



**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ
"INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π."**

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Για την περίοδο από 1η Ιανουαρίου 2021 μέχρι την 30η Ιουνίου 2021

Αύγουστος 2021

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελίδα
Δηλώσεις Εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	15
 Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση	
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	18
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	19
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	20
Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	21
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	22
 Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	
1.Γενικές πληροφορίες	23
2.Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών	23
3.Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου	26
4.Λειτουργικοί Τομείς	29
5.Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	29
6.Επενδύσεις σε ακίνητα	31
7.Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες	33
8.Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	33
9.Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	34
10.Μετοχικό Κεφάλαιο	34
11.Δανειακές Υποχρεώσεις	34
12.Εγγυήσεις	36
13.Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	36
14.Έσοδα από μισθώματα	37
15.Φόροι	37
16.Κέρδη ανά μετοχή	37
17.Διανομή Κερδών	38
18.Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	38
19.Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	40
20.Μεταγενέστερα Γεγονότα	41

**Δηλώσεις Εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου
(σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του Ν.3556/2007)**

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, κ.κ. Αριστείδης Χαλικιάς, Πρόεδρος, Παναγιώτα Χαλικιά, Αντιπρόεδρος και Ευάγγελος Ι. Κοντός, Διευθύνων Σύμβουλος δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

- Η συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση (Εταιρική και Ενοποιημένη) για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2021 της **INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.** («η Εταιρεία»), η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, τη καθαρή θέση και τα αποτελέσματα περιόδου της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 και 5 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007.
- 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.

Αθήνα, 31 Αυγούστου 2021

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

Η Αντιπρόεδρος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893**

**Παναγιώτα Χαλικιά
ΑΔΤ ΑΕ 783894**

**Ευάγγελος Ι. Κοντός
ΑΔΤ ΑΝ 087157**

Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2021 (Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007)

Κυρίες και κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007 καθώς και τις σχετικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της **INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π.** (η «Εταιρεία» ή/και ο «Όμιλος») για την Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2021.

Χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου

Ο Όμιλος, λαμβάνοντας υπ' όψη τους περιορισμούς που υφίστανται, λόγω του από το ξέσπασμα της πανδημίας SARS COVID-19, προχώρησε με προσεκτικά βήματα, ξεκινώντας από το τελευταίο τρίμηνο του 2020, στην υλοποίηση του Επενδυτικού Σχεδίου ύψους € 40 εκ, λαμβάνοντας μέρος σε δύο ιδιωτικούς διαγωνισμούς στους οποίους ανεδείχθη Προτιμητέος Επενδυτής για δύο εμπορικά ακίνητα συνολικής αξίας € 20,15 εκ. Οι αποκτήσεις των εν λόγω δύο ακινήτων ολοκληρώθηκαν επιτυχώς, εντός των πρώτων 7 μηνών, του τρέχοντος οικονομικού έτους, με το ένα από τα δύο να επηρεάζει ήδη θετικά τα οικονομικά του Ομίλου στο πρώτο εξάμηνο, αυξάνοντας το ύψος της αποτίμησης του χαρτοφυλακίου στα €104,3 εκ, λαμβάνοντας υπόψη την τρέχουσα αποτίμηση του χαρτοφυλακίου στην εύλογη αξία.

Με την ολοκλήρωση των δύο αυτών αγορών ο Όμιλος έχει υλοποιήσει άνω του 50% του Επενδυτικού Σχεδίου, ενώ έχοντας πλέον εξασφαλίσει χρηματοδότηση ύψους € 40 εκ, διαμέσου ομολογιακού δανείου από την Eurobank, στοχεύει στην ολοκλήρωση του Επενδυτικού Σχεδίου έως το τέλος του τρέχοντος έτους. Ενώ συνεχίζει να εξετάζει και να αξιολογεί περαιτέρω επενδυτικές ευκαιρίες, με στόχο την δημιουργία ανεκτέλεστου χαρτοφυλακίου ακινήτων αξίας μεγαλύτερης των σημερινών χρηματοδοτικών δυνατοτήτων, τοποθετώντας τα θεμέλια, για την περαιτέρω αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων, προσβλέποντας στην χρήση εναλλακτικών πηγών χρηματοδότησης. Συνολικά, την 30.06.2021, ο Όμιλος διέθετε 33 ακίνητα, από τα οποία 31 είναι επενδυτικά ακίνητα, ενώ δύο ιδιοχρησιμοποιούνται.

Οι εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, όπως υπολογίστηκαν από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, σημείωσαν περιορισμένη μείωση στο Α' εξάμηνο του 2021 καταγράφοντας ζημιά από αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες ύψους **€ 0,116 εκ** και με τη συνολική τους αξία να φτάνει τα **€ 104,3 εκ.** (31 Δεκεμβρίου 2020: € 92,3 εκ.), ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε **€ 94,1 εκ.** (31 Δεκεμβρίου 2020: € 82,2 εκ.). Ο Όμιλος προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας και των 2 ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται, η οποία την 30.06.2021 ανέρχεται σε **€ 2,74 εκ** (31 Δεκεμβρίου 2020: € 2,72 εκ.).

Τα έσοδα από μισθώματα σε επίπεδο Ομίλου κατέγραψαν οριακή μείωση (€ 110 χιλ.) σε σχέση με το αντίστοιχο εξάμηνο του 2020. Η εν λόγω μείωση οφείλεται κυρίως στην υποχρεωτική μείωση των μισθωμάτων κατά 40%, βάσει σχετικών υπουργικών αποφάσεων, λόγω της πανδημίας SARS COVID 19.

Ο Όμιλος συνεχίζει να διατηρεί την υψηλή εισπραξιμότητα των μισθωμάτων και την απουσία ουσιωδών επισφαλειών, γεγονός που χαρακτηρίζει την ποιότητα των κερδών του ως υψηλή.

Αναλυτικότερα:

Έσοδα:

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου για το πρώτο εξάμηνο του 2021, ανήλθαν σε **€ 4 εκ.** έναντι € 4,1 εκ. στο πρώτο εξάμηνο του 2020, ενώ για την Εταιρεία τα αντίστοιχα ποσά είναι **€ 3,69 εκ.**, έναντι € 3,72 εκ..

Από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία καταγράφηκαν ζημιές ύψους **€ 0,116 εκ.** (Α' εξάμηνο 2020: ζημιές € 0,28 εκ.), ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε ζημιές **€ 0,132 εκ.** (Α' εξάμηνο 2020: ζημιές € 0,24 εκ.).

Λειτουργικά Έξοδα:

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα του Ομίλου που σχετίζονται με τα ακίνητα των επενδύσεων ανήλθαν, για το Α' εξάμηνο 2021, σε **€ 0,54 εκ.** (Α' εξάμηνο 2020: € 0,57 εκ.). Τα έξοδα αυτά περιλαμβάνουν κυρίως αμοιβές εκτιμητών, δικηγορικά και συμβολαιογραφικά έξοδα, δημοτικά τέλη καθαριότητας, ασφάλιστρα και κοινόχρηστα καθώς και τον ΕΝΦΙΑ. Τα αντίστοιχα ποσά για την Εταιρεία ανήλθαν σε **€ 0,5 εκ.** (Α' εξάμηνο 2020: € 0,56 εκ.).

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα/έξοδα ανήλθαν σε **€ 0,44 εκ.** για τον Όμιλο και **€ 0,42 εκ.** για την Εταιρεία (Α' εξάμηνο 2020: € 0,42 εκ. και € 0,41 εκ. αντίστοιχα).

Λειτουργικά Κέρδη – Κέρδη προ Φόρων:

Τα **Λειτουργικά Κέρδη** για το πρώτο εξάμηνο του 2021 ανήλθαν σε **€ 2,9 εκ.** δηλ. 72,68% επί των μισθωμάτων για τον Όμιλο και **€ 2,64 εκ.** για την Εταιρεία (71,47% επί των μισθωμάτων), συμπεριλαμβανομένης και της αρνητικής διαφοράς αποτίμησης του Χαρτοφυλακίου ακινήτων (Α' εξάμηνο 2020: € 2,8 εκ. δηλ. 69,3% επί των μισθωμάτων για τον Όμιλο και € 2,5 εκ. για την Εταιρεία, 67,6% επί των μισθωμάτων).

Τα **Κέρδη προ Φόρων** για τον Όμιλο ανήλθαν σε **€ 2,37 εκ.** δηλ. 59,34% επί των μισθωμάτων, συμπεριλαμβανομένων των θετικών συναλλαγματικών διαφορών **€ 11 χιλ.** και των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων **€ 544 χιλ.** (Α' εξάμηνο 2020: € 2,75 εκ., δηλ. 66,9% επί των μισθωμάτων, συμπεριλαμβανομένων των θετικών συναλλαγματικών διαφορών € 2,8 χιλ. και των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων € 99 χιλ.). Θα πρέπει εδώ να σημειωθεί ότι ο Όμιλος έχει πλέον σχεδόν εκμηδενίσει την έκθεση του σε αμερικανικό δολάριο, έχοντας πλέον μετατρέψει το

99% των αντίστοιχων καταθέσεων σε ευρώ, καταγράφοντας διαχρονικά κερδοφορία ύψους € 82,7 χιλ., σε σχέση με τον Μάιο του 2012, όπου ο Όμιλος είχε προβεί στην μετατροπή διαθεσίμων από ευρώ σε δολάρια.

