TRADE ESTATES

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση

περιόδου από 1/1/2026 έως 30/6/2026

Περιεχόμενα

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου 3

Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων (σύμφωνα με τον Ν.3556/2007) 4

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 26

Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη και Εταιρική) 28

Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη) 29

Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Ενοποιημένη) 30

Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Εταιρική) 31

Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Εταιρική) 32

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) 33

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) 34

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη και Εταιρική) 35

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων (Ενοποιημένες και Εταιρικές) 36

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

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

Οι κάτωθι υπογεγραμμένοι

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

ΔΗΛΩΝΟΥΜΕ ΟΤΙ

εξ όσων γνωρίζουμε:

α) Οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου από 1/1 έως 30/6/2026, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών, της «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» («η Εταιρεία») και των θυγατρικών της («ο Όμιλος»), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 παράγρ. 3 - 5 του Ν. 3556/2007.

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

Μαρούσι, 1 Σεπτεμβρίου 2026

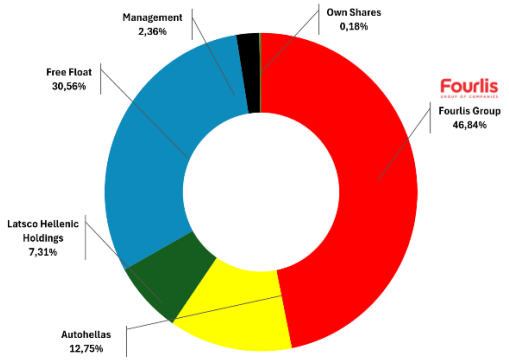
Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Διευθύνων Σύμβουλος
Βασίλειος Στ. Φουρλής	Αίσωπος Α. Χριστόδουλος	Δημήτριος Αθ. Παπούλης

Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων (σύμφωνα με τον Ν.3556/2007)

Η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση») της Trade Estates Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής η «Εταιρεία») και των θυγατρικών της (εφεξής, από κοινού, ο «Όμιλος») αφορά την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2026 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007, του Ν. 4548/2018, καθώς και τις λοιπές ισχύουσες αποφάσεις και κανονιστικές πράξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Σκοπός της Έκθεσης είναι η παροχή ολοκληρωμένης και αξιόπιστης πληροφόρησης προς τους μετόχους, τους επενδυτές και κάθε ενδιαφερόμενο μέρος σχετικά με τις σημαντικότερες εξελίξεις, τα γεγονότα, τις επιδόσεις και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026. Η Έκθεση περιλαμβάνεται στην Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση μαζί με την Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά στοιχεία και δηλώσεις που απαιτούνται από την κείμενη νομοθεσία. Η Έκθεση βασίζεται στα ενοποιημένα οικονομικά μεγέθη του Ομίλου, ενώ αναφορές σε εταιρικά στοιχεία παρατίθενται όπου αυτό κρίνεται σκόπιμο για την πληρέστερη ενημέρωση των χρηστών της.

Μετοχική Σύνθεση της Trade Estates ΑΕΕΑΠ



Μέτοχος	Ποσοστό
Fourlis Group	46,84%
Autohellas	12,75%
Latsco Hellenic Holdings	7,31%
Ελεύθερη διασπορά	30,56%
Μέλη διοίκησης	2,36%
Ίδιες μετοχές	0,18%

Επενδύσεις σε ακίνητα

Την 30η Ιουνίου 2026, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε δεκα έξι (16) ακίνητα συνολικής εκμισθώμενης επιφάνειας περίπου 440 χιλ τ.μ καθώς και τέσσερα (4) οικόπεδα προς μελλοντική ανάπτυξη και αξιοποίηση όπως παρουσιάζονται στην Κατάσταση Επενδύσεων του Ομίλου. Από το σύνολο των ακινήτων, 13 ακίνητα ανήκουν στην Εταιρεία, 4 σε θυγατρικές εταιρείες στην Ελλάδα, 1 σε θυγατρική εταιρεία στη Κύπρο, 1 σε θυγατρική εταιρεία της Βουλγαρίας και 1 μέσω κοινής συμμετοχής σε Εταιρεία. Η μεικτή εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου (GAV) στις 30.06.2026 ανήλθε σε €625.322 χιλ. αυξημένη κατά 4,0% σε σύγκριση με την 31.12.2025. Στην εύλογη αξία χαρτοφυλακίου (GAV) συμπεριλαμβάνονται προκαταβολές για νέα επενδυτικά ακίνητα, συμμετοχές και δάνεια προς συνδεδεμένες εταιρείες κατά την κατασκευαστική περίοδο.

Επενδύσεις σε συμμετοχές

Η Εταιρεία συμμετέχει στο 50% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» η οποία περιλαμβάνεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Ενοποιημένα Αποτελέσματα Ομίλου και Εταιρείας

Τα βασικά ενοποιημένα αποτελέσματα του Ομίλου και Εταιρείας για την χρήση 1/1 – 30/06/2026 και 1/1 – 30/06/2025 έχουν ως εξης:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 – 30/06/2026	1/1 – 30/06/2025	1/1 – 30/06/2026	1/1 – 30/06/2025
Σύνολο Εσόδων	26.654	24.997	21.733	7.605
Λειτουργικά κέρδη	29.901	18.513	21.142	4.136
Κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων/απομειώσεων EBITDA	30.186	18.820	21.422	4.432
Κέρδη προ φόρων PBT	24.258	15.291	16.812	2.707
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ιδιοκτητών μητρικής	22.267	13.993	15.988	2.200

Σε σύγκριση με το πρώτο εξάμηνο του 2025, ο Όμιλος κατέγραψε αύξηση των εσόδων κατά €1.657 χιλ (+6,6%), των λειτουργικών κερδών κατά €11.388 χιλ. (+61,5%), των κερδών EBITDA κατά €11.366 χιλ (+60,4%), των κερδών προ φόρων κατά €8.966 χιλ (+58,6%) και των καθαρών κερδών μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους του ομίλου κατά €8.274χιλ (+59,1%).

Οι ανωτέρω μεταβολές αποτυπώνουν τη σημαντική ενίσχυση των οικονομικών επιδόσεων κατά την εξεταζόμενη περίοδο και οφείλονται κυρίως στην αυξημένη λειτουργική απόδοση του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Ειδικότερα, η βελτίωση των αποτελεσμάτων προήλθε από την αύξηση των εσόδων από μεταβλητά μισθώματα (turnover rents), τις αναπροσαρμογές μισθωμάτων και τις ανανεώσεις μισθωτικών συμβάσεων με ευνοϊκότερους όρους, καθώς και από την ωρίμανση των νεότερων αναπτύξεων του Ομίλου, όπως το Top Parks Ηράκλειο, το οποίο τέθηκε σε λειτουργία τον Απρίλιο του 2025, και το κέντρο logistics στον Ασπρόπυργο, το οποίο παραδόθηκε στον μισθωτή κατά το Α’ εξάμηνο του 2026 και τέθηκε σε λειτουργία τον Ιούνιο του 2026. Η αύξηση των εσόδων, σε συνδυασμό με την επιτυχή ολοκλήρωση και παράδοση του έργου του Ασπροπύργου, συνέβαλε επίσης στην αύξηση της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων και στην αναγνώριση σχετικών κερδών από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας. Η μεταβολή σε επίπεδο Εταιρείας οφείλεται κυρίως στη συγχώνευση των τριών 100% θυγατρικών εταιρειών που ολοκληρώθηκε τον Δεκέμβριο 2025 (Σημ. 11).

Βασικοί αριθμοδείκτες ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων Ομίλου και Εταιρείας

Οι ακόλουθοι βασικοί αριθμοδείκτες παρέχουν συμπληρωματική πληροφόρηση σχετικά με τη χρηματοοικονομική θέση, τη ρευστότητα, τη δανειακή διάρθρωση και τη λειτουργική απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας. Οι δείκτες αυτοί χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση για την αξιολόγηση της οικονομικής επίδοσης και της χρηματοοικονομικής ευρωστίας, ενώ διευκολύνουν τη συγκρισιμότητα των οικονομικών μεγεθών διαχρονικά. Οι σχετικοί ορισμοί και οι υπολογισμοί τους παρατίθενται κατωτέρω.

Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας αποτυπώνει την ικανότητα του Ομίλου και της Εταιρείας να καλύπτουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις τους μέσω των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων. Αποτελεί βασικό μέτρο αξιολόγησης της βραχυπρόθεσμης χρηματοοικονομικής ευρωστίας. Ο δείκτης ορίζεται ως το σύνολο του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς το Σύνολο των Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων.

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/06/2026	**31/12/2025**	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	29.366	46.716	28.373	46.292
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	37.678	39.390	35.884	36.263
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού / Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**77,94%**	**118,60%**	**79,07%**	**127,65%**

Δείκτης Μόχλευσης

Ο δείκτης μόχλευσης απεικονίζει τον βαθμό χρηματοδότησης του ενεργητικού μέσω δανειακών κεφαλαίων. Χρησιμοποιείται για την αξιολόγηση της κεφαλαιακής διάρθρωσης και του χρηματοοικονομικού κινδύνου. Ο δείκτης ορίζεται ως ο Συνολικός Καθαρός Δανεισμός (Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις συμπεριλαμβανομένων των αναπόσβεστων κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων πλέον Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις για Κεφάλαιο Κίνησης μείον ταμειακά διαθέσιμα) προς το Σύνολο Ενεργητικού.

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/06/2026	**31/12/2025**	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	251.113	256.919	240.711	246.893
Επιχορηγήσεις	4.639	4.106	2.775	2.526
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	10.087	8.574	10.087	8.574
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	18.612	13.553	18.612	13.553
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	(12.176)	(24.855)	(9.529)	(19.919)
Συνολικός καθαρός δανεισμός	**272.275**	**258.297**	**262.656**	**251.627**
Σύνολο Ενεργητικού	**662.722**	**660.970**	**622.331**	**626.788**
Δείκτης Μόχλευσης	**41,08%**	**39,08%**	**42,21%**	**40,15%**

Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value)

Η Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) εκφράζει τη λογιστική αξία των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αποτελεί βασικό δείκτη αποτίμησης της καθαρής θέσης. Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value ή NAV) ορίζεται το Σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων.

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	347.550	340.004	338.736	337.468
Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value)	**347.550**	**340.004**	**338.736**	**337.468**

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης επί της Ενοποιημένης Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ο Όμιλος, πέραν των βασικών αριθμοδεικτών, χρησιμοποιεί και παρακολουθεί εναλλακτικούς δείκτες μέτρησης της απόδοσης (ΕΔΜΑ), οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον κλάδο δραστηριοποίησής του και συμβάλλουν στην πληρέστερη αξιολόγηση της επιχειρησιακής και χρηματοοικονομικής του επίδοσης κατά την εξεταζόμενη εξαμηνιαία περίοδο.

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

Ο δείκτης LTV αποτυπώνει τη σχέση του συνολικού δανεισμού με τη μεικτή εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου επενδύσεων (GAV). Χρησιμοποιείται ευρέως στον κλάδο των ΑΕΕΑΠ για την αξιολόγηση του επιπέδου δανειακής επιβάρυνσης. Ως Δείκτης LTV, ορίζεται το Σύνολο του Δανεισμού (Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις μη συμπεριλαμβανομένων των αναπόσβεστων κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων πλέον Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις για Κεφάλαιο Κίνησης) προς την Μεικτή Εύλογη Αξία του χαρτοφυλακίου επενδύσεων (GAV).

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	251.113	256.919	240.711	246.893
Επιχορηγήσεις	4.639	4.106	2.775	2.526
Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων	1.830	1.845	1.698	1.790
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	10.087	8.574	10.087	8.574
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	18.612	13.553	18.612	13.553
Σύνολο δανεισμού	**286.281**	**284.998**	**273.883**	**273.336**
Επενδύσεις σε ακίνητα	622.680	603.603	435.109	424.567
Δικαίωμα χρήσης γης	(13.317)	(13.510)	0	0
Λοιπές προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων	9.000	4.500	9.000	4.500
Δάνεια σε συγγενείς εταιρείες	4.521	4.459	4.521	4.459
Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες	2.437	2.492	2.437	2.492
Μεικτή εύλογη αξία χαρτοφυλακίου επενδύσεων (GAV)	**625.322**	**601.544**	**451.067**	**436.018**
Δείκτης Δανεισμού προς την Μεικτή Εύλογη Αξία (Loan To Value ή LTV)	**45,78%**	**47,38%**	**60,72%**	**62,69%**

Δείκτης Καθαρού Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Net Loan To Value ή Net LTV)

Ο δείκτης Net Loan to Value (Net LTV) αποτυπώνει τη σχέση του καθαρού δανεισμού με τη μεικτή εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου επενδύσεων (GAV). Χρησιμοποιείται ευρέως στον κλάδο των ΑΕΕΑΠ για την αξιολόγηση του πραγματικού επιπέδου δανειακής επιβάρυνσης, λαμβάνοντας υπόψη τα διαθέσιμα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας.

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	251.113	256.919	240.711	246.893
Επιχορηγήσεις	4.639	4.106	2.775	2.526
Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων	1.830	1.845	1.698	1.790
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	10.087	8.574	10.087	8.574
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	18.612	13.553	18.612	13.553
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	(12.176)	(24.855)	(9.529)	(19.919)
Συνολικός καθαρός δανεισμός	**274.105**	**260.143**	**264.354**	**253.417**
Επενδύσεις σε ακίνητα	622.680	603.603	435.109	424.567
Δικαίωμα χρήσης γης	(13.317)	(13.510)	0	0
Προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων	9.000	4.500	9.000	4.500
Δάνεια σε συγγενείς εταιρείες	4.521	4.459	4.521	4.459
Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες	2.437	2.492	2.437	2.492
Μεικτή εύλογη αξία χαρτοφυλακίου επενδύσεων (GAV)	**625.322**	**601.544**	**451.067**	**436.018**
Δείκτης Καθαρού Δανεισμού προς την Μεικτή Εύλογη Αξία (Net Loan To GAV)	**43,83%**	**43,25%**	**58,61%**	**58,12%**

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

Οι δείκτες Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «EBITDA») και Προσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «adjusted EBITDA») αποτυπώνουν τη λειτουργική κερδοφορία του Ομίλου και της Εταιρείας,

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01/01-30/06/2026	01/01-30/06/2025	01/01-30/06/2026	01/01-30/06/2025
Αποτελέσματα Λειτουργικής Δραστηριότητας	**29.901**	**18.513**	**21.142**	**4.136**
Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις	285	307	281	296
Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (EBITDA)	**30.186**	**18.820**	**21.422**	**4.432**
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(14.806)	(3.114)	(9.929)	(1.502)
Πλέον: Μη Ταμειακό Έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών / SLI	185	296	185	296
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA)	**15.565**	**16.002**	**11.679**	**3.227**

Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)

Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) αποτελούν βασικό δείκτη μέτρησης ο οποίος παρουσιάζει την επαναλαμβανόμενη λειτουργική κερδοφορία και των λειτουργικών ταμειακών ροών του Ομίλου.

	Ο Όμιλος	
	01/01-30/06/2026	01/01-30/06/2025
Καθαρά κέρδη περιόδου	**22.267**	**13.993**
Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις	285	307
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(14.806)	(3.114)
Μείον/Πλέον: Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	55	552
Πλέον: Μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών/SLI	185	296
Πλέον/Μείον: Έκτακτα και μη επαναλαμβανόμενα έξοδα/έσοδα	1.993	(2.119)
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)	**9.979**	**9.915**

Εναλλακτικοί Δείκτες EPRA (European Public Real Estate Association Metrics)

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, η Διοίκηση της Εταιρείας επέλεξε να υιοθετήσει πρόσθετους εναλλακτικούς δείκτες απόδοσης, σε ευθυγράμμιση με τις βέλτιστες πρακτικές που δημοσιεύθηκαν το 2024 από τον European Public Real Estate Association (EPRA), τον ευρέως αναγνωρισμένο φορέα καθορισμού προτύπων και παροχής benchmarks για τον κλάδο των εισηγμένων εταιρειών ακινήτων στην Ευρώπη. Οι εναλλακτικοί δείκτες απόδοσης του EPRA παρέχουν πρόσθετα χρηματοοικονομικά μεγέθη που ενισχύουν την τυποποίηση, τη διαφάνεια και τη συγκρισιμότητα μεταξύ των εισηγμένων εταιρειών ακινήτων σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Οι κατωτέρω συγκεκριμένοι δείκτες έχουν υιοθετηθεί στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2025, ενώ πρόθεση της Διοίκησης είναι η πλήρης εφαρμογή όλων των συστάσεων βέλτιστων πρακτικών της EPRA έως το τέλος του 2026.

EPRA Εναλλακτικές Δείκτες Απόδοσης		
Δείκτης	**01/01-30/06/2026**	**01/01-30/06/2025**
Δείκτες Λειτουργικής Κερδοφορίας		
EPRA Earnings (σε χιλ €)	10.780	10.039
EPRA Earnings per Share (σε €)	0,09	0,08
EPRA Cost Ratio (συμπεριλαμβανομένων εξόδων κενών χώρων)	29,61%	23,08%
EPRA Cost Ratio (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κενών χώρων)	28,76%	22,46%
Δείκτες Κεφαλαιουχικών Δαπανών		
Συνολικές Κεφαλαιουχικές Δαπάνες (σε χιλ €)	4.271	11.388

EPRA Εναλλακτικές Δείκτες Απόδοσης		
Δείκτης	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Δείκτες Καθαρής Αξίας Ενεργητικού		
EPRA Net Reinstatement Value (NRV) (σε χιλ. €)	349.061	340.923

EPRA Net Reinstatement Value (NRV) ανά μετοχή (σε €)	2,87	2,82
EPRA Net Tangible Assets (NTA) (σε χιλ. €)	348.806	340.681
EPRA Net Tangible Assets (NTA) ανά μετοχή (σε €)	2,87	2,82
EPRA Net Disposal Value (NDV) (σε χιλ. €)	347.550	340.004
EPRA Net Disposal Value (NDV) ανά μετοχή (σε €)	2,86	2,81
Δείκτες Μόχλευσης		
EPRA LTV (ποσοστό)	44,06%	43,38%
Δείκτες Χαρτοφυλακίου		
EPRA NIY	7,34%	7,36%
EPRA "topped-up" NIY	7,34%	7,36%
EPRA Vacancy rate	3,26%	3,37%

EPRA Earnings

Τα Κέρδη EPRA (EPRA Earnings) αποσκοπούν στο να αποτελούν βασικό δείκτη μέτρησης των υποκείμενων λειτουργικών αποτελεσμάτων μιας εταιρείας και ένδειξη του βαθμού στον οποίο οι τρέχουσες πληρωμές μερισμάτων υποστηρίζονται από τα κέρδη. Δεδομένου ότι τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) αποτελούν το συνήθη εναλλακτικό δείκτη μέτρησης της λειτουργικής απόδοσης, σύμφωνα με τις πρακτικές του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος, παρέχεται πρόσθετη συμφωνία (reconciliation) μεταξύ των υπολογισμών των Κερδών EPRA και του FFO. Τα Κέρδη EPRA ανά μετοχή υπολογίζονται ως τα Κέρδη EPRA διαιρούμενα με τον σταθμισμένο μέσο αριθμό κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης (σε συμφωνία με τα κέρδη ανά μετοχή βάσει ΔΠΧΑ).

	01/01-30/06/2026	01/01-30/06/2025
Κέρδη μετά φόρων	**22.267**	**13.993**
Κέρδη/(Ζημίες) από πώληση επενδυτικών ακινήτων και επενδύσεων υπό ανάπτυξη	(14.806)	(3.114)
Κέρδη/(Ζημίες) από πώληση ακινήτων και συμμετοχών	0	(2.346)
Προσαρμογές που αφορούν μη λειτουργικά και έκτακτα στοιχεία	2.463	830
Αναβαλλόμενη φορολογία	802	124
Προσαρμογές συμμετοχών που ενοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	55	552
EPRA Earnings	**10.780**	**10.039**
Μεσοσταθμικός μέσος όρος μετοχών	121.039	120.529
EPRA Earnings ανά μετοχή (EPS)	**0,09**	**0,08**

Υπολογισμός FFO		
Μείον Έξοδο αναβαλλόμενης φορολογίας	(802)	(124)
FFO	**9.979**	**9.915**
FFO ανά μετοχή	**0,08**	**0,08**

EPRA COST RATIO

Ο Δείκτης Κόστους EPRA (EPRA Cost Ratio) αποτελεί βασικό μέτρο της λειτουργικής αποδοτικότητας του Ομίλου σε ό,τι αφορά το κόστος λειτουργίας. Παρέχει τη δυνατότητα ουσιαστικής αξιολόγησης των λειτουργικών και διοικητικών δαπανών σε σχέση με τα ακαθάριστα έσοδα από μισθώματα και ενισχύει τη συγκρισιμότητα μεταξύ διαφορετικών

περιόδων αναφοράς και εταιρειών. Ο δείκτης υπολογίζεται εκφράζοντας τα καθαρά γενικά έξοδα και τις λειτουργικές δαπάνες ως ποσοστό των ακαθάριστων εσόδων από μισθώματα και παρουσιάζεται τόσο συμπεριλαμβανομένου όσο και εξαιρουμένου του άμεσου κόστους κενών χώρων (direct vacancy costs). Στο α΄εξάμηνο 2026, στον υπολογισμό του δείκτη EPRA Cost Ratio, περιλαμβάνεται έκτακτο έξοδο ποσού ευρώ 1 εκ. το οποίο αφορά την οικονομική διευθέτηση συμβατικής υποχρέωσης της Εταιρείας λόγω μη ολοκλήρωσης σχετικής επενδυτικής συναλλαγής.Το ποσό επηρέασε αρνητικά το σχετικό δείκτη και θα πρέπει να μη ληφθεί υπόψη κατά την αξιολόγηση της λειτουργικής αποδοτικότητας του Ομίλου.Μη λαμβάνοντας υπόψη την εν λόγω έκτακτη δαπάνη ο δείκτης EPRA Cost Ratio διαμορφώνεται σε 24,84% από 29,61% συμπεριλαμβανομένων των άμεσα σχετιζόμενων με κενούς χώρους έξοδα και σε 23,99% από 28,76% μη συμπεριλαμβανομένων των άμεσα σχετιζόμενων με κενούς χώρους έξοδα.

EPRA Cost Ratios	01/01-30/06/2026	01/01-30/06/2025
Περιλαμβάνονται:		
Διοικητικά και λοιπά λειτουργικά έξοδα	4.701	3.080
Καθαρά άμεσα σχετιζόμενα με ακίνητα έξοδα	1.499	1.389
Αναλογία εξόδων από σε συμμετοχή σε Joint Ventures	7	39
EPRA Costs (συμπεριλαμβανομένων των άμεσα σχετιζόμενων με κενούς χώρους εξόδων)	**6.207**	**4.508**
Άμεσα σχετιζόμενα με κενούς χώρους έξοδα	(179)	(121)
EPRA Costs (μη συμπεριλαμβανομένων των άμεσα σχετιζόμενων με κενούς χώρους εξόδων)	**6.028**	**4.387**
Ακαθάριστα Μισθωτικά Έσοδα μείον μισθώματα γης (σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ	20.958	19.529
Ακαθάριστα έσοδα μισθωμάτων	**20.958**	**19.529**
EPRA Cost Ratio (συμπεριλαμβανομένων των άμεσα σχετιζόμενων με κενούς χώρους εξόδων)	**29,61%**	**23,08%**
EPRA Cost Ratio (μη συμπεριλαμβανομένων των άμεσα σχετιζόμενων με κενούς χώρους εξόδων)	**28,76%**	**22,46%**

EPRA Capital Expenditure (Capex) (Δείκτης κεφαλαιουχικών δαπανών)

Το EPRA Capex είναι ένας δείκτης που αποσκοπεί στην παροχή διαφάνειας σχετικά με τις κεφαλαιουχικές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων κατά την περίοδο αναφοράς. Περιλαμβάνει δαπάνες για εξαγορές, αναπτύξεις ακινήτων, επενδύσεις σε υφιστάμενα ακίνητα, καθώς και κεφαλαιοποιημένους τόκους.

	01/01-30/06/2026			01/01-30/06/2025		
	Όμιλος	Joint Ventures	Σύνολο	Όμιλος	Joint Ventures	Σύνολο
Άμεσες αποκτήσεις	1.640	0	1.640	958	0	958
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες	2.381	0	2.381	4.828	5.562	10.389
Αύξηση εκμισθώσιμης επιφάνειας	179	0	179	0	0	0
Λοιπές κεφαλαιουχικές δαπάνες	71	0	71	41	0	41
Σύνολο CapEX	**4.271**	**0**	**4.271**	**5.826**	**5.562**	**11.388**

EPRA NAV

Ο European Public Real Estate Association (EPRA) παρέχει τρεις βασικούς δείκτες Καθαρής Αξίας Ενεργητικού (Net Asset Value – NAV), με τους οποίους πραγματοποιούνται προσαρμογές στην Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) των οικονομικών καταστάσεων βάσει των ΔΠΧΑ, προκειμένου να παρέχει στους ενδιαφερόμενους τα πιο σχετικά στοιχεία σχετικά με την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μιας εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητα, υπό διαφορετικά σενάρια.

Η EPRA παρέχει στην αγορά τους ακόλουθους τρεις δείκτες:

EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)

Σκοπός του EPRA NRV είναι να αποτυπώσει την αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που απαιτούνται για την ανασύσταση μιας εταιρείας σε μακροπρόθεσμη βάση, υπό την παραδοχή ότι οι οντότητες δεν προβαίνουν σε πώληση των περιουσιακών τους στοιχείων. Επομένως, τα ίδια κεφάλαια προσαρμόζονται με στοιχεία του ισολογισμού που δεν αναμένεται να πραγματοποιηθούν υπό κανονικές συνθήκες, όπως οι μεταβολές της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών παραγώγων και οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις.

EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)

Ο δείκτης EPRA NTA αντικατοπτρίζει την πραγματική αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων μιας εταιρείας, με την παραδοχή ότι οι οντότητες αγοράζουν και πωλούν περιουσιακά στοιχεία, λαμβάνοντας υπόψη και το ύψος των αναπόφευκτων αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων. Αποκλείει τα άυλα περιουσιακά στοιχεία και την υπεραξία (goodwill).

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που αναφέρει ο Όμιλος σχετίζονται με τις επενδύσεις του σε θυγατρικές, συγκεκριμένα στις Trade Estates Cyprus Ltd και Trade Estates Bulgaria EAD, οι οποίες κατέχουν ακίνητα στην Κύπρο και στη Βουλγαρία αντίστοιχα. Ο Όμιλος σκοπεύει να διατηρήσει αυτά τα περιουσιακά στοιχεία σε μακροπρόθεσμη βάση.

EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)

Ο δείκτης EPRA NDV παρέχει στους μετόχους την αξία υπό το σενάριο κατά το οποίο τα περιουσιακά στοιχεία μιας εταιρείας πωλούνται ή οι υποχρεώσεις της δεν τηρούνται μέχρι τη λήξη τους. Για το σκοπό αυτό, υποθέτει ότι οι αναβαλλόμενοι φόροι, τα χρηματοοικονομικά μέσα και άλλες προσαρμογές υπολογίζονται στο πλήρες ύψος της υποχρέωσής τους, μειωμένα κατά τυχόν προκύπτοντες φόρους.

Ως αριθμός κοινών μετοχών για την καθαρή αξία ενεργητικού (NAV) λαμβάνεται υπόψη ο συνολικός αριθμός κοινών μετοχών που βρίσκονται σε κυκλοφορία στο τέλος της περιόδου.

	30/06/2026		
EPRA Καθαρή Θέση	**EPRA NRV**	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**347.550**	**347.550**	**347.550**
Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με κέρδη από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία επενδυτικών ακινήτων	2.759	2.759	
Επιμέτρηση χρηματοοικονομικών μέσων στην εύλογη αξία	(1.248)	(1.248)	

Υπεραξία βάσει Ισολογισμού		0	0
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		(255)	
Εύλογη αξία δανειακών υποχρεώσεων σταθερού επιτοκίου			0
Φόροι σχετιζόμενοι με τη μεταβίβαση ακινήτων	0	0	
NAV	**349.061**	**348.806**	**347.550**
Αριθμός μετοχών	121.534	121.534	121.534
NAV ανά μετοχή	**2,87**	**2,87**	**2,86**

	31/12/2025		
EPRA Καθαρή Θέση	**EPRA NRV**	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**340.004**	**340.004**	**340.004**
Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με κέρδη από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία επενδυτικών ακινήτων	1.958	1.958	
Επιμέτρηση χρηματοοικονομικών μέσων στην εύλογη αξία	(1.039)	(1.039)	
Υπεραξία βάσει Ισολογισμού		0	0
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		(242)	
Εύλογη αξία δανειακών υποχρεώσεων σταθερού επιτοκίου			0
Φόροι σχετιζόμενοι με τη μεταβίβαση ακινήτων	0	0	
NAV	**340.923**	**340.681**	**340.004**
Αριθμός μετοχών	120.963	120.963	120.963
NAV ανά μετοχή	**2,82**	**2,82**	**2,81**

EPRA LTV

Ο δείκτης EPRA LTV αποτελεί έναν δείκτη που στοχεύει στην αξιολόγηση της μόχλευσης των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων σε μια εταιρεία ακινήτων. Ο υπολογισμός του βασίζεται στο καθαρό χρέος διαιρεμένο με τη Συνολική Αξία Ακινήτων (Total Property Value), όπως ορίζεται από την EPRA και παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

	30/06/2026	31/12/2025
Τραπεζικά δάνεια	18.612	13.553
Ομολογιακά τραπεζικά δάνεια	267.670	271.445
Μείον		
Ταμειακά ισοδύναμα	12.176	24.855
Καθαρό Χρέος (α)	**274.105**	**260.143**
Πλέον		
Αξία επενδυτικού χαρτοφυλακίου[1]	599.415	580.633
Αξία επενδυτικού χαρτοφυλακίου υπό εξέλιξη[1]	9.948	9.460
Αϋλα περιουσιακά στοιχεία	255	242
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	6.200	4.459
Καθαρές απαιτήσεις	6.307	4.954
Συνολική αξία (β)	**622.125**	**599.748**

Μείον		
Φόροι σχετιζόμενοι με τη μεταβίβαση ακινήτων	0	0
Συνολικά αξία (γ)	**622.125**	**599.748**
LTV (α/β)	**44,06%**	**43,38%**

(1) Στη αξία του επενδυτικού χαρτοφυλακίου και επενδυτικού χαρτοφυλακίου υπό εξέλιξη δεν συμπεριλαμβάνεται η αξία του δικαιώματος χρήσης της κυπριακής θυγατρικής εταιρείας € 13.317 χιλ (31.12.2025:€ 13.510 χιλ.)

EPRA Net Initial Yield (NIY) και EPRA Topped-up Net Initial Yield (Topped-up NIY)

Το EPRA NIY έχει σχεδιαστεί ώστε να παρέχει ένα συγκρίσιμο μέτρο της καθαρής απόδοσης εισοδήματος που δημιουργείται από το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου. Το EPRA Topped-up NIY προσαρμόζει το EPRA NIY λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση των περιόδων δωρεάν μίσθωσης και λοιπών κινήτρων μίσθωσης, προκειμένου να αποτυπώνει τα συμβατικά μισθωτικά έσοδα που προβλέπεται να εισπραχθούν βάσει των υφιστάμενων συμβάσεων μίσθωσης. Ο Όμιλος δημοσιοποιεί επίσης την Ετησιοποιημένη Μεικτή Απόδοση Μισθωμάτων και ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τη συμφωνία αυτής με τους δείκτες EPRA NIY και EPRA Topped-up NIY.

EPRA NIY and 'topped-up' NIY	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Επενδυτικά Ακίνητα	609.363	590.093
Μείον: Ακίνητα υπό ανάπτυξη	9.948	9.460
Επενδυτικά Ακίνητα που παράγουν εισόδημα	599.415	580.633
Επενδυτικά Ακίνητα που παράγουν εισόδημα	**599.415**	**580.633**
Ετήσιο ενοποιημένο μισθωτικό εισόδημα (cash passing rental income)	46.424	45.345
Μη ανακτήσιμα έξοδα λειτουργίας ακινήτων	(2.447)	(2.618)
Ετήσια ενοποιημένα μισθώματα	**43.978**	**42.727**
Μισθώματα κατά τη λήξη περιόδων απαλλαγής μισθώματος ή άλλων κινήτρων μίσθωσης	0	0
Topped-up καθαρά ετήσια μισθώματα	**43.978**	**42.727**
EPRA NIY	**7,34%**	**7,36%**
EPRA "topped-up" NIY	**7,34%**	**7,36%**

Συμφωνία με την ετησιοποιημένη μεικτή απόδοση μισθωμάτων		
Πλέον: Μη ανακτήσιμες δαπάνες ακινήτων	2.447	2.618
Ετησιοποιημένα ακαθάριστα έσοδα από μισθώματα	**46.424**	**45.345**
Ετησιοποιημένη μεικτή απόδοση μισθωμάτων	**7,7%**	**7,8%**

EPRA Vacancy Rate (Δείκτης κενότητας EPRA)

Ο δείκτης αυτός αποτελεί βασικό μέτρο της απόδοσης πληρότητας του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου. Υπολογίζεται ως η αναλογία της Εκτιμώμενης Μισθωτικής Αξίας (ERV) των κενών χώρων προς τη συνολική Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία του εισοδηματοπαραγωγικού χαρτοφυλακίου του Ομίλου και έχει σχεδιαστεί ώστε να παρέχει στους ενδιαφερόμενους χρήστες μια συνεπή και συγκρίσιμη ένδειξη του βαθμού κενότητας του χαρτοφυλακίου.

	30/06/2026	31/12/2025
Εκτιμώμενο μίσθωμα κενών χώρων	1.439	1.468
Συνολικό εκτιμώμενο μίσθωμα χαρτοφυλακίου	44.202	43.593
Δείκτης κενότητας EPRA	**3,26%**	**3,37%**

Πορεία εργασιών – Σημαντικά γεγονότα

Την περίοδο 1/1/2026 – 30/06/2026, η Trade Estates συνέχισε την υλοποίηση του επενδυτικού της προγράμματος, ενισχύοντας περαιτέρω το χαρτοφυλάκιό της και δημιουργώντας τις προϋποθέσεις για μελλοντική ανάπτυξη. Ειδικότερα, εκδόθηκε η οικοδομική άδεια για την ανάπτυξη του έργου της στο Ελληνικό και το έργο εισήλθε στη φάση κατασκευής, σηματοδοτώντας την έναρξη υλοποίησης μιας σημαντικής επένδυσης στρατηγικής σημασίας. Παράλληλα, προχώρησε στην απόκτηση όμορου οικοπέδου επιφάνειας 4,7 χιλ. τ.μ. στο Logistics Center Οινοφύτων, ενισχύοντας τη δομησιμότητα και τις δυνατότητες μελλοντικής επέκτασης των εκμισθώσιμων χώρων του συγκροτήματος. Επιπλέον, ολοκλήρωσε την απόκτηση δύο όμορων οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 14 χιλ. τ.μ. στο κέντρο διανομής της Inter ΙΚΕΑ στον Ασπρόπυργο. Επίσης, κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου 2026 ολοκληρώθηκε η παράδοση του ακινήτου στον μισθωτή, ο οποίος προχώρησε στην έναρξη λειτουργίας των δραστηριοτήτων του, επιβεβαιώνοντας την επιτυχή υλοποίηση και εμπορική αξιοποίηση της επένδυσης.

Σε λειτουργικό επίπεδο, τα εμπορικά πάρκα του Ομίλου συνέχισαν να καταγράφουν ισχυρές επιδόσεις, επιβεβαιώνοντας την ελκυστικότητα των προορισμών λιανικής που αναπτύσσει και διαχειρίζεται η Εταιρεία. Στο διάστημα 1/1/2026 – 30/06/2026, η επισκεψιμότητα ανήλθε σε 11,6 εκατ. επισκέπτες, αυξημένη κατά 6,8% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του 2025, ενώ οι συνολικές πωλήσεις των μισθωτών διαμορφώθηκαν σε € 262 εκατ., σημειώνοντας αύξηση 6,47% σε ετήσια βάση.

Σε επίπεδο χρηματοοικονομικής διαχείρισης, η Trade Estates διατήρησε την προσήλωσή της στη δημιουργία αξίας για τους μετόχους και στην αποτελεσματική διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων. Τον Ιανουάριο του 2026 προχώρησε στην καταβολή προμερίσματος ύψους €7.873.582,73 και με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 05.06.2026, εγκρίθηκε η διανομή μερίσματος καθαρού ποσού δεκατριών λεπτών του ευρώ (€0,13) ανά μετοχή, συνολικού ποσού €15.827.612,19 για τη χρήση 2025. Δεδομένης της διανομής προμερίσματος, το υπόλοιπο μέρισμα συνολικού ποσού €7.954.029,46 (ήτοι €0,065 ανά μετοχή) καταβλήθηκε τον Ιούνιο 2026.

Παράλληλα, τον Απρίλιο του 2026 ενίσχυσε περαιτέρω τη στρατηγική διαχείρισης του επιτοκιακού κινδύνου μέσω της σύναψης νέας συμφωνίας ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swap) ύψους €50 εκατ., συμβάλλοντας στη διατήρηση της προβλεψιμότητας του χρηματοοικονομικού κόστους και στην ενίσχυση της χρηματοοικονομικής ανθεκτικότητας του Ομίλου.

Στο Α' εξάμηνο 2026, η Trade Estates προχώρησε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους €990.113,60, μέσω κεφαλαιοποίησης διανεμητών αποθεματικών και έκδοσης 618.821 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €1,60 ανά μετοχή. Οι νέες μετοχές διανεμήθηκαν δωρεάν σε εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, διευθυντικά στελέχη και συνεργάτες της εταιρείας στο πλαίσιο προγράμματος διάθεσης μετοχών, χωρίς δικαίωμα προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων και χωρίς εισροή νέων κεφαλαίων στην εταιρεία. Οι νέες μετοχές αντιστοιχούν στο 0,51% των

ήδη εισηγμένων μετοχών και, μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας, το μετοχικό κεφάλαιο της Trade Estates ανήλθε σε €194,8 εκατ., διαιρούμενο σε 121.750.863 μετοχές.

Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 01/01-30/06/2026

Συμφωνία απόκτησης έμμεσης συμμετοχής στη SOFIA SOUTH RING MALL EAD

Η Εταιρεία μέσω της νεοσυσταθείσας 100% θυγατρικής της, Trade Estates Cyprus SSRM Ltd, πρόκειται να ολοκληρώσει συμφωνία με την Wyldes Ltd, θυγατρική της FOURLIS A.E. Συμμετοχών, για την απόκτηση της έμμεσης συμμετοχής 50% που κατέχει σήμερα ο Όμιλος Fourlis στη SOFIA SOUTH RING MALL EAD, ιδιοκτήτρια και διαχειρίστρια εταιρεία του εμπορικού κέντρου Sofia South Ring Mall στη Σόφια της Βουλγαρίας, έναντι συνολικού τιμήματος €49,35 εκατ. Η αξία του ακινήτου Sofia Ring Mall σύμφωνα με την αποτίμηση με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2025, ανήλθε σε € 161,17 εκ.

Η πωλήτρια εταιρεία αποτελεί συνδεδεμένο μέρος της Εταιρείας κατά την έννοια του άρθρου 99 παρ. 2 του Ν. 4548/2018. Για το λόγο αυτό, η συναλλαγή έχει λάβει την έγκριση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σύμφωνα με τα άρθρα 99 – 101 του Ν. 4548/2018 και τελεί υπό την ολοκλήρωση της προβλεπόμενης διαδικασίας για συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, σε συνδυασμό και με τα προβλεπόμενα του άρθρου 48 του Ν. 5193/2025, θεσμικού πλαισίου των ΑΕΕΑΠ.

Το Sofia South Ring Mall αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα και πλέον καθιερωμένα εμπορικά κέντρα της Βουλγαρίας με εξαιρετική κατασκευαστική ποιότητα και παγκοσμίου επιπέδου αρχιτεκτονικό σχεδιασμό. Αναπτύσσεται σε ιδιόκτητο οικόπεδο επιφάνειας περίπου 64.500 τ.μ. και διαθέτει συνολική μικτή δομημένη επιφάνεια (GBA) περίπου 174.500 τ.μ., εκ των οποίων περίπου 69.000 τ.μ. αποτελούν μικτή μισθώσιμη επιφάνεια (GLA). Το εμπορικό κέντρο παρουσιάζει ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό πληρότητας, της τάξεως του 98%, και φιλοξενεί πάνω από 180 μισθωτές, συμπεριλαμβανομένων κορυφαίων διεθνών και εγχώριων εμπορικών σημάτων και ομίλων λιανικής, γεγονός που το κατατάσσει στους σημαντικότερους εμπορικούς προορισμούς της χώρας.

Η εξαγορά εντάσσεται στην επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας για την ανάπτυξη και περαιτέρω διεύρυνση του χαρτοφυλακίου της μέσω επιλεκτικών τοποθετήσεων σε εμπορικά ακίνητα υψηλής ποιότητας και ισχυρών λειτουργικών επιδόσεων. Μέσω της συναλλαγής, η Εταιρεία επεκτείνει την υφιστάμενη παρουσία της στη Βουλγαρία, ενισχύοντας τη γεωγραφική διασπορά, τη συμπληρωματικότητα και την ανθεκτικότητα του χαρτοφυλακίου της. Η επένδυση συμβάλει θετικά στη μακροπρόθεσμη ανάπτυξη της Εταιρείας, ενισχύοντας τις ταμειακές ροές της, παράλληλα με την εντατική υλοποίηση του αναπτυξιακού της προγράμματος.

Εξελίξεις και προοπτικές στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων

Μακροοικονομικό Περιβάλλον, αγορά ακινήτων λιανικού εμπορίου, αποθηκευτικοί χώροι και κέντρα Logistics.

Ελλάδα

Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων στην Ελλάδα συνέχισε να επιδεικνύει ανθεκτικότητα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026, με τη ζήτηση για ποιοτικά και σύγχρονα ακίνητα να παραμένει ισχυρή, ιδιαίτερα στους τομείς του οργανωμένου λιανεμπορίου, των logistics, των γραφείων και της φιλοξενίας. Η περιορισμένη προσφορά ακινήτων υψηλών προδιαγραφών διατήρησε τα μισθώματα και τις αξίες σε υψηλά επίπεδα, παρά τις προκλήσεις που δημιουργούν το αυξημένο κόστος κατασκευής, οι συνθήκες χρηματοδότησης και οι γεωπολιτικές εξελίξεις.

Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας «SAVILLS HELLAS I.K.E.» κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026, η ελληνική αγορά λιανικού εμπορίου διατήρησε τη θετική της δυναμική, υποστηριζόμενη από την ανθεκτική καταναλωτική ζήτηση και τη συνεχιζόμενη επέκταση διεθνών και εγχώριων αλυσίδων λιανικής. Παρά το γεγονός ότι οι καταναλωτές παραμένουν προσεκτικοί στις δαπάνες τους, η ζήτηση για ποιοτικούς εμπορικούς χώρους σε καθιερωμένες τοποθεσίες παρέμεινε ισχυρή, με ιδιαίτερο ενδιαφέρον για οργανωμένους εμπορικούς προορισμούς και εμπορικά πάρκα. Οι λιανικές πωλήσεις αυξήθηκαν κατά περίπου 4,5% σε ετήσια βάση τον Ιανουάριο, καταγράφοντας τον τέταρτο συνεχή μήνα ανόδου, με τα σουπερμάρκετ, τα οικιακά αγαθά και τα προϊόντα που σχετίζονται με την υγεία να συγκαταλέγονται στους κλάδους με τις ισχυρότερες επιδόσεις.

Οι προοπτικές της αγοράς για το υπόλοιπο του 2026 παραμένουν θετικές, καθώς η ζήτηση για ποιοτικά εμπορικά ακίνητα αναμένεται να υποστηριχθεί από την επέκταση των λιανεμπόρων, τα υψηλά ποσοστά πληρότητας και τις ελκυστικές επενδυτικές αποδόσεις. Παράλληλα, οι νέες αναπτύξεις εμπορικών προορισμών και έργων μεικτής χρήσης εκτιμάται ότι θα ενισχύσουν περαιτέρω τη δυναμική του κλάδου τα επόμενα χρόνια.

Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας «ΔΑΝΟΣ Α.Ε»,η αγορά αποθηκευτικών χώρων και εγκαταστάσεων logistics εξακολουθεί να αποτελεί έναν από τους πλέον δυναμικούς κλάδους της ελληνικής αγοράς ακινήτων. Η ζήτηση για σύγχρονες εγκαταστάσεις παραμένει ισχυρή, υποστηριζόμενη από την ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου, τη συνεχιζόμενη αναβάθμιση των λιμενικών υποδομών και τον ενισχυμένο ρόλο της Ελλάδας ως περιφερειακού κόμβου διαμετακόμισης στην Νοτιοανατολική Ευρώπη. Οι αποδόσεις παρουσιάζουν τάσεις σταθεροποίησης, ενώ τα μισθώματα διατηρούνται σε υψηλά επίπεδα για ακίνητα σύγχρονων προδιαγραφών.

Κύπρος

Τα τελευταία χρόνια,η αγορά εμπορικών ακινήτων στην Κύπρο χαρακτηρίζεται από σχετική σταθερότητα στις τιμές και τις αποδόσεις στα "prime" σημεία, ενώ παρατηρούνται διακριτές μεταβολές στην γεωγραφική κατανομή της ζήτησης. Η στροφή των καταναλωτών προς πιο ολοκληρωμένες εμπειρίες αγορών, σε συνδυασμό με την ενίσχυση του ηλεκτρονικού εμπορίου, έχει ωθήσει πολλές επιχειρήσεις να αναπροσαρμόσουν τη στρατηγική τους, δίνοντας έμφαση σε λειτουργικά αποδοτικότερους φυσικούς χώρους και στην ενδυνάμωση της ψηφιακής τους παρουσίας.

Βουλγαρία

Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας «SAVILLS HELLAS I.K.E.» ,η Βουλγαρία εντάχθηκε στη Ζώνη του Ευρώ την 1η Ιανουαρίου 2026 και φαίνεται να παρουσιάζει θετικές επιδόσεις. Η ανοδική τάση αποτυπώθηκε και στα επίπεδα νέας προσφοράς χώρων λιανικής, τα οποία έφτασαν στο υψηλότερο σημείο των τελευταίων δυόμισι ετών, με 39.500 τ.μ. σύγχρονων εμπορικών χώρων να παραδίδονται στην αγορά. Η πλειονότητα αυτών των νέων αναπτύξεων αφορούσε εμπορικά πάρκα (retail parks).

Η ισχυρή ζήτηση για εμπορικούς χώρους σε εμπορικά κέντρα και εμπορικά συγκροτήματα συνεχίστηκε και κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026. Αυτό επιβεβαιώνεται τόσο από την ανάπτυξη νέων εμπορικών κέντρων σε ολόκληρη τη χώρα όσο και από το άνοιγμα νέων καταστημάτων από καθιερωμένες εμπορικές αλυσίδες. Παράλληλα, τα μισθώματα στα εμπορικά κέντρα υψηλών προδιαγραφών παρέμειναν σταθερά.

Πληροφορίες για την προβλεπόμενη εξέλιξη του Ομίλου (β' εξάμηνο 2026)

Η Διοίκηση του Ομίλου, λαμβάνοντας υπόψη τη λειτουργία του νέου Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής στον Ασπρόπυργο καθώς και τη συνεχιζόμενη ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου, εκτιμά ότι κατά το β΄ εξάμηνο του 2026 θα διατηρηθεί η θετική αναπτυξιακή πορεία του Ομίλου. Η Διοίκηση αναμένει περαιτέρω ενίσχυση των μισθωτικών εσόδων μέσω της σταδιακής πλήρωσης των νέων αναπτύξεων, της ωρίμανσης των πρόσφατων επενδύσεων και της διατήρησης υψηλών επιπέδων επισκεψιμότητας και πωλήσεων στα εμπορικά πάρκα του Ομίλου. Παράλληλα, ο Όμιλος συνεχίζει την υλοποίηση του επενδυτικού του προγράμματος για την περίοδο 2026-2028, με προγραμματισμένες επενδυτικές δαπάνες ύψους περίπου € 22 εκατ. κατά το β΄ εξάμηνο του 2026, που αφορούν κυρίως την ανάπτυξη νέων έργων λιανικού εμπορίου και logistics. Ως αποτέλεσμα, η Διοίκηση αναμένει για τη χρήση 2026 μεικτά έσοδα μισθωμάτων ύψους €43,0 εκατ. και προσαρμοσμένο EBITDA ύψους €32,5 εκατ., ενώ τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) εκτιμάται ότι θα διαμορφωθούν στα επίπεδα του 2025 στα €22 εκατ, παρά την προσωρινή επιβάρυνση από το κόστος χρηματοδότησης των υπό ανάπτυξη επενδύσεων και την αναμενόμενη αύξηση των φορολογικών συντελεστών. Η Διοίκηση παραμένει προσηλωμένη στη στρατηγική δημιουργίας ποιοτικών ακινήτων με ισχυρούς μισθωτές και μακροχρόνιες συμβάσεις, προσβλέποντας σε περαιτέρω αύξηση της αξίας του χαρτοφυλακίου.

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

Προγράμματα stock awards (Προγράμματα επιβράβευσης)

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» της 14/06/2024 αποφάσισε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 του Ν.4548/2018 τη θέσπιση Προγράμματος Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών (LTI). Εξουσιοδότησε δε το Διοικητικό Συμβούλιο να ρυθμίσει τα διαδικαστικά θέματα και λεπτομέρειες. Δικαιούχοι του προγράμματος είναι εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, διευθυντικά στελέχη αυτής που κατέχουν θέσεις ευθύνης με άμεση αναφορά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο αυτής και συνεργάτες που παρέχουν υπηρεσίες στην Εταιρεία σε σταθερή βάση. Η διάρκεια του προγράμματος είναι 1/1/2024-31/12/2028 και ως εναρκτήρια ημερομηνία υπολογισμών δημιουργίας αξίας στους μέτοχους ορίζεται η 10/11/2023 της Εισαγωγής στο Χρηματιστήριο Αθηνών και μέχρι τη λήξη του Προγράμματος δεν θα υπάρξει κάποιο νέο ή παρεμφερές Πρόγραμμα Διάθεσης Μετοχών. Το Πρόγραμμα θα διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 114 του νόμου

4548/2018. Για το σκοπό υλοποίησης του Προγράμματος, η Εταιρεία θα διαθέσει νέες κοινές ονομαστικές μετοχές μετά ψήφου, με υποχρέωση διακράτησης κατά τα οριζόμενα κατωτέρω, που θα εκδοθούν με κεφαλαιοποίηση διανεμητών αποθεματικών, με βάση τη διάταξη του άρθρου 114 του νόμου 4548/2018. Οι κοινές ονομαστικές μετοχές του Προγράμματος θα προέλθουν από Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου που θα πραγματοποιήσει η Εταιρεία τηρουμένων των διατάξεων του Ν.4548/2018. Ο συνολικός αριθμός μετοχών προς διάθεση θα αποτελεί έως το 2,58% του συνολικού αριθμού μετοχών της Εταιρείας, ήτοι 3.109.640 μετοχές. Κατ' έτος, ο μέγιστος αριθμός μετοχών που δύναται να διανέμεται είναι 621.928. Σε περίπτωση μη διάθεσης του μεγίστου αριθμού μετοχών, όπως ορίζεται στο Πρόγραμμα, εντός του έτους που αφορούν, δύναται το Διοικητικό Συμβούλιο με μεταγενέστερη απόφασή του, να διανείμει εκ μεταφοράς, τις αδιάθετες μετοχές του σχετικού έτους (μέχρι τον μέγιστο αριθμό αυτών), τα επόμενα έτη και μέχρι το πέρας του Προγράμματος. (Σημ. 21.2).

