

**ΙΝΤΕΡΚΟΝΤΙΝΕΝΤΑΛ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΗ  
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ  
"INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π."**

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
Για την περίοδο από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2018 μέχρι την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2018**

**Βάση του άρθρου 5 του Ν. 3556/30.04.2007**

**Σεπτέμβριος 2018**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	<b>Σελίδα</b>
Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	3
Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου για την περίοδο που έληξε την 30.6.2018	4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	13

### **ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30.06.2018**

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	15
Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	16
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	17
Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	17
Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών	18

### **ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ**

1.Γενικές πληροφορίες	19
2.Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών	19
3.Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	26
4.Λειτουργικοί τομείς	29
5.Επενδύσεις σε ακίνητα	30
6.Συμμετοχές σε θυγατρικές	32
7.Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	33
8.Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	33
9.Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	34
10.Μετοχικό Κεφάλαιο	34
11.Δανειακές Υποχρεώσεις	34
12.Εγγυήσεις	35
13.Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	35
14.Έσοδα από μισθώματα	35
15.Φόροι	36
16.Κέρδη ανά μετοχή	36
17.Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	37
18.Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	39
19.Μεταγενέστερα γεγονότα	39

### **ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΤΗΣ 30.06.2018**

## **Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου**

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

Δηλώνουμε ότι εξ' όσων γνωρίζουμε η Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για το εξάμηνο που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2018, καταρτίστηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα Χρήσεως της εταιρείας «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π.», καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Επίσης, δηλώνουμε ότι, εξ όσων γνωρίζουμε, η Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της εταιρείας «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π.» και του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν και που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν 3556/2007.

**Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 2018**

**Οι δηλούντες**

**Ο Πρόεδρος**

**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**

**Το Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ**

**Αριστείδης Χαλικιάς**  
**ΑΔΤ ΑΕ 783893**

**Μάριος Αποστολίνας**  
**ΑΔΤ ΑΝ 024492**

**Παναγιώτα Χαλικιά**  
**ΑΔΤ ΑΕ 783894**

**Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της ενδιάμεσης συνοπτικής ενοποιημένης και εταιρικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για την περίοδο που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2018 (Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007)**

Κυρίες και κύριοι μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007 και των αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς υπ' αριθμό 1/434/3.7.2007 και 8/754/14.4.2016, σας παραθέτουμε την Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Intercontinental International Α.Ε.Ε.Α.Π. (η «Εταιρεία» ή / και «Όμιλος») για την Ενδιάμεση Ενοποιημένη και Εταιρική Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την περίοδο που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2018.

**Οικονομική κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας**

Ο Όμιλος συνέχισε την εφαρμογή του Επενδυτικού του Σχεδίου κατά το πρώτο εξάμηνο του 2018, αξιολογώντας διάφορες επενδυτικές ευκαιρίες και προβαίνοντας στην απόκτηση επτά (7) νέων ακινήτων, καθώς και την αγορά του συνόλου των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας «Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18» Ι.Κ.Ε., η οποία από 4.5.2018 ανήκει στον Όμιλο. Συνολικά, την 30.6.2018, ο Όμιλος διέθετε 37 ακίνητα.

Οι εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, όπως υπολογίστηκαν από Τακτικό Ανεξάρτητο Εκτιμητή, σημείωσαν περαιτέρω αύξηση στο πρώτο εξάμηνο του 2018, με τη συνολική τους αξία να φτάνει τις 94.590 χιλιάδες ευρώ (31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017: 77.234 χιλιάδες). Αυτό προήλθε κατά το μεγαλύτερο μέρος του από την αύξηση των εύλογων αξιών των ακινήτων της Εταιρείας, τα οποία έφθασαν τις 84.392 χιλιάδες ευρώ (31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017: 74.702 χιλιάδες).

Τα έσοδα από μισθώματα σε επίπεδο Ομίλου κατέγραψαν άνοδο σε σχέση με το πρώτο εξάμηνο του 2017 κατά 23,8%, ενώ ταυτόχρονα τα λειτουργικά κέρδη αυξήθηκαν κατά 109,1%. Αντίστοιχα, τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας αυξήθηκαν κατά 18,7% και τα λειτουργικά της κέρδη κατά 111,7%. Τα Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα του Ομίλου αντικατοπτρίζουν τη δυναμική του Ομίλου και επιβεβαιώνουν την αποτελεσματικότητα του Επενδυτικού Σχεδίου. 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 2018, ανήλθαν σε 3.392 χιλιάδες ευρώ έναντι 2.739 χιλιάδων κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2017 (για την Εταιρεία: Α' Εξάμηνο 2018: 3.202 χιλιάδες ευρώ - Α' Εξάμηνο 2017: 2.699 χιλιάδες). Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στις νέες επενδύσεις που έγιναν στο μεταξύ διάστημα, καθώς και από τις προβλεπόμενες αναπροσαρμογές των τιμών των ενοικίων.