Τα **Κέρδη προ Φόρων** για την Εταιρεία ανήλθαν σε **€ 2,1 εκ.**, δηλ. 57,03% επί των μισθωμάτων, συμπεριλαμβανομένων των θετικών συναλλαγματικών διαφορών **€ 11 χιλ.** και των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων **€ 544 χιλ.** (Α' εξάμηνο 2020: € 2,4 εκ., δηλ. 65,02% επί των μισθωμάτων, συμπεριλαμβανομένων των θετικών συναλλαγματικών διαφορών € 2,8 χιλ. και των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων € 99 χιλ.)

Φόρος – Καθαρά Κέρδη Περιόδου:

Ο φόρος του Ομίλου για το Α' εξάμηνο 2021 ανήλθε σε **€ 54 χιλ.**, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε **€ 2,32 εκ.** (Α' εξάμηνο 2020: € 53 χιλ., διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε € 2,7 εκ.). Αντίστοιχα, για την Εταιρεία ο φόρος ανήλθε σε **€ 48 χιλ.**, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε **€ 2,06 εκ.** (Α' εξάμηνο 2020: € 47 χιλ., διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε € 2,4 εκ.).

Βασικοί Δείκτες

Η διοίκηση του Ομίλου αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοσή του, εντοπίζοντας αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η αποδοτικότητα του Ομίλου μετράται κάνοντας χρήση των κάτωθι αριθμοδεικτών, που περιγράφονται ως ακολούθως:

Συντελεστής Λειτουργικού Κέρδους	<u>Λειτουργικά Κέρδη</u> Έσοδα από Ενοίκια	X 100
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.)	<u>Ίδια Κεφάλαια</u> Σύνολο Μετοχών	
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds From Operations – FFO)	Τα αποτελέσματα μετά φόρων από τα οποία εξαιρείται η επίδραση των αναπροσαρμογών σε εύλογη αξία, των συναλλαγματικών διαφορών, των εσόδων από απόκτηση θυγατρικών, των αποσβέσεων, των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις, των καθαρών χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων και λοιπών μη-επαναλαμβανόμενων κονδυλίων.	
Προσαρμοσμένο EBITDA	Τα αποτελέσματα προ φόρων από τα οποία εξαιρείται η επίδραση των αποσβέσεων, των καθαρών χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων, των αναπροσαρμογών σε εύλογη αξία, των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις και των συναλλαγματικών διαφορών.	
Γενική Ρευστότητα	<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	
Υποχρ. προς Σύνολο Ενεργητικού	<u>Συνολικές Υποχρεώσεις</u> Σύνολο Ενεργητικού	
Δανειακές Υποχρ. προς Επενδύσεις	<u>Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις</u> Επενδύσεις Ακινήτων	

Δείκτες Απόδοσης	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	0,73	0,69	0,71	0,68
Προσαρμοσμένο EBITDA	3.086.355	3.199.801	2.819.013	2.822.319
FFO	3.032.268	3.146.550	2.770.714	2.774.904
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.)	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
	7,27	7,42	7,11	7,28
Δείκτες Ρευστότητας	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Γενική Ρευστότητα	1,36	4,46	0,94	4,03
Δείκτες Μόχλευσης				
Υποχρεώσεις προς Σύνολο				
Ενεργητικού	32,01%	26,17%	32,30%	26,42%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς				
Επενδύσεις - LTV	32,52%	28,64%	35,94%	32,17%

Σημαντικά γεγονότα κατά το Α' εξάμηνο του 2021

Παρά την συνεχιζόμενη εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και στο πρώτο μισό του 2021, ο Όμιλος προχωρά στην προσεκτική υλοποίηση του επενδυτικού του σχεδίου που περιλαμβάνει την απόκτηση ακινήτων ύψους € 40 εκ. Ήδη, στις 3 Ιουνίου 2021, ο Όμιλος ολοκλήρωσε την αγορά ενός εμπορικού ακινήτου (κτίριο γραφείων) συνολικής επιφάνειας 3.614,25 τ.μ. επί της Λεωφόρου Κηφισίας 266 στο Χαλάνδρι, έναντι € 12.050.000. Η αγορά καλύφθηκε κατά € 8.109.000 από το νέο ομολογιακό δάνειο από την τράπεζα Eurobank, ενώ το υπόλοιπο από ίδια κεφάλαια.

Όσον αφορά το δάνειο, πρόκειται για ένα ομολογιακό δάνειο συνολικού ύψους € 40, εκ των οποίων η πρώτη σειρά ομολογιών ύψους €8.109.000 εκδόθηκε στις 28.05.2021, ενώ έχει διάρκεια έως πέντε έτη.

Οι χώρες της Ευρώπης, στα πλαίσια της μείωσης της εξάπλωσης του ιού λαμβάνουν σειρά εκτάκτων μέτρων περιορισμού της κίνησης του εγχώριου πληθυσμού όσο και της εισόδου επισκεπτών. Η Ελληνική Κυβέρνηση αποφασίζει έγκαιρα την λήψη προσωρινών εκτάκτων μέτρων (π.χ. περιορισμού της κίνησης των πολιτών, κλείσιμο λειτουργίας σχολείων και εμπορικών καταστημάτων). Τα έκτακτα μέτρα μπορεί να κλιμακωθούν εκ νέου ανάλογα με την πορεία της πανδημίας στην ελληνική επικράτεια.

Η Διοίκηση της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ ως επιχείρηση αντιλαμβανόμενη την σοβαρότητα της εξέλιξης του νέου τύπου κοροναϊού αλλά και ειδικότερα ως υπεύθυνος κοινωνικός εταίρος, υποστηρίζει σθεναρά την λήψη των μέτρων της Ελληνικής Κυβέρνησης και συμβάλλει στην εθνική προσπάθεια για την επιβράδυνση της εξάπλωσης του κοροναϊού. Άμεσα έχει αναπτύξει μια σειρά από πρωτοβουλίες και προληπτικών μέτρων προκειμένου να διασφαλίσει την υγεία των

εργαζομένων της και της επιχειρηματικής της συνέχειας. Ειδικότερα, η Διοίκηση της Εταιρείας αποφάσισε την παροχή δυνατότητας των εργαζομένων της να εργάζονται από το σπίτι, διαμέσου της ταχύτατης προσαρμογής των μηχανογραφικών συστημάτων της.

Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2021

Παρά τη συνέχιση της πανδημίας, το τέλος της οποίας δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί με ακρίβεια, ο Όμιλος συνεχίζει τις προσπάθειές του να ολοκληρώσει το επενδυτικό του σχέδιο για το 2021, δηλαδή την απόκτηση ακινήτων ύψους € 40 εκ. Εκτός από το ακίνητο επί της Λεωφόρου Κηφισίας 266 στο Χαλάνδρι, ύψους € 12.050.000 που αναφέρεται παραπάνω, ο Όμιλος προέβη και στην απόκτηση ενός ακόμα ακινήτου στις 30 Ιουλίου 2021. Πρόκειται για ένα διώροφο κτίριο υπεραγοράς, συνολικού εμβαδού 4.408,32 τ.μ. στο Πικέρμι Αττικής. Το ακίνητο αποκτήθηκε έναντι € 8.086.970 και το τίμημα καλύφθηκε εξολοκλήρου από το νέο ομολογιακό δανεισμό.

Θα πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι ο Όμιλος αξιολογεί διαρκώς τις μακροοικονομικές εξελίξεις, καθώς και την εξέλιξη της τρέχουσας αγοράς, προκειμένου να επαναξιολογεί και να επαναπροσδιορίσει το επενδυτικό του σχέδιο καθώς και τη συνολική επιχειρηματική στρατηγική του.

Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη στο γεγονός ότι υπάρχει ισχυρότατη κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως της Εταιρείας να ανέρχεται σε € 2,27 εκ., ενώ έχει στη διάθεση της υπόλοιπα κεφαλαίων χρηματοδότησης, διαμέσου του ομολογιακού δανείου ύψους περίπου € 25 εκ. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την συνεχιζόμενη και μακροχρόνια κερδοφορία της Εταιρείας και τις εξασφαλισμένες θετικές ταμειακές ροές για το άμεσο μέλλον, εγγυούνται την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας ποσού € 2,9 εκ. καθώς και τα πάσης φύσης έξοδα της Εταιρείας για περίοδο που ξεπερνά τους 12 μήνες.

Αναφορικά με το θέμα της διάρθρωσης του χαρτοφυλακίου της, η Διοίκηση της Εταιρείας ανέκαθεν είχε ως στόχο την διαφοροποίηση και διασπορά του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου και την επιλογή των ενοικιαστών, πάντοτε με αυστηρά κριτήρια, ώστε να διασφαλισθεί η είσπραξη των ενοικίων.

Αποτέλεσμα, της προαναφερθείσας στρατηγικής διαφοροποίησης είναι η Εταιρεία να διατηρεί μικρή αναλογία εμπορικών καταστημάτων, τα οποία πλήττονται από τα μέτρα της Ελληνικής Κυβέρνησης (κλείσιμο εμπορικών καταστημάτων) ενάντια της εξάπλωσης της πανδημίας.