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Ο Όμιλος εφαρμόζει ολοκληρωμένο πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, με στόχο την έγκαιρη αναγνώριση, αξιολόγηση και διαχείριση των κινδύνων που ενδέχεται να επηρεάσουν τη δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική του θέση. Η διαχείριση κινδύνων διενεργείται από τις αρμόδιες οργανωτικές μονάδες, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες οδηγίες της Διοίκησης και υπό την εποπτεία του Διοικητικού Συμβουλίου.

Οι κυριότεροι παράγοντες κινδύνου παρουσιάζονται συνοπτικά κατωτέρω:

Κίνδυνοι που σχετίζονται με το μακροοικονομικό περιβάλλον και την αγορά ακινήτων

Ο Όμιλος λόγω της δραστηριοποίησής του στην αγορά επενδυτικών ακινήτων, επηρεάζεται από τις εκάστοτε μακροοικονομικές συνθήκες και τις εξελίξεις στην εγχώρια αγορά ακινήτων, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τη ζήτηση, την εμπορικότητα και τις αξίες των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του. Οι συνθήκες αυτές δύνανται επίσης να επηρεάσουν τη δυνατότητα εκμίσθωσης ακινήτων με ευνοϊκούς όρους, τη φερεγγυότητα των μισθωτών και, κατ' επέκταση, τα έσοδα και την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα.

Ο Όμιλος παρακολουθεί συστηματικά τις μακροοικονομικές εξελίξεις και προσαρμόζει τον επενδυτικό και χρηματοοικονομικό σχεδιασμό του. Επιπρόσθετα, για τον περιορισμό της σχετικής έκθεσης, ο Όμιλος επιδιώκει τη σύναψη μακροχρόνιων μισθώσεων με αξιόπιστους μισθωτές και τη διασπορά του χαρτοφυλακίου του σε επιμέρους κατηγορίες ακινήτων.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη λειτουργία και την ανάπτυξη του Ομίλου

Η λειτουργία και ανάπτυξη του Ομίλου επηρεάζονται από κινδύνους που συνδέονται με την εκμετάλλευση του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου και την υλοποίηση νέων επενδύσεων. Αδυναμία μισθωτών να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους ή επαναδιαπραγμάτευση μισθώσεων με δυσμενέστερους όρους ενδέχεται να επηρεάσουν τα έσοδα και τις ταμειακές ροές. Παράλληλα, έργα ανάπτυξης και αναβάθμισης ακινήτων ενδέχεται να επηρεαστούν από αυξήσεις κόστους, ελλείψεις υλικών ή εργασίας και εξάρτηση από τρίτους, οδηγώντας σε υπερβάσεις κόστους ή καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση αναπτύξεων.

Για τον περιορισμό των σχετικών κινδύνων, ο Όμιλος εφαρμόζει διαδικασίες αξιολόγησης μισθωτών, επιδιώκει τη σύναψη μακροχρόνιων μισθώσεων, αξιοποιεί συνδυασμό βασικού και μεταβλητού μισθώματος και εφαρμόζει μηχανισμούς προϋπολογισμού, ελέγχου κόστους, παρακολούθησης της προόδου των έργων και μηχανισμούς διαφοροποίησης προμηθευτών κατά την υλοποίηση έργων.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη χρηματοδότηση

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που σχετίζονται με τη χρηματοδότησή του, κυρίως λόγω της χρήσης δανειακής μόχλευσης, της μεταβολής των επιτοκίων και της ανάγκης διατήρησης επαρκούς ρευστότητας για την εξυπηρέτηση των υποχρεώσεών του και την υλοποίηση του επενδυτικού του προγράμματος. Τυχόν αύξηση του κόστους χρηματοδότησης ή μη συμμόρφωση με όρους και χρηματοοικονομικούς δείκτες των δανειακών συμβάσεων ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τις ταμειακές ροές, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Για τον περιορισμό της σχετικής έκθεσης, ο Όμιλος παρακολουθεί συστηματικά τη διάρθρωση του δανεισμού του, τις μεταβολές των επιτοκίων και τη συμμόρφωση με τους όρους των συμβάσεων χρηματοδότησης, αξιολογώντας παράλληλα δυνατότητες αναχρηματοδότησης ή βελτίωσης των όρων δανεισμού και χρησιμοποιεί μηχανισμούς αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου. Παράλληλα, ο Όμιλος διαχειρίζεται κεντρικά τη ρευστότητα και τις χρηματοδοτικές του ανάγκες, με στόχο τη διατήρηση επαρκούς χρηματοοικονομικής ευελιξίας και τη σταθεροποίηση των ταμειακών ροών.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με την ρευστότητα του Ομίλου

Ο κίνδυνος ρευστότητας του Ομίλου συνδέεται με την ενδεχόμενη αδυναμία έγκαιρης κάλυψης των χρηματοοικονομικών και λειτουργικών του υποχρεώσεων, λόγω ανεπαρκών ταμειακών διαθεσίμων ή καθυστερήσεων στις εισπράξεις μισθωμάτων και λοιπών απαιτήσεων. Τυχόν αυξημένες χρηματοδοτικές ανάγκες ή περιορισμένη πρόσβαση σε πηγές χρηματοδότησης ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τη ρευστότητα, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική ευελιξία του Ομίλου.

Για τον περιορισμό του κινδύνου αυτού, ο Όμιλος παρακολουθεί συστηματικά τις ταμειακές ροές, τις ανάγκες ρευστότητας και την πορεία είσπραξης των μισθωμάτων, διατηρώντας παράλληλα επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και διαθέσιμες γραμμές χρηματοδότησης. Επιπλέον, διατηρεί χαρτοφυλάκιο με ισχυρούς μισθωτές, συμπεριλαμβανομένων πολυεθνικών ομίλων, και λαμβάνει εγγυητικές επιστολές και λοιπές εξασφαλίσεις που καλύπτουν σημαντικό μέρος των μισθωμάτων.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με την κανονιστική συμμόρφωση και τη φήμη του Ομίλου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που απορρέουν από το κανονιστικό, φορολογικό πλαίσιο και πολεοδομικό πλαίσιο, το οποίο μεταβάλλεται και ενδέχεται να επηρεάσει τη λειτουργία και τα οικονομικά του αποτελέσματα, καθώς και από παράγοντες που επηρεάζουν τη φήμη του. Μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία διαφοροποιήσεις στην εφαρμογή της ή καθυστερήσεις στη λήψη και διατήρηση των απαιτούμενων αδειών ενδέχεται να επηρεάσουν τη λειτουργία, τις επενδύσεις και τα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου.

Για τον περιορισμό των κινδύνων, ο Όμιλος παρακολουθεί συστηματικά το κανονιστικό και φορολογικό πλαίσιο, διασφαλίζει τη συμμόρφωση με τις ισχύουσες απαιτήσεις σε όλα τα στάδια ανάπτυξης και λειτουργίας των ακινήτων και

εφαρμόζει πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης και εσωτερικού ελέγχου, με στόχο τη διατήρηση της φήμης και της αξιοπιστίας του.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με το περιβάλλον, την κλιματική αλλαγή και τη βιώσιμη ανάπτυξη

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή και την αύξηση του ενεργειακού κόστους, οι οποίοι ενδέχεται να επηρεάσουν τα λειτουργικά έξοδα και τη λειτουργία των ακινήτων.

Για την αντιμετώπιση των κινδύνων αυτών, ο Όμιλος υλοποιεί δράσεις βελτίωσης της ενεργειακής αποδοτικότητας και επενδύει σε βιώσιμες λύσεις, όπως η αξιοποίηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, με στόχο τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος και τη σταθεροποίηση του ενεργειακού κόστους.

Σημαντικές Επίδικες Υποθέσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες υποθέσεις,εκτός αυτών που αναφέρονται στη Σημείωση 33,που η έκβασή τους μπορεί να έχει σημαντικές επιπτώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου ή της Εταιρείας της περιόδου από 1/1 - 30/6/2026.

Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης

Οι συναλλαγές και αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης αναφέρονται αναλυτικά στη Σημείωση 35 των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 1/1 – 30/6/2026.

Ίδιες μετοχές

Στις 30/06/2026 η Εταιρεία κατείχε συνολικά 216.394 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας €346.230,40 και συνολικής αξίας κτήσης €398.232,77. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές της 30/06/2026 αντιπροσωπεύουν το 0,178% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Βιώσιμη Ανάπτυξη και Εταιρική Υπευθυνότητα

Περιβαλλοντικά θέματα

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

- Τους πλέον σύγχρονους περιβαλλοντικούς όρους για τη λειτουργία των προς απόκτηση ή ανέγερση εμπορικών πάρκων,
- Τη συμπερίληψη στοιχείων πρασίνου και φωτοβολταϊκών εγκαταστάσεων στις στέγες των υπό ανάπτυξη ακινήτων.

Παράλληλα, παρακολουθεί τις επιδράσεις των δραστηριοτήτων της και υλοποιεί δράσεις με στόχο τη μείωση του περιβαλλοντικού της αποτυπώματος.

Κλιματική Σταθερότητα και Αέριοι Ρύποι

Η TRADE ESTATES έχει προβεί ενδεικτικά στις ακόλουθες ενέργειες:

- Εγκατάσταση «πράσινης στέγης» στο ακίνητο Top Parks Piraeus. Η εγκατάσταση αφορά πράσινη κάλυψη επιφάνειας 2.576,47 τ.μ. επί συνολικής επιφάνειας δώματος 7.286,01 τ.μ., η οποία περιλαμβάνει φυτά εδαφοκάλυψης και χλοοτάπητα, ενισχύοντας τα βιοκλιματικά χαρακτηριστικά του κτιρίου. Συμβάλλει, μεταξύ άλλων, στη βελτίωση της θερμομόνωσης, στην εξοικονόμηση ενέργειας για ψύξη/θέρμανση, στη μείωση της απορροής υδάτων σε περιπτώσεις έντονων βροχοπτώσεων και στη μείωση του αστικού θορύβου.
- Παροχή εταιρικών ηλεκτρικών οχημάτων μέσω leasing στο προσωπικό.
- Υλοποίηση μνημονίου συνεργασίας με τη ΔΕΗ για την προώθηση πράσινων ενεργειακών λύσεων στα ακίνητα του Ομίλου, που περιλαμβάνει:
    - Τοποθέτηση φωτοβολταϊκών εγκαταστάσεων συνολικής ισχύος 361,35 kW στα δώματα των εμπορικών πάρκων,
    - Εγκατάσταση φορτιστών ηλεκτρικής ενέργειας τελευταίας τεχνολογίας (ήδη εγκατεστημένων σε Top Parks Ioannina, Top Parks Larissa, Thessaloniki Retail Park, Top Parks Piraeus, Top Parks Heraklion και Top Parks Patra).

Απόβλητα και χρήση πρώτων υλών και υλικών

Η TRADE ESTATES υλοποιεί δράσεις ανακύκλωσης, με έμφαση στις χάρτινες συσκευασίες των μισθωτών των εμπορικών καταστημάτων. Η ανακύκλωση πραγματοποιείται στα Εμπορικά Πάρκα Top Parks Piraeus, Top Parks Ιωαννίνων και στο Retail Park Rentis.

Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία έχει προχωρήσει στην ενοικίαση συμπιεστών απορριμμάτων (press containers), ώστε οι χάρτινες συσκευασίες να συλλέγονται αποτελεσματικά και να παραλαμβάνονται από συνεργαζόμενες εταιρείες για ανακύκλωση.

Πολιτική Βιωσιμότητας

Ο Όμιλος έχει υιοθετήσει Πολιτική Βιωσιμότητας, μέσω της οποίας ενσωματώνει τις αρχές βιώσιμης ανάπτυξης στη λειτουργία και στη στρατηγική του. Η εφαρμογή της Πολιτικής εποπτεύεται σε επίπεδο Διοίκησης, διασφαλίζοντας την παρακολούθηση των σχετικών θεμάτων και τη συνεχή βελτίωση των επιδόσεων του Ομίλου σε θέματα βιωσιμότητας.

Επίδοση Βιωσιμότητας (EPRA Report)

Κατά τη χρήση 2025, η Trade Estates προχώρησε για πρώτη φορά στην κατάρτιση αυτοτελούς Έκθεσης EPRA, ενισχύοντας περαιτέρω τη διαφάνεια και τη συγκρισιμότητα των πληροφοριών που παρέχει σχετικά με τη βιώσιμη λειτουργία του χαρτοφυλακίου της. Η Έκθεση καταρτίστηκε σύμφωνα με την τέταρτη έκδοση των Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) της European Public Real Estate Association (EPRA), ενός εξειδικευμένου πλαισίου αναφοράς για τον ευρωπαϊκό κλάδο ακινήτων.

Η Έκθεση παρουσιάζει την επίδοση της Εταιρείας σε βασικά περιβαλλοντικά, κοινωνικά και σχετικά με την εταιρική διακυβέρνηση θέματα, όπως η κατανάλωση ενέργειας και νερού, οι εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου, η διαχείριση αποβλήτων, οι ενεργειακές πιστοποιήσεις των ακινήτων, η υγεία και ασφάλεια, η διαφορετικότητα, η ανάπτυξη των εργαζομένων και η συμμετοχή στις τοπικές κοινωνίες. Στο πλαίσιο της σύνταξης της Έκθεσης, η Εταιρεία συνέλεξε στοιχεία για το χαρτοφυλάκιό της και πραγματοποίησε διαδικασία διαβούλευσης με τα ενδιαφερόμενα μέρη,

συμπεριλαμβανομένων των ενοικιαστών της, με στόχο την αποτύπωση των ουσιαστικών θεμάτων βιωσιμότητας και των προσδοκιών τους.

Η περίοδος αναφοράς καλύπτει το διάστημα από την 1η Ιανουαρίου έως την 31η Δεκεμβρίου 2025 ενώ παρουσιάζεται και η αντίστοιχη περίοδος για το 2024 για λόγους συγκρισιμότητας. Οι περιβαλλοντικοί δείκτες αφορούν το σύνολο των λειτουργικών ακινήτων καθώς και χώρους γραφείων, ενώ οι κοινωνικοί δείκτες καλύπτουν το σύνολο των εργαζομένων της Εταιρείας. Οι περιβαλλοντικές επιδόσεις παρουσιάζονται τόσο σε απόλυτη βάση όσο και σε βάση like-for-like, η οποία αποτυπώνει τη διαχρονική μεταβολή της περιβαλλοντικής επίδοσης σε ένα σταθερό και συγκρίσιμο χαρτοφυλάκιο ακινήτων που παραμένει αμετάβλητο μεταξύ των περιόδων αναφοράς. Με τον τρόπο αυτό εξαιρούνται οι επιπτώσεις από μεταβολές στη σύνθεση του χαρτοφυλακίου, όπως εξαγορές, πωλήσεις, νέες αναπτύξεις και σημαντικές ανακαινίσεις, παρέχοντας μια πιο αντιπροσωπευτική εικόνα της πραγματικής λειτουργικής επίδοσης της Εταιρείας.

Ενδεικτικά αποτελέσματα της χρήσης 2025

Πεδίο	Βασικά αποτελέσματα
Ενέργεια	▪ **5%** μείωση της συνολικής κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας σε **like-for-like** βάση. ▪ **6%** μείωση της ενεργειακής έντασης. ▪ Αύξηση του ποσοστού ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές σε **25,34%**, από **14,91%** το 2024.
Εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου	▪ **26%** μείωση των συνολικών εκπομπών **Scope 1, Scope 2 και Scope 3** σε **like-for-like** βάση. ▪ **26%** μείωση της έντασης εκπομπών.
Νερό	▪ **11,2%** μείωση της συνολικής κατανάλωσης νερού σε **like-for-like** βάση. ▪ **12,7%** μείωση της έντασης κατανάλωσης νερού.
Υγεία, ασφάλεια και κοινωνία	▪ **Μηδενικά** εργατικά ατυχήματα, απώλειες ημερών εργασίας και περιστατικά μη συμμόρφωσης σε θέματα υγείας και ασφάλειας. ▪ Υλοποίηση προγραμμάτων συμμετοχής και υποστήριξης των τοπικών κοινωνιών στο **56,25%** των ακινήτων.

Τα αποτελέσματα αναδεικνύουν τη σταδιακή ενσωμάτωση της βιωσιμότητας στη διαχείριση και ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της Trade Estates και δημιουργούν μια συνεπή βάση για την παρακολούθηση της μελλοντικής της προόδου. Για περισσότερες πληροφορίες, η πλήρης Έκθεση Βιωσιμότητας είναι διαθέσιμη στον ακόλουθο σύνδεσμο: Βιώσιμη Ανάπτυξη - Trade Estates.

Μαρούσι,1 Σεπτεμβρίου 2026

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις (Ενοποιημένες και Εταιρικές) της περιόδου 01/01 – 30/06/2026 που παρατίθενται στις σελίδες 27 έως 85, συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 01/09/2026 και υπογράφονται από τους:

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Ο Διευθύνων Σύμβουλος
Βασίλειος Στ. Φουρλής	Δημήτριος Αθαν. Παπούλης
ΑΤ/ ΑΜ - 587167	Α.Δ.Τ. Μ - 391322
Ο Οικονομικός Διευθυντής	**Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου**
Δημήτριος Γ. Παναγή	Γεώργιος Λεων. Τασσόπουλος

Α.Δ.Τ. ΑΕ - 788409

ΑΔΤ - Α00412074

ΑΡ. ΑΔ. Ο.Ε.Ε. 0119363 Α ΤΑΞΗΣ

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ της 30ης Ιουνίου 2026 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

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

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

Αθήνα, 1 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτρης Παντερλής

ΑΜ ΣΟΕΛ: 38651

Grant Thornton

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

Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη και Εταιρική)

		Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Ποσά σε χιλ. ευρώ	**Σημ.**	**30.06.2026**	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	**8**	551	600	507	555
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	**9**	724	928	724	928
Επενδύσεις σε ακίνητα	**7**	622.680	603.603	435.109	424.567
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	**10**	255	242	246	232
Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς	**11**	2.437	2.492	108.028	108.083
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	**12**	509	1.930	328	1.304
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	**14**	6.200	4.459	49.016	44.827
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού		**633.355**	**614.254**	**593.958**	**580.496**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού					
Φόρος εισπρακτέος		51	51	1	1
Απαιτήσεις από πελάτες	**13**	2.391	2.337	3.282	2.629
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	**13**	14.280	18.373	14.540	22.090
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (κυκλοφορούντα)	**14**	468	1.100	1.020	1.652
Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα	**15**	12.176	24.855	9.529	19.919
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		**29.366**	**46.716**	**28.373**	**46.292**
Σύνολο ενεργητικού		**662.722**	**660.970**	**622.331**	**626.788**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ιδια Κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	**16**	194.801	193.811	194.801	193.811
Ίδιες μετοχές	**16**	(398)	(303)	(398)	(303)
Αποθεματικά υπέρ το άρτιο		7.084	7.084	7.115	7.115
Αποθεματικά	**17**	44.323	43.051	104.558	103.286
Αδιανέμητα κέρδη		101.740	96.360	32.659	33.558
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής		**347.550**	**340.004**	**338.736**	**337.468**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**347.550**	**340.004**	**338.736**	**337.468**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**19**	251.113	256.919	240.711	246.893
Επιχορηγήσεις	**19**	4.639	4.106	2.775	2.526
Υποχρεώσεις μίσθωσης	**20**	13.253	13.652	329	530
Υποχρεώσεις λόγω εξόδου από την υπηρεσία	**21**	121	113	121	113
Αναβαλλόμενοι φόροι	**31**	2.759	1.958	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	**22**	5.609	4.828	3.776	2.995
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**277.494**	**281.576**	**247.711**	**253.056**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	**19**	18.612	13.553	18.612	13.553
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	**19**	10.087	8.574	10.087	8.574
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μίσθωσης	**20**	879	875	487	487
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		989	871	815	824
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	**23**	7.111	15.516	5.884	12.826
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**37.678**	**39.390**	**35.884**	**36.263**
Σύνολο υποχρεώσεων		**315.172**	**320.966**	**283.595**	**289.320**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**662.722**	**660.970**	**622.331**	**626.788**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη)

Ο Όμιλος			
Ποσά σε χιλ. ευρώ	**Σημ.**	**01.01 – 30.06.2026**	**01.01 – 30.06.2025**
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	**24**	21.295	19.867
Λοιπά έσοδα	**25**	5.359	5.131
Σύνολο Εσόδων		**26.654**	**24.997**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	**26**	(5.838)	(5.560)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	**30**	(1.020)	(959)
Καθαρά λειτουργικά έσοδα ακινήτων		**19.796**	**18.477**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	**7**	14.806	3.114
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	**27**	(2.124)	(1.698)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	**28**	(2.292)	(1.075)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	**8,9,10**	(285)	(307)
Λειτουργικά κέρδη		**29.901**	**18.513**
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**29**	2.325	2.090
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**29**	(7.913)	(7.105)
Κέρδη /(ζημιές) από πώληση συμμετοχών		0	2.346
Αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	**11**	(55)	(552)
Κέρδη/(Ζημιές) προ Φόρων		**24.258**	**15.291**
Φόρος	**31**	(1.991)	(1.298)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων		**22.267**	**13.993**
Κέρδη/(Ζημιές) Χρήσεως		**22.267**	**13.993**
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)	**32**	0,184	0,116
Κέρδη/(Ζημιές)μετά από φόρους ανά μετοχή - απομειωμένα (σε €)	**32**	0,184	0,116

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Ενοποιημένη)

Ο Όμιλος			
Ποσά σε χιλ. ευρώ	**Σημ.**	**01.01 – 30.06.2026**	**01.01 – 30.06.2025**
Καθαρά κέρδη /(Ζημιές) (Α)		**22.267**	**13.993**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Λοιπά εισοδήματα που δύναται να μεταφερθουν στα αποτελέσματα			
Κέρδη /(Ζημιές) αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών	**17**	1.025	(736)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων που μεταφέρονται σταααποτελέσματα		**1.025**	**(736)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτ/των σε μεταγενέστερες περιόδους			
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	**21**	0	0
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων που δε μεταφέρονται στα αποτελέσματα		**0**	**0**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Β)		**1.025**	**(736)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)		**23.292**	**13.257**
Τα συγκεντρωτικά εισοδήματα μετά από φόρους κατανέμονται σε:			
Ιδιοκτήτες της μητρικής		**23.292**	**13.257**
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		**0**	**0**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)		**23.292**	**13.257**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Εταιρική)

Η Εταιρεία			
Ποσά σε χιλ. ευρώ	**Σημ.**	**01.01 – 30.06.2026**	**01.01 – 30.06.2025**
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	**24**	16.799	6.102
Λοιπά έσοδα	**25**	4.934	1.503
Σύνολο εσόδων		**21.733**	**7.605**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	**26**	(5.041)	(1.687)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	**30**	(918)	(487)
Καθαρά λειτουργικά έσοδα ακινήτων		**15.774**	**5.432**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	**7**	9.929	1.502
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	**27**	(2.124)	(1.697)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	**28**	(2.157)	(804)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	**8,9,10**	(281)	(296)
Λειτουργικά κέρδη		**21.142**	**4.136**
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**29**	3.363	3.332
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**29**	(7.638)	(6.555)
Κέρδη/(ζημιές) από πώληση συμμετοχών		0	2.346
Αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	**11**	(55)	(552)
Κέρδη/(Ζημιές) προ Φόρων		**16.812**	**2.707**
Φόρος	**31**	(823)	(507)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων		**15.988**	**2.200**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Εταιρική)

Η Εταιρεία			
Ποσά σε χιλ. ευρώ	**Σημ.**	**01.01 – 30.06.2026**	**01.01 – 30.06.2025**
Καθαρά κέρδη/(Ζημιές) (Α)		**15.988**	**2.200**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Λοιπά εισοδήματα που δύναται να μεταφερθουν στα αποτελέσματα			
Κέρδη/(Ζημιές) αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών	**17**	1.025	(736)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων που μεταφέρονται στα αποτελέσματα		**1.025**	**(736)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτ/των σε μεταγενέστερες περιόδους			
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	**21**	0	0
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων που δε μεταφέρονται στα αποτελέσματα		0	**0**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Β)		**1.025**	**(736)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)		**17.013**	**1.464**
Τα συγκεντρωτικά εισοδήματα μετά από φόρους κατανέμονται σε:			
Ιδιοκτήτες της μητρικής		**17.013**	**1.464**
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0	0
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)		**17.013**	**1.464**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη)

Ποσά σε χιλ. ευρώ	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες Μετοχές	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αδιανέμητα κέρδη / (Συσσωρευμένες ζημιές)	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα κατά την 01.01.2025		**192.846**	**0**	**7.095**	**41.861**	**70.085**	**311.886**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα /(ζημιές) περιόδου							
Καθαρά κέρδη		**0**	**0**	**0**	**0**	**13.993**	**13.993**
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών		0	0	0	(736)	0	**(736)**
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		0	0	0	0	0	**0**
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων /(ζημιών)		**0**	**0**	**0**	**(736)**	**0**	**(736)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα /(ζημιές) μετά από φόρους		**0**	**0**	**0**	**(736)**	**13.993**	**13.257**
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ΄ευθείας στην καθαρή θέση							
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών		0	0	0	290	**0**	**290**
Σχηματισμός αποθεματικού		0	0	0	634	(634)	**0**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		0	0	0	0	0	**0**
Αγορά ιδίων μετοχών		0	0	0	0	0	**0**
Διανεμηθέντα μερίσματα		0	0	0	0	(12.053)	**(12.053)**
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		**0**	**0**	**0**	**925**	**(12.687)**	**(11.763)**
Υπόλοιπα κατά την 30.06.2025		**192.846**	**0**	**7.095**	**42.050**	**71.391**	**313.381**
Υπόλοιπα κατά την 01.01.2026		**193.811**	**(302)**	**7.084**	**43.051**	**96.360**	**340.004**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα /(ζημιές) περιόδου							
Καθαρά κέρδη		**0**	**0**	**0**	**0**	**22.267**	**22.267**
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών	**17**	0	0	0	1.025	0	**1.025**
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	**21**	0	0	0	0	**0**	**0**
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων /(ζημιών)		**0**	**0**	**0**	**1.025**	**0**	**1.025**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα /(ζημιές) μετά από φόρους		**0**	**0**	**0**	**1.025**	**22.267**	**23.292**
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ΄ευθείας στην καθαρή θέση							
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	**17**	0	0	0	177	**0**	**177**
Σχηματισμός αποθεματικού	**17**	0	0	0	1.059	(1.059)	**0**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	**16**	990	0	0	(990)	0	**0**
Αγορά ιδίων μετοχών	**16**	0	(96)	0	0	0	**(96)**
Διανεμηθέντα μερίσματα	**18**	0	0	0	0	(15.828)	**(15.828)**
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		**990**	**(96)**	**0**	**246**	**(16.887)**	**(15.746)**
Υπόλοιπα κατά την 30.06.2026		**194.801**	**(398)**	**7.084**	**44.322**	**101.740**	**347.550**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική)

Ποσά σε χιλ. ευρώ	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες Μετοχές	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αδιανέμητα κέρδη / (Συσσωρευμένες ζημιές)	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα κατά την 1.1.2025		**192.846**	**0**	**7.123**	**51.709**	**25.054**	**276.732**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα /(ζημιές) περιόδου							
Καθαρά κέρδη		**0**	**0**	**0**	**0**	**2.200**	**2.200**
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών		0	0	0	(736)	0	**(736)**
Αναλογιστικές (ζημιές) κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		0	0	0	0	0	**0**
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων /(ζημιών)		**0**	**0**	**0**	**(736)**	**0**	**(736)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα /(ζημιές) μετά από φόρους		**0**	**0**	**0**	**(736)**	**2.200**	**1.464**
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ΄ ευθείας στην καθαρή θέση							
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών		0	0	0	290	**0**	**290**
Σχηματισμός αποθεματικού		0	0	0	634	(634)	**0**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		0	0	0	0	0	**0**
Αγορά ιδίων μετοχών		0	0	0	0	0	**0**
Διανεμηθέντα μερίσματα		0	0	0	0	(12.053)	**(12.053)**
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		**0**	**0**	**0**	**925**	**(12.687)**	**(11.763)**
Υπόλοιπα κατά την 30.06.2025		**192.846**	**0**	**7.123**	**51.898**	**14.567**	**266.433**
Υπόλοιπα κατά την 1.1.2026		**193.811**	**(302)**	**7.115**	**103.286**	**33.558**	**337.468**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα /(ζημιές) περιόδου							
Καθαρά κέρδη		**0**	**0**	**0**	**0**	**15.988**	**15.988**
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών	**17**	0	0	0	1.025	**0**	**1.025**
Αναλογιστικές (ζημιές) κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	**21**	0	0	0	0	**0**	**0**
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων /(ζημιών)		**0**	**0**	**0**	**1.025**	**0**	**1.025**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα /(ζημιές) μετά από φόρους		**0**	**0**	**0**	**1.025**	**15.988**	**17.013**
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ΄ ευθείας στην καθαρή θέση							
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	**17**	0	0	0	177	**0**	**177**
Σχηματισμός αποθεματικού	**17**	0	0	0	1.059	(1.059)	**0**
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στην κατ.μεταβολών ιδίων κεφαλαίων		0	0	0	0	0	**0**
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	**16**	990	0	0	(990)	0	**0**
Αγορά Ιδίων Μετοχών	**16**	0	(96)	0	0	0	**(96)**
Διανεμηθέντα μερίσματα	**18**	0	0	0	0	(15.828)	**(15.828)**
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		**990**	**(96)**	**0**	**246**	**(16.887)**	**(15.746)**
Υπόλοιπα κατά την 30.06.2026		**194.801**	**(398)**	**7.115**	**104.557**	**32.659**	**338.735**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη και Εταιρική)

Ποσά σε χιλ. ευρώ	Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		01.01 – 30.06.2026	01.01 – 30.06.2025	01.01 – 30.06.2026	01.01 – 30.06.2025
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Καθαρά κέρδη προ φόρων		**24.258**	**15.291**	**16.812**	**2.707**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:					
Αποσβέσεις / Απομειώσεις	**8,9,10**	285	307	281	296
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	**7**	(14.806)	(3.114)	(9.929)	(1.502)
Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		185	297	185	297
Συναλλαγματικές διαφορές		0	4	0	0
Αποτελέσματα (έσοδα - έξοδα - κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας		717	(443)	717	(443)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	**29**	4.949	6.841	4.674	5.435
Λειτουργικό κέρδος προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης		**15.586**	**19.183**	**12.740**	**6.790**
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:					
(Αύξηση) / μείωση λογαριασμών απαιτήσεων		11.107	18.847	5.691	5.648
Αύξηση / (μείωση) λογαριασμών υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(10.113)	(11.014)	(5.553)	139
Μείον:					
Χρεωστικοί τόκοι, τόκοι μισθώσεων και συναφή έξοδα καταβλημένα		(4.906)	(5.607)	(4.631)	(5.435)
Καταβλημένοι φόροι		(1.192)	(1.618)	(823)	(815)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**10.482**	**19.791**	**7.423**	**6.327**
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	**8,10**	(43)	(23)	(43)	(12)
Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων	**7**	(1.640)	0	(240)	0
Βελτιώσεις Επενδυτικών Ακινήτων		(2.274)	(4.868)	(373)	(41)
Προκαταβολές Αγοράς Επενδυτικών Ακινήτων		(4.500)	(958)	(4.500)	(958)
Αγορές Θυγατρικών		0	0	0	(1.000)
Πωλήσεις συγγενών		0	2.346	0	2.346
Τόκοι εισπραχθέντες		78	601	1.116	1.843
Μερίσματα εισπραχθέντα		0	0	4.000	7.850
Χορηγηθέντα δάνεια σε θυγατρικές και συγγενείς		0	(11.271)	(3.500)	(12.800)
Εισπραχθέντα δάνεια από θυγατρικές και συγγενείς		0	(852)	1.052	(852)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**(8.379)**	**(15.025)**	**(2.488)**	**(3.623)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Πληρωμές για αγορά ιδίων μετοχών		(96)	0	(96)	0
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια		6.048	22.566	5.312	8.300
Εξοφλήσεις δανείων		(4.512)	(16.857)	(4.512)	(3.097)
Μερίσματα πληρωθέντα	**18**	(15.828)	(12.053)	(15.828)	(12.053)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις	**20**	(395)	(371)	(202)	(182)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(14.782)**	**(6.715)**	**(15.325)**	**(7.032)**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (α) + (β) + (γ)		**(12.679)**	**(1.949)**	**(10.389)**	**(4.327)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	**15**	24.855	26.881	19.919	7.770
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου		**12.176**	**24.931**	**9.529**	**3.442**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων (Ενοποιημένες και Εταιρικές)

1. Σύσταση και δραστηριότητες Ομίλου

1.1 Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Εταιρικές και Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, (εφεξής Οικονομικές Καταστάσεις») περιλαμβάνουν τις Εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «Εταιρεία») με το διακριτικό τίτλο TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ και τις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (εφεξής ο «Όμιλος») για την περίοδο 1/1 έως 30/06/2026.

Την 12/7/2021 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (Κ.Α.Κ.) 2580689 η με αριθμό 73223/12.07.2021 απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Εταιρειών, της Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς, της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων με την οποία εγκρίθηκε η σύσταση της εταιρείας, δια εισφοράς αποσχισθέντος κλάδου, δια εισφορών εις είδος και δια καταβολής μετρητών σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 και του Ν. 2778/1999 (άρθρο 21 παρ.1), καθώς και το καταστατικό αυτής. Η Εταιρεια έχει αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 160110060000 και αριθμό LEI 2138006STLTDFRIZTC42. Η έδρα και τα γραφεία της Εταιρείας βρίσκονται στο Δήμο Αμαρουσίου, στην οδό Χ. Σαμπάγ – Σ. Χούρι αριθμ. 3.

Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2051.

Η Εταιρεία είναι Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.), και έχει λάβει άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με αριθμό 757/31.05.2016. Η λειτουργία της διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4209/2013, του Ν.4548/2018 και του Ν.5193/2025 καθώς και από κανονιστικές αποφάσεις και εγκυκλίους της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Υπουργείου Οικονομικών.

Η Εταιρεία εποπτεύεται και ελέγχεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς αναφορικά με τις υποχρεώσεις της ως Α.Ε.Ε.Α.Π., καθώς και ως προς την τήρηση της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς και των κανόνων εταιρικής διακυβέρνησης και, περαιτέρω, εποπτεύεται από την αρμόδια Περιφέρεια Αττικής ως ανώνυμη Εταιρεία και από το Χρηματιστήριο Αθηνών ως εισηγμένη Εταιρεία.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 30/06/2026 είχε ως εξής:

Επωνυμία	Έδρα	% συμμετοχής
FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	ΕΛΛΑΔΑ	46,84%
AUTOHELLAS ATEE	ΕΛΛΑΔΑ	12,75%
LATSCO HELLENIC HOLDING SARL	ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ	7,31%
ΜΕΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	ΕΛΛΑΔΑ	2,36%
ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ	ΕΛΛΑΔΑ	0,18%
ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΔΙΑΣΠΟΡΑ	-	30,56%

Η σημερινή σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι η ακόλουθη:

Ιδιότητα μέλους Δ.Σ.	Ρόλος στις Επιτροπές	Ονοματεπώνυμο
Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό μέλος	Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	Βασίλειος Φουρλής του Στυλιανού
Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Ανώτατο Ανεξάρτητο Μέλος (Senior Independent Director)	Πρόεδρος Επιτροπής Ανάδειξης, Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλεξάνδρου
Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό μέλος	Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής	Δημήτριος Παπούλης του Αθανασίου
Σύμβουλος, Μη Εκτελεστικό Μέλος	Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	Νικόλαος Βουτυχτής του Σταύρου-Γερασίμου
Μη Εκτελεστικό μέλος	Σύμβουλος	Ευτύχιος Βασιλάκης του Θεοδώρου
Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Σύμβουλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου	Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα
Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Σύμβουλος,Μέλος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ
Μη Εκτελεστικό μέλος	Σύμβουλος	Δάφνη Φουρλή του Αναστασίου
Μη Εκτελεστικό μέλος	Σύμβουλος	Μαρία Γεωργάλου του Σοφοκλή

1.2 Αντικείμενο δραστηριότητας

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

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

Άμεσες θυγατρικές	Μητρική	Έδρα	% συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης
TRADE ESTATES BULGARIA EAD	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Βουλγαρία	100	Πλήρης ενοποίηση
H.M. ESTATES CYPRUS LTD	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Κύπρος	100	Πλήρης ενοποίηση
VOLYRENCO M.A.E.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100	Πλήρης ενοποίηση
MANTENKO M.A.E.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100	Πλήρης ενοποίηση
EVITENCO M.A.E.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100	Πλήρης ενοποίηση
PERSENCO M.A.E.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100	Πλήρης ενοποίηση
Έμμεσες θυγατρικές	**Μητρική**	**Έδρα**	**% συμμετοχής**	**Μέθοδος ενοποίησης**
TRADE ESTATES CYPRUS LTD	H.M. ESTATES CYPRUS LTD	Κύπρος	100	Πλήρης ενοποίηση
Συγγενείς	**Μητρική**	**Έδρα**	**% συμμετοχής**	**Μέθοδος ενοποίησης**
ΡΕΤΣ Α.Ε.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	50	Μέθοδος καθαρής θέσης

2. Βάση παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων

2.1 Βάση κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι συνημμένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (εφ' εξής Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις) έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 περί Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων όπως υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνεπώς δεν περιέχουν όλες τις πληροφορίες που απαιτούνται για τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και θα πρέπει να αναγνωστούν σε συνδυασμό με τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της 31/12/2025 που έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο, στην ηλεκτρονική διεύθυνση https://www.trade-estates.com.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις την 01/09/2026.

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

Όσον αφορά τις εξελίξεις στην Ουκρανία και την Μέση Ανατολή, ο Όμιλος δηλώνει ότι δεν έχει θυγατρικές, μητρική ή συνδεδεμένες εταιρείες με έδρα τη Ρωσία, την Ουκρανία ή την Μέση Ανατολή, ούτε σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη από αυτές τις χώρες. Επίσης, ο Όμιλος δηλώνει ότι δεν έχει σημαντικούς πελάτες ή προμηθευτές ή υπεργολάβους ή συνεργάτες από τη Ρωσία, την Ουκρανία ή την Μέση Ανατολή. Ο Όμιλος δηλώνει ότι δε διατηρεί λογαριασμούς ούτε έχει δάνεια με Ρώσικες Τράπεζες. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και είναι έτοιμη να λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για την αντιμετώπιση τυχόν συνεπειών στις λειτουργικές της δραστηριότητες.

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

3. Βασικές λογιστικές αρχές – Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τις παρακάτω λογιστικές πολιτικές και πρότυπα, τα οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2026.

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

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2026 ή μεταγενέστερα.

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

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

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

Στις 18 Δεκεμβρίου 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», με σκοπό να βοηθηθούν οι εταιρείες να αναφέρουν καλύτερα τις χρηματοοικονομικές επιπτώσεις των συμβάσεων αναφοράς σε ηλεκτρική ενέργεια εξαρτώμενων από τη φύση, γνωστές και ως Συμφωνίες Αγοράς Ενέργειας (Power Purchase Agreements - PPAs). Οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται από τις εταιρείες για την εξασφάλιση της προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, όπως η αιολική και η ηλιακή ενέργεια. Ωστόσο, η ποσότητα ενέργειας που παράγεται μπορεί να μεταβάλλεται λόγω εξωγενών παραγόντων, όπως οι καιρικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη βέλτιστη αποτύπωση αυτών των συμβάσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις: α) διευκρινίζοντας τις απαιτήσεις εφαρμογής της έννοιας της «ιδιοχρησιμοποίησης» (own-use), β) επιτρέποντας τη λογιστική αντιστάθμισης (hedge accounting) στις περιπτώσεις που οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης κινδύνου και γ) προσθέτοντας νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, προκειμένου οι επενδυτές να κατανοούν καλύτερα την επίδραση αυτών των συμβάσεων στα οικονομικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές των εταιρειών. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν από την 1η Ιανουαρίου 2026, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

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

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

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

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

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

Τον Απρίλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 18 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Σκοπός του Προτύπου είναι να βελτιώσει τον τρόπο που παρέχονται οι πληροφορίες στις οικονομικές καταστάσεις μιας οικονομικής οντότητας, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης και των γνωστοποιήσεων επί των οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο θα βελτιώσει την ποιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης λόγω: α) της απαίτησης καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων, β) της απαίτησης να γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή σημείωση των οικονομικών καταστάσεων οι δείκτες απόδοσης που έχουν καθοριστεί από τη διοίκηση της επιχείρησης (Management-defined Performance Measures) γ) των νέων αρχών για ομαδοποίηση/διαχωρισμό της πληροφορίας (aggregation – disaggregation). Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση του προτύπου στις Οικονομικές του καταστάσεις. Το ανωτέρω έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2027.

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

Το Μάιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις». Το νέο πρότυπο επιτρέπει στις επιλέξιμες οικονομικές οντότητες που πληρούν τις προϋποθέσεις του, να επιλέξουν να εφαρμόσουν τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 19 αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ. Το ΔΠΧΑ 19 λειτουργεί παράλληλα με τα άλλα ΔΠΧΑ, καθώς οι θυγατρικές θα πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις επιμέτρησης, αναγνώρισης και παρουσίασης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ και τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων που περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 19. Απλοποιείται έτσι η προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων για τις θυγατρικές που πληρούν τις προϋποθέσεις εφαρμογής αυτού του προτύπου ενώ ταυτόχρονα διατηρείται η χρησιμότητά τους για τους χρήστες. Το ΔΠΧΑ 19 ισχύει για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Ο Όμιλος θα

εξετάσει την επίπτωση του προτύπου στις Οικονομικές του καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες: Μετατροπή σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)**

Το Νοέμβριο του 2025, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο IAS 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες», με σκοπό να διευκρινίσει τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες θα πρέπει να μετατρέπουν τις οικονομικές καταστάσεις από ένα λειτουργικό νόμισμα που δεν είναι υπερπληθωριστικό σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, όλα τα ποσά των οικονομικών καταστάσεων (περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις, ίδια κεφάλαια, έσοδα και έξοδα, συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών στοιχείων) θα πρέπει να μετατρέπονται με την ισοτιμία κλεισίματος κατά την ημερομηνία της πιο πρόσφατης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης. Προηγουμένως, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις μετατρέπονταν με την ισοτιμία κλεισίματος, ενώ τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονταν με τις ισοτιμίες των ημερομηνιών συναλλαγής. Επιπλέον, όταν μια οντότητα εφαρμόζει το IAS 29 «Χρηματοοικονομική πληροφόρηση σε υπερπληθωριστικές οικονομίες» για μια αλλοδαπή δραστηριότητα της οποίας το λειτουργικό νόμισμα δεν είναι υπερπληθωριστικό, τα συγκριτικά ποσά για την εν λόγω αλλοδαπή δραστηριότητα αναπροσαρμόζονται με τη χρήση γενικού δείκτη τιμών αντί της ισοτιμίας κλεισίματος. Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης πρόσθετες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, που περιλαμβάνουν γνωστοποιήσεις σχετικά με την εφαρμογή των νέων απαιτήσεων μετατροπής, τις περιπτώσεις κατά τις οποίες το νόμισμα παρουσίασης παύει να είναι υπερπληθωριστικό, καθώς και την παροχή συνοπτικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών για τις επηρεαζόμενες αλλοδαπές δραστηριότητες. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση των τροποποιήσεων στις Οικονομικές του καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 28: «Επιλογή εύλογης αξίας για επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες» (ισχύει για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01/01/2027)**

Τον Ιούνιο του 2026, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες», με σκοπό να διευκρινίσει ποιες οντότητες μπορούν να επιλέξουν την επιμέτρηση των επενδύσεών τους σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες στην εύλογη αξία, μέσω της επιλογής εύλογης αξίας που προβλέπεται στο ΔΛΠ 28. Ειδικότερα, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι ο όρος «παρόμοιες

οντότητες», όπως αναφέρεται στις παραγράφους 18–19 του ΔΛΠ 28, περιλαμβάνει οντότητες των οποίων η καθορισμένη κύρια επιχειρηματική δραστηριότητα είναι η επένδυση σε συγκεκριμένους τύπους περιουσιακών στοιχείων, όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις». Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν κατά ή μετά την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 18, συμπεριλαμβανομένης της περίπτωσης πρόωρης εφαρμογής του. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση των τροποποιήσεων στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 20 «Ρυθμιζόμενα Περιουσιακά Στοιχεία και Ρυθμιζόμενες Υποχρεώσεις» (ισχύει για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01/01/2029)**

Τον Μάιο του 2026, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε το ΔΠΧΑ 20 «Ρυθμιζόμενα Περιουσιακά Στοιχεία και Ρυθμιζόμενες Υποχρεώσεις», το οποίο αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 14 «Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ρυθμιζόμενων Δραστηριοτήτων». Το Πρότυπο εφαρμόζεται σε οντότητες που υπόκεινται σε συγκεκριμένους τύπους ρυθμιζόμενης τιμολόγησης και συμπληρώνει τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες». Ειδικότερα, αντιμετωπίζει τις περιπτώσεις όπου η χρονική στιγμή αναγνώρισης των εσόδων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 διαφέρει από τη χρονική στιγμή κατά την οποία η αντίστοιχη αποζημίωση περιλαμβάνεται στα ρυθμιζόμενα τιμολόγια που χρεώνονται στους πελάτες («χρονικές διαφορές»). Το ΔΠΧΑ 20 απαιτεί οι επιπτώσεις των εν λόγω χρονικών διαφορών να αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις μέσω της αναγνώρισης ρυθμιζόμενων περιουσιακών στοιχείων και ρυθμιζόμενων υποχρεώσεων, καθώς και των αντίστοιχων ρυθμιζόμενων εσόδων και εξόδων, ώστε να απεικονίζεται η συνολική αποζημίωση που δικαιούται η οντότητα για τα ρυθμιζόμενα αγαθά ή τις υπηρεσίες που παρέχει σε κάθε λογιστική περίοδο. Το Πρότυπο καθορίζει επίσης απαιτήσεις σχετικά με την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις των εν λόγω στοιχείων. Το ΔΠΧΑ 20 εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2029, ενώ επιτρέπεται η πρόωρη εφαρμογή του. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση του προτύπου στις Οικονομικές του καταστάσεις. Οι ανωτέρω διατάξεις δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

4. Διαχείριση κινδύνου

Οι πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικού κινδύνου και διαχείρισης κεφαλαίου του Ομίλου είναι αυτές που αναλύονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2025.

5. Εκτιμήσεις της Διοίκησης

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

Ομίλου για τη περίοδο που έληξε την 31/12/2025. Ωστόσο, η Διοίκηση θα συνεχίσει να παρακολουθεί τις εξελίξεις για το υπόλοιπο του έτους και να προσαρμόζει ανάλογα τις εκτιμήσεις της.

Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

Δεν υφίσταται διαφορά μεταξύ των εύλογων αξιών και των αντίστοιχων λογιστικών των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού (δηλαδή των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων, των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων, των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων, των δανείων και των χρηματοδοτικών μισθώσεων). Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Οικονομικών Καταστάσεων της 30 Ιουνίου 2026 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από τη Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα ή είναι αυτά περιορισμένα από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

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

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

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

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

6. Λειτουργικοί τομείς

Ο Όμιλος διακρίνει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του στους κάτωθι λειτουργικούς τομείς βάσει της δομής της πληροφόρησης στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

- τομέας εμπορικών πάρκων
- τομέας κέντρων αποθήκευσης και διανομής
- λοιπα ακινητα: ακίνητα υπό ανάπτυξη και υπο κατασκευή οικόπεδα

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

6.1 Αποτελέσματα ανά λειτουργικό τομέα

Τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2026 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Εμπορικά Πάρκα	Κέντρα Αποθήκευσης & Διανομής	Λοιπά Ακίνητα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	19.343	1.952	0	21.295
Λοιπά έσοδα	5.144	215	0	5.359
Σύνολο εσόδων	**24.487**	**2.167**	**0**	**26.654**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(5.537)	(301)	0	(5.838)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(901)	(114)	(5)	(1.020)
Καθαρά λειτουργικά έσοδα ακινήτων	**18.048**	**1.752**	**(5)**	**19.796**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	11.855	2.951	0	14.806
Καθαρά λειτουργικά κέρδη/(ζημιές) και κέρδη/(ζημιές) αποτίμησης	**29.903**	**4.703**	**(5)**	**34.602**
Λοιπά μη κατανεμόμενα μεγέθη				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού				(2.124)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα				(2.292)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων				(285)
Συνολικά λειτουργικά κέρδη/(ζημιές)				**29.901**
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων				(7.913)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων				2.325
Αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης				(55)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων				**24.258**
Φόρος				(1.991)
Κέρδη/(Ζημιές)μετά φόρων				**22.267**

Αντίστοιχα, τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων κατά την περίοδο 01/01 έως 30/06/2025 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Εμπορικά Πάρκα	Κέντρα Αποθήκευσης & Διανομής	Λοιπά Ακίνητα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	18.243	1.623	0	19.867
Λοιπά έσοδα	5.027	104	0	5.131
Σύνολο εσόδων	**23.270**	**1.727**	**0**	**24.997**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(5.454)	(107)	0	(5.560)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(896)	(63)	0	(959)
Καθαρά λειτουργικά έσοδα ακινήτων	**16.921**	**1.557**	**0**	**18.477**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	2.440	674	0	3.114
Καθαρά λειτουργικά κέρδη/(ζημιές) και κέρδη/(ζημιές) αποτίμησης	**19.361**	**2.231**	**0**	**21.592**
Λοιπά μη κατανεμόμενα μεγέθη				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού				(1.698)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα				(1.075)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων				(307)
Λειτουργικά κέρδη/(ζημιές)				**18.513**
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων				(7.105)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων				2.090
Κέρδη/(ζημιές) από πώληση συμμετοχών				2.346
Αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης				(552)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων				**15.291**
Φόρος				(1.298)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων				**13.993**

Τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων κατά την περίοδο 01/01 έως 30/06/2026 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

	Εμπορικά Πάρκα	Κέντρα Αποθήκευσης & Διανομής	Λοιπά Ακίνητα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	15.107	1.692	0	16.799
Λοιπά έσοδα	4.770	164	0	4.934
Σύνολο εσόδων	**19.877**	**1.856**	**0**	**21.733**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(4.861)	(180)	0	(5.041)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(853)	(65)	0	(918)
Καθαρά λειτουργικά έσοδα ακινήτων	**14.163**	**1.611**	**0**	**15.774**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	9.751	178	0	9.929
Καθαρά λειτουργικά κέρδη/(ζημιές) και κέρδη/(ζημιές) αποτίμησης	**23.914**	**1.789**	**0**	**25.703**

