,0	0,0	28,3	26,6	43,2	31,1	43,9
Κέντρο Logistics Ελευσίνας	47,0	5,1	0,6	0,0	0,0	4,2	4,1	0,0	21,2	0,0	11,8	0,0	0,0	4,2	37,1	9,3	37,7
Top Park Ηράκλειο 2	28,0	5,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	22,4	0,0	0,0	0,0	22,4	0,0	28,0	0,0
Κέντρο Logistics Ασπρόπυργος	48,3	2,7	12,0	0,0	14,5	10,8	8,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,8	8,3	13,5	34,8
Σύνολο ανά κατηγορία	249,9	28,4	48,2	0	16,1	15,0	17,9	26,6	21,2	22,4	25,8	0	28,3	64,0	93,2	92,4	157,5
Σύνολο ανά έτος		76,6		16,1		32,9		47,8		48,2		28,3		157,2		249,9	

Σημ: Από το συνολικό ποσό των € 249,9 εκ, ποσό € 76,6 εκ αναφέρεται στην περίοδο μέχρι την 31.12.2024 και ποσό € 173,3 εκ στη περίοδο 2025-2028.

ΜΕ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ 2025-2028.

ποσά σε € εκ

Χρηματοροές 2025 - 2028

YE 2024	Ταμειακά διαθέσιμα	26,9
	Δανεισμός	265,6
	Καθαρός Δανεισμός	238,7
	GAV⁽¹⁾	541,5
	Net LTV	44,1%
	Δάνεια Ταμείου Ανάκαμψης (RRF)/ Συνολικό Χρέος	7,40%
2025 - 2028	Σταθμισμένο Μέσο Κόστος Δανεισμού	3,74%
	Ταμειακές Εισροές	
	Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)	59,6
	Υπάρχουσες γραμμές χρηματοδότησης	46,3
	Συμφωνημένες γραμμές χρηματοδότησης	68,5
	Συμφωνημένες γραμμές χρηματοδότησης RRF	50,6
	Νέες γραμμές χρηματοδότησης RRF	39,6
	Σύνολο	264,6
	Ταμειακές Εικροές	
	Επενδυτικό πλάνο	(173,3)
YE 2028	Μερίσματα	(59,8)
	Αποπληρωμές δανείων	(52,7)
	Σύνολο	(285,8)
	Ταμειακά διαθέσιμα	5,8
	Δανεισμός	417,9
	Καθαρός Δανεισμός	412,1
YE 2028	GAV⁽¹⁾	757,2
	Net LTV	54,4%
	Δάνεια Ταμείου Ανάκαμψης (RRF)/ Συνολικό Χρέος	42,7%

Σημ : Όλοι υπολογισμοί έχουν γίνει για το σύνολο των γραμμών χρηματοδότησης

Επενδυτικά πλάνα ενταγμένα στις διατάξεις του RRF:

- Top Parks Πάτρα
- Top Parks Ηράκλειο
- Κέντρο Logistics Ασπροπύργου – InterIkea
- Top Parks Ηράκλειο 2
- Top Parks Ελληνικό (σε τελικό στάδιο)

⁽¹⁾ Στο GAV περιλαμβάνονται: Εύλογη αξία επενδυτικών ακινήτων στις 31.12.2024, προκαταβολές για την απόκτηση επενδυτικών ακινήτων, συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες δάνεια προς θυγατρικές εταιρίες κατά τη κατασκευαστική περίοδο



Παράρτημα 4

ΣΥΝΟΛΟ ΔΑΝΕΙΑΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ & ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΟΣΤΟΥΣ.

Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις και κόστος 31.03.2024						
Εταιρεία	Τράπεζα	Είδος δανείου	Euribor 3m/Επιτόκιο	Spread	Συνολικό κόστος	Ποσό δανείου
Trade Estates A.E.E.A.Π.	Alpha Bank	Ομολογιακό	1,38%*	1,90%	3,28%	75.000.000
		Ομολογιακό	3,81%	1,90%	5,71%	10.000.000
	Eurobank	Ομολογιακό	2,4%**	1,90%	4,30%	66.197.655
Polikenco M.A.E.	NBG	Ομολογιακό	3,81%	1,70%	5,51%	40.000.000
Gyalou M.A.E.	NBG	Ομολογιακό	0,87%***	1,90%	2,77%	13.857.245
	NBG	Ομολογιακό	3,81%	2,00%	5,81%	18.633.696
Μέσο σταθμικό κόστος / Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων					4,27%	223.688.596
Μέσο σταθμικό κόστος / Σύνολο μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων					4,00%	183.688.596
Μέσο σταθμικό κόστος / Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων					5,51%	40.000.000

Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις και κόστος 31.12.2024						
Εταιρεία	Τράπεζα	Είδος δανείου	Euribor 3m/Επιτόκιο	Spread	Συνολικό κόστος	Ποσό δανείου
Trade Estates A.E.E.A.Π.	Alpha Bank	Ομολογιακό	1,38%*	1,50%	2,88%	75.000.000
			2,91%	1,50%	4,41%	30.000.000
	Eurobank	Ομολογιακό	2,4%**	1,50%	3,90%	64.276.350
	NBG	Ομολογιακό	2,91%	1,50%	4,41%	68.112.249
Polikenco M.A.E.	NBG	Ομολογιακό	0,53%***	1,90%	2,43%	19.779.678
Mantenko M.A.E.	NBG	Αλληλόχρεος	2,91%	2,50%	5,41%	8.400.000
Μέσο σταθμικό κόστος / Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων					3,74%	265.568.277
Μέσο σταθμικό κόστος / Σύνολο μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων					3,68%	257.168.277
Μέσο σταθμικό κόστος / Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων					5,41%	8.400.000

Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις και κόστος 31.03.2025						
Εταιρεία	Τράπεζα	Είδος δανείου	Euribor 3m/Επιτόκιο	Spread	Συνολικό κόστος	Ποσό δανείου
Trade Estates A.E.E.A.Π.	Alpha Bank	Ομολογιακό	1,38%*	1,50%	2,88%	75.000.000
			2,34%	1,50%	3,84%	30.000.000
	Eurobank	Ομολογιακό	2,4%**	1,50%	3,90%	63.577.693
	NBG	Ομολογιακό	2,34%	1,50%	3,84%	68.112.249
	NBG	Αλληλόχρεος	2,94%	1,50%	4,44%	4.600.000
Polikenco M.A.E.	NBG	Ομολογιακό	0,61%***	1,50%	2,11%	20.196.540
Mantenko M.A.E.	NBG	Ομολογιακό	0,61%***	1,50%	2,11%	9.206.560
Μέσο σταθμικό κόστος / Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων					3,41%	270.693.042
Μέσο σταθμικό κόστος / Σύνολο μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων					3,39%	266.093.042
Μέσο σταθμικό κόστος / Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων					4,44%	4.600.000

Σημαντική μείωση τρέχοντος
επιτοκίου δανεισμού
από 4,27% στις 31.03.2024 σε 3,41%
στις 31.03.2025.

ΣΥΜΦΩΝΙΕΣ ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΗΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ (HEDGING).

Hedging Facilities

I. IRS: Fixed vs 3M Euribor

Bank	NBG
Tenor	1 + 5 Years (Forward starting 28.02.2023)
Notional Amount	75.000.000
Effective Date	28/2/2023
Maturity Date	28/2/2028
Floating Rate	3m euribor
Client Pays	0,88% + 0,50% cap
Client Receives	3m euribor
Underlying Facility	Alpha Bank Syndicated Bond Loan €150mn

II. IRS: Fixed vs 3M Euribor

Bank	Alpha Bank
Tenor	5 Years
Notional Amount	70.000.000
Effective Date	29/12/2023
Maturity Date	29/12/2028
Floating Rate	3m euribor
Client Pays	2,40%
Client Receives	3m euribor
Underlying Facility	Eurobank Syndicated Bond Loan €70m

III. IRS: Fixed vs 3M Euribor (NEW)

Bank	NBG
Tenor	3 Years
Notional Amount	60.000.000
Effective Date	11/4/2025
Maturity Date	11/4/2028
Floating Rate	3m euribor
Client Pays	2,11%
Client Receives	3m euribor
Underlying Facility	NBG Syndicated Bond Loan €90m

Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις: €271 εκ

Συνολικές hedged δανειακές υποχρεώσεις : €205 εκ

% hedged δανειακών υποχρεώσεων: 75.6%

Blended Euribor CAP of hedged δανειακών υποχρεώσεων: 1.94%

Σύνολο χρηματοδοτήσεων μέσω RRF : €29 εκ

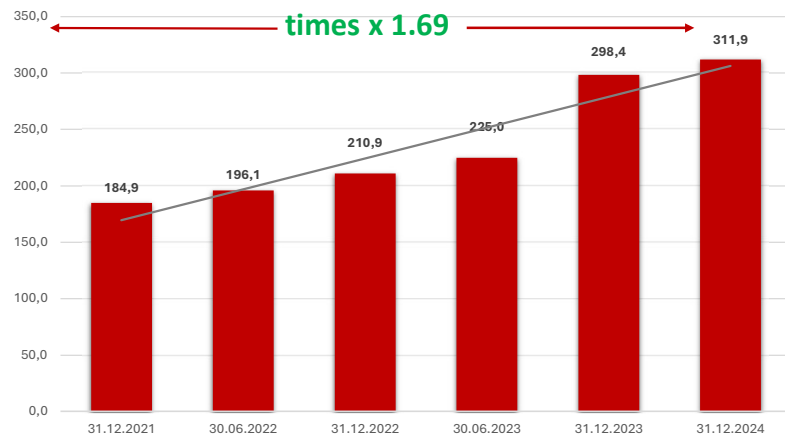
% χρηματοδοτήσεων μέσω RRF: 10.7%



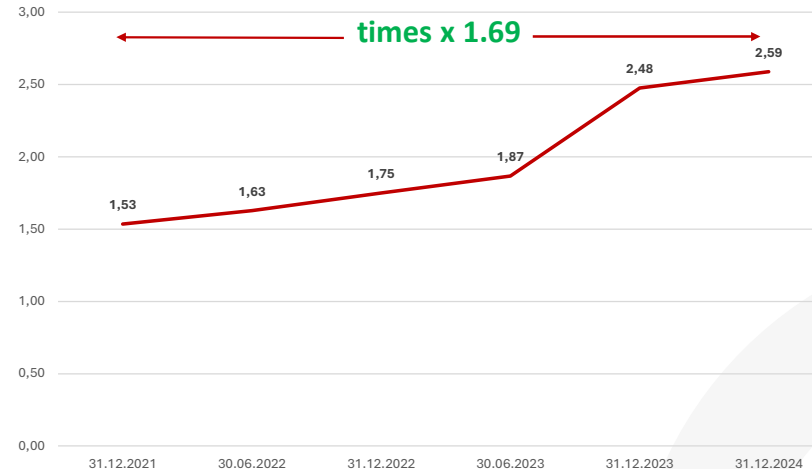
Παράρτημα 5

ΙΣΧΥΡΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ.

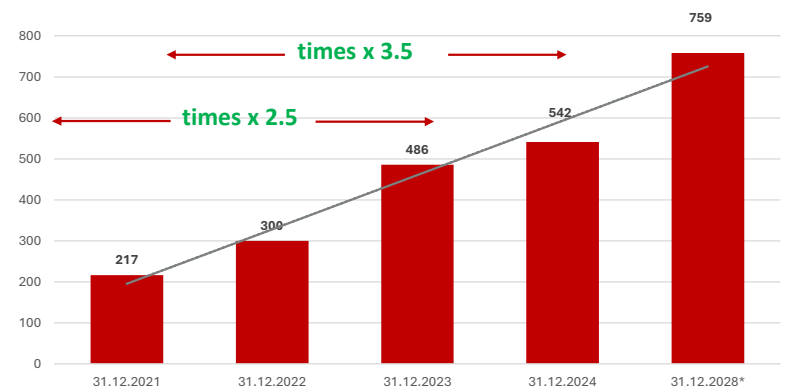
Καθαρή Θέση (NAV)



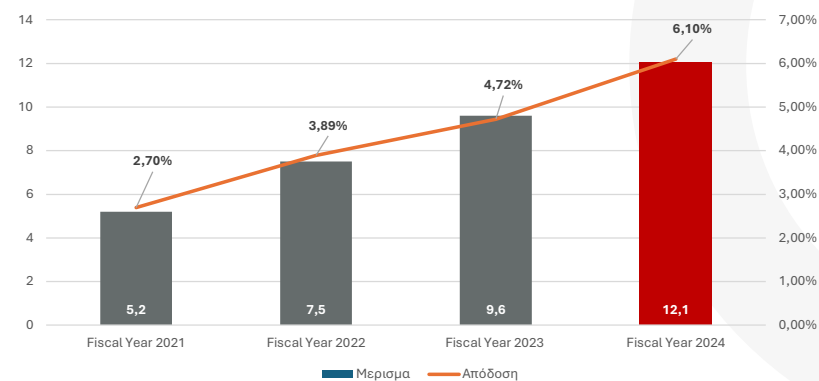
NAV / μετοχή



Μεικτή Εύλογη Αξία Χαρτοφυλακίου (GAV)