Μεταγενέστερα Γεγονότα

Η Εταιρεία την 30.07.2021, προέβη στην απόκτηση ενός διώροφου εμπορικού κτιρίου (Υπεραγοράς) συνολικού εμβαδού 4.408,32 τ.μ. με θέσεις στάθμευσης στο Πικέρμι Αττικής, έναντι € 8.086.970.

Επιπλέον, η Διοίκηση του Ομίλου προτίθεται έως το τέλος της τρέχουσας οικονομικής χρήσης να προβεί στη συγχώνευση των δύο θυγατρικών εταιρειών της, προκειμένου να περιορίσει τα επαναλαμβανόμενα ετήσια διοικητικά/λειτουργικά κόστη τους, αλλά κυρίως προκειμένου βελτιστοποιήσει την διοικητική διαχείριση του Ομίλου.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία την 30^η Ιουνίου 2021 κατέχει συνολικά 26.714 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 106.856 και κτήσης € 152.967. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές αντιστοιχούν στο 0,25% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ποσοστό μικρότερο του 10% που θέτει ως όριο το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018.

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει ο Όμιλος

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη καθώς οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., ενώ η πλειονότητα των μισθωτικών συμβάσεων που δεν ορίζουν ελάχιστο ετήσιο ποσοστό αναπροσαρμογής, προστατεύουν τον Όμιλο από αρνητικές τιμές πληθωρισμού, καθώς ορίζεται ότι δεν είναι αποδεκτός αρνητικός Δ.Τ.Κ.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, καθώς η πλειονότητα των μισθώσεων γίνεται με μισθωτές υψηλής ποιότητας (π.χ. Alpha Bank). Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενου να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Τα λοιπά ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα του Ομίλου είναι επενδυμένα σε αντισυμβαλλόμενους με υψηλή πιστοληπτική αξιολόγηση.

Κίνδυνος Αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Την 30.06.2021, η Εταιρεία διέθετε ελάχιστα ταμειακά διαθέσιμα σε ξένο νόμισμα, μετά από τη μετατροπή σχεδόν του συνόλου των Δολαρίων Αμερικής που κατείχε σε Ευρώ νωρίτερα εντός του πρώτου εξαμήνου. Ως εκ τούτου, ο συναλλαγματικός κίνδυνος από αυτά τα διαθέσιμα είναι πλέον μη σημαντικός.

ii) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών εκτός από των χρηματοοικονομικών μέσων, όπως ο κίνδυνος τιμής ακινήτων, συμπεριλαμβανομένου του κινδύνου μίσθωσης ακινήτων.

Ο Όμιλος δεν κατέχει μετοχικούς τίτλους ή εμπορεύματα, εκτός από ένα μη σημαντικό αριθμό ιδίων μετοχών, και ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε ουσιώδη κίνδυνο τιμών από αυτά.

Οι μεταβολές στις τιμές των ακινήτων έχουν επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων και την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (κερδοφορία και στοιχεία του ενεργητικού). Ο Όμιλος επιδιώκει να συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές. Στον παρόν στάδιο ελαχιστοποιεί τον ανωτέρω κίνδυνο έχοντας εξασφαλίσει με τον κύριο μισθωτή του (ALPHA BANK) μισθώσεις οι οποίες δεν μπορούν να καταγγελθούν από το μισθωτή μέχρι το έτος 2027. Από το συγκεκριμένο μισθωτή, προέρχεται περίπου 62% των ετήσιων συνολικών εσόδων από μισθώματα του Ομίλου.

iii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από το δανεισμό της Εταιρείας. Το δάνειο της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο εκθέτει την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολών των επιτοκίων δανεισμού. Εντούτοις, ο κίνδυνος αυτός παραμένει χαμηλός καθώς τα διατραπεζικά επιτόκια καθώς και τα επιτόκια παρέμβασης της ΕΚΤ παραμένουν σε πολύ χαμηλά επίπεδα, πρακτικά ίσα ή κάτω από το μηδέν.

Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Όπως προκύπτει από τους βασικούς δείκτες ανωτέρω, ο Όμιλος δεν διατρέχει άμεσο κίνδυνο ρευστότητας.

Κίνδυνος Εποπτικών Αρχών και Συμμόρφωσης

Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει πραγματοποιήσει επενδύσεις στο εξωτερικό και ως εκ τούτου δεν υπόκειται σε κίνδυνο μη συμμόρφωσης με εποπτικές αρχές του εξωτερικού. Όσον αφορά τη συμμόρφωση με τους κανονισμούς των εποπτικών αρχών στην Ελλάδα, η Εταιρεία διαθέτει έμπειρο προσωπικό που παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στη νομοθεσία και το κανονιστικό πλαίσιο και φροντίζει για τη συμμόρφωσή της με αυτές.

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

Η Εταιρεία προς το παρόν επενδύει μόνο στην Ελληνική επικράτεια. Η Εταιρεία και ο Όμιλος μπορούν να επηρεαστούν από παράγοντες όπως η οικονομική αστάθεια, οι πολιτικές αναταράξεις και οι φορολογικές αλλαγές.

Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Ο Όμιλος, αναγνωρίζει την σημαντικότητα μιας ισορροπημένης οικονομικής ανάπτυξης σε αρμονία με το περιβάλλον. Έχει θέσει τους ακόλουθους περιβαλλοντικούς στόχους:

- Διαρκής αναβάθμιση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, με στόχο την βελτίωση των ενεργειακών και περιβαλλοντικών επιδόσεών τους.
- Επιλογή προμηθευτών και συνεργατών που ακολουθούν φιλικές προς το περιβάλλον πρακτικές.
- Ανάπτυξη περιβαλλοντικής συνείδησης στους εργαζόμενους και τους συνεργάτες του Ομίλου μέσα από την ενημέρωσή τους για περιβαλλοντικά θέματα και τις πρακτικές που ακολουθεί ο Όμιλος.

α) Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις του Ομίλου στο περιβάλλον

Ο Όμιλος, λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων του, δεν επιβαρύνει ιδιαίτερα το περιβάλλον καθώς δεν δημιουργεί σημαντικά απορρίμματα. Για λοιπές επιβαρύνσεις όπως, η κατανάλωση ενέργειας ή χαρτιού, ο Όμιλος φροντίζει για την ελαχιστοποίηση της επίπτωσής τους στο περιβάλλον.

β) Γνωστοποίηση σχετικά με τις διαδικασίες που εφαρμόζει ο Όμιλος για την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από διάφορους παράγοντες

Ο Όμιλος εφαρμόζει τις παρακάτω διαδικασίες:

- Ανακύκλωση αναλωσίμων, όπως χαρτί, μελάνι, μπαταρίες κ.λπ. καθώς και των ηλεκτρικών συσκευών.
- Αντικατάσταση των λαμπτήρων φωτισμού στα επενδυτικά ακίνητα, με νέους ενεργειακά αποδοτικούς λαμπτήρες LED.
- Ενεργειακή αναβάθμιση των επενδυτικών ακινήτων.

Εργασιακά Ζητήματα

Ο Όμιλος προασπίζει την πολυμορφία και τις ίσες ευκαιρίες στον εργασιακό τομέα. Οι υποψήφιοι εργαζόμενοι ή τα στελέχη του Ομίλου, αξιολογούνται αποκλειστικά με γνώμονα τις ικανότητες και την εμπειρία τους, ανεξάρτητα από το φύλο, την ηλικία ή άλλα χαρακτηριστικά.

α) Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών

Ο Όμιλος έχει ως αρχή την αρχή της ισότητας και των ίσων ευκαιριών στην εργασία. Από την ίδρυσή του και έως σήμερα έχει απασχολήσει προσωπικό διαφορετικών φύλων και ηλικιών. Ο Όμιλος συμμορφώνεται απόλυτα με την εργατική νομοθεσία.

β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζομένων και συνδικαλιστική ελευθερία

Ο Όμιλος φροντίζει για τα δικαιώματα όλων των εργαζομένων του, ενώ προς το παρόν δεν υπάρχει σωματείο εργαζομένων. Έως σήμερα, ο Όμιλος δεν έχει δεχθεί κανένα πρόστιμο ή παρατήρηση για παράβαση της εργατικής νομοθεσίας από τις αρμόδιες αρχές.

γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία, συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών και άλλα

Ο Όμιλος λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα ούτως ώστε τόσο οι εργαζόμενοι, όσο και οι συνεργάτες ή τρίτοι που πραγματοποιούν εργασίες για λογαριασμό του Ομίλου να εργάζονται με ασφάλεια, ενώ τηρούνται αυστηρά οι κανόνες πυρασφάλειας.

Το προσωπικό του Ομίλου εκπαιδεύεται σε θέματα ασφαλείας και εκτάκτων αναγκών.

Ο Όμιλος διαθέτει τεχνικό ασφαλείας, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας.

Ο Όμιλος διαθέτει Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων, η οποία είναι αρμόδια για την αξιολόγηση των υποψηφίων για πρόσληψη ή για προαγωγή. Η επιτροπή εξετάζει την ικανότητα και την συνεισφορά των υποψηφίων στον Όμιλο, και προτείνει προαγωγές στο Δ.Σ. για έγκριση.

Το προσωπικό του Ομίλου εκπαιδεύεται τακτικά μέσω σεμιναρίων σε θέματα που αφορούν το αντικείμενο της εργασίας τους.

Υποκαταστήματα

Οι Εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν υποκαταστήματα κατά την 30.06.2021.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Ως συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 24, ο Όμιλος στο παρόν στάδιο έχει θεωρήσει τα εξής:

- AJOLICO Trading Limited, βασικός μέτοχος (78,78%) της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. – Δεν υπήρξαν συναλλαγές πέραν της καταβολής του αρχικού Μετοχικού Κεφαλαίου.

- REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA, Τήρηση έντοκου καταθετικού λογαριασμού της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.
- Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς, Πρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π., μέτοχος 36,51% στην AJOLICO Trading Limited, Πρόεδρος ΔΣ REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA.
- Παναγιώτα Χαλικιά, Αντιπρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL A.E.E.A.Π., μέτοχος 31,75% στην AJOLICO Trading Limited.
- Ελένη Χαλικιά, Πρόεδρος του ΔΣ της θυγατρικής Bierco A.E. και μέλος του ΔΣ της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π., μέτοχος 31,74% στην AJOLICO Trading Limited.
- BIERCO Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε., η οποία αποτελεί θυγατρική εταιρεία. Η Εταιρεία κατέχει το σύνολο των μετοχών της BIERCO A.E.
- Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε., η οποία αποτελεί θυγατρική εταιρεία. Η Εταιρεία κατέχει το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε.

Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης του Ομίλου, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στην διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού. Οι συναλλαγές της Εταιρείας και του Ομίλου με τα συνδεδεμένα μέρη της για το πρώτο εξάμηνο του 2021 καθώς και τα μεταξύ τους υπόλοιπα την 30.06.2021 έχουν ως εξής:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2021 - 30.06.2021	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2021 - 30.06.2021	1.1.2020 - 30.06.2020
Θυγατρική "BIERCO A.E."	-	-	6.000	6.000
Θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 ΙΚΕ"	-	-	6.000	6.000
Λοιπά Συνδεδεμένα μέρη	6.000	6.000	6.000	6.000
	6.000	6.000	18.000	18.000

β) Έσοδα από τόκους Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδύναμων

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2021 - 30.06.2021	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2021 - 30.06.2021	1.1.2020 - 30.06.2020
Republic Bank of Chicago	403	593	403	593
	403	593	403	593

γ) Αμοιβές Δ.Σ. , Διευθυντικών Στελεχών και Εποπτικών Οργάνων

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2021 - 30.06.2021	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2021 - 30.06.2021	1.1.2020 - 30.06.2020
Αμοιβές Δ.Σ.	12.000	24.000	12.000	24.000
Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών και Εποπτικών Οργάνων	164.343	150.807	161.943	150.807
	176.343	174.807	173.943	174.807

δ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις				
Θυγατρική "BIERCO A.E."	-	-	1.036	-
Θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 ΙΚΕ"	-	-	1.036	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	15.108	4.144	15.108	4.144
	15.108	4.144	17.180	4.144
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Republic Bank of Chicago - Καταθέσεις σε USD	4.504	714.010	4.504	714.010
	4.504	714.010	4.504	714.010
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	28.006	-	25.400	-
	28.006	-	25.400	-

Διανομή Κερδών

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 7^η Ιουνίου 2021 αποφάσισε τη διανομή κερδών υπό μορφή μερίσματος συνολικού ύψους €3.875.115,45.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Αθήνα , 31 Αυγούστου 2021

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

Η Αντιπρόεδρος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893

Παναγιώτα Χαλικιά
ΑΔΤ ΑΕ 783894

Ευάγγελος Ι. Κοντός
ΑΔΤ ΑΝ 087157

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», της 30^{ης} Ιουνίου 2021 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμήνης 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 ουσιαδώς μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίνει 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 5^α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.



ΠράιςγουτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 31 Αυγούστου 2021
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος
ΑΜ ΣΟΕΛ 17701



ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

Για την περίοδο από 1^η Ιανουαρίου 2021 μέχρι την 30^η Ιουνίου 2021

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

		Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	104.324.456	92.315.611	94.161.190	82.168.535
Ενσώματες ακινητοποιήσεις		1.897.967	1.956.732	1.607.457	1.652.388
Ασώματες ακινητοποιήσεις		27.920	30.300	27.920	30.300
Λοιπές απαιτήσεις		1.877.622	1.732.925	1.877.622	1.732.925
Συμμετοχές σε θυγατρικές	7	-	-	9.865.396	9.865.396
		<u>108.127.965</u>	<u>96.035.567</u>	<u>107.539.586</u>	<u>95.449.544</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8	487.752	205.186	484.963	169.789
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	9	9	9	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	3.648.908	9.256.240	2.266.251	8.324.598
		<u>4.136.669</u>	<u>9.461.436</u>	<u>2.751.214</u>	<u>8.494.387</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		<u>112.264.634</u>	<u>105.497.003</u>	<u>110.290.800</u>	<u>103.943.930</u>
<u>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	10	42.000.000	42.000.000	42.000.000	42.000.000
Αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		3.990.000	3.990.000	3.990.000	3.990.000
Τακτικό αποθεματικό		939.034	939.374	844.714	844.714
Λοιπά αποθεματικά		28.127	28.127	28.127	28.127
Ίδιες μετοχές		-152.967	-152.967	-152.967	-152.967
Κέρδη εις νέον		29.520.425	31.083.034	27.952.987	29.772.712
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>76.324.618</u>	<u>77.887.567</u>	<u>74.662.861</u>	<u>76.482.586</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους		48.857	48.857	48.857	48.857
Δανειακές υποχρεώσεις	11	32.319.540	24.897.074	32.249.073	24.897.074
Υποχρεώσεις μισθώσεων		10.672	12.339	10.672	12.339
Εγγυήσεις	12	514.674	528.748	382.000	396.073
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		5.473	-	-	-
		<u>32.899.216</u>	<u>25.487.018</u>	<u>32.690.602</u>	<u>25.354.344</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	1.212.097	380.459	1.126.840	370.906
Υποχρεώσεις μισθώσεων		4.268	4.268	4.268	4.268
Δανειακές υποχρεώσεις	11	1.608.616	1.537.733	1.596.199	1.537.733
Εγγυήσεις	12	161.731	146.218	161.731	146.218
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		54.087	53.739	48.299	47.875
		<u>3.040.800</u>	<u>2.122.418</u>	<u>2.937.337</u>	<u>2.107.001</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>35.940.016</u>	<u>27.609.436</u>	<u>35.627.939</u>	<u>27.461.345</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		<u>112.264.634</u>	<u>105.497.003</u>	<u>110.290.800</u>	<u>103.943.930</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 23 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

Ο Όμιλος			Η Εταιρεία		
Σημείωση	01.01.2021 30.06.2021	01.01.2020 30.06.2020	01.01.2021 30.06.2021	01.01.2020 30.06.2020	
Έσοδα από μισθώματα	14	3.998.934	4.108.978	3.689.035	3.722.955
Καθαρό αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-116.287	-279.053	-132.477	-237.819
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		-537.706	-566.841	-501.153	-560.736
Μικτά Κέρδη		3.344.940	3.263.084	3.055.405	2.924.400
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		-195.982	-215.988	-195.982	-215.988
Λοιπά έσοδα/(έξοδα)		-242.705	-201.423	-222.868	-192.069
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		-	-	-	-
Λειτουργικά κέρδη		2.906.253	2.845.673	2.636.555	2.516.343
Συναλλαγματικές διαφορές		10.952	2.765	10.952	2.765
Χρηματοοικονομικά έσοδα		883	2.694	856	2.673
Χρηματοοικονομικά έξοδα		-545.035	-102.084	-544.674	-101.219
Κέρδη προ φόρων		2.373.054	2.749.049	2.103.690	2.420.561
Φόροι	15	-54.087	-53.251	-48.299	-47.416
Καθαρά κέρδη περιόδου		2.318.967	2.695.798	2.055.391	2.373.146
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		2.318.967	2.695.798	2.055.391	2.373.146
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
Βασικά και μειωμένα	16	0,22	0,26	0,20	0,23

Οι σημειώσεις στις σελίδες 23 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Ίδιες Μετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2020	42.000.000	3.990.000	905.339	28.127	29.513.115	-152.967	76.283.614
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	2.695.798	-	2.695.798
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	2.695.798	-	2.695.798
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	-	-	-	-	-
Συναλλαγές με μετόχους							
Καταβολή Μερίσματος χρήσης 2019	-	-	-	-	-3.770.383	-	-3.770.383
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2020	42.000.000	3.990.000	905.339	28.127	28.438.529	-152.967	75.209.028
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2021	42.000.000	3.990.000	939.374	28.127	31.083.034	-152.967	77.887.567
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	2.318.967	-	2.318.967
Διορθώσεις λαθών προηγούμενων χρήσεων	-	-	-340	-	-6.460	-	-6.800
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-340	-	2.312.507	-	2.312.167
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	-	-	-	-	-
Συναλλαγές με μετόχους							
Καταβολή Μερίσματος χρήσης 2020	-	-	-	-	-3.875.116	-	-3.875.116
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2021	42.000.000	3.990.000	939.034	28.127	29.520.425	-152.967	76.324.618

17

Οι σημειώσεις στις σελίδες 23 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Ίδιες Μετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2020	42.000.000	3.990.000	844.714	28.127	28.026.422	-152.967	74.736.295
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	2.373.146	-	2.373.146
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	2.373.146	-	2.373.146
Συναλλαγές με μετόχους							
Καταβολή Μερίσματος χρήσης 2019	-	-	-	-	-3.770.383	-	-3.770.383
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2020	42.000.000	3.990.000	844.714	28.127	26.629.184	-152.967	73.339.058
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2021	42.000.000	3.990.000	844.714	28.127	29.772.713	-152.967	76.482.586
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	2.055.391	-	2.055.391
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	2.055.391	-	2.055.391
Συναλλαγές με μετόχους							
Καταβολή Μερίσματος χρήσης 2020	-	-	-	-	-3.875.116	-	-3.875.116
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2021	42.000.000	3.990.000	844.714	28.127	27.952.987	-152.967	74.662.860

17

Οι σημειώσεις στις σελίδες 23 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01.2021</u> <u>30.06.2021</u>	<u>01.01.2020</u> <u>30.06.2020</u>	<u>01.01.2021</u> <u>30.06.2021</u>	<u>01.01.2020</u> <u>30.06.2020</u>
<u>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</u>				
Κέρδη προ φόρων	2.373.054	2.749.049	2.103.690	2.420.561
Πλέον (μείον) προσαρμογές για:				
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-883	-2.694	-856	-2.673
Έξοδα τόκων	168.978	102.084	168.617	101.219
Συναλλαγματικές διαφορές	-10.952	-2.765	-10.952	-2.765
Κέρδη από πώληση ακινήτων	-	-	-	-
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	116.287	279.053	132.477	237.819
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	21.232	-	21.232
Αποσβέσεις περιόδου	63.815	53.842	49.981	46.925
	2.710.298	3.199.801	2.442.956	2.822.319
<u>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	8	-427.263	-583.408	-459.871
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	13	833.919	582.603	768.521
		3.116.953	3.198.995	2.751.606
<u>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</u>				
Καταβληθέντες φόροι	-53.739	-49.889	-47.875	-46.282
Καταβληθέντες τόκοι	-150.815	-91.680	-150.454	-91.606
	2.912.400	3.057.426	2.553.278	2.677.886
<u>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες(α)</u>				
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</u>				
Αγορές Επενδυτικών ακινήτων	6	-12.050.000	-	-12.050.000
Πωλήσεις Επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-
Κεφαλαιουχικές δαπάνες για ακίνητα προς επένδυση	6	-75.132	-	-75.132
Μερίσματα εισπραχθέντα	-	-	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες	883	2.694	856	2.673
	-12.124.249	2.694	-12.124.276	2.673
<u>Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</u>				
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>				
Νέος ομολογιακός δανεισμός	8.109.000	-	8.109.000	-
Πληρωμή μερίσματος	-3.875.116	-	-3.875.116	-
Ληφθείσες επιστρεπτέες προκαταβολές	91.863	-	-	-
Αποπληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης	-2.134	-	-2.134	-
Αποπληρωμές ομολογιακού δανείου	11	-730.050	-730.050	-692.250
	3.593.563	-692.250	3.501.700	-692.250
<u>Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</u>				
<u>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)</u>				
	-5.618.286	2.367.870	-6.069.298	1.988.308
<u>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</u>				
	9.256.240	7.588.768	8.324.598	6.665.462
<u>Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα</u>				
	10.952	-2.765	10.952	-2.765
<u>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</u>				
	3.648.908	9.953.874	2.266.251	8.651.005

Οι σημειώσεις στις σελίδες 23 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

1. Γενικές πληροφορίες

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική και Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**» (η «Εταιρεία») και τις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (ο «Όμιλος») για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2021. Πληροφορίες σχετικά με τις θυγατρικές της Εταιρείας παρουσιάζονται στη σημείωση 7.

Η Εταιρεία, είναι χαρακτηρισμένη ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Νόμου 2778/1999 καθώς και των τροποποιήσεών του.

Η Εταιρεία συστάθηκε την 22.03.2013, μετά από άδεια λειτουργίας που έλαβε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με την αριθ. 5/604/06.12.2011 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της.

Η παρούσα ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο την 31η Αυγούστου 2021.

Στην Εταιρεία συμμετέχει (άμεσα και έμμεσα) κατά 78,78% η εταιρεία «AJOLICO TRADING LIMITED» (αριθμός εγγραφής 284633), η οποία εδρεύει στη Λευκωσία της Κύπρου.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόσθηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2020.

2.1 Βάση προετοιμασίας της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση έχει συνταχθεί με βάση το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά» και πρέπει να αναγνωσθεί σε συνδυασμό με τις δημοσιευμένες ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020, που είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας **www.ici-reic.com**.

Οι λογιστικές αρχές και μέθοδοι υπολογισμού που εφαρμόστηκαν κατά την κατάρτιση της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης είναι συνεπείς με εκείνες της προηγούμενης χρήσης και της αντίστοιχης ενδιάμεσης περιόδου με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων προτύπων και διερμηνειών που αναφέρονται παρακάτω, η εφαρμογή των οποίων είναι υποχρεωτική για τις λογιστικές χρήσεις που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2021.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2021 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021)

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για

επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαιρεθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

2.3 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη στο γεγονός ότι υπάρχει ισχυρότατη κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως της Εταιρείας να ανέρχεται σε € 2,27 εκ., ενώ έχει στη διάθεση της υπόλοιπα κεφαλαίων χρηματοδότησης, διαμέσου του ομολογιακού δανείου ύψους περίπου € 25 εκ. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την συνεχιζόμενη και μακροχρόνια κερδοφορία της Εταιρείας και τις εξασφαλισμένες θετικές ταμειακές ροές για το άμεσο μέλλον, εγγυούνται την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας ποσού € 2,9 εκ. καθώς και τα πάσης φύσης έξοδα της Εταιρείας για περίοδο που ξεπερνά τους 12 μήνες.

Αναφορικά με το θέμα της διάρθρωσης του χαρτοφυλακίου της, η Διοίκηση της Εταιρείας ανέκαθεν είχε ως στόχο την διαφοροποίηση και διασπορά του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου και την επιλογή των ενοικιαστών, πάντοτε με αυστηρά κριτήρια, ώστε να διασφαλισθεί η είσπραξη των ενοικίων.

Αποτέλεσμα, της προαναφερθείσας στρατηγικής διαφοροποίησης είναι η Εταιρεία να διατηρεί μικρή αναλογία εμπορικών καταστημάτων, τα οποία πλήττονται από τα μέτρα της Ελληνικής Κυβέρνησης (κλείσιμο εμπορικών καταστημάτων) ενάντια της εξάπλωσης της πανδημίας.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω

χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανεισμός.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη Διοίκηση της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως τον κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος επιτοκίου), τον πιστωτικό κίνδυνο, τον κίνδυνο ρευστότητας και την πολιτική επένδυσης πλεονάζουσας ρευστότητας.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Την 30.06.2021, η Εταιρεία διέθετε ελάχιστα ταμειακά διαθέσιμα σε ξένο νόμισμα, μετά από τη μετατροπή σχεδόν του συνόλου των Δολαρίων Αμερικής που κατείχε σε Ευρώ νωρίτερα εντός του πρώτου εξαμήνου. Ως εκ τούτου, ο συναλλαγματικός κίνδυνος από αυτά τα διαθέσιμα είναι πλέον μη σημαντικός.

ii) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών εκτός από των χρηματοοικονομικών μέσων, όπως ο κίνδυνος τιμής ακινήτων, συμπεριλαμβανομένου του κινδύνου μίσθωσης ακινήτων.

Ο Όμιλος δεν κατέχει μετοχικούς τίτλους ή εμπορεύματα, εκτός από ένα μη σημαντικό αριθμό ιδίων μετοχών, και ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε ουσιώδη κίνδυνο τιμών από αυτά.

Οι μεταβολές στις τιμές των ακινήτων έχουν επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων και την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (κερδοφορία και στοιχεία του ενεργητικού). Ο Όμιλος επιδιώκει να συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές. Στον παρόν στάδιο ελαχιστοποιεί τον ανωτέρω κίνδυνο έχοντας εξασφαλίσει με τον κύριο μισθωτή του (ALPHA BANK) μισθώσεις οι οποίες δεν μπορούν να καταγγελθούν από το μισθωτή μέχρι το έτος 2027. Από το συγκεκριμένο μισθωτή, προέρχεται περίπου 62% των ετήσιων συνολικών εσόδων από μισθώματα του Ομίλου.

iii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από το δανεισμό της Εταιρείας. Το δάνειο της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο εκθέτει την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολών των επιτοκίων δανεισμού. Εντούτοις, ο κίνδυνος αυτός παραμένει χαμηλός καθώς τα διατραπεζικά επιτόκια καθώς και τα επιτόκια παρέμβασης της ΕΚΤ παραμένουν σε πολύ χαμηλά επίπεδα, πρακτικά ίσα ή κάτω από το μηδέν.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, καθώς η πλειονότητα των μισθώσεων γίνεται με μισθωτές υψηλής ποιότητας (π.χ. Alpha Bank). Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης

υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενου να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Τα λοιπά ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα του Ομίλου είναι επενδυμένα σε αντισυμβαλλόμενους με υψηλή πιστοληπτική αξιολόγηση.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Όπως προκύπτει από τους βασικούς δείκτες του, ο Όμιλος δεν διατρέχει άμεσο κίνδυνο ρευστότητας.