Λοιπά μη κατανεμόμενα μεγέθη	
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(2.124)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(2.157)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(281)
Συνολικά λειτουργικά κέρδη/(ζημιές)	**21.142**
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(7.638)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	3.363
Αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	(55)
Κέρδη /(Ζημιές) προ φόρων	**16.812**
Φόρος	(823)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων	**15.988**

Αντίστοιχα, τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων κατά την περίοδο 01/01 έως 30/06/2025 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

	Εμπορικά Πάρκα	Κέντρα Αποθήκευσης & Διανομής	Λοιπά Ακίνητα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	4.478	1.623	0	6.102
Λοιπά έσοδα	1.400	104	0	1.503
Σύνολο εσόδων	**5.878**	**1.727**	**0**	**7.605**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.580)	(106)	0	(1.687)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(423)	(63)	0	(487)
Καθαρά λειτουργικά έσοδα ακινήτων	**3.875**	**1.557**	**0**	**5.432**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	828	674	0	1.502
Καθαρά λειτουργικά κέρδη/(ζημιές) και κέρδη/(ζημιές) αποτίμησης	**4.703**	**2.231**		**6.934**
Λοιπά μη κατανεμόμενα μεγέθη				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού				(1.697)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα				(804)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων				(296)
Συνολικά λειτουργικά κέρδη/(ζημιές)				**4.136**
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων				(6.555)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων				3.332
Κέρδη/(ζημιές) από πώληση συμμετοχών				2.346
Αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης				(552)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων				**2.707**
Φόρος				(507)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων				**2.200**

6.2 Αποτελέσματα ανά γεωγραφικό τομέα

Τα αποτελέσματα ανά γεωγραφικό τομέα κατά την περίοδο 01/01 έως 30/06/2026 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	17.587	1.705	2.003	21.295
Λοιπά έσοδα	5.249	23	87	5.359
Σύνολο εσόδων	**22.836**	**1.728**	**2.089**	**26.654**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(5.596)	(107)	(135)	(5.838)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(1.020)	0	0	(1.020)
Καθαρά λειτουργικά έσοδα ακινήτων	**16.220**	**1.621**	**1.954**	**19.796**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	13.761	184	861	14.806
Καθαρά λειτουργικά κέρδη/(ζημιές) και κέρδη/(ζημιές) αποτίμησης	**29.981**	**1.805**	**2.815**	**34.602**
Λοιπά μη κατανεμόμενα μεγέθη				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού				(2.124)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα				(2.292)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων				(285)
Συνολικά λειτουργικά κέρδη/(ζημιές)				**29.901**
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων				(7.913)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων				2.325
Κέρδη/(ζημίες) από πώληση συμμετοχών				0
Αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης				(55)
Κέρδη /(Ζημιές) προ φόρων				**24.258**
Φόρος				(1.991)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων				**22.267**

Αντίστοιχα, τα αποτελέσματα ανά γεωγραφικό τομέα κατά την περίοδο 01/01 έως 30/06/2025 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	16.230	1.704	1.933	19.867
Λοιπά έσοδα	5.020	24	87	5.131
Σύνολο εσόδων	**21.250**	**1.728**	**2.020**	**24.997**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(5.392)	(34)	(134)	(5.560)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(959)	0	0	(959)
Καθαρά λειτουργικά έσοδα ακινήτων	**14.899**	**1.693**	**1.886**	**18.477**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	2.502	58	554	3.114
Καθαρά λειτουργικά κέρδη/(ζημιές) και κέρδη /(ζημιές) αποτίμησης	**17.401**	**1.751**	**2.440**	**21.592**
Λοιπά μη κατανεμόμενα μεγέθη				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού				(1.698)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα				(1.075)

Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(307)
Συνολικά λειτουργικά κέρδη/(ζημιές)	**18.513**
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(7.105)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	2.090
Κέρδη/(ζημίες) από πώληση συμμετοχών	2.346
Αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	(552)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	**15.291**
Φόρος	(1.298)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων	**13.993**

6.3 Διάρθρωση στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων ανά γεωγραφικό τομέα

Η διάρθρωση των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων κατά την περίοδο 01/01 έως 30/06/2026 ανά γεωγραφικό τομέα αναλύεται ως εξής:

	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Σύνολο
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	551	0	0	551
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	724	0	0	724
Επενδύσεις σε ακίνητα	524.455	48.037	50.189	622.680
Λοιπά στοιχεία μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	9.401	0	0	9.401
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	**535.130**	**48.037**	**50.189**	**633.355**
Σύνολο ενεργητικού	**562.196**	**49.967**	**50.560**	**662.722**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	251.113	0	0	251.113
Υποχρεώσεις μίσθωσης	329	12.924	0	13.253
Λοιπά στοιχεία μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	8.335	3.268	1.526	13.128
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**259.776**	**16.192**	**1.526**	**277.494**
Σύνολο υποχρεώσεων	**296.675**	**16.803**	**1.694**	**315.172**

Αντίστοιχα, η διάρθρωση των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων κατά την περίοδο 01/01 έως 31/12/2025 ανά γεωγραφικό τομέα αναλύεται ως εξής:

	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Σύνολο
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	600	0	0	600
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	928	0	0	928
Επενδύσεις σε ακίνητα	506.422	47.853	49.328	603.603
Λοιπά στοιχεία μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	9.123	0	0	9.123
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	**517.073**	**47.853**	**49.328**	**614.254**
Σύνολο ενεργητικού	**559.639**	**51.066**	**50.264**	**660.970**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	256.919	0	0	256.919
Υποχρεώσεις μίσθωσης	530	13.122	0	13.652
Λοιπά στοιχεία μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	9.047	832	1.126	11.005

Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**266.496**	**13.954**	**1.126**	**281.576**
Σύνολο υποχρεώσεων	**299.536**	**16.993**	**4.437**	**320.966**

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Ο Όμιλος			
	Εμπορικά πάρκα	**Κέντρα αποθήκευσης και διανομής**	**Λοιπά ακίνητα**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2026	**493.763**	**100.380**	**9.460**	**603.603**
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	0	1.640	0	1.640
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	531	1.612	488	2.631
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	11.855	2.951	0	14.806
Υπόλοιπο λήξης 30.06.2026	**506.149**	**106.583**	**9.948**	**622.680**

	Η Εταιρεία			
	Εμπορικά πάρκα	**Κέντρα αποθήκευσης και διανομής**	**Λοιπά ακίνητα**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2026	**370.603**	**50.701**	**3.263**	**424.567**
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	0	240	0	240
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	143	104	125	372
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	9.751	177	0	9.929
Υπόλοιπο λήξης 30.06.2026	**380.498**	**51.223**	**3.388**	**435.109**

	Ο Όμιλος			
	Εμπορικά πάρκα	**Κέντρα αποθήκευσης και διανομής**	**Λοιπά ακίνητα**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2025	**473.190**	**49.378**	**1.691**	**524.259**
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0	47.177	5.775	52.952
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	0	0	925	925
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	6.042	558	543	7.143
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	14.531	3.266	526	18.323
Υπόλοιπο λήξης 31.12.2025	**493.763**	**100.380**	**9.460**	**603.603**

	Η Εταιρεία			
	Εμπορικά πάρκα	Κέντρα αποθήκευσης και διανομής	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2025	**127.818**	**49.379**	**1.691**	**178.888**
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω συγχώνευσης θυγατρικών εταιρειών	231.202	0	0	231.202
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0	0	925	925
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	0	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	405	0	121	526
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	11.178	1.322	526	13.026
Υπόλοιπο λήξης 31.12.2025	**370.603**	**50.701**	**3.263**	**424.567**

Αγορές επενδυτικών ακινήτων

Η Εταιρεία ολοκλήρωσε στις 26 Μαρτίου 2026 την απόκτηση αγροτεμαχίου επιφάνειας 4.704 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στη τοποθεσία «Λυσία», στη περιοχή των Οινοφύτων. Το εν λόγω αγροτεμάχιο είναι όμορο του κέντρου αποθήκευσης και διανομής που λειτουργεί η Εταιρεία στη περιοχή των Οινοφύτων. Το κόστος απόκτησης ανήλθε σε ευρώ 240 χιλ. και σκοπός της αγοράς είναι η επέκταση των υφιστάμενων εκμισθώμενων χώρων.

Η θυγατρική εταιρεία Evitenco Α.Ε. ολοκλήρωσε στις 02 Απριλίου 2026 την απόκτηση δύο αγροτεμαχίων συνολικής επιφάνειας 14.000 τ.μ. στη περιοχή του Ασπροπύργου. Τα εν λόγω αγροτεμάχια είναι όμορα του κέντρου αποθήκευσης και διανομής που λειτουργεί η θυγατρική εταιρεία «EVITENCO Α.Ε.». Το συνολικό κόστος απόκτησης ανήλθε σε ευρώ 1,4 εκ. και σκοπός της αγοράς είναι η επέκταση των υφιστάμενων εκμισθώμενων χώρων.

Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων

Δεν πραγματοποιήθηκαν πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων εντός της περιόδου αναφοράς.

7.1 Εκτίμηση εύλογης αξίας

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

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας κατά την 30/06/2025 διενεργήθηκε τον Ιούλιο του 2026 από πιστοποιημένους εκτιμητές, ήτοι της εταιρείας "ΚΕΝΤΡΙΚΗ – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε." με δ.τ. "SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.", της εταιρείας "ΑΞΙΕΣ Α.Ε." και της εταιρείας «Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ» με δ.τ. «ΔΑΝΟΣ Α.Ε.» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.5193/2025.

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

Σύμφωνα με τους ορκωτούς εκτιμητές, τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν και αναλύθηκαν στις εκθέσεις εκτίμησης, προέρχονται από διάφορες πηγές και πρόσφατα δεδομένα των αγορών ακινήτων στις οποίες δραστηριοποιείται η εταιρεία 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.

Από την εκτίμηση προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ποσού ευρώ 14.806 χιλ. για τον Όμιλο (30/06/2025: 3.114 χιλ.) και καθαρό κέρδος ποσού ευρώ 9.929 χιλ. για την Εταιρεία (30/06/2025:1.502 χιλ.).

7.2 Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 30 Ιουνίου 2026

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου. Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τη κείμενη ισχύουσα νομοθεσία. Για την εκτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου του Ομίλου κατά την 30/06/2026 εφαρμόστηκαν κατά περίπτωση, η (α) μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδος, (β) η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF), (γ) η μέθοδος της υπολειμματικής αξίας και (δ) η μέθοδος της άμεσης κεφαλαιοποιήσης.

				Βασικές υποθέσεις και δεδομένα αποτίμησης	
Χώρα	**Χρήση**	**Εύλογη αξία**	**Μέθοδος αποτίμησης**	**Προεξοφλητικό επιτόκιο %**	**Συντελεστής απόδοσης στη λήξη %**
Ελλάδα, Θεσσαλονίκη	Καταστήματα	52.848 (2025: 51.146)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8,65 % (2025: 8,75 %)	7,15% (2025: 7,25%)
Ελλάδα, Ιωάννινα	Καταστήματα	22.317 (2025: 21.476)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9,35% (2025: 9,70%)	8,00% (2025: 8,35%)
Ελλάδα, Οινόφυτα	Αποθήκες	11.708 (2025: 11.548)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9,55% (2025: 9,55%)	8,55% (2025: 8,55%)
Ελλάδα, Οινόφυτα	Οικόπεδο	243 (2025: -)	10% Υπολειμματική και 90% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9,55% (2025: -%)	8,55% (2025: -%)
Ελλάδα, Σχηματάρι	Αποθήκες	29.619 (2025: 29.609)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9,25% (2025: 9,15%)	8,00% (2025: 8,15%)

Ελλάδα, Λάρισα	Καταστήματα	11.395 (2025: 11.210)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	10,75% (2025: 10,75%)	9,00% (2025: 9,00%)
Ελλάδα, Ελευσίνα	Αποθήκες	9.652 (2025: 9.544)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9,65% (2025: 9,65%)	8,20% (2025: 8,20%)
Ελλάδα, Θεσσαλονίκη	Καταστήματα	66.451 (2025: 63.408)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9,50% (2025: 9,50%)	7,50% (2025: 7,50%)
Ελλάδα, Ν. Φάληρο	Καταστήματα	32.151 (2025: 32.139)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8,65% (2025: 8,65%)	7,40% (2025: 7,40%)
Ελλάδα, Ρέντης	Καταστήματα	13.814 (2025: 14.003)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων	8,55% (2025: 8,55%)	7,55% (2025: 7,55%)
Ελλάδα, Χαλάνδρι	Καταστήματα	9.233 (2025: 7.991)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8,50% (2025: 9,50 %)	7,00% (2025: 7,65%)
Ελλάδα, Πάτρα	Καταστήματα	28.463 (2025:27.992)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8,80% (2025:8,55%)	7,30% (2025:7,35%)
Ελλάδα, Σπάτα	Καταστήματα	153.060 (2025:149.230)	70% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 30% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης	10,25%-10,75% (2025:10,25%-10,75%)	7,75%-8,25% (2025: 7,75%-8,25%)
Ελλάδα, Ασπρόπυργος	Αποθήκες	55.360 (2025: 49.120)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9,00% (2025: 8,80%)	7,00% (2025: 6,80%)
Ελλάδα,	Οικόπεδα	6.188 (2025: 5.775)	40% Υπολειμματική και 60% μέθοδος	-	-

Ηράκλειο Κρήτης			συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων		
Ελλάδα, Ηράκλειο Κρήτης	Καταστήματα	18.193 (2025:17.989)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8,95% (2025: 8,95%)	7,45% (2025: 7,45%)
Ελλάδα, Ελευσίνα	Οικόπεδα	1.451 (2025: 1.451)	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων	-	-
Βουλγαρία	Καταστήματα	50.189 (2025: 49.327)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	10,00% (2025: 10,25%)	8,50% (2025: 8,75%)
Κύπρος	Καταστήματα	34.720 (2025: 34.343)	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8,00% (2025: 8,00%)	6,75% (2025: 6,75%)
Σύνολο		**607.054**			

Σημειώνεται ότι το μηνιαίο μίσθωμα έχει ενσωματωθεί στην Μέθοδο Προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) ως σημαντική εισροή που χρησιμοποιήθηκε για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου την 30/06/2026 και την 31/12/2025.

Σημειώνεται επίσης α) ότι στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό ευρώ 1.937 χιλ. (31.12.2025: ευρώ 1.812 χιλ.) που αφορά σε προκαταβολές για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων και β) ότι στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου περιλαμβάνεται το δικαίωμα χρήσης γης ποσού ευρώ 13.317 χιλ. (31.12.2025: 13.510 χιλ.) της κυπριακής θυγατρικής εταιρείας.

Πιο αναλυτικά: Σύμφωνα με το από 23/7/2019 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης του ακινήτου, μεταξύ της «THE MALL OF CYPRUS (MC) PLC» και της TRADE ESTATES CYPRUS LTD, η μίσθωση λήγει στις 05/05/2037, με δυνατότητα παράτασης της σύμβασης κατά 14 έτη και 10 μήνες, μετά από σχετική έγγραφη δήλωση της TRADE ESTATES CYPRUS LTD. Η μίσθωση συμφωνήθηκε και συνομολογήθηκε έναντι κυμαινόμενου μισθώματος, που καθορίζεται σε ετήσια βάση σε ορισμένο ποσοστό επί των καθαρών πωλήσεων του μισθωτή κατά το εν λόγω ημερολογιακό έτος, ενώ για τα πρώτα 10 έτη της μίσθωσης προσδιορίσθηκε και ελάχιστο εγγυημένο μίσθωμα ανερχόμενο σε ποσό ευρώ 600 χιλ., με αναπροσαρμογή αυτού κατά ποσοστό ίσο με την μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή για το προηγούμενο δωδεκάμηνο πλέον 1%.

Όσον αφορά τη συμφωνία της εύλογης αξίας, παρατίθεται ο παρακάτω πίνακας:

	30.06.2026
Επενδυτικό ακίνητο όπως συμπεριλαμβάνεται στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα»	48.037
(-) Υποχρέωση μίσθωσης όπως συμπεριλαμβάνεται στα κονδύλια «Υποχρεώσεις Μίσθωσης» και «Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μίσθωσης»	(13.317)
Αξία εκτίμησης ακινήτου όπως εμφανίζεται στην μελέτη του ανεξάρτητου εκτιμητή και στον παραπάνω πίνακα	34.720

	31.12.2025
Επενδυτικό ακίνητο της συμπεριλαμβάνεται στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα»	47.853
(-) Υποχρέωση μίσθωσης της συμπεριλαμβάνεται στα κονδύλια «Υποχρεώσεις Μίσθωσης» και «Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μίσθωσης»	(13.510)
Αξία εκτίμησης ακινήτου της εμφανίζεται στην μελέτη του ανεξάρτητου εκτιμητή και στον παραπάνω πίνακα	34.343

7.3 Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2026 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση ποσού ευρώ 16.100 χιλ. χαμηλότερη ή ποσού ευρώ 15.800 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2026 συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση ποσού ευρώ 18.100 χιλ. χαμηλότερη ή ποσού ευρώ 16.300 χιλ. υψηλότερη.

7.4 Λοιπές πληροφορίες

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

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

	Ελλάδα				Κύπρος		Βουλγαρία		Όμιλος			
	Εμπορικά πάρκα	Κέντρα αποθήκευσης και διανομής	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο	Εμπορικά πάρκα	Σύνολο	Εμπορικά πάρκα	Σύνολο	Εμπορικά πάρκα	Κέντρα αποθήκευσης και διανομής	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2026	**396.583**	**100.380**	**9.460**	**506.423**	**47.853**	**47.853**	**49.328**	**49.328**	**493.763**	**100.380**	**9.460**	**603.603**
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω συγχώνευσης θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	**0**	0	**0**	0	**0**	0	0	0	**0**
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	0	1.640	0	**1.640**	0	**0**	0	**0**	0	1.640	0	**1.640**
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	531	1.612	488	**2.631**	0	**0**	0	**0**	531	1.612	488	**2.631**
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	10.810	2.951	0	**13.761**	184	**184**	861	**861**	11.855	2.951	0	**14.806**
Υπόλοιπο λήξης 30.06.2026	**407.924**	**106.583**	**9.948**	**524.455**	**48.037**	**48.037**	**50.189**	**50.189**	**506.149**	**106.583**	**9.948**	**622.680**

	Ελλάδα				Κύπρος		Βουλγαρία		Ομιλος			
	Εμπορικά πάρκα	Κέντρα αποθήκευσης και διανομής	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο	Εμπορικά πάρκα	Σύνολο	Εμπορικά πάρκα	Σύνολο	Εμπορικά πάρκα	Κέντρα αποθήκευσης και διανομής	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2025	**377.546**	**49.379**	**1.691**	**428.616**	**48.052**	**48.052**	**47.591**	**47.591**	**473.190**	**49.378**	**1.691**	**524.259**
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω απόκτησης θυγατρικών εταιρειών	0	47.177	5.775	**52.952**	0	**0**	0	**0**		47.177	5.775	**52.952**
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	0	0	925	**925**	0	**0**	0	**0**	0	0	925	**925**
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	6.042	558	543	**7.143**	0	**0**	0	**0**	6.042	558	543	**7.143**
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	12.994	3.266	526	**16.785**	(200)	**(200)**	1.737	**1.737**	14.531	3.266	526	**18.323**
Υπόλοιπο λήξης 31.12.2025	**396.583**	**100.380**	**9.460**	**506.422**	**47.853**	**47.853**	**49.328**	**49.328**	**493.763**	**100.380**	**9.460**	**603.603**

8. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Τα Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου για την περίοδο 01/01-30/06/2026 και την χρήση 1/1-31/12/2025 αναλύονται ως εξής:

	Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων	Λοιπός Μηχανολογικός Εξοπλισμός	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2025	**195**	**12**	**0**	**392**	**600**
Αξίες κτήσης από απόκτηση θυγατρικών	0	0	0	0	**0**
Προσθήκες/μειώσεις	(32)	1	0	38	**7**
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	0	0	0	(55)	**(55)**
Αξίες αποσβεσμένων απο απόκτηση θυγατρικων	0	0	0	0	**0**
Αξία κτήσης 30.06.2026	**395**	**81**	**163**	**1.058**	**1.697**
Σωρευμένες αποσβέσεις 30.06.2026	**(241)**	**(69)**	**(163)**	**(674)**	**(1.147)**
Αναπόσβεστη αξία 30.06.2026	**155**	**13**	**0**	**383**	**551**

	Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων	Λοιπός Μηχανολογικός Εξοπλισμός	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2024	**232**	**2**	**0**	**425**	**659**
Αξίες κτήσης από απόκτηση θυγατρικών	0	0	0	37	37
Προσθήκες/μειώσεις	0	16	0	29	45
Αποσβέσεις/απομειώσεις χρήσης	(38)	(6)	0	(197)	(241)
Αξίες αποσβεσμένων απο απόκτηση θυγατρικων	0	0	0	(6)	(6)
Αξία κτήσης 31.12.2025	**388**	**84**	**163**	**1.066**	**1.701**
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2025	**(193)**	**(72)**	**(163)**	**(674)**	**(1.101)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2025	**195**	**12**	**0**	**392**	**600**

Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας για την περίοδο 1/1-30/6/2026 και την χρήση 1/1-31/12/2025 αναλύονται ως εξής:

	Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων	Λοιπός Μηχανολογικός Εξοπλισμός	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2025	**155**	**3**	**0**	**397**	**555**
Προσθήκες/μειώσεις	0	0	0	5	**5**
Αξίες κτήσης από συγχώνευση θυγατρικών	0	0	0	0	**0**
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	0	0	0	(52)	**(52)**
Αξίες αποσβεσμένων απο συγχώνευση θυγατρικων	0	0	0	0	**0**
Αξία κτήσης 30.06.2026	**387**	**71**	**0**	**1.022**	**1.481**
Σωρευμένες αποσβέσεις 30.06.2026	**(233)**	**(69)**	**0**	**(672)**	**(974)**
Αναπόσβεστη αξία 30.06.2026	**155**	**3**	**0**	**350**	**507**

	Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων	Λοιπός Μηχανολογικός Εξοπλισμός	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2024	**232**	**2**	**0**	**266**	**501**
Προσθήκες/μειώσεις	0	1	0	33	**34**
Αξίες κτήσης από συγχώνευση θυγατρικών	0	67	0	585	**653**
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(77)	0	0	(75)	**(153)**
Αξίες αποσβεσμένων απο συγχώνευση θυγατρικων	0	(67)	0	(413)	**(481)**
Αξία κτήσης 31.12.2025	**388**	**71**	**0**	**1.018**	**1.477**
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2025	**(233)**	**(68)**	**0**	**(620)**	**(921)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2025	**155**	**3**	**0**	**397**	**555**

Κατά τη προηγούμενη χρήση, το κονδύλι στη γραμμή αξίες κτήσης και αξίες αποσβεσμένων από συγχώνευση θυγατρικών αφορά την συγχώνευση κατ' εφαρμογή των άρθρων 35, 7-21 του Ν.4601/2019 και των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993 καθώς και των οικείων διατάξεων του Ν.4548/2018 και Ν.2778/1999, με απορρόφηση των θυγατρικών μη εισηγμένων εταιρειών «ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και «ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» βάσει των ανωτέρω νόμων, του από 30.06.2025 Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης των συγχωνευόμενων εταιρειών, των από 30.06.2025 αποφάσεων των Διοικητικών Συμβουλίων των συγχωνευόμενων εταιρειών, και της υπ' αριθμ. 23646/01.12.2025 συμβολαιογραφικής πράξης.

9. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης του Ομίλου και της Εταιρείας για την περίοδο 01/01-30/06/2026 και την χρήση 01/01-31/12/2025 αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος και Η Εταιρεία		
	Μισθωμένα κτίρια	**Μισθωμένα μεταφορικά μέσα**	**Σύνολο**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2025	**618**	**310**	**928**
Λοιπές μεταβολές			
Προσθήκες	0	0	**0**
Λοιπές μεταβολές αξίας κτήσης	0	0	**0**
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(159)	(45)	**(204)**
Αξία κτήσης 30.06.2026	**1.350**	**516**	**1.866**
Σωρευμένες αποσβέσεις 30.06.2026	**(890)**	**(251)**	**(1.141)**
Αναπόσβεστη αξία 30.06.2026	**460**	**265**	**724**

	Ο Όμιλος και Η Εταιρεία		
	Μισθωμένα κτίρια	**Μισθωμένα μεταφορικά μέσα**	**Σύνολο**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2024	**608**	**343**	**951**
Λοιπές μεταβολές			
Προσθήκες	327	63	**390**
Λοιπές μεταβολές αξίας κτήσης	0	(8)	**(8)**
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(316)	(88)	**(404)**
Αξία κτήσης 31.12.2025	**1.350**	**516**	**1.866**
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2025	**(731)**	**(206)**	**(937)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2025	**618**	**310**	**928**

Τα δικαιώματα χρήσης του Ομίλου και της Εταιρείας αφορούν τη μίσθωση των γραφείων της έδρας της Εταιρείας καθώς και μισθώσεις αυτοκινήτων.

10. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου για την περίοδο 1/1-30/6/2026 και την χρήση 1/1-31/12/2025 αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος	
	Λογισμικά προγράμματα	**Σύνολο**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2025	**242**	**242**
Προσθήκες	38	**38**
Αποσβέσεις χρήσης	(26)	**(26)**
Αξία κτήσης 30.06.2026	**406**	**406**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις 30.06.2026	**(151)**	**(151)**

Αναπόσβεστη αξία 30.06.2026	**255**	**255**

	Ο Όμιλος	
	Λογισμικά προγράμματα	**Σύνολο**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2024	**194**	**194**
Προσθήκες	96	**96**
Αποσβέσεις χρήσης	(48)	**(48)**
Αξία κτήσης 31.12.2025	**428**	**428**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2025	**(185)**	**(185)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2025	**242**	**242**

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας για την περίοδο 01/01-30/06/2026 και την χρήση 01/01-31/12/2025 αναλύονται ως εξής:

	Η Εταιρεία	
	Λογισμικά προγράμματα	**Σύνολο**
Αξία κτήσης 31.12.2025	**232**	**232**
Προσθήκες	38	**38**
Αποσβέσεις χρήσης	(25)	(25)
Αξία κτήσης 30.06.2026	**390**	**390**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις 30.06.2026	**(145)**	**(145)**
Αναπόσβεστη αξία 30.06.2026	**246**	**246**

	Η Εταιρεία	
	Λογισμικά προγράμματα	**Σύνολο**
Αξία κτήσης 31.12.2024	**180**	**180**
Προσθήκες	**96**	**96**
Αποσβέσεις χρήσης	(44)	**(44)**
Αξία κτήσης 31.12.2025	**353**	**353**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2025	**(120)**	**(120)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2025	**232**	**232**

11. Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς

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

Επωνυμία	Χώρα	% Συμμετοχής	30.06.2026	31.12.2025
ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ				
TRADE ESTATES BULGARIA EAD	Βουλγαρία	100%	31.069	31.069
H.M. ESTATES CYPRUS LTD	Κύπρος	100%	33.728	33.728
VOLYRENCO MAE	Ελλάδα	100%	6.351	6.351

MANTENKO AE	Ελλάδα	100%	10.427	10.427
EVITENCO MAE	Ελλάδα	100%	17.337	17.337
PERSENCO MAE	Ελλάδα	100%	6.680	6.680
ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ				
ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ	Ελλάδα	50%	2.437	2.492
ΣΥΝΟΛΟ			**108.028**	**108.083**

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

Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2025	**234.523**
Απόκτηση EVITENCO AE (55,31%)	10.415
Απόκτηση θυγατρικής εταιρείας PERSENCO M.A.E.	6.680
Συμμετοχή σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου POLIKENCO M.A.E.	1.000
Απορρόφηση θυγατρικής εταιρείας POLIKENCO M.A.E.	(10.303)
Απορρόφηση θυγατρικής εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ M.A.E.	(37.499)
Απορρόφηση θυγατρικής εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ M.A.E.	(96.189)
Αναλογία ζημιών συγγενών με τη μέθοδο καθαρής θέσης	(543)
Υπόλοιπο λήξης 31.12.2025	**108.083**
Αναλογία ζημιών συγγενών με τη μέθοδο καθαρής θέσης	(55)
Υπόλοιπο λήξης 30.06.2026	**108.028**

Στις 11 Δεκεμβρίου 2025 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο, με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 5723534, η υπ' αριθμ. 3900037ΑΠ/11-12-2025 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης, με την οποία εγκρίθηκε η συγχώνευση κατ' εφαρμογή των άρθρων 35, 7-21 του Ν.4601/2019 και των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993 καθώς και των οικείων διατάξεων του Ν.4548/2018 και Ν.2778/1999, με απορρόφηση των θυγατρικών εταιρειών ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το διακριτικό τίτλο «ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε.», POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το διακριτικό τίτλο «POLIKENCO M.A.E.» και ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και το διακριτικό τίτλο «ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.» βάσει των ανωτέρω νόμων, του από 30.06.2025 Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης των συγχωνευόμενων εταιρειών, των από 30.06.2025 αποφάσεων των Διοικητικών Συμβουλίων των συγχωνευόμενων εταιρειών, και της υπ' αριθμ. 23646/01.12.2025 συμβολαιογραφικής πράξης.

Οι συγχωνεύσεις κρίθηκαν σκόπιμες δεδομένου ότι απλοποιείται η εταιρική δομή και μειώνονται τα λειτουργικά έξοδα των συγχωνευόμενων εταιρειών. Επιπλέον, επιτυγχάνεται αρτιότερη οργάνωση, δεδομένου ότι οι συγχωνευόμενες εταιρείες τελούν σε σχέση μητρικής προς θυγατρική σε ποσοστό 100% και ως εκ τούτου η συγχώνευση τους αναμένεται να οδηγήσει στη δημιουργία οικονομιών κλίμακος.

Η επιχειρηματική συνένωση των εταιρειών, (απορρόφηση), δεν είχε ως αποτέλεσμα τη μεταβολή του ελέγχου των εταιρειών, καθώς η τελική ελέγχουσα εταιρεία μητρική του Ομίλου είναι η ίδια πριν και μετά τη συνένωση. Ως εκ τούτου, ο εταιρικός μετασχηματισμός (απορρόφηση εταιρειών) θεωρείται ως συναλλαγή μεταξύ οντοτήτων υπό κοινό έλεγχο και

εξαιρείται από το πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 δεδομένου ότι οι εταιρείες ήταν 100% θυγατρικές της μητρικής εταιρείας πριν την απορρόφηση. Για το λόγο αυτό λόγο αυτό ο Όμιλος επίλεξε τη λογιστική μέθοδο Predecessor value method (pooling of interests type method and merger accounting) κατά την απορρόφηση των εταιρειών.

Οι συγχωνεύσεις πραγματοποιήθηκαν με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 30.11.2025 και οι καταχωρήσεις τους στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο έγιναν με ημερομηνία 11.12.2025. Τα αποτελέσματα των απορροφώμενων εταιρειών, από την ημερομηνία ολοκλήρωσης των συγχωνεύσεων και έπειτα περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Από τη διαδικασία προσδιορισμού της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων των συγχωνευόμενων εταιρειών δεν προέκυψαν διαφοροποιήσεις των κονδυλίων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής θέσης των συγχωνευθέντων εταιρειών.

Σημειώνεται ότι ο έλεγχος της απομείωσης (impairment test) διενεργείται όποτε υπάρχουν σαφείς ενδείξεις απομείωσης με βάση τις διατάξεις του ΔΛΠ 36 «Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων».

Μεταξύ άλλων, ως πιθανή ένδειξη απομείωσης θεωρείται η λειτουργική κερδοφορία της Εταιρείας και των θυγατρικών της.

Την 30/06/2026 δεν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των επενδύσεων της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες.

Η συγγενής εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε περιλαμβάνεται στις ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Κατά τη περίοδο 01/01-30/06/2026 η αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης ανήλθε σε ζημιά ποσού ευρώ (55) χιλ.

Τα οικονομικά στοιχεία της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ έχουν ως εξής:

Χρήση	Χώρα	Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	Κυκλοφορούν Ενεργητικό	Μακρο-πρόθεσμες Υποχρεώσεις	Βραχυ-πρόθεσμες Υποχρεώσεις	Έσοδα	Κέρδη/ (Ζημίες)	Ποσοστό συμμετοχής
30.06.2026	Ελλάδα	10.327	255	5.647	61	0	(90)	50,00%
31.12.2025	Ελλάδα	10.346	223	5.585	0	0	(236)	50,00%

Η ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ διαθέτει διάσπαρτες εκτάσεις (λαχίδια) σε υπό πολεοδόμηση περιοχή στη θέση «Στρίφι» Ελευσίνας, περιοχή Χονδρεμπορίου του Δήμου Ελευσίνας, στην Περιφερειακή Ενότητα Δυτικής Αττικής. Η συνολική επιφάνεια των υφιστάμενων εκτάσεων είναι 122.461 τ.μ. Οι εκτάσεις έχουν μορφή επιμηκών στενών λωρίδων, σχετικά επίπεδων και τα οποία δεν διαθέτουν καμία περίφραξη.

12. Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Δοσμένες εγγυήσεις	443	374	262	321
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	66	1.555	66	983
Σύνολο	**509**	**1.930**	**328**	**1.304**

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως δοσμένες εγγυήσεις για μισθώσεις ακινήτων και δοσμένες λοιπές εγγυήσεις σε τρίτους. Κατά τη προηγούμενη χρήση στο κονδύλι «Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις» συμπεριλαμβάνεται και προεξοφλήμενη απαίτηση με επιτόκιο δανεισμού 4,21% ύψους ευρώ 1.000 χιλ. οι οποίες αφορούν προκαταβολές που είχε καταβάλει η Εταιρεία, βάσει προσυμφώνων για αγορά επενδυτικών ακινήτων. Εντός της περιόδου αναφοράς και με τη διευθέτηση της συμβατικής υποχρέωσης της Εταιρείας, βάσει της από 31 Δεκεμβρίου 2021 επιχειρηματικής συμφωνίας μεταξύ της Εταιρείας και των εταιρειών "Ten Brinke Hellas", "Evitenco A.E", "Develco A.E." και "Bersenco A.E." το ποσό αυτό παρακρατήθηκε οριστικά από την αντισυμβαλλόμενη εταιρεία "Ten Brinke Hellas" επιβαρύνοντας ισόποσα τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας και του Ομίλου.

13. Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Εμπορικές απαιτήσεις	2.002	2.046	1.996	2.027
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	389	291	1.287	602
Σύνολο	**2.391**	**2.337**	**3.282**	**2.629**

Η κατανομή των απαιτήσεων από πελάτες σε μη ληξιπρόθεσμες και μη απομειωμένες και σε ληξιπρόθεσμες και απομειωμένες για τον Όμιλο είναι η εξής:

Περίοδος	Σύνολο	Μη ληξιπρόθεσμες και μη απομειωμένες απαιτήσεις	Ληξιπρόθεσμες και απομειωμένες απαιτήσεις
01.01-30.06.2026	**2.391**	2.391	0
01.01-31.12.2025	**2.337**	2.337	0

Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Τα λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Προκαταβολές προμηθευτών	876	872	747	371
Προκαταβολές για την απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	9.000	4.500	9.000	4.500
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	0	0	1.000	5.000
Απαιτήσεις από Δημόσιο	839	1.130	79	79
Δεδουλευμένα έσοδα	2.181	3.673	2.563	3.964
Έξοδα επόμενων χρήσεων και λοιπές απαιτήσεις	1.384	8.198	1.152	8.175
Σύνολο	**14.280**	**18.373**	**14.540**	**22.090**

Το κονδύλι «Προκαταβολές για την απόκτηση επενδυτικών ακινήτων» αφορά προκαταβολές που έχουν καταβληθεί στο πλαίσιο της ανάπτυξης και κατασκευής του νέου εμπορικού πάρκου στο Ελληνικό.

Το κονδύλι «Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη» αφορά απαιτήσεις της Εταιρείας από μερίσματα των θυγατρικών εταιρειών στη Κύπρο και τη Βουλγαρία.

Το κονδύλι «Απαιτήσεις από Δημόσιο» αφορά κυρίως απαιτήσεις από επιστροφές φόρων και χρεωστικά υπόλοιπα Φ.Π.Α.

Η μεταβολή του κονδυλίου «Έξοδα επόμενων χρήσεων και λοιπές απαιτήσεις» της Εταιρείας οφείλεται κυρίως στην καταβολή στις αρχές του έτους του προμερίσματος, ύψους ευρώ 7,6 εκ., βάσει σχετικής απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου.

14. Κυκλοφορούντα και μη κυκλοφορούντα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν δάνεια σε συνδεμένες επιχειρήσεις του Ομίλου και θυγατρικές της Εταιρείας καθώς και την απαίτηση της Εταιρείας από την αποτίμηση των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου (forward interest rate swap).

Μη κυκλοφορούντα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2026	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες	0	0	42.816	40.368
Δάνεια σε συνδεδεμένες εταιρείες	4.521	4.459	4.521	4.459
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις παραγώγων (από αποτίμηση)	1.679	0	1.679	0
Σύνολο	**6.200**	**4.459**	**49.016**	**44.827**

Κατά τη συγκριτική περίοδο οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις παραγώγων από αποτίμηση ανέρχονταν σε ευρώ 259χιλ οι οποίες εμφανίστηκαν συμψηφιστικά με τις υποχρεώσεις παραγώγων από αποτίμηση ποσού € 320χιλ. (Σημ.22). Κατά τη τρέχουσα περίοδο και για σκοπούς αναλυτικής απεικόνισης δεν πραγματοποιήθηκε συμψηφισμός.

Κυκλοφορούντα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2026	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες	0	0	552	552
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις παραγώγων (από αποτίμηση)	468	1.100	468	1.100
Σύνολο	**468**	**1.100**	**1.020**	**1.652**

Πιο αναλυτικά:

Δάνεια σε συνδεμένα μέρη

Τα χορηγηθέντα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας σε συνδεδεμένες και θυγατρικές εταιρείες αναλύονται ως εξής:

			Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
Αντισυμβαλλόμενος	Λήξη	Επιτόκιο	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
TRADE ESTATES BULGARIA EAD	7/6/2029	2,5% + 3M euribor	-	-	11.868	12.420
EVITENCO A.E.	31/12/2028	5%	-	-	31.500	28.000

ΜΑΝΤΕΝΚΟ Α.Ε.	18/3/2027	2,5% + 3M euribor			0	500
ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.	13/5/2029	3%	4.521	4.459	4.521	4.459

Την 30/06/2026 ο Όμιλος εξέτασε την ύπαρξη ή μη ενδείξεων απομείωσης των απαιτήσεων της από δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη και δεν διαπιστώθηκε η ύπαρξη ένδειξης απομείωσης της αξίας τους.

Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία

					Ο Όμιλος και Η Εταιρεία			
					Απαίτηση/(υποχρέωση)		Καθαρό Έσοδο / (Έξοδο)	
Είδος συμβολαίου	Αξία συμβολαίου	Έναρξη	Λήξη	Όροι	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	30.06.2025
Fixed vs 3M Euribor	75.000.000	28/2/2023	28/2/2028	Πληρωμή: 0,88% + 0,50% cap Είσπραξη: 3M Euribor	1.467	1.296	257	401
Fixed vs 3M Euribor	70.000.000	29/12/2023	29/12/2028	Πληρωμή: 2,40% Είσπραξη: 3M Euribor	453	(320)	(115)	42
Fixed vs 3M Euribor	60.000.000	11/4/2025	11/4/2028	Πληρωμή: 2,11% Είσπραξη: 3M Euribor	227	63	(14)	0
Switcable IRS vs 3M Euribor	50.000.000	11/4/2026	11/4/2033	Πληρωμή: 2,46% όταν 3M Euribor<3,50% ή 3M Euribor -0,15% όταν 3M Euribor>3,50% Είσπραξη: 3M Euribor	(899)	-	(31)	-
					1.249	**1.039**	**98**	**443**

Με στόχο την στρατηγική διαχείριση του επιτοκιακού κινδύνου η Εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου (Interest Rate Swap) συνολικής ονομαστικής αξίας 255 εκ. ευρώ καλύπτοντας το 89,1% του συνολικού δανεισμού της κατά την 30.06.2026.

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία σύναψης των σχετικών συμβάσεων και αποτυπώνονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης τόσο κατά την αρχική αναγνώριση όσο και μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους. Η λογιστική απεικόνιση των μεταγενέστερων μεταβολών της εύλογης αξίας εξαρτάται από το κατά πόσον το παράγωγο έχει χαρακτηριστεί ως μέσο αντιστάθμισης και, στην περίπτωση αυτή, από τη φύση του αντισταθμιζόμενου κινδύνου.

Η Εταιρεία χαρακτηρίζει συγκεκριμένα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα ως μέσα αντιστάθμισης του κινδύνου μεταβολής των επιτοκίων που επηρεάζει τις ταμειακές ροές αναγνωρισμένων δανειακών υποχρεώσεων, στο πλαίσιο αντισταθμίσεων ταμειακών ροών.

Κατά την έναρξη κάθε σχέσης αντιστάθμισης, η Εταιρεία τεκμηριώνει επαρκώς τη σχέση μεταξύ του μέσου αντιστάθμισης και του αντισταθμιζόμενου στοιχείου, καθώς και τον τρόπο με τον οποίο αναμένεται οι μεταβολές στις ταμειακές ροές του μέσου αντιστάθμισης να αντισταθμίζουν τις αντίστοιχες μεταβολές των ταμειακών ροών του αντισταθμιζόμενου στοιχείου.

Για τη περίοδο 01.01.2026-30.06.2026 η Εταιρεία αναγνώρισε στα αποτελέσματα της ως καθαρό έσοδο ποσό € 98 χιλ. ευρώ (2025:€ 443 χιλ.)

Πιο αναλυτικά:

Α. Σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων με ονομαστική αξία ευρώ 75 εκατ. (forward interest rate swap με cap) βάσει της οποίας θα πληρώνει σταθερό επιτόκιο 0,88% και θα λαμβάνει μεταβλητό επιτόκιο Euribor 3-μήνου και 0,50% (interest rate cap). Οι αντισταθμιζόμενες ταμειακές ροές είναι οι 3μηνιαίες πληρωμές τόκων στο πλαίσιο ομολογιακής έκδοσης ποσού έως ευρώ 150.000 χιλ. δωδεκαετούς διάρκειας, οι οποίες ξεκίνησαν να αντισταθμίζονται για επιτοκιακό κίνδυνο από τις 28/02/2023, με την πρώτη πληρωμή τόκων (που θα είναι μέρος της σχέσης αντιστάθμισης) να πραγματοποιείται στις 31/03/2023 και η τελευταία στις 31/03/2028. Η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε στις 24/02/2022 με μηδενικό τίμημα.

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

Η αποτίμηση της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων (forward interest rate swap) ανήλθε σε ποσό ευρώ 1.467 χιλ. την 30/06/2026 (31/12/2025: € 1.296 χιλ.). Το αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών ανήλθε 1.467 χιλ. (31/12/2025: € 1.296 χιλ.) καταχωρήθηκε στα ιδία κεφάλαια στη στήλη αποθεματικά και θα μεταφερθεί στα αποτελέσματα αναλογικά με τις μελλοντικές πληρωμές τόκων. Στα αποτελέσματα χρήσης στο κονδύλι των χρηματοοικονομικών εξόδων καταχωρήθηκε ποσό € 257 χιλ. που αφορά έσοδα που έχουν προκύψει από τη σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου (forward interest rate swap).

Β. Σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων με ονομαστική αξία ευρώ 70 εκατ. (interest rate swap) βάσει της οποίας θα πληρώνει σταθερό επιτόκιο 2,40% και θα λαμβάνει μεταβλητό επιτόκιο Euribor 3-μήνου. Οι αντισταθμιζόμενες ταμειακές ροές είναι οι 3μηνιαίες πληρωμές τόκων στο πλαίσιο ομολογιακής έκδοσης ποσού έως ευρώ 70.000 χιλ., οι οποίες για τρέχον επιτοκιακό κίνδυνο, με την πρώτη πληρωμή τόκων (που θα είναι μέρος της σχέσης αντιστάθμισης) να πραγματοποιείται στις 28/03/2024 και η τελευταία στις 29/12/2028. Η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε στις 21/12/2023 με μηδενικό τίμημα. Η σχέση αντιστάθμισης (με τη χρήση παραγώγου μελλοντικών ταμειακών ροών) αξιολογήθηκε ως αρκούντως αποτελεσματική (χρησιμοποιώντας για σκοπούς επιμέτρησης της αναποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης παράγωγο με όρους συναφείς με τους κρίσιμους όρους του αντισταθμισμένου στοιχείου - αυτό συνήθως αναφέρεται ως «υποθετικό παράγωγο»). Ο λόγος αντιστάθμισης ανήλθε σε 1:1. Η Εταιρεία θα επαναξιολογεί τον λόγο αντιστάθμισης στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, ως μέρος του ελέγχου αποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης.

Η αποτίμηση της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων (forward interest rate swap) ανήλθε σε ποσό € 453 χιλ. στις 30/06/2026 (31/12/2025: € 320 χιλ). Το αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών ανήλθε σε € 453 χιλ (31/12/2025: € 267 χιλ.) καταχωρήθηκε στα ιδία κεφάλαια στη στήλη αποθεματικά και θα μεταφερθεί στα αποτελέσματα αναλογικά με τις μελλοντικές πληρωμές τόκων. Στα αποτελέσματα χρήσης στο κονδύλι των χρηματοοικονομικών εξόδων καταχωρήθηκε ποσό € 115 χιλ. που αφορά έξοδα που έχουν προκύψει από τη σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου (forward interest rate swap).

Γ. Σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων με ονομαστική αξία ευρώ 60 εκατ. (interest rate swap) βάσει της οποίας θα πληρώνει σταθερό επιτόκιο 2,11% και θα λαμβάνει μεταβλητό επιτόκιο Euribor 3-μήνου. Οι αντισταθμιζόμενες ταμειακές ροές είναι οι 3μηνιαίες πληρωμές τόκων στο πλαίσιο ομολογιακής έκδοσης ποσού έως ευρώ 90.000 χιλ. δωδεκαετούς διάρκειας, οι οποίες για τρέχον επιτοκιακό κίνδυνο, με την πρώτη πληρωμή τόκων (που θα είναι μέρος της σχέσης

αντιστάθμισης) να πραγματοποιείται στις 11/07/2025 και η τελευταία στις 11/04/2028. Η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε στις 09/04/2025 με μηδενικό τίμημα. Η σχέση αντιστάθμισης (με την χρήση παραγώγου μελλοντικών ταμειακών ροών) αξιολογήθηκε ως αρκούντως αποτελεσματική (χρησιμοποιώντας για σκοπούς επιμέτρησης της αναποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης παράγωγο με όρους συναφείς με τους κρίσιμους όρους του αντισταθμισμένου στοιχείου - αυτό συνήθως αναφέρεται ως «υποθετικό παράγωγο»). Ο λόγος αντιστάθμισης ανήλθε σε 1:1. Η Εταιρεία θα επαναξιολογεί τον λόγο αντιστάθμισης στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, ως μέρος του ελέγχου αποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης.

Η αποτίμηση της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων (forward interest rate swap) ανήλθε σε € 227 χιλ.την 30/06/2026 (31/12/2025:€ 63 χιλ.). Το αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών ανήλθε € 197 χιλ. (31/12/2025: € 63 χιλ.) καταχωρήθηκε στα ιδία κεφάλαια στη στήλη αποθεματικά και θα μεταφερθεί στα αποτελέσματα αναλογικά με τις μελλοντικές πληρωμές τόκων. Στα αποτελέσματα χρήσης στο κονδύλι των χρηματοοικονομικών εξόδων καταχωρήθηκε ποσό € 14 χιλ. που αφορά έξοδα που έχουν προκύψει από τη σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου (forward interest rate swap).

Δ. Σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swap with cap and digital cap) ονομαστικής αξίας ευρώ 50 εκατ., βάσει της οποίας η Εταιρεία λαμβάνει μεταβλητό επιτόκιο Euribor 3-μήνου και καταβάλλει επιτόκιο 2,460% όταν το Euribor 3-μήνου είναι χαμηλότερο του 3,50%, ενώ όταν το Euribor 3-μήνου είναι ίσο ή υψηλότερο του 3,50%, καταβάλλει επιτόκιο ίσο με Euribor 3-μήνου μείον 0,15%. Οι αντισταθμιζόμενες ταμειακές ροές αφορούν τις τριμηνιαίες πληρωμές τόκων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας που φέρουν κυμαινόμενο επιτόκιο συνδεδεμένο με το Euribor 3-μήνου. Η περίοδος αντιστάθμισης ξεκινά στις 14/04/2026 και λήγει στις 11/04/2033, με τριμηνιαίο διακανονισμό των ταμειακών ροών. Η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε στις 08/04/2026 με μηδενικό αρχικό τίμημα. Η Εταιρεία συνήψε τη συναλλαγή παραγώγου στο πλαίσιο της στρατηγικής διαχείρισης του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων, λαμβάνοντας υπόψη τον υφιστάμενο και τον αναμενόμενο δανεισμό της. Κατά την 30/06/2026 η σχέση δεν πληρούσε τα κριτήρια εφαρμογής λογιστικής αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 και, ως εκ τούτου, δεν εφαρμόστηκε λογιστική αντιστάθμισης. Η Διοίκηση παρακολουθεί σε συνεχή βάση την εξέλιξη των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας και διενεργεί αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας της οικονομικής αντιστάθμισης. Η αξιολόγηση αυτή δύναται να μεταβληθεί στο μέλλον, ιδίως σε περίπτωση ανάληψης πρόσθετου δανεισμού ή μεταβολής των χαρακτηριστικών των αντισταθμιζόμενων εκθέσεων. Η εύλογη αξία του παραγώγου χρηματοοικονομικού μέσου ανήλθε σε ζημία ποσού (€ 815) χιλ. κατά την 30/06/2026. Δεδομένου ότι δεν εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 κατά την ημερομηνία αναφοράς, το σύνολο της μεταβολής της εύλογης αξίας του παραγώγου αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα χρήσης, στο κονδύλι των χρηματοοικονομικών εσόδων/(εξόδων), ως έξοδο ποσού ευρώ (€ 815) χιλ. Η Διοίκηση επανεξετάζει στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς τη δυνατότητα τεκμηρίωσης σχέσης αντιστάθμισης αναλόγως της εξέλιξης του δανεισμού και των σχετικών αντισταθμιζόμενων ταμειακών ροών.

Οι τεχνικές αποτίμησης που εφαρμόστηκαν για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των παραγώγων χρησιμοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων στοιχείων της αγοράς και περιλαμβάνουν μοντέλα ανταλλαγής που χρησιμοποιούν υπολογισμούς παρούσας αξίας. Το σύνολο των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων ταξινομείται στο Επίπεδο 2 της ιεραρχίας επιμέτρησης της εύλογης αξίας. Δεν υπήρχαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1, 2 ή 3 εντός του α' εξαμήνου 2026.