Τα Κέρδη από την Αποτίμηση των Επενδυτικών Ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία ανήλθαν στα 3.063 χιλιάδες ευρώ (Α' εξάμηνο 2017: 516,8 χιλιάδες, αντίστοιχα για την Εταιρεία: Α' Εξάμηνο 2018: 2.949 χιλιάδες ευρώ - Α' Εξάμηνο 2017: 527 χιλιάδες).

## Λειτουργικά Έξοδα

Τα **Άμεσα Λειτουργικά Έξοδα** του Ομίλου που σχετίζονται με τα ακίνητα των επενδύσεων ανήλθαν, για το πρώτο εξάμηνο του 2018, σε **624,9 χιλιάδες ευρώ** (Α' εξάμηνο 2017: 498,6 χιλιάδες, αντίστοιχα για την Εταιρεία: Α' Εξάμηνο 2018: 592 **χιλιάδες ευρώ** - Α' Εξάμηνο 2017: 490 χιλιάδες). Τα έξοδα αυτά περιλαμβάνουν κυρίως αμοιβές εκτιμητών, δικηγορικά και συμβολαιογραφικά έξοδα, δημοτικά τέλη καθαριότητας, ασφάλιστρα και κοινόχρηστα καθώς και τον ΕΝΦΙΑ. Η αύξηση των συγκεκριμένων εξόδων, σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2017, είναι αναμενόμενη καθώς ο αριθμός των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου έχει αυξηθεί σημαντικά σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο (37 συνολικά ακίνητα την 30.06.2018, έναντι 26 την 30.06.2017), και αυτό έχει ως αποτέλεσμα υψηλότερο κόστος συντηρήσεων και συμβουλευτικών υπηρεσιών που αφορούν στα ακίνητα καθώς και υψηλότερου ΕΝΦΙΑ.

Τα **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα** του Ομίλου ανήλθαν σε **568,7 χιλιάδες ευρώ** (Α' εξάμηνο 2017: 379,5 χιλιάδες, αντίστοιχα για την Εταιρεία: Α' Εξάμηνο 2018: 556,7 **χιλιάδες ευρώ** - Α' Εξάμηνο 2017: 379,2 χιλιάδες).

## Λειτουργικά Κέρδη – Κέρδη προ Φόρων:

Τα **Λειτουργικά Κέρδη** του Ομίλου για το πρώτο εξάμηνο του 2018 ανήλθαν σε **5.503,4 χιλιάδες ευρώ**, δηλ. 162,2% επί των μισθωμάτων, συμπεριλαμβανομένης και της θετικής διαφοράς αποτίμησης του Χαρτοφυλακίου ακινήτων (Α' εξάμηνο 2017: 2.632,1 χιλιάδες ευρώ δηλ. 96,1% επί των μισθωμάτων, αντίστοιχα για την Εταιρεία: Α' Εξάμηνο 2018: 4.989,2 **χιλιάδες ευρώ** - Α' Εξάμηνο 2017: 2.356,7 χιλιάδες).

Τα **Κέρδη προ Φόρων** του Ομίλου ανήλθαν σε **5.262,4 χιλιάδες ευρώ**, δηλ. 155,1% επί των μισθωμάτων, μαζί με τις αρνητικές συναλλαγματικές διαφορές **75,9 χιλιάδες ευρώ** και την αφαίρεση των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων **165,1 χιλιάδων ευρώ**. (Α' εξάμηνο 2017: 1.078,4 χιλιάδες ευρώ, δηλ. 39,4% επί των μισθωμάτων μαζί με τις αρνητικές συναλλαγματικές διαφορές 1.423,8 χιλιάδες ευρώ και την αφαίρεση των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων 129,9 χιλιάδων). Αντίστοιχα Τα Κέρδη προ Φόρων της Εταιρείας διαμορφώθηκαν σε **4.748,1 χιλιάδες ευρώ**, δηλ. 148,3% επί των μισθωμάτων, μαζί με τις αρνητικές συναλλαγματικές διαφορές **75,9 χιλιάδες ευρώ** και την αφαίρεση των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων **165,1 χιλιάδων ευρώ**. (Α' εξάμηνο 2017: 803,1 χιλιάδες ευρώ, δηλ. 29,8% επί των μισθωμάτων μαζί με τις αρνητικές συναλλαγματικές διαφορές 1.423,8 χιλιάδες ευρώ και την αφαίρεση των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων 129,9 χιλιάδων).

Να σημειωθεί ότι στα **Κέρδη προ Φόρων** της τρέχουσας περιόδου του Ομίλου, συμπεριλαμβάνεται ποσό 255,4 χιλιάδων ευρώ που αφορά σε κέρδος που προέκυψε κατά την απόκτηση της «Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18» Ι.Κ.Ε., ως διαφορά μεταξύ του τιμήματος αγοράς και της εύλογης αξίας της εταιρείας κατά την απόκτηση.

### Φόρος – Καθαρά Κέρδη Χρήσεως:

Ο Φόρος του Ομίλου για το πρώτο εξάμηνο του 2018 ανήλθε σε 354,2 χιλιάδες ευρώ, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 4.908 χιλιάδες ευρώ (Α' εξάμηνο 2017: 362,5 χιλιάδες, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 716 χιλιάδες).

Αντίστοιχα, για την Εταιρεία ο Φόρος ανήλθε σε 332,9 χιλιάδες ευρώ, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 4.415 χιλιάδες (Α' εξάμηνο 2017: 359,2 χιλιάδες, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 444 χιλιάδες).

### 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 ακόλουθων αριθμοδεικτών:

Συντελεστής Λειτουργικού Κέρδους	$\frac{\text{Λειτουργικά Κέρδη}}{\text{Έσοδα από Ενοίκια}} \times 100$
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.)	$\frac{\text{Ίδια Κεφάλαια}}{\text{Σύνολο Μετοχών}}$
Προσαρμοσμένο EBITDA	Τα λειτουργικά κέρδη περιόδου χωρίς την επίδραση των αποσβέσεων, των αναπροσαρμογών των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία και των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις.
Γενική Ρευστότητα	$\frac{\text{Κυκλοφορούν Ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις}}$
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	$\frac{\text{Συνολικές Υποχρεώσεις}}{\text{Σύνολο Ενεργητικού}}$
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις	$\frac{\text{Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις}}{\text{Επενδύσεις Ακινήτων}}$

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2018	30/6/2017	30/6/2018	30/6/2017
<b>Δείκτες Απόδοσης</b>				
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	1,62	0,96	1,56	0,87
Προσαρμοσμένο EBITDA	2.515.818	2.119.769	2.110.276	1.834.407
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.)	6,58	6,42	6,48	6,21
	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2018	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2017
<b>Δείκτες Ρευστότητας</b>				
Γενική Ρευστότητα	1,01	7,56	0,81	7,51
<b>Δείκτες Μόχλευσης</b>				
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	30,94%	31,43%	30,95%	31,57%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις - LTV	30,17%	37,58%	33,82%	38,94%

## Σημαντικά γεγονότα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2018

Στις 4.5.2018 η Εταιρεία απέκτησε το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της εταιρίας «Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Ι.Κ.Ε.», έναντι τιμήματος 7.493.558,40 ευρώ. Η «Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Ι.Κ.Ε.» έχει αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων και κατέχει ένα ακίνητο το οποίο περιλαμβάνει κτίριο γραφείων, αποτελούμενο από δύο υπόγεια επίπεδα, ισόγειο, πρώτο όροφο και δώμα, συνολικής επιφάνειας 3.589,34 τ.μ. επί της Οδού Νικ. Ζεκάκου αρ. 18 στο Δήμο Αμαρουσίου. Το εν λόγω ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «Friesland Campina Hellas» και η εκτιμώμενή του Εύλογη Αξία κατά την 30.6.2018 ανήλθε στις 7.700 χιλιάδες ευρώ.

Επιπλέον, κατά το πρώτο εξάμηνο του έτους 2018, ο Όμιλος προέβη στην απόκτηση των παρακάτω επενδυτικών ακινήτων:

- Ενός καταστήματος δύο επιπέδων, ημιυπογείου και υπερυψωμένου ισογείου, με αποθήκη συνολικής επιφάνειας 218,00 τ.μ. επί της Οδού Σπευσίππου 7 στην περιοχή του Κολωνακίου, έναντι τιμήματος 550 χιλιάδων ευρώ. Το ακίνητο είναι κενό χρήσης και η Εύλογη Αξία του εκτιμήθηκε κατά την 30.6.2018 στις 700 χιλιάδες ευρώ.
- Ενός διαμερίσματος, 1<sup>ου</sup> ορόφου, με αποκλειστική θέση στάθμευσης υπογείου, καθώς και αποθήκης, συνολικής επιφάνειας 202,40 τ.μ. επί της Οδού Παπαφλέσσα 47 στο Καστρί του Δήμου Νέας Ερυθραίας, Αττικής έναντι τιμήματος 240 χιλιάδων ευρώ. Το ακίνητο είναι κενό χρήσης και η Εύλογη Αξία του εκτιμήθηκε κατά την 30.6.2018 στις 270 χιλιάδες ευρώ.
- Δύο οριζοντίων ιδιοκτησιών (οικιστικής χρήσης), οι οποίες περιλαμβάνουν διαμέρισμα ισογείου και διαμέρισμα πρώτου ορόφου συνολικής επιφάνειας 391,43 τ.μ. στη συμβολή των οδών Μονής Αστερίου 12 και Δαιδάλου 20 στην Αθήνα έναντι τιμήματος 640 χιλιάδων ευρώ. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι μισθωμένη στην εταιρία «Ανδρέας Μπόγδανος ΙΚΕ» και η Εύλογη Αξία του εκτιμήθηκε κατά την 30.6.2018 στις 860 χιλιάδες ευρώ.
- Ενός αυτοτελούς κτιρίου 5 επιπέδων με υπόγειο και με χρήσεις γραφείων και καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 838,37 τ.μ. επί της Οδού Χάριτος 3 στην περιοχή του Κολωνακίου έναντι τιμήματος 2.450 χιλιάδων ευρώ. Το σύνολο του κτιρίου είναι μισθωμένο στις εταιρίες «JP Morgan», «Impero Uomo Sartoriale», «Dared», «Le day spa» και στο Δικηγορικό Γραφείο «Ιωάννης Μαρακάκης & Συνεργάτες». Η Εύλογη Αξία του εκτιμήθηκε κατά την 30.6.2018 στις 2.700 χιλιάδες ευρώ.
- Ενός διαμερίσματος 3<sup>ου</sup> ορόφου με αποθήκη υπογείου, συνολικής επιφάνειας 265,00 τ.μ. επί της Λ. Βασιλίσσης Σοφίας 79 στην Αθήνα, έναντι τιμήματος 550 χιλιάδων ευρώ. Το ακίνητο είναι κενό χρήσης και η Εύλογη Αξία του εκτιμήθηκε κατά την 30.6.2018 στις 700 χιλιάδες ευρώ.
- Ενός διαμερίσματος 4<sup>ου</sup> ορόφου, συνολικής επιφάνειας 98,60 τ.μ. επί της Οδού Φωκιανού 44 στην Αθήνα, έναντι τιμήματος 145 χιλιάδων ευρώ. Το ακίνητο είναι κενό χρήσης και η Εύλογη Αξία του εκτιμήθηκε κατά την 30.6.2018 στις 240 χιλιάδες ευρώ.
- Ενός επαγγελματικού κτιρίου αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο, 1<sup>ο</sup> και 2<sup>ο</sup> όροφο, συνολικής επιφάνειας 2.169,43 τ.μ., στη συμβολή των Οδών Δελφών, Ορχομενού & Αρκαδίου στο Δήμο Λιβαδειάς, έναντι τιμήματος 2.310,7 χιλιάδων ευρώ. Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο στην εταιρία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε.» και η Εύλογη Αξία του εκτιμήθηκε κατά την 30.6.2018 στις 2.480 χιλιάδες ευρώ.

## Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2018

Το πρώτο εξάμηνο του 2018 αποτέλεσε σημείο καμπής, τόσο για την αγορά ακινήτων όσο και ευρύτερα για την Ελληνική οικονομία, καθώς έπειτα από εννέα χρόνια ύφεσης παρουσιάστηκαν τα πρώτα αμυδρά σημάδια ανάκαμψης. Κινητήριο δύναμη αποτέλεσαν ο τουρισμός και η λήξη του προγράμματος οικονομικής προσαρμογής.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το ΑΕΠ κατά το πρώτο τρίμηνο του 2018 παρουσίασε αύξηση κατά 2,3% η οποία οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αύξηση των εξαγωγών. Η τάση αυτή αναμένεται να συνεχιστεί και στο δεύτερο εξάμηνο του έτους, με τις προβλέψεις της Eurostat να κάνουν λόγο για «κλείσιμο» του ΑΕΠ στο 1,9%.

Παρόλα αυτά, η υφιστάμενη κατάσταση παραμένει δύσκολη. Η ανεργία διατηρείται σε υψηλά επίπεδα, άνω του 19%. Οι ελληνικές τράπεζες εξακολουθούν να διαθέτουν στην κατοχή τους σημαντικό όγκο μη εξυπηρετούμενων δανείων.

Η αγορά ακινήτων παρουσίασε βελτίωση κατά το πρώτο μισό του 2018, υποβοηθούμενη από ξένες επενδύσεις και την εκμετάλλευση του προνομίου της «Χρυσής Βίζας» από μη Ευρωπαίους επενδυτές, προερχόμενους από χώρες όπως Κίνα, Τουρκία και Ισραήλ.

Το επίπεδο των ενοικίων επαγγελματικών χώρων παρουσίασε αύξηση σε σύγκριση με την προηγούμενη χρονιά, κυρίως για τα Α' κατηγορίας κτίρια. Η πορεία αυτή αναμένεται να συνεχιστεί και κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2018, με τα μισθώματα να ακολουθούν το γενικότερο οικονομικό κλίμα. Σε επίπεδο μισθωτικών αποδόσεων («yields») ποιοτικών επαγγελματικών ακινήτων, παρατηρείται σταδιακή σύγκλιση μεταξύ των ζητούμενων από τους πωλητές επιπέδων και των προσδοκιών των αγοραστών και αυξημένη δραστηριότητα αγοραπωλησιών. Οι αποδόσεις στις οποίες τα ακίνητα συναλλάσσονται φαίνεται ότι σταδιακά μειώνονται, καθώς απομακρύνεται η αβεβαιότητα.

Επιδίωξη του Ομίλου είναι η δημιουργία μεσο-μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους, μέσα από ένα ποιοτικό χαρτοφυλάκιο υψηλής μερισματικής απόδοσης. Προς επίτευξη του σκοπού αυτού, ο Όμιλος συνεχίζει να κρατά χαμηλά λειτουργικά κόστη και επενδύει σύμφωνα με τις αξίες του. Το υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο ακινήτων παράγει ένα αρκετά σταθερό εισόδημα, το οποίο σε επίπεδο «ετησιοποιημένων» μισθωμάτων παρουσίασε σημαντική βελτίωση κατά το πρώτο εξάμηνο του 2018. Αξιολογούνται αδιάλειπτα επενδυτικές ευκαιρίες, σύμφωνα με την Επενδυτική Στρατηγική, με σκοπό τη βέλτιστη διάθεση των διαθέσιμων κεφαλαίων.