3.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Ο σκοπός του Ομίλου κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του, ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με τον Όμιλο και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση, επιτυγχάνοντας μείωση του κόστους κεφαλαίου. Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, ο Όμιλος μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να προβεί σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

Ο Όμιλος παρακολουθεί τα κεφάλαια με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio). Ο εν λόγω δείκτης υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός προς συνολικά στοιχεία ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π., επιτρέπει τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων.

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Ο Όμιλος παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά ή εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά ή εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και

παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

Ο Όμιλος δεν κατέχει χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία. Ωστόσο ο Όμιλος κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (Σημείωση 6). Η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων ανέρχεται, κατά την 30.06.2021, στα € 27.346.388.

Επίσης κατά την ίδια ημερομηνία, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εγγυήσεων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

4. Λειτουργικοί Τομείς

Ο Όμιλος παρακολουθεί ενιαία τις επενδυτικές του δραστηριότητες λόγω παρόμοιων οικονομικών χαρακτηριστικών που παρουσιάζουν τα Επενδυτικά του Ακίνητα, που προκύπτουν από :

- Την ενιαία μορφή των εσόδων, λόγω ενιαίων μισθωτηρίων ανά μισθωτή
- Την κατά πλειονότητα εφαρμογή μισθώσεων στις οποίες το κόστος ασφάλισης, διαχείρισης και επιδιόρθωσης έχουν οι ενοικιαστές
- Την ενιαία Οργανωτική δομή της Εταιρείας
- Την αποκλειστική δραστηριοποίηση στην Ελληνική Επικράτεια
- Την εφαρμογή ενιαίου Κανονιστικού Πλαισίου για το σύνολο του χαρτοφυλακίου των Επενδυτικών Ακινήτων

Συμπερασματικά, τα ακίνητα του Ομίλου αποτελούν ένα ενιαίο λειτουργικό τομέα. Τα συνολικά εισοδήματα του Ομίλου προέρχονται από μισθώματα ακινήτων στην Ελλάδα. Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021, τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα στην Ελλάδα ανέρχονταν σε € 4 εκ. (Α' εξάμηνο 2020: € 4,1 εκ.). Το μη κυκλοφορούν ενεργητικό του Ομίλου στην Ελλάδα την 30.06.2021 ανέρχεται σε € 108,1 εκ. (31.12.2020: € 96 εκ.).

Η Εταιρεία διαθέτει την αναγκαία ετοιμότητα για αναλυτική παρακολούθηση των μελλοντικών Λειτουργικών της Τομέων, ευθύς μόλις η πολυμορφία και η ποικιλότητα των νέων μελλοντικών της αποκτήσεων, το απαιτήσει.

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εξ' ορισμού, σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που

ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων σε μεταγενέστερες περιόδους έχουν ως εξής:

Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου

Το ξέσπασμά της πανδημίας SARS COVID-19 είχε ως αποτέλεσμα την εφαρμογή μέτρων περιορισμού καθώς και ταξιδιωτικών περιορισμών από πολλές χώρες. Η απότομη συρρίκνωση της οικονομικής δραστηριότητας δύναται να επηρεάσει την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα. Μέσα σε αυτό το περιβάλλον, ενδεχομένως οι αξίες των ακινήτων να διέρχονται μία περίοδο σημαντικής μεταβλητότητας κατά τη διάρκεια του διαστήματος που απαιτείται προκειμένου αυτές οι αλλαγές να απορροφηθούν από την αγορά και να προκύψουν τα ανάλογα συμπεράσματα.

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών ο Όμιλος προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών» (βλ. Σημείωση 6). Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από Πιστοποιημένους Εκτιμητές, ενταγμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών για την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο Όμιλος λαμβάνει υπ' όψιν της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίες (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτήν των ταμειακών ροών.

Σύμφωνα με τον πιστοποιημένο εκτιμητή, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας SARS COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι

αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής.

Ο Όμιλος έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να αξιολογήσει όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του την 30.06.2021, δεδομένων των συνθηκών αβεβαιότητας λόγω της αρνητικής επίδρασης της πανδημίας SARS COVID-19. Στα πλαίσια αυτά υπάρχει ακόμα συχνότερη επικοινωνία με τον πιστοποιημένο εκτιμητή σχετικά με το λογικό και το βάσιμο των παραδοχών που υιοθετούνται στις εκτιμήσεις και των μελλοντικών τάσεων στην αγορά ακινήτων υπό τις παρούσες συνθήκες λόγω της πανδημίας SARS COVID-19 και ταυτόχρονα θα συνεχίσει να αξιολογεί όποια δυνητική επίδραση στην αξία των επενδυτικών ακινήτων του.

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Υπόλοιπα έναρξης	92.315.611	94.210.000	82.168.535	83.935.800
Αγορές ακινήτων επένδυσης και προσθήκες	12.050.000	-	12.050.000	-
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	75.132	-	75.132	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα	-116.287	-819.389	-132.477	-692.265
Αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα που δεν αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα περιόδου	-	-	-	-
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	-	-1.075.000	-	-1.075.000
Μεταφορά από ενσώματες ακινητοποιήσεις	-	-	-	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	104.324.455	92.315.611	94.161.190	82.168.535

Η Εταιρεία ως ΑΕΕΑΠ διέπεται από συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο, σύμφωνα με το οποίο: **α)** απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου από Πιστοποιημένους Εκτιμητές **β)** απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από Πιστοποιημένους Εκτιμητές **γ)** απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Ως εκ τούτου, το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή ακόμα και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

Η τελευταία διαθέσιμη διενεργηθείσα αποτίμηση έγινε με ημερομηνία αναφοράς την 30.06.2021 από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, ενταγμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με εμπειρία στην πραγματοποίηση τέτοιων εκτιμήσεων. Από την εν λόγω εκτίμηση προέκυψε ζημιά αποτίμησης € 116 χιλ. που ενσωματώθηκε στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικών εισοδημάτων, ενώ η αντίστοιχη ζημιά για την Εταιρεία ανέρχεται στα € 132 χιλ.

Στην παρούσα εκτίμηση, τα ακίνητα εκτιμήθηκαν με τις μεθόδους και τις σταθμίσεις που αναφέρονται παρακάτω:

- των συγκριτικών στοιχείων από στοιχεία της κτηματαγοράς (10%), και
- των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) (90%)
- σε όποια ακίνητα υπάρχει υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης, αυτός υπολογίστηκε χρησιμοποιώντας την υπολειμματική μέθοδο (100%).

Βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) έχουν ως εξής:

Ελάχιστη (προκαθορισμένη) αύξηση μισθωμάτων –σταθμισμένη για όλα τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου	0% έως 5%
Αναπροσαρμογή μισθώματος κενών χώρων	ΔΤΚ έως ΔΤΚ+1,00%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος (exit yield)	4,75% έως 9,25%
Επιτόκιο προεξόφλησης	6,31% έως 13,60%

Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η εύλογη αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για την 30.06.2021, σε επίπεδο Ομίλου, έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο Μίσθωμα	Επιτόκιο Προεξόφλησης	Απόδοση στο τέλος
Καταστήματα	59.072.131	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	489.253	8,60% - 13,60%	6,50% - 9,10%
		90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος			
Καταστήματα	17.606.400	και υπολειμματική μέθοδος	82.305	9,10% - 9,85%	7,50% - 8,25%
Γραφεία	27.645.925	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	129.333	6,31% - 11,68%	4,75% - 9,25%
	104.324.455		700.891		

Σε επίπεδο Εταιρείας, ο αντίστοιχος πίνακας έχει ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο Μίσθωμα	Επιτόκιο Προεξόφλησης	Απόδοση στο τέλος
Καταστήματα	56.320.131	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	470.493	8,60% - 13,60%	6,50% - 9,10%
		90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος			
Καταστήματα	17.606.400	και υπολειμματική μέθοδος	82.305	9,10% - 9,85%	7,50% - 8,25%
Γραφεία	20.234.659	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	81.320	6,31% - 11,68%	4,75% - 9,25%
	94.161.190		634.118		

Επί των επενδυμένων ακινήτων της Εταιρείας που είναι μισθωμένα στην Alpha Bank, υφίσταται υποθήκη € 31,5 εκ., έναντι των αρχικών δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας προς την τράπεζα αυτή. Επιπλέον, υφίσταται υποθήκη επί του συνολικού δανείου της Εταιρείας από την Optima Bank στο ακίνητο της Εταιρείας που βρίσκεται στη συμβολή της Λεωφόρου Χατζηκυριάκου 24 και Φλέσσα στον Πειραιά, συνολικού ύψους 1.320.000€, καθώς και υποθήκες ύψους € 52 εκ. σε 11 ακίνητα της Εταιρείας που αφορούν τον ομολογιακό δανεισμό από την τράπεζα Eurobank.

Οι επενδύσεις ακινήτων εμπίπτουν σε κατηγορία επενδύσεων **Επιπέδου 3** (Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα με μεθόδους αποτίμησης όπου όλα τα σημαντικά δεδομένα προέρχονται από μη παρατηρήσιμες τιμές).

Η διοίκηση του Ομίλου, στα πλαίσια αναλύσεων ευαισθησίας όσον αφορά στο υπάρχον χαρτοφυλάκιο ακινήτων και λαμβάνοντας υπόψη τις διαφαινόμενες πιθανές επιπτώσεις στα ακίνητα από το ξέσπασμα της πανδημίας SARS COVID 19, προέβη στους παρακάτω υπολογισμούς:

Εάν το μέσο προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διάφερε κατά +/-0,20% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου θα ήταν κατά εκτίμηση € 1,4 εκ. χαμηλότερη ή € 1,43 εκ. υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν το μέσο εύλογο αγοραίο μηνιαίο μίσθωμα ανά τ.μ. που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διάφερε κατά +/- € 0,20 από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση € 0,85 εκ. υψηλότερη ή € 0,9 εκ. χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Ο Όμιλος έχει πλήρως ασφαλίσει το σύνολο των επενδυμένων ακινήτων του με βάση τις διατάξεις της παρ. 12 του άρθρου 22 του Ν.4141/2013 και της αριθ. 7/259/19.12.2002 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

7. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω:

Ονομασία	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	30.06.2021	31.12.2020
Bierco A.E.	Ελλάδα	100%	2.371.838	2.371.838
Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε.	Ελλάδα	100%	7.493.558	7.493.558
Σύνολο Επενδύσεων σε Θυγατρικές			9.865.396	9.865.396

8. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Απαιτήσεις μισθωμάτων	419.139	226.741	419.139	191.344
Δοσμένες Εγγυήσεις	9.929	9.929	9.929	9.929
Λοιπές απαιτήσεις	60.567	14.923	60.563	14.923
Σύνολο	489.636	251.594	489.631	216.196
Έξοδα επομένων χρήσεων	52.161	7.637	49.376	7.637
Σύνολο	541.797	259.231	539.007	223.833
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-54.044	-54.044	-54.044	-54.044
Σύνολο	487.752	205.186	484.963	169.789

Οι απαιτήσεις μισθωμάτων αναλύονται περαιτέρω ως εξής:

	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Μη επισφαλείς απαιτήσεις				
Απαιτήσεις έως 30 ημέρες:	342.286	128.207	342.286	92.810
Απαιτήσεις μεταξύ 30 και 60 ημερών:	10.473	30.374	10.473	30.374
Απαιτήσεις μεταξύ 60 και 90 ημερών:	6.674	10.524	6.674	10.524
Απαιτήσεις μεταξύ 90 και 120 ημερών:	753	4.436	753	4.436
Απαιτήσεις μεταξύ 120 και 150 ημερών:	-	1.950	-	1.950
Απαιτήσεις μεταξύ 120 και 180 ημερών:	-	1.304	-	1.304
Απαιτήσεις άνω των 180 ημερών:	14.742	5.736	14.742	5.736
Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων	374.928	182.531	374.928	147.133

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων του Ομίλου προσεγγίζει τη λογιστική αξία την 30.06.2021, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο, που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται μη σημαντική.

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Ταμείο	454	487	38	71
Καταθέσεις όψεως σε €	3.643.949	8.459.683	2.261.709	7.528.456
Καταθέσεις USD	4.505	796.071	4.505	796.071
Σύνολο	3.648.908	9.256.240	2.266.251	8.324.598

10. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, ποσού € 42.000.000, διαιρείται σε 10.500.000 ονομαστικές κοινές μετοχές αξίας € 4 εκάστης.

Η Εταιρεία την 30.06.2021 κατέχει συνολικά 26.714 ιδίες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας 106.856€ και κτήσης 152.967€. Οι κατεχόμενες ιδίες μετοχές αντιστοιχούν στο 0,25% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

11. Δανειακές υποχρεώσεις

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Ομολογιακό δάνειο	32.249.073	24.897.074	32.249.073	24.897.074
Βραχυπρόθεσμες δόσεις ομολογιακού δανείου	1.516.800	1.479.000	1.516.800	1.479.000
Κρατικά δάνεια	82.884	-	-	-
Δουλευμένοι τόκοι	79.399	58.733	79.399	58.733
Σύνολο	33.928.155	26.434.808	33.845.272	26.434.808

Στην τρέχουσα χρήση η Εταιρεία εξέδωσε νέο ομολογιακό δάνειο μέσω της τράπεζας Eurobank. Πρόκειται για ένα ομολογιακό δάνειο συνολικού ύψους € 40, εκ των

οποίων η πρώτη σειρά ομολογιών ύψους € 8.109.000 εκδόθηκε στις 28.05.2021, ενώ έχει διάρκεια έως πέντε έτη. Το κονδύλι «Κρατικά δάνεια» αφορά σε επιστρεπτές προκαταβολές που ελήφθησαν από τον Όμιλο.

Οι πληρωμές των δόσεων για τα δύο δάνεια της Εταιρείας από την Alpha Bank και την Optima Bank γίνονται ανά τρίμηνο, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου. Για το ομολογιακό δάνειο της Eurobank, η αποπληρωμή του κεφαλαίου ξεκινάει στο τέλος του πρώτου εξάμηνου του τέταρτου έτους και συνεχίζει σε εξαμηνιαία βάση έως και το δεύτερο εξάμηνο του πέμπτου έτους. Η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων ανέρχεται, κατά την 30.06.2021, στα € 27.429.272. Ο ομολογιακός δανεισμός της Εταιρείας και του Ομίλου έχει λήξη στο έτος 2027 για το ομολογιακό δάνειο της Alpha Bank, στο 2026 για αυτό της Optima Bank και της Eurobank.

Σε εξασφάλιση της οφειλής από το ομολογιακό δάνειο της Alpha Bank έχουν παρασχεθεί οι ακόλουθες εξασφαλίσεις:

1. Υποθήκη επί των επενδυμένων ακινήτων που είναι μισθωμένα στην Alpha Bank, συνολικής αξίας € 31,5 εκ.
2. Ενέχυρο επί των μισθωτηρίων συμβολαίων για τον σύνολο των επενδυμένων ακινήτων που έχουν μισθωθεί στην Alpha Bank καθ' όλη τη διάρκεια του ομολογιακού δανείου.
3. Εγγύηση βασικού μετόχου για την ορθή εξυπηρέτηση του δανείου και διαβεβαιώσεις μη μεταβολής της μετοχικής σύνθεσης ώστε η συμμετοχή του βασικού μετόχου να μην μειωθεί λιγότερο από 67%
4. Ρήτρα ολοσχερούς παρακράτησης των μηνιαίων μισθωμάτων σε περίπτωση μη τήρησης χρηματοοικονομικού όρου και μη αποκατάστασης του εντός 30 ημερολογιακών ημερών.

Όπως αναφέρεται ανωτέρω στο σημείο 4, σε εξασφάλιση της οφειλής από το ομολογιακό δάνειο της Alpha Bank, έχει παρασχεθεί ενέχυρο επί των μισθωτηρίων συμβολαίων για τον σύνολο των επενδυμένων ακινήτων που έχουν μισθωθεί στην Alpha Bank καθ' όλη τη διάρκεια του ομολογιακού δανείου. Τα μισθώματα κατατίθενται σε συγκεκριμένο τραπεζικό λογαριασμό καταθέσεων, με σκοπό την ενεργοποίηση μηχανισμού ολοσχερούς παρακράτησης (cash sweep) σε περίπτωση μη τήρησης των δανειακών όρων που προβλέπονται στη σύμβαση ομολογιακού δανείου.

Ειδικότερα, σε περίπτωση παραβίασης του ελαχίστου λόγου κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους (DSCR)>120% και μη αποκατάστασής του εντός 30 ημερολογιακών ημερών με ίδια κεφάλαια από την εκδότρια, θα ενεργοποιείται ο ανωτέρω μηχανισμός (cash sweep) με την παρακράτηση των καθαρών μηνιαίων μισθωμάτων από τα ανωτέρω ακίνητα, μέχρις ότου συγκεντρωθεί το απαιτούμενο ποσό για την αποκατάσταση του λόγου στα προβλεπόμενα επίπεδα. Για την περίοδο 01.01.2021 – 30.06.2021 δεν συνέτρεξε τέτοια περίπτωση. Για το ομολογιακό δάνειο της Optima Bank έχουν παρασχεθεί η ακόλουθες εξασφαλίσεις:

1. Υποθήκη επί του συνολικού δανείου στο ακίνητο της Εταιρείας που βρίσκεται στη συμβολή της Λεωφόρου Χατζηκυριάκου 24 και Φλέσσα στον Πειραιά, συνολικού ύψους € 1.320.000.
2. Εξασφάλιση επί των απαιτήσεων από ασφαλιστικές συμβάσεις που αφορούν στο παραπάνω ακίνητο.
3. Εξασφάλιση επί των απαιτήσεων από μισθώματα που αφορούν στο παραπάνω ακίνητο.

Η Εταιρεία συμμορφώθηκε καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου 01.01.2021 - 30.06.2021 με όλους τους συμβατικούς όρους των ομολογιακών δανείων.

Όσον αφορά το ομολογιακό δάνειο από την τράπεζα Eurobank, έχουν παρασχεθεί οι παρακάτω εξασφαλίσεις:

1. Υποθήκη επί συνολικά 11 ακινήτων της Εταιρείας για το ποσό των € 52 εκ. σε κάθε ακίνητο.
2. Εκχώρηση λόγω ενεχύρου των απαιτήσεων από ασφαλιστικές συμβάσεις που αφορούν στα παραπάνω ακίνητα.
3. Εκχώρηση λόγω ενεχύρου των απαιτήσεων από συμβάσεις μίσθωσης και από εγγυητικές επιστολές που απορρέουν από τα παραπάνω ακίνητα.
4. Ενεχυρίαση του συνόλου των μετοχών των δύο θυγατρικών εταιρειών της Εταιρείας.

12. Εγγυήσεις

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις				
Εγγυήσεις ενοικίων	514.674	528.748	382.000	396.073
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις				
Εγγυήσεις ενοικίων	161.731	146.218	161.731	146.218
Σύνολο	676.406	674.966	543.731	542.291

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Προμηθευτές	142.480	30.232	142.480	30.025
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	12.020	13.880	12.020	13.880
Χαρτόσημο και λοιποί φόροι	410.321	251.802	394.426	245.152
ΕΝΦΙΑ	465.841	-	435.361	-
Λοιπές υποχρεώσεις	42.921	12.564	18.400	9.958
Προκαταβολές πελατών	27.250	5.859	27.250	5.859
Έσοδα επομένων χρήσεων	3.507	-	-	-
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	107.757	66.123	96.902	66.033
Σύνολο	1.212.097	380.459	1.126.840	370.906

14. Έσοδα από μισθώματα

Το σύνολο των μισθωμάτων προέρχεται από λειτουργικές μισθώσεις των επενδυμένων ακινήτων του Ομίλου. Η περίοδος μισθώσεων κατά τη διάρκεια της οποίας ο Όμιλος μισθώνει τις επενδύσεις σε ακίνητα με συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης με μεσο-μακροπρόθεσμη διάρκεια.

Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένο 0% - 3% καθώς και με 3,5% (κατ'ελάχιστον) ετησίως για το χαρτοφυλάκιο της Alpha Bank. Δεν υπάρχουν μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, κατά την 30^η Ιουνίου 2021. Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις.

15. Φόροι

Σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 2778/1999 όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία υποχρεούνται σε καταβολή φόρου ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς), προσαυξανομένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Κατά τον υπολογισμό του παραπάνω φόρου δε λαμβάνονται υπόψη τα ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ, εφόσον αυτά αναγράφονται διακεκριμένα στις καταστάσεις επενδύσεών τους.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές. Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

16. Κέρδη ανά μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της περιόδου που αναλογεί στους κοινούς μετόχους, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της

περιόδου, αφαιρούμενων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές. Τόσο για την τρέχουσα όσο και την προηγούμενη περίοδο, τα βασικά κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα μειωμένα, και ο υπολογισμός τους έχει ως εξής:

	Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2021 - 30.06.2021	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2021 - 30.06.2021	1.1.2020 - 30.06.2020
Κέρδη/(ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού των μετοχών	2.318.967	2.695.798	2.055.391	2.373.146
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (Ευρώ ανά μετοχή)	0,22	0,26	0,20	0,23

17. Διανομή Κερδών

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 7^η Ιουνίου 2021 αποφάσισε τη διανομή κερδών υπό μορφή μερίσματος συνολικού ύψους €3.875.115,45.

18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Ως συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 24, ο Όμιλος στο παρόν στάδιο έχει θεωρήσει τα εξής:

- AJOLICO Trading Limited, βασικός μέτοχος (78,78%) της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. – Δεν υπήρξαν συναλλαγές πέραν της καταβολής του αρχικού Μετοχικού Κεφαλαίου.
- REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA, Τήρηση έντοκου καταθετικού λογαριασμού της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.
- Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς, Πρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π., μέτοχος 36,51% στην AJOLICO Trading Limited, Πρόεδρος ΔΣ REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA.
- Παναγιώτα Χαλικιά, Αντιπρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL A.E.E.A.Π., μέτοχος 31,75% στην AJOLICO Trading Limited.
- Ελένη Χαλικιά, Πρόεδρος του ΔΣ της θυγατρικής Bierco A.E. και μέλος του ΔΣ της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π., μέτοχος 31,74% στην AJOLICO Trading Limited.
- BIERCO Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε., η οποία αποτελεί θυγατρική εταιρεία. Η Εταιρεία κατέχει το σύνολο των μετοχών της BIERCO A.E.
- Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε., η οποία αποτελεί θυγατρική εταιρεία. Η Εταιρεία κατέχει το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε.

Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης του Ομίλου, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στην διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους

ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού. Οι συναλλαγές της Εταιρείας και του Ομίλου με τα συνδεδεμένα μέρη της για το πρώτο εξάμηνο του 2021 καθώς και τα μεταξύ τους υπόλοιπα την 30.06.2021 έχουν ως εξής:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2021 - 30.06.2021	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2021 - 30.06.2021	1.1.2020 - 30.06.2020
Θυγατρική "BIERCO A.E."	-	-	6.000	6.000
Θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 ΙΚΕ"	-	-	6.000	6.000
Λοιπά Συνδεδεμένα μέρη	6.000	6.000	6.000	6.000
	6.000	6.000	18.000	18.000

β) Έσοδα από τόκους Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδύναμων

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2021 - 30.06.2021	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2021 - 30.06.2021	1.1.2020 - 30.06.2020
Republic Bank of Chicago	403	593	403	593
	403	593	403	593

γ) Αμοιβές Δ.Σ. , Διευθυντικών Στελεχών και Εποπτικών Οργάνων

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2021 - 30.06.2021	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2021 - 30.06.2021	1.1.2020 - 30.06.2020
Αμοιβές Δ.Σ.	12.000	24.000	12.000	24.000
Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών και Εποπτικών Οργάνων	164.343	150.807	161.943	150.807
	176.343	174.807	173.943	174.807

δ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις				
Θυγατρική "BIERCO A.E."	-	-	1.036	-
Θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 ΙΚΕ"	-	-	1.036	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	15.108	4.144	15.108	4.144
	15.108	4.144	17.180	4.144
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Republic Bank of Chicago - Καταθέσεις σε USD	4.504	714.010	4.504	714.010
	4.504	714.010	4.504	714.010
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	28.006	-	25.400	-
	28.006	-	25.400	-

19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Φορολογικό πιστοποιητικό

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο ο Όμιλος θα το λαμβάνει. Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρείες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία από τη σύστασή της στο έτος 2013 έως σήμερα, δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές. Για τις χρήσεις μέχρι το 2019, έχει ελεγχθεί φορολογικά από την PricewaterhouseCoopers A.E.E. και έχει λάβει «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» χωρίς επιφύλαξη. Ο έλεγχος για τη χρήση του 2020 είναι σε εξέλιξη από την ίδια εταιρεία και η διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδης φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που έχουν ήδη απεικονίζονται σε αυτή την ενδιάμεση πληροφόρηση.

Όσον αφορά τις θυγατρικές «BIERCO A.E.» και «Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε.», δεν ελέγχονται για σκοπούς Φορολογικού Πιστοποιητικού και, ως τώρα, δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τις φορολογικές αρχές. Η διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδης φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που απεικονίζονται σε αυτή την ενδιάμεση πληροφόρηση.

Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά του Ομίλου που να επηρεάζουν ουσιωδώς την οικονομική θέση του και οι οποίες θα έπρεπε να ληφθούν υπόψη στον παρόν στάδιο.

20. Μεταγενέστερα γεγονότα

Η Εταιρεία την 30.07.2021, προέβη στην απόκτηση ενός διώροφου εμπορικού κτιρίου (Υπεραγοράς) συνολικού εμβαδού 4.408,32 τ.μ. με θέσεις στάθμευσης στο Πικέρμι Αττικής, έναντι € 8.086.970.

Επιπλέον, η Διοίκηση του Ομίλου προτίθεται έως το τέλος της τρέχουσας οικονομικής χρήσης να προβεί στη συγχώνευση των δύο θυγατρικών εταιρειών της, προκειμένου να περιορίσει τα επαναλαμβανόμενα ετήσια διοικητικά/λειτουργικά κόστη τους, αλλά κυρίως προκειμένου βελτιστοποιήσει την διοικητική διαχείριση του Ομίλου.

Αθήνα , 31 Αυγούστου 2021

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Ο Οικονομικός
Διευθυντής**

**Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893**

**Ευάγγελος Ι. Κοντός
ΑΔΤ ΑΝ 087157**

**Γεράσιμος Ρομποτής
ΑΔΤ ΑΝ 139944**