Μέρισμα/ Μερισματική Απόδοση ⁽¹⁾

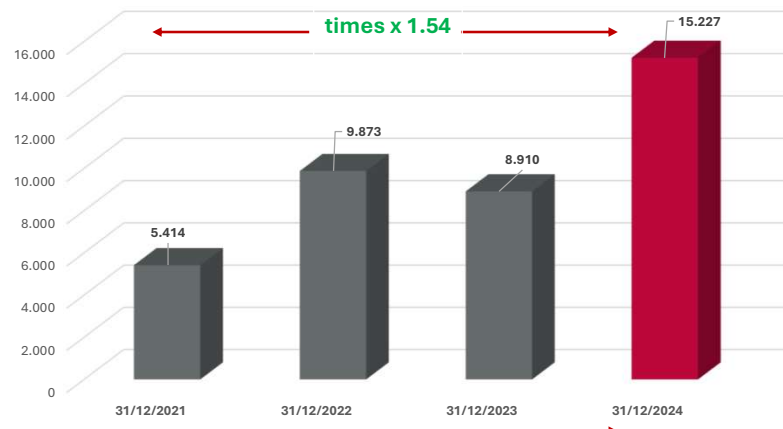


*βάσει του επενδυτικού πλάνου 2025-2028

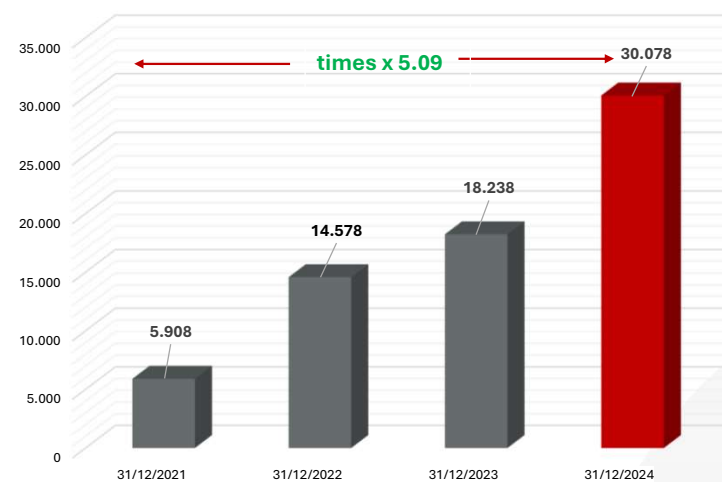
⁽¹⁾ Το ποσό μερίσματος αναφέρεται στο μέρισμα βάσει των κερδών της περιόδου αναφοράς το οποίο καταβάλλεται εντός της επόμενης χρήσης, ως τιμή κλεισίματος έχει ληφθεί υπόψη τιμή κλεισίματος κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των οικ. αποτελεσμάτων χρήσης. Για τις χρήσεις 2021 & 2022 η εταιρεία δεν είχε εισαχθεί στο ΧΑΑ και ο υπολογισμός έγινε βάσει της ονομαστικής τιμής της μετοχής.

ΙΣΧΥΡΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ.

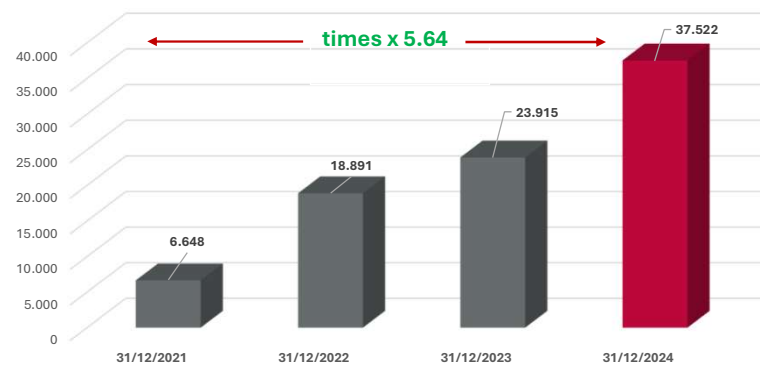
Funds From Operations
(FFO)



Προσαρμ. EBITDA ⁽¹⁾



Μεικτά Εισοδήματα Μισθωμάτων



⁽¹⁾ Δεν συμπεριλαμβάνονται κέρδη/ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών