



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

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Για την περίοδο από 1η Ιανουαρίου 2022 μέχρι την 30η Ιουνίου 2022

Αύγουστος 2022

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελίδα
Δηλώσεις Εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	14
Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση	
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	17
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	18
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	19
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	20
Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	
1. Γενικές πληροφορίες	21
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών	21
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου	24
4. Λειτουργικοί Τομείς	26
5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	26
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	28
7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	30
8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	31
9. Μετοχικό Κεφάλαιο	31
10. Δανειακές Υποχρεώσεις	31
11. Εγγυήσεις	33
12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	33
13. Έσοδα από μισθώματα	33
14. Φόροι	33
15. Κέρδη ανά μετοχή	34
16. Διανομή Κερδών	34
17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	34
18. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	36
19. Συγχώνευση θυγατρικών	37
20. Μεταγενέστερα Γεγονότα	38

**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 για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2022 της **INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.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, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 έως 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, 26 Αυγούστου 2022

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 2022 (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») για την Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2022.

Χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας

Την 12.04.22, με την καταχώρησή τους στο Γ.Ε.ΜΗ. ολοκληρώθηκαν οι συγχωνεύσεις των δύο θυγατρικών της Εταιρείας, «Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε.» και «Bierco Α.Ε.». Οι συγχωνεύσεις έγιναν με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού 30.06.2021. Ως εκ τούτου, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας της 30.06.2022, καθώς και τα αποτελέσματα για την περίοδο 1.1.2022 – 30.06.2022, περιλαμβάνουν τα αντίστοιχα κονδύλια από τις δύο θυγατρικές που συγχωνεύθηκαν για την περίοδο 12.04.2022 – 30.6.2022. Η εν λόγω αναδιάρθρωση επιτυγχάνει μειωμένα λειτουργικά έξοδα, δίνει την δυνατότητα άμεσης αξιοποίησης του συνόλου των εσόδων από όλα τα ακίνητα για νέες επενδύσεις, συμβάλλοντας στην μείωση του χρηματοοικονομικού κόστους, ενώ παράλληλα επιτυγχάνεται απόλυτη σαφήνεια όσον αφορά στις αξίες των δύο ακινήτων των δύο συγχωνευμένων εταιρειών

Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπ' όψη τις εξελίξεις τόσο όσον αφορά την εξελικτική πορεία της πανδημίας SARS COVID-19, και κυριότερα τις εξελίξεις όσον αφορά στην πρωτοφανή αύξηση του πληθωρισμού, μετά από την νομισματική ενοποίηση της χώρας στο Ευρώ, απόρροια του ξεσπάσματος του πολέμου αναμεταξύ Ουκρανίας – Ρωσίας και της συνεχιζόμενης ενεργειακής κρίσης προχωρεί με προσεκτικά βήματα, όσον αφορά νέες επενδύσεις, στοχεύοντας στο προσεχές δωδεκάμηνο σε αύξηση του χαρτοφυλακίου της αξίας του χαρτοφυλακίου κατά 45 εκ., έχοντας ήδη εξασφαλίσει την δυνατότητα για αναχρηματοδότηση και αύξηση του υφισταμένου ομολογιακού δανείου κατά € 20 εκ. Η απόκτηση των τελευταίων δύο ακινήτων το προηγούμενο έτος, συνολικού ύψους € 20,15 εκ., έχουν ήδη θετικό αντίκτυπο στα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας, τόσο όσον αφορά στην αύξηση της εκτιμώμενης αγοραίας αξίας τους (αύξηση 2% σε σχέση με την αρχική αξία κτήσης), όσο και όσον αφορά στη αύξηση των εσόδων του πρώτου δμήνου του τρέχοντος έτους σε αντιδιαστολή με το πρώτο εξάμηνο του 2021.

Συνολικά, την 30.06.2022, η Εταιρεία διέθετε 34 ακίνητα, από τα οποία 32 είναι επενδυτικά ακίνητα, ενώ δύο ιδιοχρησιμοποιούνται. Οι εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, όπως υπολογίστηκαν από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, σημείωσαν περιορισμένη μείωση στο Α' εξάμηνο του 2022 καταγράφοντας ζημιά από αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες ύψους **€ 0,491 εκ**, εκ των οποίων ποσοστό 57% οφείλεται σε προσθήκες/βελτιώσεις και με τη συνολική τους αξία να

φτάνει τα **€ 111,2 εκ.** Η Εταιρεία προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας και των 2 ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται, η οποία την 30.06.2022 ανέρχεται σε **€ 2,64 εκ** (31 Δεκεμβρίου 2021: € 2,72 εκ.).

Τα έσοδα από μισθώματα κατέγραψαν αύξηση (€ 683 χιλ.) σε σχέση με το αντίστοιχο εξάμηνο του 2021. Η εν λόγω αύξηση οφείλεται σε αύξηση των εσόδων από την αγορά των δύο νέων ακινήτων (€ 443 χιλ.), σε αύξηση των εσόδων από την συγχώνευση των δύο θυγατρικών εταιρειών (€ 140 χιλ.), σε αναπροσαρμογή μισθωμάτων (€ 90 χιλ.) και σε λοιπά (€ 10 χιλ.).

Η Εταιρεία συνεχίζει να διατηρεί την υψηλή εισπραξιμότητα των μισθωμάτων και την απουσία ουσιωδών επισφαλειών, γεγονός που χαρακτηρίζει την ποιότητα των κερδών της ως υψηλή.

Αναλυτικότερα:

Έσοδα:

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας για το πρώτο εξάμηνο του 2022, ανήλθαν σε **€ 4,4 εκ.** έναντι € 3,7 εκ. στο πρώτο εξάμηνο του 2021, (αύξηση 18,91%).

Από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία καταγράφηκαν ζημιές ύψους **€ 0,49 εκ.** (Α' εξάμηνο 2021: ζημιές € 0,13 εκ.) εκ των όποιων ποσοστό 57% οφείλεται σε προσθήκες/βελτιώσεις.

Λειτουργικά Έξοδα:

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται με τα ακίνητα των επενδύσεων ανήλθαν, για το Α' εξάμηνο 2022, σε **€ 0,75 εκ.** (Α' εξάμηνο 2021: € 0,5 εκ.).

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα/έξοδα ανήλθαν σε **€ 0,55 εκ.** (Α' εξάμηνο 2021: € 0,42 εκ.).

Λειτουργικά Κέρδη – Κέρδη προ Φόρων:

Τα **Λειτουργικά Κέρδη** για το πρώτο εξάμηνο του 2022 ανήλθαν σε **€ 2,6 εκ.** δηλ. 59,06% επί των μισθωμάτων, συμπεριλαμβανομένης και της αρνητικής διαφοράς αποτίμησης του Χαρτοφυλακίου ακινήτων (Α' εξάμηνο 2021: € 2,6 εκ. δηλ. 71,5% επί των μισθωμάτων).

Τα **Κέρδη προ Φόρων** ανήλθαν σε **€ 2,1 εκ.** δηλ. 48,02% επί των μισθωμάτων, συμπεριλαμβανομένων των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων **€ 482 χιλ.** (Α' εξάμηνο 2021: € 2,1 εκ., δηλ. 60,64% επί των μισθωμάτων, συμπεριλαμβανομένων των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων € 544 χιλ.).

Φόρος – Καθαρά Κέρδη Περιόδου:

Ο φόρος για το Α' εξάμηνο του 2022 ανήλθε σε **€ 58 χιλ.**, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε **€ 2,04 εκ.** (Α' εξάμηνο 2021: € 48 χιλ., διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε € 2,06 εκ.).

Βασικοί Δείκτες

Η διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοσή του, εντοπίζοντας αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η αποδοτικότητα της Εταιρείας 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

	30.06.2022	30.06.2021
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	0,59	0,71
Προσαρμοσμένο EBITDA	3.128.865	2.819.013
FFO	3.070.600	2.770.714

	30.06.2022	31.12.2021
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.)	7,34	7,20

	30.06.2022	31.12.2021
Δείκτες Ρευστότητας		
Γενική Ρευστότητα	1,25	1,18
Δείκτες Μόχλευσης		
Υποχρεώσεις προς Σύνολο		
Ενεργητικού	34,86%	35,06%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς		
Επενδύσεις - LTV	35,18%	39,30%

Σημαντικά γεγονότα κατά το Α' εξάμηνο του 2022

Στο Α' εξάμηνο του 2022, η Εταιρεία ολοκλήρωσε τη συγχώνευση των δύο θυγατρικών της «Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε.» και «Bierco Α.Ε.» Οι συγχωνεύσεις έγιναν με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού 30.06.2021 και οι καταχωρήσεις τους στο Γ.Ε.ΜΗ έγιναν με ημερομηνία 12.04.2022.

Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2022

Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπ' όψη τις εξελίξεις τόσο όσον αφορά την εξελικτική πορεία της πανδημίας SARS COVID-19, και κυριότερα τις εξελίξεις όσον αφορά στην πρωτοφανή αύξηση του πληθωρισμού, μετά από την νομισματική ενοποίηση της χώρας στο Ευρώ, απόρροια του ξεσπάσματος του πολέμου αναμεταξύ Ουκρανίας – Ρωσίας και της συνεχιζόμενης ενεργειακής κρίσης προχωρεί με προσεκτικά βήματα, όσον αφορά νέες επενδύσεις, στοχεύοντας να ολοκληρώσει νέες αγορές περίπου €10, μέχρι το τέλος του τρέχοντος οικονομικού έτους.

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 € 3,03 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 € 3,15 εκ. καθώς και τα πάσης φύσης έξοδα της Εταιρείας για περίοδο που ξεπερνά τους 12 μήνες.

Μεταγενέστερα Γεγονότα

Δεν προέκυψαν σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, που να επηρεάζουν την παρούσα ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία την 30^η Ιουνίου 2022 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 η Εταιρεία

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας 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 την Εταιρεία από αρνητικές τιμές πληθωρισμού, καθώς ορίζεται ότι δεν είναι αποδεκτός αρνητικός Δ.Τ.Κ.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία 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). Επιπρόσθετα, όπως αναφέρεται κατωτέρω στη σημείωση 10, σε εξασφάλιση της οφειλής από το ομολογιακό δάνειο της Alpha Bank, υφίσταται μηχανισμός ολοσχερούς παρακράτησης (cash sweep) σε περίπτωση μη τήρησης των δανειακών όρων που προβλέπονται στη σύμβαση ομολογιακού δανείου. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενου να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Τα λοιπά ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα της Εταιρείας είναι επενδυμένα σε αντισυμβαλλόμενους με υψηλή πιστοληπτική αξιολόγηση.

Κίνδυνος Αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Την 30.06.2022, η Εταιρεία διέθετε ελάχιστα ταμειακά διαθέσιμα σε ξένο νόμισμα, μετά από τη μετατροπή σχεδόν του συνόλου των Δολαρίων Αμερικής που κατείχε σε Ευρώ στο προηγούμενο έτος. Ως εκ τούτου, ο συναλλαγματικός κίνδυνος από αυτά τα διαθέσιμα είναι πλέον μη σημαντικός.

ii) Κίνδυνος τιμών

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

Η Εταιρεία 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). Η Εταιρεία επιδιώκει να συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές. Στον παρόν στάδιο ελαχιστοποιεί τον ανωτέρω κίνδυνο έχοντας εξασφαλίσει με τον κύριο μισθωτή της (ALPHA BANK) μισθώσεις οι οποίες δεν μπορούν να καταγγελθούν από το μισθωτή μέχρι το έτος 2027. Από το συγκεκριμένο μισθωτή, προέρχεται περίπου 52% των ετήσιων συνολικών εσόδων από μισθώματα της Εταιρείας.

iii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από το δανεισμό της Εταιρείας. Τα δάνεια της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολών των επιτοκίων δανεισμού. Η συνεχιζόμενη αύξηση του πληθωρισμού αναπόφευκτα θα οδηγήσει σε αύξηση των επιτοκίων βάσης (πχ. EURIBOR). Εξ αυτού του γεγονότος η διοίκηση της Εταιρείας, εξετάζει το ενδεχόμενο σύναψης σύμβασης αντισταθμιστικού επιτοκιακού κινδύνου με κάποια από τις συστημικές τράπεζες, προκειμένου διασφαλιστεί από τυχών ανεξέλεγκτη αύξηση επιτοκίων στο μέλλον.

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 της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Όπως προκύπτει από τους βασικούς δείκτες ανωτέρω, η Εταιρεία 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 όμως μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες όπως η οικονομική αστάθεια, οι πολιτικές αναταράξεις και οι φορολογικές αλλαγές.

Περιβαλλοντικά Ζητήματα

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

- Διαρκής αναβάθμιση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, 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 της Εταιρείας μέσα από την ενημέρωσή τους για περιβαλλοντικά θέματα και τις πρακτικές που ακολουθεί η Εταιρεία.

α) Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της Εταιρείας στο περιβάλλον

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

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

Η Εταιρεία 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

Η Εταιρεία προασπίζει την πολυμορφία και τις ίσες ευκαιρίες στον εργασιακό τομέα. Οι υποψήφιοι εργαζόμενοι ή τα στελέχη της Εταιρείας, 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

Η Εταιρεία 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. Η Εταιρεία συμμορφώνεται απόλυτα με την εργατική νομοθεσία.

β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζομένων και συνδικαλιστική ελευθερία

Η Εταιρεία φροντίζει για τα δικαιώματα όλων των εργαζομένων της, ενώ προς το παρόν δεν υπάρχει σωματείο εργαζομένων. Έως σήμερα, Η Εταιρεία 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

Η Εταιρεία λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα ούτως ώστε τόσο οι εργαζόμενοι, όσο και οι συνεργάτες ή τρίτοι που πραγματοποιούν εργασίες για λογαριασμό της Εταιρείας να εργάζονται με ασφάλεια, ενώ τηρούνται αυστηρά οι κανόνες πυρασφάλειας.

Το προσωπικό της Εταιρείας εκπαιδεύεται σε θέματα ασφαλείας και εκτάκτων αναγκών.

Η Εταιρεία διαθέτει τεχνικό ασφαλείας, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας.

Η Εταιρεία 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 στην Εταιρεία, και προτείνει προαγωγές στο Δ.Σ. για έγκριση.

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

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα κατά την 30.06.2022.

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, η Εταιρεία 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 33,33% στην AJOLICO Trading Limited, Πρόεδρος ΔΣ REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA.

- Παναγιώτα Χαλικιά, Αντιπρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL A.E.E.A.Π., μέτοχος 33,33% στην AJOLICO Trading Limited.
- Ελένη Χαλικιά, μέλος του ΔΣ της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π., μέτοχος 33,33% στην AJOLICO Trading Limited.
- BIERCO Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε., η οποία αποτελούσε θυγατρική εταιρεία. Η Εταιρεία κατείχε το σύνολο των μετοχών της BIERCO Α.Ε.
- Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε., η οποία αποτελούσε θυγατρική εταιρεία. Η Εταιρεία κατείχε το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε.

Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, 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 με τα συνδεδεμένα μέρη της για το πρώτο εξάμηνο του 2022 καθώς και τα μεταξύ τους υπόλοιπα την 30.06.2022 έχουν ως εξής:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	1.1.2022 - 30.06.2022	1.1.2021 - 30.06.2021
Θυγατρική "BIERCO Α.Ε."	-	6.000
Θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 ΙΚΕ"	-	6.000
Μητρική	6.000	6.000
	6.000	18.000

β) Έσοδα από τόκους Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδύναμων

	1.1.2022 - 30.06.2022	1.1.2021 - 30.06.2021
Republic Bank of Chicago	-	403
	-	403

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

	1.1.2022 - 30.06.2022	1.1.2021 - 30.06.2021
Αμοιβές Δ.Σ.	6.343	12.000
Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών και Εποπτικών Οργάνων	115.539	161.943
	121.882	173.943

δ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	1.1.2022 - 30.06.2022	1.1.2021 - 31.12.2021
Republic Bank of Chicago - Καταθέσεις σε USD	4.727	4.727
	4.727	4.727

Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	17.210	-
	17.210	-

Διανομή Κερδών

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 26^η Μαΐου 2022 αποφάσισε τη διανομή κερδών υπό μορφή μερίσματος συνολικού ύψους €3.037.253.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Αθήνα, 26 Αυγούστου 2022

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 ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», της 30^{ης} Ιουνίου 2022 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας 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 ουσιαστική 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 χρηματοοικονομική πληροφόρηση.



ΠράιςγουοτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 26 Αυγούστου 2022
Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Κυριακή Πλαστήρα
ΑΜ ΣΟΕΛ 3893



ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

Για την περίοδο από 1^η Ιανουαρίου 2022 μέχρι την 30^η Ιουνίου 2022

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Επενδύσεις σε ακίνητα	6	111.222.000	101.163.340
Ενσώματες ακινητοποιήσεις		1.851.033	1.576.763
Ασώματες ακινητοποιήσεις		17.063	22.380
Λοιπές απαιτήσεις		1.180.810	1.205.566
Συμμετοχές σε θυγατρικές	19	-	9.865.396
		114.270.906	113.833.446

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7	949.451	402.838
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	3.028.593	2.189.089
		<u>3.978.044</u>	<u>2.591.927</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		<u>118.248.950</u>	<u>116.425.373</u>

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Μετοχικό κεφάλαιο	9	42.000.000	42.000.000
Αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		3.990.000	3.990.000
Τακτικό αποθεματικό		844.714	844.714
Λοιπά αποθεματικά		28.077	28.077
Ίδιες μετοχές		-152.967	-152.967
Κέρδη εις νέον		30.313.028	28.899.088
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>77.022.852</u>	<u>75.608.912</u>

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Προβλέψεις αποζημίωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία		1.729	1.729
Δανειακές υποχρεώσεις	10	37.409.222	38.106.630
Υποχρεώσεις μισθώσεων		13.283	15.239
Εγγυήσεις	11	651.000	520.579
		<u>38.075.233</u>	<u>38.644.177</u>

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	1.346.491	434.370
Υποχρεώσεις μισθώσεων		6.615	7.591
Δανειακές υποχρεώσεις	10	1.714.663	1.652.977
Εγγυήσεις	11	24.831	24.831
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		58.265	52.515
		<u>3.150.865</u>	<u>2.172.284</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>41.226.098</u>	<u>40.816.462</u>

ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ

118.248.950 **116.425.373**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Λόγω της ενσωμάτωσης των αποτελεσμάτων στην Εταιρεία από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης των δύο θυγατρικών (12.04.2022), οι πληροφορίες που παρουσιάζονται στις συγκριτικές ημερομηνίες αφορούν στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

	Σημείωση	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 30.06.2021
Έσοδα από μισθώματα	13	4.372.438	3.689.035
Καθαρό αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-490.702	-132.477
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		-747.400	-501.153
Μικτά Κέρδη		3.134.336	3.055.405
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		-160.900	-195.982
Λοιπά έσοδα/(έξοδα)		-390.885	-222.868
Λειτουργικά κέρδη		2.582.551	2.636.555
Συναλλαγματικές διαφορές		-	10.952
Χρηματοοικονομικά έσοδα		86	856
Χρηματοοικονομικά έξοδα		-482.869	-544.674
Κέρδη προ φόρων		2.099.767	2.103.690
Φόροι	14	-58.265	-48.299
Καθαρά κέρδη περιόδου		2.041.502	2.055.391
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		2.041.502	2.055.391
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)			
Βασικά και μειωμένα	15	0,19	0,20

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Λόγω της ενσωμάτωσης των αποτελεσμάτων στην Εταιρεία από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης των δύο θυγατρικών (12.04.2022), οι πληροφορίες που παρουσιάζονται στις συγκριτικές ημερομηνίες αφορούν στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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 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
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2022	42.000.000	3.990.000	844.714	28.077	28.899.088	-152.967	75.608.912
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	2.041.502	-	2.041.502
Συγχώνευση θυγατρικών	-	-	-	-	2.409.691	-	2.409.691
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	4.451.193	-	4.451.193
Συναλλαγές με μετόχους							
Καταβολή Μερίσματος χρήσης 2021	-	-	-	-	-3.037.253	-	-3.037.253
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2022	42.000.000	3.990.000	844.714	28.077	30.313.028	-152.967	77.022.852

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Λόγω της ενσωμάτωσης των αποτελεσμάτων στην Εταιρεία από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης των δύο θυγατρικών (12.04.2022), οι πληροφορίες που παρουσιάζονται στις συγκριτικές ημερομηνίες αφορούν στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημείωση		01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 30.06.2021
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		2.099.767	2.103.690
Πλέον (μείον) προσαρμογές για:			
Χρηματοοικονομικά έσοδα		-86	-856
Έξοδα τόκων		368.842	168.617
Συναλλαγματικές διαφορές		-	-10.952
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα		490.702	132.477
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις		60.742	-
Λοιπές προβλέψεις		50.000	-
Αποσβέσεις περιόδου		55.612	49.981
		3.125.580	2.442.956
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	7	-582.118	-459.871
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	12	865.162	768.521
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		3.408.624	2.751.606
Καταβληθέντες φόροι		-57.913	-47.875
Καταβληθέντες τόκοι		-337.309	-150.454
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες(α)		3.013.402	2.553.278
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές Επενδυτικών ακινήτων	6	-	-12.050.000
Κεφαλαιουχικές δαπάνες για ακίνητα προς επένδυση	6	-278.891	-75.132
Τόκοι εισπραχθέντες		86	856
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		-278.805	-12.124.276
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Νέος ομολογιακός δανεισμός		-	8.109.000
Πληρωμή μερίσματος		-3.037.253	-3.875.116
Αποπληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης		-3.795	-2.134
Αποπληρωμές ομολογιακού δανείου	10	-767.850	-730.050
Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		-3.808.898	3.501.700
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)		-1.074.302	-6.069.298
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		2.189.089	8.324.598
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα θυγατρικών		1.913.806	-
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα		-	10.952
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου		3.028.593	2.266.251

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Λόγω της ενσωμάτωσης των αποτελεσμάτων στην Εταιρεία από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης των δύο θυγατρικών (12.04.2022), οι πληροφορίες που παρουσιάζονται στις συγκριτικές ημερομηνίες αφορούν στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

1. Γενικές πληροφορίες

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**» (η «Εταιρεία») για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2022.

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 26η Αυγούστου 2022.

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 εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2021.

2.1 Βάση προετοιμασίας της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική 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 2021, 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 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 2022.

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 1.1.2022 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας 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 – Παράταση περιόδου εφαρμογής

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.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης

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»

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.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020

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.

Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν επίδραση σε αυτή την Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Η Εταιρεία ερευνά την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται 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.

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.

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 € 3,03 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 € 3 εκ. καθώς και τα πάσης φύσης έξοδα της Εταιρείας για περίοδο που ξεπερνά τους 12 μήνες.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία 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 30.06.2022, η Εταιρεία διέθετε ελάχιστα ταμειακά διαθέσιμα σε ξένο νόμισμα, μετά από τη μετατροπή σχεδόν του συνόλου των Δολαρίων Αμερικής που κατείχε σε Ευρώ στο προηγούμενο έτος. Ως εκ τούτου, ο συναλλαγματικός κίνδυνος από αυτά τα διαθέσιμα είναι πλέον μη σημαντικός.

ii) Κίνδυνος τιμών

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

Η Εταιρεία 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). Η Εταιρεία επιδιώκει να συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές. Στον παρόν στάδιο ελαχιστοποιεί τον ανωτέρω κίνδυνο έχοντας εξασφαλίσει με τον κύριο μισθωτή της (ALPHA BANK) μισθώσεις οι οποίες δεν μπορούν να καταγγελθούν από το μισθωτή μέχρι το έτος 2027. Από το συγκεκριμένο μισθωτή, προέρχεται περίπου 52% των ετήσιων συνολικών εσόδων από μισθώματα της Εταιρείας.

iii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από το δανεισμό της Εταιρείας. Τα δάνεια της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολών των επιτοκίων δανεισμού. Η συνεχιζόμενη αύξηση του πληθωρισμού αναπόφευκτα θα οδηγήσει σε αύξηση των επιτοκίων βάσης (πχ. EURIBOR). Εξ αυτού του γεγονότος η διοίκηση της Εταιρείας, εξετάζει το ενδεχόμενο σύναψης σύμβασης αντισταθμιστικού επιτοκιακού κινδύνου με κάποια από τις συστημικές τράπεζες, προκειμένου διασφαλιστεί από τυχών ανεξέλεγκτη αύξηση επιτοκίων στο μέλλον.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία 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). Επιπρόσθετα, όπως αναφέρεται κατωτέρω στη σημείωση 10, σε εξασφάλιση της οφειλής από το ομολογιακό δάνειο της Alpha Bank, υφίσταται μηχανισμός ολοσχερούς παρακράτησης (cash sweep) σε περίπτωση μη τήρησης των δανειακών όρων που προβλέπονται στη σύμβαση ομολογιακού δανείου. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενου να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Τα λοιπά ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα της Εταιρείας 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 της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Όπως προκύπτει από τους βασικούς δείκτες ανωτέρω, η Εταιρεία δεν διατρέχει άμεσο κίνδυνο ρευστότητας.

3.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς της να συνεχίσει τη δραστηριότητά του, ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση, επιτυγχάνοντας μείωση του κόστους κεφαλαίου. Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία 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.

Η Εταιρεία 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

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά η 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 η 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»).

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία. Ωστόσο η Εταιρεία κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (Σημείωση 6). Η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων ανέρχεται, κατά την 30.06.2022, στα € 33.865.759.

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

Η Εταιρεία παρακολουθεί ενιαία τις επενδυτικές της δραστηριότητες λόγω παρόμοιων οικονομικών χαρακτηριστικών που παρουσιάζουν τα Επενδυτικά της 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 της Εταιρείας αποτελούν ένα ενιαίο λειτουργικό τομέα. Τα συνολικά εισοδήματα της Εταιρείας προέρχονται από μισθώματα ακινήτων στην Ελλάδα. Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022, τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα στην Ελλάδα ανέρχονταν σε € 4,37 εκ. (Α' εξάμηνο 2021: € 3,7 εκ.). Το μη κυκλοφορούν ενεργητικό της Εταιρείας στην Ελλάδα την 30.06.2022 ανέρχεται σε € 114,3 εκ. (31.12.2021: € 113,8 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

Η Εταιρεία 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 της Εταιρείας

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 η Εταιρεία 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, η Εταιρεία 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.

Η Εταιρεία 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 της την 30.06.2022. 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 της.

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

	30.06.2022	31.12.21
Υπόλοιπα έναρξης	101.163.340	82.168.535
Αγορές ακινήτων επένδυσης και προσθήκες	-	20.666.873
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	278.891	21.002
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα	-490.702	-1.693.070
Προσθήκες από συγχωνεύσεις θυγατρικών (Σημείωση 19)	10.598.000	-
Μεταφορά σε ενσώματες ακινητοποιήσεις	-327.529	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	111.222.000	101.163.340

Η Εταιρεία ως ΑΕΕΑΠ διέπεται από συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο, σύμφωνα με το οποίο: **α)** απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας 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 30.06.2022 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 € 491 χιλ. η οποία ενσωματώθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικών εισοδημάτων.

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	ΔTK έως ΔTK+1,00%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος (exit yield)	6% έως 9%
Επιτόκιο προεξόφλησης	8,16% έως 11,70%

Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η εύλογη αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για την 30.06.2022, έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο Μίσθωμα	Επιτόκιο Προεξόφλησης	Απόδοση στο τέλος
Καταστήματα	65.866.056	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	566.248	8,40% - 11,70%	6,00% - 9,00%
Καταστήματα	16.417.000	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος και υπολειμματική μέθοδος	83.086	8,90% - 9,90%	7,25% - 8,25%
Γραφεία	28.938.944	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	104.883	8,16% - 10,84%	6,00% - 9,00%
	111.222.000		754.218		

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 18 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 της Εταιρείας, 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 € 1,17 εκ. χαμηλότερη ή € 1,13 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 € 1,09 εκ. υψηλότερη ή € 1,05 εκ. χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Η Εταιρεία έχει πλήρως ασφαλίσει το σύνολο των επενδυμένων ακινήτων της 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. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	30.06.2022	31.12.2021
Απαιτήσεις μισθωμάτων	834.508	333.014
Δοσμένες Εγγυήσεις	10.760	10.760
Λοιπές απαιτήσεις	242.490	211.586
Σύνολο	1.087.758	555.360
Έξοδα επομένων χρήσεων	75.417	461
Σύνολο	1.163.175	555.821
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-213.725	-152.983
Σύνολο	949.451	402.838

Η αύξηση στο κονδύλι «Απαιτήσεις μισθωμάτων» προκύπτει από εκκρεμείς εισπράξεις στα πλαίσια της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας οι οποίες μέχρι την ημερομηνία έγκρισης αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης έχουν τακτοποιηθεί ή αναμένεται να τακτοποιηθούν άμεσα.

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας προσεγγίζει τη λογιστική αξία την 30.06.2022, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο, που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται μη σημαντική.

Στο Α' εξάμηνο του 2022, η Εταιρεία προέβη σε σχηματισμό επιπλέον προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις ύψους € 60.742.

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	30.06.2022	31.12.2021
Ταμείο	454	38
Καταθέσεις όψεως σε €	3.023.411	2.184.323
Καταθέσεις USD	4.728	4.728
Σύνολο	3.028.593	2.189.089

9. 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 30.06.2022 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.

10. Δανειακές υποχρεώσεις

	30.06.2022	31.12.2021
Ομολογιακό δάνειο	37.317.359	38.106.630
Βραχυπρόθεσμες δόσεις ομολογιακού δανείου	1.622.404	1.561.687
Κρατικά δάνεια	91.863	-
Δουλευμένοι τόκοι	92.259	91.290
Σύνολο	39.123.885	39.759.608

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 30.06.2022, στα € 33.865.759. Ο ομολογιακός δανεισμός της Εταιρείας 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 01.01.2022 - 30.06.2022 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 18 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.

11. Εγγυήσεις

	30.06.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		
Εγγυήσεις ενοικίων	651.000	520.579
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		
Εγγυήσεις ενοικίων	24.831	24.831
Σύνολο	675.831	545.410

12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	30.06.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	100.310	40.423
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	10.203	16.985
Χαρτόσημο και λοιποί φόροι	405.205	241.528
ΕΝΦΙΑ	451.073	-
Προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις	50.000	-
Λοιπές υποχρεώσεις	149.046	63.765
Προκαταβολές πελατών	31.843	6.185
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	148.811	65.483
Σύνολο	1.346.491	434.370

13. Έσοδα από μισθώματα

Το σύνολο των μισθωμάτων προέρχεται από λειτουργικές μισθώσεις των επενδυμένων ακινήτων της Εταιρείας. Η Εταιρεία 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 σημαντικά μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, κατά την 30^η Ιουνίου 2022. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις.

14. 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.

15. 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:

	1.1.2022 - 30.06.2022	1.1.2021 - 30.06.2021
Κέρδη/(ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	2.041.502	2.055.391
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού των μετοχών	10.473.286	10.473.286
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (Ευρώ ανά μετοχή)	0,19	0,20

16. Διανομή Κερδών

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 26^η Μαΐου 2022 αποφάσισε τη διανομή κερδών υπό μορφή μερίσματος συνολικού ύψους €3.037.253.

17. 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, η Εταιρεία 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 Α.Ε.Ε.Α.Π.
- Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς, Πρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π., μέτοχος 33,33% στην AJOLICO Trading Limited, Πρόεδρος ΔΣ REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA.
- Παναγιώτα Χαλικιά, Αντιπρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL Α.Ε.Ε.Α.Π., μέτοχος 33,33% στην AJOLICO Trading Limited.
- Ελένη Χαλικιά, μέλος του ΔΣ της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π., μέτοχος 33,33% στην AJOLICO Trading Limited.
- BIERCO Εκμετάλλευση Ακινήτων Α.Ε., η οποία αποτελούσε θυγατρική εταιρεία. Η Εταιρεία κατείχε το σύνολο των μετοχών της BIERCO Α.Ε.
- Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε., η οποία αποτελούσε θυγατρική εταιρεία. Η Εταιρεία κατείχε το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε.

Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, 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 με τα συνδεδεμένα μέρη της για το πρώτο εξάμηνο του 2022 καθώς και τα μεταξύ τους υπόλοιπα την 30.06.2022 έχουν ως εξής:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	1.1.2022 - 30.06.2022	1.1.2021 - 30.06.2021
Θυγατρική "BIERCO Α.Ε."	-	6.000
Θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 ΙΚΕ"	-	6.000
Μητρική	6.000	6.000
	<u>6.000</u>	<u>18.000</u>

β) Έσοδα από τόκους Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδύναμων

	1.1.2022 - 30.06.2022	1.1.2021 - 30.06.2021
Republic Bank of Chicago	-	403
	<u>-</u>	<u>403</u>

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

	1.1.2022 - 30.06.2022	1.1.2021 - 30.06.2021
Αμοιβές Δ.Σ.	6.343	12.000
Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών και Εποπτικών Οργάνων	115.539	161.943
	<u>121.882</u>	<u>173.943</u>

δ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	1.1.2022 - 30.06.2022	1.1.2021 - 31.12.2021
Republic Bank of Chicago - Καταθέσεις σε USD	4.727	4.727
	4.727	4.727

Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	17.210	-
	17.210	-

18. 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. 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 2020, έχει ελεγχθεί φορολογικά από την PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε. και έχει λάβει «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» χωρίς επιφύλαξη. Ο έλεγχος για τη χρήση του 2021 είναι σε εξέλιξη από την ίδια εταιρεία. Όσον αφορά τις θυγατρικές «BIERCO Α.Ε.» και «Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε.» ως τώρα, δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές.

Η διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδης φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που έχουν ήδη απεικονίζονται σε αυτή την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Επίδικες υποθέσεις

Η Διοίκηση, στο πλαίσιο της αξιολόγησης των λειτουργικών κινδύνων της Εταιρείας, προβαίνει ανά τακτά χρονικά διαστήματα σε αξιολόγηση όλων των υποθέσεων που αφορούν αγωγές κατά της. Στο Α' εξάμηνο του 2022, προέβη σε σχηματισμό πρόβλεψης για επίδικες υποθέσεις ύψους 50 χιλιάδων ευρώ.

19. Συγχώνευση θυγατρικών

Στο Α' εξάμηνο του 2022, η Εταιρεία ολοκλήρωσε τη συγχώνευση των δύο θυγατρικών της «Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε.» και «Bierco A.E.» Οι συγχωνεύσεις έγιναν με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού 30.06.2021 και οι καταχωρήσεις τους στο Γ.Ε.ΜΗ έγιναν με ημερομηνία 12.04.2022. Τα αποτελέσματα από την ημερομηνία ολοκλήρωσης των συγχωνεύσεων και έπειτα περιλαμβάνονται σε αυτά της Εταιρείας.

Κατά την ημερομηνία της συγχώνευσης, η διαφορά που προέκυψε από την απαλοιφή της αξίας των συμμετοχών σε σχέση με το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων τους, μεταφέρθηκε στο λογαριασμό «κέρδη εις νέο». Το συνολικό ποσό το οποίο μεταφέρθηκε στα κέρδη εις νέο αναλύεται παρακάτω:

	Bierco A.E.	Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	2.790.000	7.808.000	10.598.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	749.098	1.164.708	1.913.806
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	18.944	18.944	37.888
Σύνολο Ενεργητικού 12.04.2022	3.558.042	8.991.652	12.549.694
Σύνολο Υποχρεώσεων 12.04.2022	46.668	227.938	274.607
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων 12.4.2022	3.511.373	8.763.714	12.275.087
Μείον: Αξία συμμετοχής 12.04.2022	2.371.838	7.493.558	9.865.396
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων 12.4.2022	1.139.535	1.270.155	2.409.690

Οι πληροφορίες για τις συγκριτικές ημερομηνίες και περιόδους στην παρούσα ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν περιλαμβάνουν τα περιουσιακά στοιχεία και τα αποτελέσματα των δύο θυγατρικών. Αν οι συγχωνεύσεις είχαν πραγματοποιηθεί στις συγκριτικές περιόδους, τα κονδύλια θα ήταν ως εξής:

	1.1.2022 - 30.06.2022	1.1.2021 - 30.06.2021 (προσαρμοσμένα)
Έσοδα από μισθώματα	4.372.438	3.998.934
Καθαρό αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-490.702	-116.287
Λοιπά έσοδα / έξοδα	-1.004.195	-976.394
Λειτουργικά κέρδη	2.877.540	2.906.253
Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα	-482.783	-533.199
Κέρδη προ φόρων	2.394.757	2.373.054
Φόροι	-58.265	-54.087
Καθαρά κέρδη	2.336.492	2.318.967

	30.06.2022	31.12.2021 (προσαρμοσμένα)
Επενδύσεις σε ακίνητα	111.222.000	111.435.808
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.028.593	3.886.538
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	4.293.346	3.543.523
Σύνολο Ενεργητικού	118.543.939	118.865.870

Ίδια Κεφάλαια	77.317.841	77.774.801
----------------------	-------------------	-------------------

Σύνολο υποχρεώσεων	41.226.098	41.091.068
---------------------------	-------------------	-------------------

Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	118.543.939	118.865.870
---	--------------------	--------------------

20. Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν προέκυψαν σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, που να επηρεάζουν την παρούσα ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα, 26 Αυγούστου 2022

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**