15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα αντιπροσωπεύουν μετρητά στα ταμεία του Ομίλου και της Εταιρείας και τραπεζικές καταθέσεις διαθέσιμες σε πρώτη ζήτηση και αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Ταμείο	1	1	1	1
Καταθέσεις όψεως	12.175	24.854	9.528	19.918
Σύνολο	**12.176**	**24.855**	**9.529**	**19.919**

16. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο την 30η Ιουνίου 2026 ανερχόταν σε ευρώ 194.801.380,80 διαιρούμενο σε 121.750.863 μετοχές ονομαστικής αξίας 1,60 ευρώ η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο την 31η Δεκεμβρίου 2025 ανερχόταν σε ευρώ 193.811.267,20 διαιρούμενο σε 121.132.042 μετοχές ονομαστικής αξίας 1,60 ευρώ η κάθε μία.

Στις 8 Απριλίου 2026 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και κατά ρητή εξουσιοδότηση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 14ης Ιουνίου 2024, αποφάσισε, μεταξύ άλλων θεμάτων, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των εννιακοσίων ενενήντα χιλιάδων εκατόν δεκατριών ευρώ και εξήντα λεπτών (€ 990.113,60) με κεφαλαιοποίηση ισόποσου μέρους διανεμητών αποθεματικών και έκδοση εξακοσίων δεκαοκτώ χιλιάδων οκτακοσίων είκοσι ενός (618.821) νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (€ 1,60) της κάθε μετοχής.

Δυνάμει της εν λόγω απόφασης, εκδόθηκαν εξακόσιες δεκαοκτώ χιλιάδες οκτακόσιες είκοσι μια (618.821) νέες, κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 1,60 Ευρώ εκάστη, οι οποίες θα διανεμηθούν δωρεάν σε εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, διευθυντικά στελέχη που κατέχουν θέση ευθύνης και συνεργάτες που παρέχουν υπηρεσίες στην Εταιρεία σε σταθερή βάση, σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει. Οι εξακόσιες δεκαοκτώ χιλιάδες οκτακόσιες είκοσι μια (618.821) εκδοθείσες νέες μετοχές αντιπροσωπεύουν ποσοστό 0,51% του αριθμού των μετοχών της ίδιας κατηγορίας που είναι ήδη εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Στις 13/05/2026 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (Κ.Α.Κ.) 6048490, η με αρ. πρωτ. 4091404 ΑΠ/13.05.2026 απόφαση της Διεύθυνσης Εταιρειών, Τμήμα Εισηγμένων Α.Ε., της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου, Γενική Διεύθυνση Αγοράς & Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης, με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας συνεπεία της ανωτέρω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου.

Στην 21/05/2026 εγκρίθηκε από το χρηματιστήριο Euronext Athens, η εισαγωγή των 618.821 προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο. Η πρώτη ημέρα διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών είναι η 25/05/2026.

Ίδιες μετοχές

Στις 30/06/2026 η Εταιρεία κατείχε συνολικά 216.394 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 346.230,40 (μέση τιμή κτήσης € 1,84) και συνολικής αξίας κτήσης € 398.232,77. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές της 30/06/2026 αντιπροσωπεύουν το 0,18% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

17. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Τακτικό αποθεματικό	3.117	2.082	3.117	2.058
Έκτακτα / Αφορολόγητα αποθεματικά	2.271	3.237	62.507	63.497
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	3.559	3.382	3.559	3.382
Λογαριασμός μεταφοράς αποθεματικού δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	33.257	33.257	33.257	33.257
Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	2.117	1.093	2.117	1.093
Σύνολο	**44.323**	**43.051**	**104.558**	**103.286**

18. Μερίσματα

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της 05/06/2026 αποφάσισε τη διανομή μερίσματος χρήσης 2025 συνολικού ποσού 15.827.612,19 ή ποσού ευρώ 0,13 ανά μετοχή. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού € 7.873.582,73 (που αντιστοιχεί σε καθαρό ποσό 0,065 ευρώ ανά μετοχή) σε συνέχεια της από 17/11/2025 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε € 7.954.029,46 (ήτοι € 0,065 ανά μετοχή).

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία κατέχει ίδιες μετοχές, οι οποίες δε δικαιούνται καταβολής μερίσματος, κατά συνέπεια, το καθαρό ανά μετοχή μέρισμα, προσαυξήθηκε κατά το ποσό που αντιστοιχούσε στις ίδιες μετοχές που κατέχονταν κατά την ημερομηνία αποκοπής.

19. Δάνεια και επιχορηγήσεις

Τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας την 30/6/2026 και την 31/12/2025 αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Ομολογιακά δάνεια	251.113	256.919	240.711	246.893
Επιχορηγήσεις (λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις)	4.639	4.106	2.775	2.526
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	**255.752**	**261.025**	**243.486**	**249.418**
Ομολογιακά δάνεια	10.087	8.574	10.087	8.574
Αλληλόχρεοι λογαριασμοί	18.612	13.553	18.612	13.553
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	**28.699**	**22.127**	**28.699**	**22.127**
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	**284.451**	**283.152**	**272.185**	**271.545**

Το κονδύλι «Επιχορηγήσεις» αφορά έμμεσες επιχορηγήσεις της απορροφηθείσας θυγατρικής εταιρείας POLIKENCO Μ.Α.Ε. και της θυγατρικής εταιρείας ΜΑΝΤΕΝΚΟ Μ.Α.Ε., οι οποίες προέκυψαν από τη λήψη δανειακής χρηματοδότησης στο πλαίσιο συγχρηματοδοτούμενων προγραμμάτων του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (Recovery and Resilience Facility – RRF). Η επιχορήγηση αντιστοιχεί στο χρηματοδοτικό όφελος που προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ

του συμβατικού επιτοκίου συγχρηματοδότησης και του επιτοκίου του ΤΑΑ/του επιτοκίου αναφοράς της αγοράς και λογιστικοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 9 και του ΔΛΠ 20. Κατά την 30/06/2026, το σχετικό υπόλοιπο ανερχόταν σε € 2.775 χιλ. (31/12/2025: € 2.526 χιλ.) για την POLIKENCO M.A.E. και σε € 1.864 χιλ. (31/12/2025: € 1.580 χιλ.) για τη MANTENKO M.A.E. Κατά την αρχική αναγνώριση, οι σχετικές δανειακές υποχρεώσεις επιμετρήθηκαν στην εύλογη αξία τους σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα», ενώ η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας και του ονομαστικού ποσού αναγνωρίστηκε ως κρατική επιχορήγηση σύμφωνα με το ΔΛΠ 20 «Λογιστική Κρατικών Επιχορηγήσεων και Γνωστοποίηση Κρατικής Υποστήριξης». Μεταγενέστερα, οι υποχρεώσεις επιμετρούνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και παρουσιάζονται στο κονδύλι «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης.

Η περίοδος αποπληρωμής των μακροπρόθεσμων δανείων κυμαίνεται από 1 – 12 έτη. Το σταθμισμένο μέσο κόστος δανεισμού του Ομίλου διαμορφώθηκε σε 3,19% την 30/06/2026 (30/06/2025:4,21%). Η Εταιρεία είχε βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης ποσό ευρώ 18.612 χιλ κατά την 30/06/2026. Οι αποπληρωμές και οι εισπράξεις των δανείων του Ομίλου την τρέχουσα περίοδο ανήλθαν αντίστοιχα σε ποσό ευρώ 4.512 χιλ. (1/1 - 30/06/2025: ποσό ευρώ 16.857 χιλ.) και 6.048χιλ. (1/1 - 30/6/2025: ποσό ευρώ 22.566 χιλ.). Οι αποπληρωμές και οι εισπράξεις των δανείων της Εταιρείας την τρέχουσα περίοδο ανήλθαν αντίστοιχα σε ποσό ευρώ 4.512 χιλ (1/1 - 30/6/2025: ποσό ευρώ 3.097 χιλ.) και 5.312 χιλ. (1/1 - 30/6/2025: ποσό ευρώ 8.300 χιλ.). Τα συνολικά δάνεια, συμπεριλαμβανομένου και του μέρους τους που είναι πληρωτέο εντός 12 μηνών, καλύπτουν κυρίως τις ανάγκες ανάπτυξης του Ομίλου και της Εταιρείας και αναλύονται σε ομολογιακά, κοινοπρακτικά και λοιπά μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα δάνεια για 30/06/2026 και 31/12/2025 αντίστοιχα, ως ακολούθως

						Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
Εταιρεία	**Περιγραφή**	**Σύναψη**	**Λήξη**	**Επιτόκιο**	**Ονομαστικό Ποσό**	**30.06.2026**	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Trade Estates Α.Ε.Ε.Α.Π.	Κοινοπρακτικό Ομολογιακό Δάνειο	12/2022	05/2035	1,25% + Eur 3m	150.000	99.900	101.600	99.900	101.600
	Κοινοπρακτικό Ομολογιακό Δάνειο	2/2024	2/2034	1,25% + Eur 3m	90.000	76.827	78.057	76.827	78.057
	Κοινοπρακτικό Ομολογιακό Δάνειο	06/2022	12/2030	1,25% + Eur 3m	70.000	60.084	61.482	60.084	61.482
	Ομολογιακό Δάνειο/Ταμείο Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας	10/2025	10/2040	1,25% + Eur 3m	24.523	6.958	7.027	6.958	7.027
				1,00%		11.502	11.617	11.502	11.617
	Αλληλόχρεοι λογαριασμοί	02/2022	-		-	18.612	13.553	18.612	13.553
	Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιμένων εξόδων δανείων				-	(1.698)	(1.790)	(1.698)	(1.790)
						272.185	**271.545**	**272.185**	**271.545**
Mantenko M.A.E.	Ομολογιακό Δάνειο/Ταμείο Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας	03/2025	03/2040	1,25% + Eur 3m	18.492	4.649	4.373	-	-
				1,00%		7.749	7.289	-	-
	Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων					(132)	(55)	-	-

	12.266	**11.607**	**0**	**0**
	284.451	**283.152**	**272.185**	**271.545**

Οι δεσμεύσεις του Ομίλου έναντι των δανειακών υποχρεώσεων κατά την 30/06/2026 είναι οι εξής:

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

Κοινοπρακτικό ομολογιακό δάνειο €150 εκ.

- Εμπορικό πάρκο Πειραιώς: προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. (υπ' αριθμ. 2286Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών)
- Εμπορικό πάρκο Αγίου Ιωάννη Ρέντη: προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. (υπ' αριθμ. 2402Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών)
- Εμπορικό πάρκο Θεσσαλονίκης: προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. (υπ' αριθμ. 2289Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών)
- Εμπορικό πάρκο Ιωαννίνων: προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. (υπ' αριθμ. 2290Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών και εκκρεμεί η καταχώριση εγγραφής προσημείωσης υποθήκης ποσού ευρώ 180εκ. δυνάμει της υπ' αριθμ. 23399Σ/2025 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών)
- Κέντρο αποθήκευσης και διανομής Οινοφύτων και Σχηματαρίου Ν. Βοιωτίας: προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180εκ. (υπ' αριθμ. 2292Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών)
- Κέντρο Αποθήκευσης και Διανομής Ελευσίνας: προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. (υπ' αριθμ. 23398Σ/2025 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών)
- Εμπορικό πάρκο Χαλανδρίου: προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 188 εκ. (υπ' αριθμ. 23827Σ/2025 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών)
- Εμπορικό πάρκο Λάρισας: προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. (υπ' αριθμ. 23398Σ/2025 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών)

Κοινοπρακτικό ομολογιακό δάνειο €70 εκ.

- Εμπορικό πάρκο Θεσσαλονίκης: προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 91 εκ. (υπ' αριθμ. 3486Σ/2022 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών και εκκρεμούν οι αιτήσεις καταχώρισης εξάλειψης τεσσάρων υποθηκών ποσού ευρώ 44,3 εκ. που έχουν εγγραφεί δυνάμει των υπ' αριθμ. 7337/2017 και υπ' αριθμ. 7338/2017 συμβολαιογραφικών πράξεων της συμβολαιογράφου Αθηνών, Χριστίνας Κέζιου).
- Η θυγατρική TRADE ESTATES BULGARIA EAD προς εξασφάλιση υποχρεώσεων που απορρέουν από ομολογιακό δάνειο εκδόσεως της μητρικής TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για το οποίο έχει παράσχει εταιρική εγγύηση, έχει συστήσει ενέχυρο πρώτης τάξης υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών για λογαριασμό και προς

όφελος των Ομολογιούχων, επί των απαιτήσεων που απορρέουν από συγκεκριμένους τραπεζικούς λογαριασμούς και επί μισθωτικής συμβάσης που έχει συμβληθεί ως εκμισθώτρια.

- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES BULGARIA EAD έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης Α' τάξης ποσού ευρώ 70 εκ. υπέρ του Εκπροσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων

Ομολογιακό δάνειο €18 εκ.

- Έχει παρασχεθεί από τη μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ εγγύηση προς τον Ομολογιούχο Δανειστή υπέρ της θυγατρικής εταιρείας ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ για εξασφάλιση υποχρεώσεων, ποσού ευρώ 11,7 εκ.
- Εμπορικό πάρκο Ηρακλείου Κρήτης: προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 22,2 εκ. (υπ' αριθμ. 77412Σ/2024 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών).
- Η θυγατρική εταιρεία ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ προς εξασφάλιση υποχρεώσεων που απορρέουν από εκδοθέν ομολογιακό δάνειο έχει συστήσει ενέχυρο πρώτης τάξης υπέρ των Εκπροσώπων των Ομολογιούχων Δανειστών, για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων, επί των απαιτήσεων που απορρέουν από συγκεκριμένους τραπεζικούς λογαριασμούς και επί μισθωτικών συμβάσεων που έχει συμβληθεί ως εκμισθώτρια.

Ομολογιακό δάνειο €24 εκ.

- Εμπορικό Πάρκο Πάτρας: προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 29,4εκ. (υπ' αριθμ. 3931Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών)

Ομολογιακό δάνειο €90 εκ.

- Εμπορικό πάρκο Σπατών: προσημείωση υποθήκης ποσού 85,7 εκ. (υπ' αριθμ. 648Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών)
- Εμπορικό πάρκο Σπατών: προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 108,0 εκ. (υπ' αριθμ. 75944Σ/2024 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών)
- Εμπορικό πάρκο Σπατών: έχει εγγραφεί υποθήκη ποσού ευρώ 85,7 εκ. (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)

Η Εταιρεία προκειμένου να αντισταθμίσει τον επιτοκιακό κίνδυνο έχει προχωρήσει στη σύναψη συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swaps). Η αναγνώριση και επιμέτρηση των παραγώγων στις οικονομικές καταστάσεις περιγράφεται στην Σημείωση 14.

Ο Όμιλος δεν έχει άλλα παράγωγα.

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

Ορισμένα από τα δάνεια του Ομίλου περιέχουν περιοριστικούς όρους. Ο Όμιλος κατά την 30/06/2026 ήταν σε συμμόρφωση με τους όρους των δανείων του.

Ο Όμιλος, έχοντας κεντρικοποιήσει τη διαχείριση κεφαλαίου έχει τη δυνατότητα άμεσης αναγνώρισης, ποσοτικοποίησης, αντιμετώπισης και αντιστάθμισης, αν κρίνεται απαραίτητο, των χρηματοοικονομικών κινδύνων που δημιουργούνται από τις κύριες λειτουργικές δραστηριότητες του ώστε να εναρμονίζεται με τις αλλαγές στο οικονομικό περιβάλλον. Ο Όμιλος προϋπολογίζει και παρακολουθεί συνεχώς τις χρηματοροές του και ενεργεί κατάλληλα ώστε να διασφαλίζεται η ύπαρξη ανοικτών γραμμών πίστωσης για την κάλυψη πρόσκαιρων κεφαλαιακών αναγκών. Ο Όμιλος διαθέτει επαρκείς ανοικτές γραμμές πίστωσης με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα της ημεδαπής και αλλοδαπής για την κάλυψη των αναγκών των κατά τόπους εταιρειών σε κεφάλαιο κίνησης.

20. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Την 30/06/2026 και την 31/12/2025 η υποχρέωση από μισθώσεις για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**14.527**	**14.834**	**1.017**	**943**
Προσθήκες	0	381	0	381
Μεταβολές αξίας μίσθωσης	0	80	0	80
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις	(395)	(767)	(202)	(387)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**14.132**	**14.527**	**815**	**1.017**

Οι λήξεις από υποχρεώσεις από μισθώσεις παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

	Ο 'Ομιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Μέχρι 1 έτος	879	876	487	487
Από 1-5 έτη	1.987	2.171	329	530
Μετά από 5 έτη	11.266	11481	0	0
Σύνολο	**14.132**	**14.527**	**815**	**1.017**

Στις υποχρεώσεις του Ομίλου εκτός τις υποχρεώσεις μίσθωσης της Εταιρείας που αφορούν τα γραφεία της έδρας και μισθώσεις αυτοκινήτων, συμπεριλαμβάνεται και το από 23/7/2019 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης του ακινήτου, μεταξύ της «THE MALL OF CYPRUS (MC) PLC» και της TRADE ESTATES CYPRUS LTD. Η μίσθωση λήγει στις 5/5/2037, με δυνατότητα παράτασης της σύμβασης κατά 14 έτη και 10 μήνες, μετά από σχετική έγγραφη δήλωση της TRADE ESTATES CYPRUS LTD. Η μίσθωση συμφωνήθηκε και συνομολογήθηκε έναντι κυμαινόμενου μισθώματος, που καθορίζεται σε ετήσια βάση σε ορισμένο ποσοστό επί των καθαρών πωλήσεων του μισθωτή κατά το εν λόγω ημερολογιακό έτος, ενώ για τα πρώτα 10 έτη της μίσθωσης προσδιορίσθηκε και ελάχιστο εγγυημένο μίσθωμα ανερχόμενο σε ποσό ευρώ 600 χιλ., με αναπροσαρμογή αυτού κατά ποσοστό ίσο με την μεταβολή του Δείκτη Τιμών

Καταναλωτή για το προηγούμενο δωδεκάμηνο πλέον 1%. Την 30.06.2025 το υπόλοιπο της μίσθωσης ανέρχεται σε ευρώ 13.317χιλ (31.12.2025:ευρώ 13.510χιλ.)

21. Υποχρεώσεις λόγω εξόδου από την υπηρεσία

21.1 Υποχρεώσεις λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Η υποχρέωση για αποζημίωση λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Νόμος 2112/20, 4093/12) απεικονίζεται στις Οικονομικές Καταστάσεις, σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 και βασίζεται σε αναλογιστική μελέτη η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία AON Hewitt με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2025.

21.2 Αποτίμηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών

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

Δικαιούχοι του προγράμματος είναι εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, διευθυντικά στελέχη αυτής που κατέχουν θέσεις ευθύνης με άμεση αναφορά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο αυτής και συνεργάτες που παρέχουν υπηρεσίες στην Εταιρεία σε σταθερή βάση. Η διάρκεια του προγράμματος είναι 01/01/2024-31/12/2028 και ως εναρκτήρια ημερομηνία υπολογισμών δημιουργίας αξίας στους μέτοχους ορίζεται η 10/11/2023 της Εισαγωγής στο Χρηματιστήριο Αθηνών και μέχρι τη λήξη του Προγράμματος δεν θα υπάρξει κάποιο νέο ή παρεμφερές Πρόγραμμα Διάθεσης Μετοχών. Το Πρόγραμμα διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 114 του Ν.4548/2018. Για το σκοπό υλοποίησης του Προγράμματος, η Εταιρεία θα διαθέσει νέες κοινές ονομαστικές μετοχές μετά ψήφου, με υποχρέωση διακράτησης κατά τα οριζόμενα κατωτέρω, που θα εκδοθούν με κεφαλαιοποίηση διανεμητών αποθεματικών, με βάση τη διάταξη του άρθρου 114 του Ν.4548/2018. Οι κοινές ονομαστικές μετοχές του Προγράμματος θα προέλθουν από Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου που θα πραγματοποιήσει η Εταιρεία τηρουμένων των διατάξεων του Ν.4548/2018. Ο συνολικός αριθμός μετοχών προς διάθεση θα αποτελεί έως το 2,58% του συνολικού αριθμού μετοχών της Εταιρείας, ήτοι 3.109.640 μετοχές. Κατ' έτος, ο μέγιστος αριθμός μετοχών που δύναται να διανέμεται είναι 621.928. Σε περίπτωση μη διάθεσης του μεγίστου αριθμού μετοχών, όπως ορίζεται στο Πρόγραμμα, εντός του έτους που αφορούν, δύναται το Διοικητικό Συμβούλιο με μεταγενέστερη απόφασή του, να διανείμει εκ μεταφοράς, τις αδιάθετες μετοχές του σχετικού έτους (μέχρι τον μέγιστο αριθμό αυτών), τα επόμενα έτη και μέχρι το πέρας του Προγράμματος. Η αποτίμηση λαμβάνει υπόψη παράγοντες όπως η τιμή της μετοχής, η μεταβλητότητα, η μερισματική απόδοση και το προεξοφλητικό επιτόκιο χωρίς κίνδυνο. Για το πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών (LTI) χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω υποθέσεις:

Ημερομηνία Αποτίμησης	14 Ιουνίου 2024
Ημερομηνία Λήξης Δικαίωσης (Vesting Date)	31 Δεκεμβρίου 2028
Τιμή Μετοχής κατά την ημερομηνία παραχώρησης (Grant date)	€1,66
Τιμή IPO (προσαρμοσμένη για μερίσματα)	€1,84
Μεταβλητότητα (Stock Volatility)	28,55%
Προεξοφλητικό Επιτόκιο (Risk-Free Rate)	2,75%
Μερισματική Απόδοση (Dividend Yield)	4,82%

Αριθμός προσομοιώσεων	20.000
P/B ratio	0,71x
Δείκτης Τιμής προς FFO	15,69x

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

Την περίοδο 01/01 – 30/06/2026 καταχωρήθηκε ως έξοδο στα ενοποιημένα αποτελέσματα ποσό €177 χιλ. (01/01 – 30/06/2025: € 290 χιλ.).

Στο πλαίσιο του εν λόγω προγράμματος το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίαση της 8ης Δεκεμβρίου 2025 και κατά ρητή εξουσιοδότηση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 14ης Ιουνίου 2024, αποφάσισε, μεταξύ άλλων θεμάτων, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των εννιακοσίων εξήντα πέντε χιλιάδων διακοσίων τριάντα τριών ευρώ και εξήντα λεπτών (€965.233,60) με κεφαλαιοποίηση ισόποσου μέρους διανεμητών αποθεματικών και έκδοση εξακοσίων τριών χιλιάδων διακοσίων εβδομήντα ενός (603.271) νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (€1,60) της κάθε μετοχής.

Δυνάμει της εν λόγω απόφασης, εκδόθηκαν εξακόσιες τρεις χιλιάδες διακόσιες εβδομήντα μια (603.271) νέες, κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 1,60 Ευρώ εκάστη, οι οποίες διανεμήθηκαν δωρεάν σε εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, διευθυντικά στελέχη που κατέχουν θέση ευθύνης και συνεργάτες που παρέχουν υπηρεσίες στην Εταιρεία σε σταθερή βάση, σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει.

Στη συνέχεια, στο πλαίσιο του εν λόγω προγράμματος το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίαση της 8 Απριλίου 2026 και κατά ρητή εξουσιοδότηση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 14ης Ιουνίου 2024, αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των εννιακοσίων ενενήντα χιλιάδων εκατόν δέκα τριών ευρώ και εξήντα λεπτών (€990.113,60) με κεφαλαιοποίηση ισόποσου μέρους διανεμητών αποθεματικών και έκδοση εξακοσίων δέκα οκτώ χιλιάδων οκτακοσίων είκοσι ενός (618.821) νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (€1,60) της κάθε μετοχής.

Δυνάμει της εν λόγω απόφασης, εκδόθηκαν εξακόσιες δέκα οκτώ χιλιάδες οκτακόσιες είκοσι μία (618.821) νέες, κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 1,60 Ευρώ εκάστη, οι οποίες διανεμήθηκαν δωρεάν σε εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, διευθυντικά στελέχη που κατέχουν θέση ευθύνης και συνεργάτες που παρέχουν υπηρεσίες στην Εταιρεία σε σταθερή βάση, σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει.

22. Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Ληφθείσες εγγυήσεις	2.910	2.966	2.877	2.933
Υποχρέωση προϊόντος αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου (IRS)	899	61	899	61
Λοιπές Υποχρεώσεις	1.800	1.800	0	0
Σύνολο	**5.609**	**4.828**	**3.776**	**2.995**

Το κονδύλι λοιπές υποχρεώσεις σε επίπεδο ομίλου αφορά προκαταβολή που έχει λάβει η θυγατρική εταιρεία Volyrenco Μ.Α.Ε. έναντι μελλοντικών μισθωμάτων. Το ποσό της προκαταβολής αναγνωρίζεται αρχικά ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις (έσοδα επομένων χρήσεων) και μεταφέρεται στα αποτελέσματα ως έσοδο από μισθώματα σταδιακά κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου, σύμφωνα με τους όρους της σχετικής σύμβασης.

Κατά τη συγκριτική περίοδο οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις παραγώγων από αποτίμηση ανέρχονταν σε ευρώ 320 χιλ.οι οποίες εμφανίστηκαν συμψηφιστικά με τις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις παραγώγων από αποτίμηση ποσού ευρώ 259 χιλ. (Σημ. 14). Κατά τη τρέχουσα περίοδο για σκοπούς καλύτερης και αναλυτικής απεικόνισης δεν πραγματοποιήθηκε συμψηφισμός. Πληροφορίες για την Υποχρέωση προϊόντος αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου (IRS) περιλαμβάνονται στη Σημείωση 14.

23. Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Προμηθευτές	2.002	3.915	1.236	1.893
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	0	3	0	0
Δεδουλευμένα έξοδα	2.110	2.515	1.872	1.977
Υποχρεώσεις από φόρους	2.502	1.056	2.319	941
Προκαταβολές πελατών	268	83	228	83
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	130	68	130	56
Λοιποί λογαριασμοί βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	39	0	39	2
Μερίσματα Πληρωτέα	59	7.874	59	7.874
Σύνολο	**7.111**	**15.516**	**5.884**	**12.826**

Το ποσό στη γραμμή «μερίσματα πληρωτέα» αφορά το ποσό του προμερίσματος το οποίο καταβλήθηκε εντός του Ιανουαρίου 2026.

24. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

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

Ο Όμιλος εκμισθώνει το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του κυρίως μέσω μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης. Καθώς τα ακίνητα του Ομίλου βρίσκονται στην Ελλάδα, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον ελληνικό Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.). Επιπλέον, στις περισσότερες μισθωτικές συμβάσεις προβλέπεται ότι σε περιόδους αποπληθωρισμού δεν επέρχεται μείωση των μισθωτικών εσόδων του Ομίλου.

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Εμπορικά πάρκα	19.343	18.243	15.107	4.478
Κέντρα αποθήκευσης & διανομής	1.952	1.623	1.692	1.623
Σύνολο	**21.295**	**19.867**	**16.799**	**6.102**

Παράγοντες που οδήγησαν στην αύξηση των συνολικών εσόδων από μισθώματα του Ομίλου είναι η πλήρης λειτουργία καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς 01/01-30/06/2026 του εμπορικού πάρκου του Ηρακλείου Κρήτης το οποίο ξεκίνησε τη λειτουργία του, τον Απρίλιο του 2025, η έναρξη λειτουργίας του κέντρου αποθήκευσης και διανομής Interikea στη περιοχή του Ασπροπύργου καθώς και οι αυξημένες πωλήσεις των μισθωτών στο εμπορικό πάρκο στα Σπάτα (Smart park) και το εμπορικό πάρκο Florida 1 στη Θεσσαλονίκη.

Η αύξηση των συνολικών μισθωμάτων τη Εταιρείας σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση οφείλεται στη συγχώνευση κατ' εφαρμογή των άρθρων 35, 7-21 του Ν.4601/2019 και των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993 καθώς και των οικείων διατάξεων του Ν.4548/2018 και Ν.2778/1999, με απορρόφηση των θυγατρικών εταιρειών «ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με αριθμό ΓΕΜΗ 121812401000, «POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με αριθμό ΓΕΜΗ 154765901000 και «ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» με αριθμό ΓΕΜΗ 004370701000 η οποία ολοκληρώθηκε τον Δεκέμβριο του 2025.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα και μη ακυρώσιμα εισπρακτέα μισθώματα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων σε επίπεδο Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Μέχρι 1 χρόνο	44.056	41.286	33.913	32.517
Μεταξύ 1 έως 5 χρόνια	167.886	153.383	127.354	118.326
Πάνω από 5 χρόνια	353.130	328.258	235.827	221.547
Σύνολο	**565.071**	**522.928**	**397.094**	**372.390**

25. Λοιπά έσοδα

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Έσοδα από επανατιμολογήσεις κοινόχρηστων δαπανών	4.781	4.635	4.517	1.175
Έσοδα από προωθητικές ενέργειες	418	328	418	328
Λοιπά έσοδα	160	168	0	0
Σύνολο	**5.359**	**5.131**	**4.934**	**1.503**

26. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	4.813	3.863	4.289	1.220
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	154	491	102	99
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	538	198	514	97
Έξοδα ασφάλισης	56	80	39	15
Λοιπά έξοδα	277	927	97	257
Σύνολο	**5.838**	**5.560**	**5.071**	**1.687**

Η αύξηση των εξόδων άμεσα σχετιζόμενων με επενδύσεις σε ακίνητα τη Εταιρείας σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση οφείλεται στη συγχώνευση κατ' εφαρμογή των άρθρων 35, 7-21 του Ν.4601/2019 και των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993 καθώς και των οικείων διατάξεων του Ν.4548/2018 και Ν.2778/1999, με απορρόφηση των θυγατρικών εταιρειών «ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με αριθμό ΓΕΜΗ 121812401000, «POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με αριθμό ΓΕΜΗ 154765901000 και «ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» με αριθμό ΓΕΜΗ 004370701000 η οποία ολοκλήρωθηκε τον Δεκέμβριο του 2025.

27. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Μισθοί και Ημερομίσθια	1.130	767	1.130	767
Εργοδοτικες Εισφορες	231	141	231	141

Παροχη Σε Εργαζομενους Λογω Συνταξιοδοτησης	102	50	102	50
Παροχές σε Εργαζομένους	231	368	231	368
Έκτακτες αμοιβές προσωπικού	430	371	430	371
Σύνολο	**2.124**	**1.698**	**2.124**	**1.698**

Την 30/6/2026 ο αριθμός του απασχολούμενου ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου ανέρχεται σε 40 άτομα (30/06/2025: 38 άτομα) και της Εταιρείας ανέρχεται σε 39 άτομα (30/06/2025: 28 άτομα).

Το έξοδο αναφορικά με την αποτίμηση προγράμματος δωρεάν διάθεσης μετοχών έχει καταχωρηθεί στη γραμμή Παροχές σε Εργαζομένους (σημείωση 21.2).

28. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	3	72	0	72
Αμοιβές μελών ΔΣ και Επιτροπών	206	228	206	228
Αμοιβές τρίτων	661	600	545	376
Συνδρομές	80	55	78	50
Έξοδα ασφάλισης	46	26	46	25
Λοιπά έξοδα	1.297	97	1.282	53
Σύνολο	**2.292**	**1.075**	**2.157**	**804**

Στη γραμμή των λοιπών εξόδων συμπεριλαμβάνεται ποσό € 1εκ. με το οποίο έχουν επιβαρυνθεί τα αποτελέσματα της τρέχουσας περιόδου το οποίο αφορά την οικονομική διευθέτηση συμβατικής υποχρέωσης της Εταιρείας, βάσει της από 31 Δεκεμβρίου 2021 επιχειρηματικής συμφωνίας μεταξύ της Εταιρείας και των εταιρειών "Ten Brinke Hellas", "Evitenco A.E", "Develco A.E." και "Bersenco A.E." (Σημείωση 12).

Στο κονδύλι αμοιβές τρίτων περιλαμβάνονται κυρίως αμοιβές ελεγκτών, δικηγόρων και λοιπών συμβούλων.

29. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Χρεωστικοί τόκοι	(4.608)	(5.276)	(4.505)	(4.900)
Απόσβεση υπολοίπου κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων	(96)	(88)	(92)	(86)
Λοιπά έξοδα τραπεζών	(80)	(84)	(55)	(64)
Συναλλαγματικές διαφορές	0	(4)	0	0
Τόκοι υποχρεώσεων μίσθωσης	(165)	(175)	(21)	(27)

Ζημιές αποτίμησης από παράγωγα επιμετρούμενα σε ΕΑΜΚΑ	(815)	(347)	(815)	(347)
Πραγματοποιηθείσες ζημιές από παράγωγα επιμετρούμενα σε ΕΑΜΚΑ	(2.149)	(1.131)	(2.149)	(1.131)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**(7.913)**	**(7.105)**	**(7.638)**	**(6.555)**
Πιστωτικοί τόκοι	78	396	1.116	1.638
Χρηματοοικονομικό έσοδο προεξόφλησης	0	131	0	131
Πραγματοποιηθέντα κέρδη από παράγωγα επιμετρούμενα σε ΕΑΜΚΑ	2.247	1.563	2.247	1.563
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**2.325**	**2.090**	**3.363**	**3.332**
Καθαρά χρηματοικονομικά αποτελέσματα	**(5.588)**	**(5.015)**	**(4.275)**	**(3.223)**

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

Το σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων της Εταιρείας περιλαμβάνει κυρίως τους πιστωτικούς τόκους των δανείων που έχει χορηγήσει στις θυγατρικές της εταιρείες TRADE ESTATES BULGARIA EAD και EVITENCO AE και στη συγγενή εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ και και τα έσοδα που έχουν προκύψει από τη σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου (forward interest rate swap). Το Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων του Ομίλου περιλαμβάνει τους πιστωτικούς τόκους του δανείου που έχει χορηγήσει η Εταιρεία στη συγγενής εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ και τα έσοδα που έχουν προκύψει από τη σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου (forward interest rate swap).

30. Φόροι/Τέλη Ακίνητης Περιουσίας

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

31. Φόρος

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με το άρθρο 58 του Ν. 5193/2025,με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Το παραπάνω πλαίσιο ισχύει και για τις θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα. Επομένως, για την Εταιρεία και τις θυγατρικές της στην Ελλάδα δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις.

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

Οι φορολογικοί συντελεστές στις χώρες εξωτερικού που δραστηριοποιείται ο Όμιλος για τη περίοδο 1/1 - 30/06/2026 και την αντίστοιχη περίοδο 01/01-30/06/2025 είναι οι εξής:

	Συντελεστής Φορολογίας Εισοδήματος	
Χώρα	**30.06.2026**	**30.06.2025**
Βουλγαρία	10,00%	10,00%
Κύπρος	15,00%	12,50%

Ο συνολικός φόρος εισοδήματος ο οποίος επιβάρυνε τα οικονομικά αποτελέσματα της περιόδου 01/01-30/06/2026 και της αντίστοιχης περιόδου 01/01-30/06/2025 αναλύεται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2026	**30.06.2025**	**30.06.2026**	**30.06.2025**
Φόρος ενεργητικού (ΑΕΕΑΠ)	959	1.005	823	507
Φόρος εισοδήματος θυγατρικών εξωτερικού	230	169	0	0
Αναβαλλόμενος φόρος θυγατρικών εξωτερικού	802	124	0	0
Σύνολο	**1.991**	**1.298**	**823**	**507**

Η αύξηση του φόρου ενεργητικού τη Εταιρείας για τη τρέχουσα περίοδο σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση οφείλεται στη συγχώνευση κατ' εφαρμογή των άρθρων 35, 7-21 του Ν.4601/2019 και των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993 καθώς και των οικείων διατάξεων του Ν.4548/2018 και Ν.2778/1999, με απορρόφηση των θυγατρικών εταιρειών «ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με αριθμό ΓΕΜΗ 121812401000, «POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με αριθμό ΓΕΜΗ 154765901000 και «ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» με αριθμό ΓΕΜΗ 004370701000 η οποία ολοκληρώθηκε τον Δεκέμβριο του 2025.

Ο συνολικός φόρος των θυγατρικών εταιρειών του εξωτερικού που επιβάρυνε τα αποτελέσματα της περιόδου αναλύεται ως εξής:

	Ο Όμιλος	
	01.01-30.06.2026	**01.01-30.06.2025**
Τρέχων φόρος εισοδήματος	**230**	**169**
Αναβαλλόμενοι Φόροι:		
Διαφορές παγίων στη εύλογη αξία	802	124
Σύνολο Αναβαλλόμενων Φόρων	**802**	**124**
Σύνολο φόρου	**1.031**	**294**

Οι αναβαλλόμενοι φόροι στις 30/06/2026 και την 31/12/2025 που εμφανίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος	
	30.06.2026	**31.12.2025**
Υποχρεώσεις:		
Διαφορά αποσβέσεων	2.568	1.853

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών	(1.790)	(1.790)
Αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	1.981	1.895
Σύνολο	**2.759**	**1.958**

Αναφορικά με το συνολικό φόρο της θυγατρικής εταιρείας στη Κύπρο, σημειώνεται ότι από την 1η Ιανουαρίου 2026 επήλθε αύξηση του φορολογικού συντελεστή από 12,5% σε 15,0%. Λόγω της εν λόγω αύξησης και δεδομένου ότι οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις επιμετρούνται με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές, έχει επέλθει αύξηση του αναβαλλόμενου φόρου και της αντίστοιχης αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης σε σύγκριση με την προηγούμενη περίοδο αναφοράς 01/01-30/06/2025.

32. Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους της Εταιρείας κέρδους με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά τη διάρκεια της εξαμηνιαίας περιόδου. Ο σταθμισμένος μέσος όρος μετοχών,μη συμπεριλαμβανομένων των ίδιων μετοχών, για βασικά κέρδη ανά μετοχή την 30 Ιουνίου 2026 είναι 121.038.728 μετοχές (30/06/2025: 120.528.771 μετοχές).

	Ο Όμιλος		**Η Εταιρεία**	
	01.01-30.06.2026	**01.01-30.06.2025**	**01.01-30.06.2026**	**01.01-30.06.2025**
Κέρδη μετά φόρων αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	22.267	13.993	15.988	2.200
Αριθμός εκδοθείσων μετοχών	121.751	120.529	121.751	120.529
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	121.255	120.529	121.255	120.529
Ίδιες μετοχές	216	0	216	0
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών σε κυκλοφορία	121.039	120.529	121.039	120.529
Βασικά κέρδη μετά απο φόρους ανά μετοχή - βασικά (€ ανά μετοχή)	0,184	0,116	0,132	0,018
Απομειωμένα κέρδη μετά απο φόρους ανά μετοχή - απομειωμένα (€ ανά μετοχή)	0,184	0,116	0,132	0,018

33. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία έχει αποκτήσει ορισμένα αγροτεμάχια κυριότητας της εταιρείας «ΠΕΡΙΕΛΕΥΣΙΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» (εφεξής: «ΠΕΡΙΕΛΕΥΣΙΣ») σε διενεργηθέντες την 04.07.2025 πλειστηριασμούς, που είχε επισπεύσει σε βάρος της εταιρείας «ΠΕΡΙΕΛΕΥΣΙΣ» η εταιρεία «INTRUM HELLAS Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π.». Την κτήση της κυριότητας των ακινήτων αυτών από την Trade Estates αμφισβητεί η «ΠΕΡΙΕΛΕΥΣΙΣ» ισχυριζόμενη ότι αποκτήθηκαν μέσω άκυρων πλειστηριασμών έχοντας ασκήσει ανακοπές των εν λόγω πλειστηριασμών. Μέχρι την τυχόν τελεσίδικη ακύρωση των πλειστηριασμών, διαδικασία η οποία κατ' εκτίμηση απαιτεί περίπου 4 έτη και άνω, η Εταιρεία διατηρεί την κυριότητα και ασκεί τα δικαιώματα του κυρίου επί των ακινήτων. Σε περίπτωση που οι σχετικές αξιώσεις γίνουν τελεσίδικα δεκτές, η Εταιρεία ενδέχεται να απωλέσει τα δικαιώματά της επί των ακινήτων, διατηρώντας δικαίωμα αναζήτησης και επιστροφής του καταβληθέντος πλειστηριάσματος. Σημειωτέον ότι σε περίπτωση τελεσίδικης ακύρωσης του πλειστηριασμού, η «ΠΕΡΙΕΛΕΥΣΙΣ» δεν ανακτά τα ακίνητα ελεύθερα αλλά αναβιώνουν τα βάρη επ' αυτών και η Intrum δικαιούται να επιβάλλει νέα κατάσχεση

και να ορίσει νέο πλειστηριασμό επί των νέων πλέον ακινήτων, ακολουθώντας τις ενέργειες που ο νόμος απαιτεί.

Επίσης,η θυγατρική εταιρεία Volyrenco M.A.E. έχει εκδώσει εγγυητική επιστολή ύψους €1,8 εκατ. προς εξασφάλιση ισόποσης προκαταβολής που έλαβε έναντι μελλοντικών μισθωμάτων (Σημ. 22). Η εν λόγω εγγυητική επιστολή θα επιστραφεί με την έναρξη λειτουργίας του καταστήματος στο εμπορικό πάρκο ιδιοκτησία της, τον Δεκέμβριο 2026.

34. Δικαστικές υποθέσεις

Δεν υπάρχουν ειδικές ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην περιουσιακή κατάσταση των εταιριών του Ομίλου,εκτός αυτών που αναφέρονται στη Σημείωση 33.

35. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

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

Στον παρακάτω πίνακα αναλύονται οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την 30 Ιουνίου 2026 και την 31 Δεκεμβρίου 2025 που προέρχονται κυρίως από τιμολογήσεις μισθωμάτων και κοινοχρήστων, μερίσματα και σύναψη δανειακών συμβάσεων και οι δεδουλευμένοι τόκοι αυτών οι οποίοι παρουσιάζονται στα δεδουλευμένα έσοδα της Εταιρεία (Σημείωση 13)

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2026	**31.12.2025**	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Απαιτήσεις από:				
HOUSE MARKET A.E.	753	254	502	78
H.M. HOUSE MARKET (CYPRUS) LTD	12	11	0	0
SPORTSWEAR A.E.	61	5	61	5
AUTOHELLAS ATEE	3	0	3	0
TRADE STATUS A.E.	19	0	19	0
TRADE LOGISTICS A.E.	76	1.354	76	0
TRADE ESTATES BULGARIA EAD	0	0	12.897	15.091
H.M. ESTATES CYPRUS LTD	0	0	0	2.500
VOLYRENCO A.E.	0	0	0	3
MANTENKO A.E.	0	0	0	515
RECON A.E.	4.569	4.475	4.569	4.475
EVITENCO A.E.	0	0	33.053	28.596
Σύνολο	**5.494**	**6.099**	**51.181**	**51.262**
Υποχρεώσεις προς:				
FOURLIS HOLDINGS A.E.	0	62	0	56
HOUSE MARKET A.E.	9	19	9	19
TRADE STATUS A.E.	25	0	25	0

H.M. HOUSE MARKET (CYPRUS) LTD	2	1	0	0
HOUSEMARKET BULGARIA EAD	0	1	0	0
SPORTSWEAR A.E.	25	25	25	25
Σύνολο	**61**	**108**	**59**	**100**

Την περίοδο 01/01-30/06/2026 και την 01/01-30/06/2025 έγιναν οι ακόλουθες συναλλαγές μεταξύ μητρικής και συνδεδεμένων μερών του Ομίλου, που προέρχονται κυρίως από τιμολογήσεις μισθωμάτων και κοινοχρήστων και σύναψη δανειακών συμβάσεων:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	9.138	8.291	4.762	3.986
Λοιπά έσοδα	1.322	1.043	945	509
Πιστωτικοί τόκοι	62	396	1.098	1.638
Σύνολο	**10.522**	**9.730**	**6.805**	**6.133**

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	230	166	221	158
Σύνολο	**230**	**166**	**221**	**158**

Την περίοδο 01/01-30/06/2026 και την 01/01-30/06/2025 οι συναλλαγές και αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης ήταν:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	625	565	625	565

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

36. Συναλλαγές με Θυγατρικές

Την 30/6/2026 και την 31/12/2025 οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις μεταξύ μητρικής και θυγατρικών του Ομίλου αφορούν κυρίως μερίσματα και σύναψη δανειακών συμβάσεων και αναλύονται ως εξής:

	Η Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025
Χρεώστες	45.951	46.705
Πιστωτές	0	0

Στις 7/6/2022 η μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ενδοομιλικού δανείου με τη θυγατρική TRADE ESTATES BULGARIA EAD, συνολικού ποσού ευρώ 13,8 εκ. Κατά την 30/6/2026 το υπόλοιπο του δανείου είναι ποσού € 11,87 εκ. Σημειώνεται ότι εντός της περιόδου 1/1-30/6/2026 εισπράχθηκε από την Εταιρεία ποσό € 552 χιλ.

Στις 19/3/2025 η θυγατρική εταιρεία ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ εξέδωσε Πρόγραμμα και Σύμβαση Κάλυψης Ομολογιακού Δανείου ποσού έως ευρώ 2.000.000 για την έκδοση έως 2.000.000 κοινών ονομαστικών ομολογιών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00) έκαστην, με κάλυψη τους από την εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ ως αρχικό ομολογιούχο. Το ανωτέρω κοινό ομολογιακό δάνειο έχει διάρκεια δυο (2) ετών από την ημερομηνία έκδοσης της πρώτης ομολογίας, ήτοι από τις 19/03/2025. Η αποπληρωμή της ονομαστικής αξίας των ομολογιών, θα πραγματοποιηθεί εφάπαξ στη λήξη του δανείου. Επισημαίνεται ότι δεν έχουν παρασχεθεί εμπράγματες ασφάλειες ή/και εγγυήσεις προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου. Κατά την 30/06/2026 δεν υφίσταται ανεξόφλητο υπόλοιπο.

Η θυγατρική εταιρεία EVITENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στο πλαίσιο κατασκευής και ανέγερσης συγκροτήματος logistics, στη Βιομηχανική Ζώνη «Πάτημα», της Δημοτικής Ενότητας Ασπροπύργου, στον Δήμο Ασπροπύργου, Περιφερειακή Ενότητα Δυτικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής, έχει εκδώσει τα κατωτέρω Προγράμματα Ομολογιακών Δανείων: α) το από 05.11.2024 Πρόγραμμα Ομολογιακού Δανείου έως ποσού ευρώ 9.000.000, β) το από 14.02.2025 Πρόγραμμα Ομολογιακού Δανείου έως ποσού ευρώ 9.000.000, γ) το από 18.07.2025 Πρόγραμμα Ομολογιακού Δανείου έως ποσού ευρώ 5.000.000, δ) το από 30.10.2025 Πρόγραμμα Ομολογιακού Δανείου έως ποσού ευρώ 5.000.000 και ε) το από 28.01.2026 Πρόγραμμα Ομολογιακού Δανείου έως ποσού ευρώ 3.500.000. Τα ανωτέρω Προγράμματα Ομολογιακών Δανείων έχουν διάρκεια έως την 31.12.2028 και η αποπληρωμή της ονομαστικής αξίας των εκδοθεισών ομολογιών θα πραγματοποιηθεί εφάπαξ στη λήξη τους. Επισημαίνεται ότι δεν έχουν παρασχεθεί εμπράγματες ασφάλειες ή/και εγγυήσεις προς εξασφάλιση των ανωτέρω ομολογιακών δανείων.Η μητρική εταιρεία TRADE ESTATES Α.Ε.Ε.Α.Π έχει καλύψει το σύνολο των εκδόσεων. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο την 30/06/2026 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 31,5 εκ.

Την περίοδο 01/01-30/06/2026 και την 01/01-30/06/2025 έγιναν οι ακόλουθες συναλλαγές μεταξύ μητρικής και θυγατρικών του Ομίλου:

	Η Εταιρεία	
	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	2	3
Πιστωτικοί τόκοι	1.037	1.242

37. Μεταγενέστερα Γεγονότα

Συμφωνία απόκτησης έμμεσης συμμετοχής στη SOFIA SOUTH RING MALL EAD

Η Εταιρεία μέσω της νεοσυσταθείσας 100% θυγατρικής της, Trade Estates Cyprus SSRM Ltd, πρόκειται να ολοκληρώσει συμφωνία με την Wyldes Ltd, θυγατρική της FOURLIS A.E. Συμμετοχών, για την απόκτηση της έμμεσης συμμετοχής 50% που κατέχει σήμερα ο Όμιλος Fourlis στη SOFIA SOUTH RING MALL EAD, ιδιοκτήτρια και διαχειρίστρια εταιρεία

του εμπορικού κέντρου Sofia South Ring Mall στη Σόφια της Βουλγαρίας, έναντι συνολικού τιμήματος €49,35 εκατ. Η αξία του ακινήτου Sofia Ring Mall σύμφωνα με την αποτίμηση με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2025, ανήλθε σε € 161,17 εκ.

Η πωλήτρια εταιρεία αποτελεί συνδεδεμένο μέρος της Εταιρείας κατά την έννοια του άρθρου 99 παρ. 2 του Ν. 4548/2018. Για το λόγο αυτό, η συναλλαγή έχει λάβει την έγκριση στις 28/07/2026 του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σύμφωνα με τα άρθρα 99 – 101 του Ν. 4548/2018 και τελεί υπό την ολοκλήρωση της προβλεπόμενης διαδικασίας για συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, σε συνδυασμό και με τα προβλεπόμενα του άρθρου 48 του Ν. 5193/2025, θεσμικού πλαισίου των ΑΕΕΑΠ.

Το Sofia South Ring Mall αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα και πλέον καθιερωμένα εμπορικά κέντρα της Βουλγαρίας με εξαιρετική κατασκευαστική ποιότητα και παγκοσμίου επιπέδου αρχιτεκτονικό σχεδιασμό. Αναπτύσσεται σε ιδιόκτητο οικόπεδο επιφάνειας περίπου 64.500 τ.μ. και διαθέτει συνολική μικτή δομημένη επιφάνεια (GBA) περίπου 174.500 τ.μ., εκ των οποίων περίπου 69.000 τ.μ. αποτελούν μικτή μισθώσιμη επιφάνεια (GLA). Το εμπορικό κέντρο παρουσιάζει ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό πληρότητας, της τάξεως του 98%, και φιλοξενεί πάνω από 180 μισθωτές, συμπεριλαμβανομένων κορυφαίων διεθνών και εγχώριων εμπορικών σημάτων και ομίλων λιανικής, γεγονός που το κατατάσσει στους σημαντικότερους εμπορικούς προορισμούς της χώρας.

Η εξαγορά εντάσσεται στην επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας για την ανάπτυξη και περαιτέρω διεύρυνση του χαρτοφυλακίου της μέσω επιλεκτικών τοποθετήσεων σε εμπορικά ακίνητα υψηλής ποιότητας και ισχυρών λειτουργικών επιδόσεων. Μέσω της συναλλαγής, η Εταιρεία επεκτείνει την υφιστάμενη παρουσία της στη Βουλγαρία, ενισχύοντας τη γεωγραφική διασπορά, τη συμπληρωματικότητα και την ανθεκτικότητα του χαρτοφυλακίου της. Η επένδυση συμβάλει θετικά στη μακροπρόθεσμη ανάπτυξη της Εταιρείας, ενισχύοντας τις ταμειακές ροές της, παράλληλα με την εντατική υλοποίηση του αναπτυξιακού της προγράμματος.

Οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις (Ενοποιημένες και Εταιρικές) για την περίοδο 01/01- 30/06/2026 έχουν αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας: https://www.trade-estates.com.