

«Έκθεση των Ανεξάρτητων Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 05/6/2026, σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 5 του ν.4706/2020»

Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων του έτους 2026

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση υποβάλλεται από κοινού από τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (το «ΔΣ») της εταιρείας TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ (η «Εταιρεία») προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 5ης Ιουνίου 2026, σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 5 του ν. 4706/2020.

Κατά τη σύνταξη της παρούσας Έκθεσης το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αποτελείται από εννέα (9) μέλη, εκ των οποίων δύο (2) είναι εκτελεστικά, τέσσερα (4) είναι μη εκτελεστικά και τρία (3) είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά. Τα αναλυτικά βιογραφικά σημειώματα των μελών διατίθενται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο χαρακτηρίζεται από διαφορετικότητα, καθώς υπάρχει επαρκής εκπροσώπηση και των δύο φύλων. Για την εκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν ληφθεί υπόψη οι απαιτήσεις του νόμου, της Πολιτικής Καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ. και της Πολιτικής Ίσων Ευκαιριών και Πολυμορφίας που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία.

Το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο λειτουργεί αποτελεσματικά με σκοπό την εξυπηρέτηση των μακροπρόθεσμων συμφερόντων της Εταιρείας και των μετόχων και της βιωσιμότητας της Εταιρείας, ασκεί τις αρμοδιότητές του σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για τις ανώνυμες εταιρείες και για τις εταιρείες με αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά, το Καταστατικό της Εταιρείας, τον Κανονισμό Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και λαμβάνοντας υπόψη τις απαιτήσεις του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ) τον οποίο υιοθέτησε και εφαρμόζει.

Η σύνθεση και ο τρόπος λειτουργίας του Δ.Σ., συμβάλλει στην επίτευξη των επιχειρηματικών στόχων, διασφαλίζοντας την εφαρμογή της εταιρικής στρατηγικής, ενώ δεν διαπιστώθηκαν φαινόμενα σύγκρουσης συμφερόντων μεταξύ των διευθυντικών στελεχών, των μελών του Δ.Σ. και των μετόχων, με εξαίρεση μίας περίπτωσης, κατά την οποία το Μέλος το δήλωσε και απείχε από τη συζήτηση και ψήφιση του θέματος, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 97 παρ. 3 του Ν. 4548/2018.

Τα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ασχολούνται με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της Εταιρείας, την εποπτεία εκτέλεσης των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, ενώ είναι υπεύθυνα για την εφαρμογή της στρατηγικής που καθορίζεται από το Δ.Σ.. Τα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συμμετέχουν σε αυστηρά περιορισμένο αριθμό άλλων Διοικητικών Συμβουλίων.

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

Ειδικότερα,

α) Παρακολουθούν και εξετάζουν τη στρατηγική της Εταιρείας και την υλοποίησή της, καθώς και την επίτευξη των στόχων της.

β) Διασφαλίζουν την αποτελεσματική εποπτεία των εκτελεστικών μελών, συμπεριλαμβανομένης της παρακολούθησης και του ελέγχου των επιδόσεών τους.

γ) Εξετάζουν και εκφράζουν απόψεις σχετικά με τις προτάσεις που υποβάλλουν τα εκτελεστικά μέλη, βάσει υφιστάμενων πληροφοριών.

Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συνέρχονται τουλάχιστον ετησίως, ή και εκτάκτως όποτε κρίνεται σκόπιμο χωρίς την παρουσία εκτελεστικών μελών προκειμένου να συζητείται η επίδοση των τελευταίων. Στις συνεδριάσεις αυτές τα μη εκτελεστικά μέλη δεν ενεργούν ως de facto όργανο ή επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα μη εκτελεστικά μέλη μπορούν να ζητούν, σύμφωνα με τη διαδικασία που περιλαμβάνεται στον Κανονισμό Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου, να έρχονται σε επικοινωνία με τα στελέχη της ανώτατης διοίκησης της Εταιρείας, μέσω τακτικών παρουσιάσεων από τους επικεφαλής τομέων και υπηρεσιών.

Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δε συμμετέχουν σε Διοικητικά Συμβούλια περισσότερων των πέντε (5) εισηγμένων εταιρειών και στην περίπτωση του Προέδρου όταν είναι μη εκτελεστικός, περισσότερων των τριών (3).

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

Ο Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος υποστηρίζει τον Πρόεδρο και δρα ως σύνδεσμος μεταξύ του Προέδρου και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Επίσης, προΐσταται της αξιολόγησης του Προέδρου που διενεργείται από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς επίσης και στις συνεδριάσεις των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Ο Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος υποχρεούται να είναι διαθέσιμος και να παρίσταται κατά τις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της Εταιρείας προκειμένου να συζητάει θέματα εταιρικής διακυβέρνησης όταν και εφόσον αυτά προκύπτουν.

Ο Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος παρακολουθεί και διασφαλίζει την ομαλή και αποτελεσματική επικοινωνία μεταξύ των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Διοικητικού Συμβουλίου.

Συντονίζει τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συμπεριλαμβανομένων των ανεξάρτητων μελών, στην εκπλήρωση των υποχρεώσεών τους.

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

Η τριμελής Επιτροπή Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου αποτελείται από δύο (2) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη και ένα (1) τρίτο πρόσωπο, ως μέλος της Επιτροπής, μη μέλος του Δ.Σ., ενώ ο Πρόεδρός της είναι ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Πρωταρχικό σκοπό έχει την υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου στα καθήκοντά του σχετικά με τη διασφάλιση της επαρκούς και αποτελεσματικής λειτουργίας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας όσον αφορά την εποπτεία του τακτικού ελέγχου, τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και το σύστημα εσωτερικού ελέγχου, κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων, την εποπτεία της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου και τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Η τριμελής Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών του Διοικητικού Συμβουλίου αποτελείται από τρία (3) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ο Πρόεδρός της είναι ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Πρωταρχικό σκοπό έχει την υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου στα καθήκοντά του σχετικά με αποδοχές των προσώπων που emπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της Πολιτικής Αποδοχών και των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας, ιδίως του επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου και τη διασφάλιση της ομαλής διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και των ανώτατων διευθυντικών στελεχών με σκοπό τη μακροπρόθεσμη επιτυχία της Εταιρείας.

Περαιτέρω το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών, καθώς και α) Εξέτασης των Δηλώσεων των ανεξάρτητων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και β) των περιπτώσεων που προβλέπονται, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 9 του Ν.4706/2020, διαπίστωσε κατά τη συνεδρίαση της 30^{ης}-01-2026, ότι εξακολουθούν και πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020 για το χαρακτηρισμό των τριών (3) μελών του Διοικητικού Συμβουλίου κκ. Χριστόδουλου Αίσωπου, Αλεξίου Πιλάβιου και Αναστασίας Μαρτσέκη, ως ανεξάρτητα μέλη.

Στο πλαίσιο της εταιρικής διακυβέρνησης το Διοικητικό Συμβούλιο ενέκρινε την υιοθέτηση περαιτέρω πολιτικών και διαδικασιών προκειμένου να υπάρξει εναρμόνιση με τις διατάξεις των άρθρων 1-24 του ν.4706/2020 περί εταιρικής διακυβέρνησης αλλά και του ισχύοντος Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, καθώς και για να ενισχυθεί η εταιρική κουλτούρα που θεμελιώνεται στις αξίες της επιχειρηματικής ηθικής και της προάσπισης των συμφερόντων των μετόχων αλλά και όλων των ενδιαφερόμενων μερών.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει τακτικά και εκτάκτως εάν απαιτηθεί. Στις συνεδριάσεις του 2025 συμμετείχαν όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αυτοπροσώπως, εκτός από μία συνεδρίαση, όπου τα Μέλη κ.κ. Ε. Βασιλάκης και Χ. Αίσιωπος ήταν απόντες και εκπροσωπήθηκαν από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, κ. Β. Φουρλή. Στις δε συνεδριάσεις που είχαν ως θέμα είτε την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είτε θέμα που εγκρίνεται από τη Γενική Συνέλευση με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, συμμετείχαν όλα τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Περαιτέρω, τα θέματα που υποβάλλονται στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων στην οποία απευθύνεται η παρούσα αναφορά, έχουν εγκριθεί από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, συμπεριλαμβανομένων των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ενεργώντας με ανεξαρτησία βούλησης και αίσθηση καθήκοντος, παρέχουν αποτελεσματική εποπτεία των προτάσεων των εκτελεστικών μελών, τις εξετάζουν διεξοδικά, εκφράζουν ανοικτά τις απόψεις τους και είναι σε θέση να τις αμφισβητήσουν εποικοδομητικά, στη βάση πληροφοριών που έχουν λάβει, διασφαλίζοντας ότι λαμβάνονται υπόψη τα συμφέροντα όλων των ενδιαφερόμενων μερών στις συζητήσεις και στη λήψη αποφάσεων τόσο του Διοικητικού Συμβουλίου όσο και των Επιτροπών του, στις οποίες συμμετέχουν. Η ουσιαστική συμμετοχή των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών στο Διοικητικό Συμβούλιο και στις εργασίες των Επιτροπών του, αποδεικνύει ότι ενεργούν με ανεξάρτητη βούληση και με τη δέουσα επιμέλεια, αφιερώνοντας επαρκή χρόνο στην αποτελεσματική εκπλήρωση των καθηκόντων τους, ώστε η συμμετοχή των να είναι προς το συμφέρον όλων των ενδιαφερόμενων μερών.

Επιπλέον, έλαβαν υπόψιν τους τα συμπεράσματα από την αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, η οποία έλαβε χώρα με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025 και ολοκληρώθηκε με συμπέρασμα την μη ύπαρξη ουσιώδους αδυναμίας του ΣΕΕ και ΣΕΔ της Εταιρείας.

Κατά την εκτέλεση των εποπτικών τους καθηκόντων, παρακολούθησαν και εξέτασαν την απόδοση των εκτελεστικών μελών του Δ.Σ., είτε μέσα από τις συνεδριάσεις του ΔΣ είτε με απευθείας επικοινωνία και ανταλλαγή απόψεων και διευκρινίσεων με τα εκτελεστικά μέλη, όποτε κρίθηκε απαραίτητο, και αναγνωρίζουν ότι έχουν επιτελέσει τα καθήκοντα και της αρμοδιότητές τους σύμφωνα με το νόμο, το Καταστατικό της Εταιρείας, τον ΕΚΕΔ και τις νόμιμες αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης, αποσκοπώντας στην προώθηση του εταιρικού συμφέροντος.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη εκπλήρωσαν τα καθήκοντα και τις αρμοδιότητες που τους ανατέθηκαν από το Δ.Σ. υπό την ιδιότητά τους ως μελών των επιτροπών του Δ.Σ., και συγκεκριμένα της Επιτροπής Ελέγχου και της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών της Εταιρείας, όπως οι εν λόγω αρμοδιότητες εξειδικεύονται στο Κανονισμό Λειτουργίας της εκάστοτε επιτροπής.

Τέλος, τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. της Εταιρείας, επιβεβαιώνουν ότι συμφωνούν με το περιεχόμενο της Ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Δ.Σ. και της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης 2025, που συμπεριλαμβάνονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση Χρήσης από 1/1/2025 έως

31/12/2025, η οποία εγκρίθηκε από το Δ.Σ. την 16η Μαρτίου 2026 και είναι αναρτημένη στον ιστότοπο της Εταιρείας <https://www.trade-estates.com>.

Μαρούσι, 13 Μαΐου 2026

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ

Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλεξάνδρου

Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα

Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