## 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. Επιπρόσθετα, οι μισθώσεις με την ALPHA BANK ορίζουν το 3,5% ως ελάχιστη εγγυημένη αύξηση των μισθωμάτων, επομένως σε καταστάσεις αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα έσοδα του Ομίλου.



## **Πιστωτικός κίνδυνος**

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, τα ταμειακά διαθέσιμα και τους χρεωστικούς τίτλους. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενου να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεδομένου ότι περί το 61% των εσόδων του Ομίλου προέρχεται από λειτουργική μίσθωση καταστημάτων της Alpha Bank τα οποία είναι συνδεδεμένα για την εξόφληση των χρεολυσίων του ομολογιακού δανείου από το ίδιο τραπεζικό ίδρυμα, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές από τη μη είσπραξη απαιτήσεων.

Η συνδεδεμένη Republic Bank of Chicago, στην οποία ο Όμιλος διατηρεί την πλειονότητα των ταμειακών του διαθεσίμων, διαθέτει δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας Tier 1- 11,43% και περιλαμβάνεται στον κατάλογο των Προτιμητέων Προμηθευτών της FDIC. Ως εκ τούτου δεν αναμένονται ζημιές επί των καταθέσεων του.

## **Κίνδυνος αγοράς**

### i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από τα χρηματικά διαθέσιμα και χρεωστικό τίτλο σε Δολάρια ΗΠΑ. Δεδομένου του ότι τα χρηματικά διαθέσιμα του Ομίλου σε Δολάρια ΗΠΑ ελαχιστοποιήθηκαν, η επίδραση του συναλλαγματικού κινδύνου στα αποτελέσματα και τη θέση του Ομίλου θεωρείται επουσιώδης.

### ii) Κίνδυνος τιμών

Οι μεταβολές στις τιμές των ακινήτων έχουν επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων και την κατάσταση οικονομικής 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, ο οποίος ως τραπεζικό ίδρυμα υπόκειται στις αβεβαιότητες που απορρέουν από τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες, προέρχεται περί το 61% των ετησιοποιημένων συνολικών εσόδων από μισθώματα του Ομίλου. Κατά την κλειόμενη χρήση, ο Όμιλος είχε θετικό αποτέλεσμα αποτίμησης από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

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.

### iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές του Ομίλου που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητά του να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις του. Καθώς ο Όμιλος έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλισμένα έσοδα από μισθώματα μέχρι το έτος 2027, η μεταβλητότητα των ταμειακών ροών και κατά συνέπεια ο κίνδυνος που απορρέει από αυτή, δεν θεωρείται σημαντική.

### iv) 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. Επιπρόσθετα, οι χρεωστικοί τίτλοι σταθερού

επιτοκίου εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο μεταβολών της εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων.

### **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.

### **Κίνδυνος Εποπτικών Αρχών και συμμόρφωσης**

Ο Όμιλος 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, ο Όμιλος διαθέτει έμπειρο προσωπικό που παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στη νομοθεσία και το κανονιστικό πλαίσιο και φροντίζει για τη συμμόρφωσή του με αυτές.

### **Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις**

Ο Όμιλος προς το παρόν επενδύει μόνο στην Ελληνική επικράτεια. Ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες όπως η οικονομική αστάθεια, οι πολιτικές αναταράξεις και οι φορολογικές αλλαγές.

### **Υποκαταστήματα**

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν υποκαταστήματα κατά την 30.06.2018.

### **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 (78,8%) 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 Α.Ε.Ε.Α.Π. , μέτοχος 36,51% στην AJOLICO Trading Limited, Πρόεδρος ΔΣ REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA.
- Παναγιώτα Χαλικιά, Αντιπρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL Α.Ε.Ε.Α.Π., μέτοχος 31,75% στην AJOLICO Trading Limited.
- Ελένη Χαλικιά, Πρόεδρος του ΔΣ της θυγατρικής BIERCO Α.Ε. και μέλος του ΔΣ της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.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 Α.Ε.
- Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Ι.Κ.Ε., η οποία αποτελεί θυγατρική εταιρεία. Η Εταιρεία κατέχει το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της «Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18» 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.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας και του Ομίλου με τα συνδεδεμένα μέρη της για το Α' εξάμηνο 2018 καθώς και τα μεταξύ τους υπόλοιπα την 30.06.2018 αναλύονται παρακάτω:

1. Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2018	30/6/2017	30/6/2018	30/6/2017
Θυγατρική "BIERCO Α.Ε."	-	-	6.000	-
Θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Ι.Κ.Ε."	-	-	3.000	-
<b>Σύνολο</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.000</b>	<b>0</b>

2. Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2018	30/6/2017	30/6/2018	30/6/2017
Republic Bank of Chicago	6.049	11.982	6.049	11.982
<b>Σύνολο</b>	<b>6.049</b>	<b>11.982</b>	<b>6.049</b>	<b>11.982</b>

3. Αμοιβές Δ.Σ., Διευθυντικών Στελεχών και Εποπτικών Οργάνων:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2018	30/6/2017	30/6/2018	30/6/2017
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	54.000	13.200	54.000	13.200
Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών - Εποπτικών Οργάνων	130.394	117.695	130.394	117.695
<b>Σύνολο</b>	<b>184.394</b>	<b>130.895</b>	<b>184.394</b>	<b>130.895</b>

4. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2018	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2017
<b>Εμπορικές και λουπές απαιτήσεις</b>				
Θυγατρική "BIERCO A.E."	0	0	3.108	5.180
Θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Ι.Κ.Ε."	0	0	3.108	0
Λουπά συνδεδεμένα μέρη	2.500	2.500	2.500	2.500
	<b>2.500</b>	<b>2.500</b>	<b>8.716</b>	<b>7.680</b>

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2018	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2017
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>				
Republic Bank of Chicago - Καταθέσεις σε USD	748.779	12.707.816	748.779	12.707.816
	<b>748.779</b>	<b>12.707.816</b>	<b>748.779</b>	<b>12.707.816</b>

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς, η Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου κα. Παναγιώτα Χαλικιά καθώς και το μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας, Πρόεδρος του Δ.Σ. της Bierco A.E. και διαχειρίστρια της «Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18» Ι.Κ.Ε. κα Ελένη Χαλικιά, προσφέρουν τις υπηρεσίες τους αμισθί και δεν λαμβάνουν καμία αποζημίωση.

#### Μεταγενέστερα Γεγονότα

Κατά την 3<sup>η</sup> Ιουλίου 2018, ο Όμιλος προέβη στην πώληση δύο οριζοντίων ιδιοκτησιών, οι οποίες περιλαμβάνουν ένα διαμέρισμα 4<sup>ου</sup> και 5<sup>ου</sup> ορόφου και ενός γραφείου 4<sup>ου</sup> ορόφου, συνολικής επιφάνειας 223,80 τ.μ. επί της Οδού Πινδάρου αρ. 4 στην περιοχή του Κολωνακίου. Η τιμή πώλησης ανήλθε σε 575 χιλιάδες ευρώ ενώ η Εύλογη Αξία του εκτιμήθηκε κατά την 30.06.2018 στις 520 χιλιάδες ευρώ.

#### Διανομή κερδών

Στο Ά εξάμηνο του 2018, ο Όμιλος προέβη στην καταβολή μερίσματος για την χρήση του 2017, κατόπιν της από 1<sup>η</sup> Ιουνίου 2018 απόφασης της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της. Συγκεκριμένα κατέβαλε μέρισμα συνολικού ύψους **3.251,5 χιλιάδων ευρώ**, το οποίο αντιστοιχεί σε 0,31 ευρώ ανά μετοχή (αφαιρουμένων των ιδίων μετοχών). Τα διανεμηθέντα κέρδη προήλθαν από το 100% των πραγματοποιημένων κερδών της χρήσης 2017 (κέρδη μετά φόρων μείον τα καθαρά κέρδη από αναπροσαρμογές στην εύλογη αξία και τις μη πραγματοποιημένες συναλλαγματικές διαφορές, ήτοι 3.445,6 χιλιάδες ευρώ).



## Έκθεση Επισκόπησης Εξαμηνιαίας Οικονομικής Έκθεσης

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

### Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» («Εταιρεία» και «Όμιλος») της 30ης Ιουνίου 2018 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, με τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, καθώς και τα λοιπά στοιχεία της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης. Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης 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») και των λοιπών στοιχείων της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης. Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης 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, καθώς 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 χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτιστεί, από κάθε ουσιαδή άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34 και τα λοιπά στοιχεία της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 3556/2007.



ΠραϊσιγουώτερχαουςΚούπερς

Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία

Λ. Κηφισίας 268

153 32 Χαλάνδρι

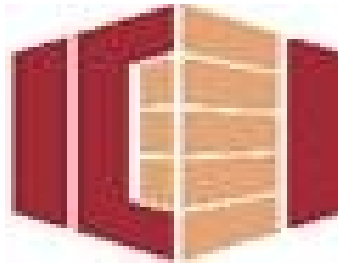
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 27 Σεπτεμβρίου 2018

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτρης Σούρμπης

ΑΜ ΣΟΕΛ 16891



**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ  
ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ**

**ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ  
30<sup>η</sup> ΙΟΥΝΙΟΥ 2018**

## ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		30/6/2018	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2017
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	94.590.000	77.234.000	84.391.948	74.701.794
Ενσώματες ακινητοποιήσεις		2.561.567	2.475.040	2.220.959	2.297.246
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6	0	0	9.865.396	2.371.838
		<u>97.151.567</u>	<u>79.709.040</u>	<u>96.478.303</u>	<u>79.370.878</u>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7	508.055	232.542	351.420	237.722
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	8	0	2.287.402	0	2.287.402
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	2.345.907	16.102.647	1.676.123	15.821.574
		<u>2.853.962</u>	<u>18.622.591</u>	<u>2.027.544</u>	<u>18.346.698</u>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b><u>100.005.530</u></b>	<b><u>98.331.631</u></b>	<b><u>98.505.847</u></b>	<b><u>97.717.576</u></b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>					
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		844.714	844.714	844.714	844.714
Λοιπά αποθεματικά		0	-11.185	0	-11.185
Ίδιες μετοχές		-64.030	-51.776	-64.030	-51.776
Κέρδη εις νέον		22.293.240	20.652.829	21.243.325	20.095.902
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b><u>69.063.925</u></b>	<b><u>67.424.582</u></b>	<b><u>68.014.010</u></b>	<b><u>66.867.655</u></b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους		5.432	5.432	5.432	5.432
Δανειακές υποχρεώσεις	11	27.398.673	27.905.848	27.398.673	27.905.848
Εγγυήσεις	12	710.155	532.917	571.886	495.648
		<u>28.114.259</u>	<u>28.444.197</u>	<u>27.975.991</u>	<u>28.406.928</u>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	941.040	914.494	842.799	905.293
Δανειακές υποχρεώσεις	11	1.142.663	1.183.346	1.142.663	1.183.346
Εγγυήσεις	12	420	420	420	420
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		743.223	364.593	529.964	353.934
		<u>2.827.345</u>	<u>2.462.853</u>	<u>2.515.846</u>	<u>2.442.994</u>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b><u>30.941.605</u></b>	<b><u>30.907.049</u></b>	<b><u>30.491.837</u></b>	<b><u>30.849.921</u></b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b><u>100.005.530</u></b>	<b><u>98.331.631</u></b>	<b><u>98.505.847</u></b>	<b><u>97.717.576</u></b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

**ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**

	Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		30/6/2018	30/6/2017	30/6/2018	30/6/2017
Έσοδα από μισθώματα	14	3.392.061	2.739.015	3.202.513	2.699.036
Καθαρό αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		3.063.184	516.775	2.949.287	526.775
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		-624.944	-498.636	-592.325	-490.004
Λοιπά έσοδα		431	92	431	92
<b>Μικτά Κέρδη</b>		<b>5.830.732</b>	<b>2.757.246</b>	<b>5.559.906</b>	<b>2.735.899</b>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		-139.966	-120.694	-139.966	-120.694
Λοιπά έξοδα		-428.776	-258.851	-416.740	-258.470
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		10.000	0	10.000	0
Κέρδη από αγορά θυγατρικής		255.414	254.396	0	0
Προβλέψεις Χρήσεως για Επισφαλείς Απαιτήσεις		-24.020	0	-24.020	0
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>		<b>5.503.385</b>	<b>2.632.097</b>	<b>4.989.181</b>	<b>2.356.735</b>
Συναλλαγματικές διαφορές		-75.916	-1.423.773	-75.916	-1.423.773
Χρηματοοικονομικά έσοδα		19.221	62.533	19.206	62.533
Χρηματοοικονομικά έξοδα		-184.331	-192.411	-184.331	-192.411
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>5.262.359</b>	<b>1.078.446</b>	<b>4.748.140</b>	<b>803.084</b>
Φόροι	15	-354.153	-362.453	-332.922	-359.216
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>		<b>4.908.206</b>	<b>715.992</b>	<b>4.415.218</b>	<b>443.868</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα</b>					
<b>Ποσά που ενδέχεται να μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</b>					
Κέρδη/Ζημίες από αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση		-16.258	1.997	-16.258	1.997
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		<b>4.891.948</b>	<b>717.989</b>	<b>4.398.960</b>	<b>445.865</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)</b>					
<b>Βασικά</b>	16	<b>0,47</b>	<b>0,07</b>		

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης



## ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό διαθέσιμων προς πώληση επενδύσεων	Κέρδη εις νέο	Ίδιες Μετοχές	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017</b>	42.000.000	3.990.000	844.714	-14.027	20.850.856	0	67.671.543
Καθαρά κέρδη περιόδου	0	0	0	0	715.992	0	715.992
Αγορά Ίδιων Μετοχών	0	0	0	0	0	-14.562	-14.562
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	0	0	0	1.997	0	0	1.997
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.997</b>	<b>715.992</b>	<b>-14.562</b>	<b>703.427</b>
<b>Συναλλαγές με μετόχους</b>							
Καταβολή Μερίσματος χρήσης 2016	0	0	0	0	-2.940.000	0	-2.940.000
<b>Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2017</b>	<b>42.000.000</b>	<b>3.990.000</b>	<b>844.714</b>	<b>-12.030</b>	<b>18.626.848</b>	<b>-14.562</b>	<b>65.434.970</b>
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>42.000.000</b>	<b>3.990.000</b>	<b>844.714</b>	<b>-11.185</b>	<b>20.652.829</b>	<b>-51.776</b>	<b>67.424.582</b>
Καθαρά κέρδη περιόδου	0	0	0	0	4.891.949	0	4.891.949
Αγορά Ίδιων Μετοχών	0	0	0	0	0	-12.254	-12.254
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	0	0	0	11.185	0	0	11.185
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.185</b>	<b>4.891.949</b>	<b>-12.254</b>	<b>4.890.880</b>
<b>Συναλλαγές με μετόχους</b>							
Καταβολή Μερίσματος χρήσης 2017					-3.251.536		-3.251.536
<b>Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2018</b>	<b>42.000.000</b>	<b>3.990.000</b>	<b>844.714</b>	<b>0</b>	<b>22.293.240</b>	<b>-64.030</b>	<b>69.063.925</b>

## ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό διαθέσιμων προς πώληση επενδύσεων	Κέρδη εις νέο	Ίδιες Μετοχές	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017</b>	42.000.000	3.990.000	844.714	-14.027	20.850.856	0	67.671.543
Καθαρά κέρδη περιόδου	0	0	0	0	443.868	0	443.868
Αγορά Ίδιων Μετοχών	0	0	0	0	0	-14.562	-14.562
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	0	0	0	1.997	0	0	1.997
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.997</b>	<b>443.868</b>	<b>-14.562</b>	<b>431.303</b>
<b>Συναλλαγές με μετόχους</b>							
Καταβολή Μερίσματος χρήσης 2016	0	0	0	0	-2.940.000	0	-2.940.000
<b>Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2017</b>	<b>42.000.000</b>	<b>3.990.000</b>	<b>844.714</b>	<b>-12.030</b>	<b>18.354.724</b>	<b>-14.562</b>	<b>65.162.846</b>
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>42.000.000</b>	<b>3.990.000</b>	<b>844.714</b>	<b>-11.185</b>	<b>20.095.902</b>	<b>-51.776</b>	<b>66.867.655</b>
Καθαρά κέρδη περιόδου	0	0	0	0	4.398.960	0	4.398.960
Αγορά Ίδιων Μετοχών	0	0	0	0	0	-12.254	-12.254
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	0	0	0	11.185	0	0	11.185
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.185</b>	<b>4.398.960</b>	<b>-12.254</b>	<b>4.397.892</b>
<b>Συναλλαγές με μετόχους</b>							
Καταβολή Μερίσματος χρήσης 2017					-3.251.536		-3.251.536
<b>Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2018</b>	<b>42.000.000</b>	<b>3.990.000</b>	<b>844.714</b>	<b>0</b>	<b>21.243.326</b>	<b>-64.030</b>	<b>68.014.010</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

**ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

	Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		1/1/2018 30/6/2018	1/1/2017 30/6/2017	1/1/2018 30/6/2018	1/1/2017 30/6/2017
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>					
Κέρδη προ φόρων		5.262.359	1.078.446	4.748.140	803.084
<b>Πλέον (μείον) προσαρμογές για:</b>					
Έσοδα τόκων και χρεογράφων		-19.221	-62.533	-19.206	-62.533
Έξοδα τόκων		184.331	192.411	184.331	192.411
Συναλλαγματικές διαφορές		75.916	1.423.773	75.916	1.423.773
Κέρδος από αγορά θυγατρικής (Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5	-3.063.184	-516.775	-2.949.287	-526.775
Αποσβέσεις χρήσης		51.598	4.447	46.362	4.447
		<b>2.236.384</b>	<b>1.865.373</b>	<b>2.086.256</b>	<b>1.834.408</b>
<b>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</b>					
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		-215.513	-172.554	-64.882	-186.728
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		219.329	441.824	17.446	433.312
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>3.817</b>	<b>269.270</b>	<b>-47.436</b>	<b>246.584</b>
Καταβληθέντες φόροι		-135.707	-220.149	-156.892	-224.052
Καταβληθέντες τόκοι		-185.663	-194.865	-185.663	-194.865
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>		<b>1.918.830</b>	<b>1.719.629</b>	<b>-389.992</b>	<b>378.807</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</b>					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	-6.885.700	-7.325.951	-6.885.700	-7.325.951
Πωλήσεις Ακινήτων Επένδυσης		500.000	0	500.000	0
Κεφαλαιουχικές δαπάνες για ακίνητα προς επένδυση	5	-177.116	-117.274	-177.116	-117.274
Προκαταβολές για αγορά επενδυτικών ακινήτων		-50.000	-950.000	-50.000	-950.000
Επενδύσεις σε συμμετοχές		-7.327.429	-2.265.550	-7.493.558	-2.371.838
(Αγορές) / Πωλήσεις ενσώματων ακινητοποιήσεων και άυλων παγίων		-138.126	-19.282	-138.126	-19.282
(Αγορές) / Πωλήσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	8	2.271.144	0	2.271.144	0
Τόκοι εισπραχθέντες		19.221	62.533	19.206	62.533
<b>Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>		<b>-11.788.006</b>	<b>-10.615.524</b>	<b>-11.954.151</b>	<b>-10.721.813</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>					
Πληρωμή μερίσματος		-3.251.536	-2.940.000	-3.251.536	-2.940.000
Αγορά ιδίων μετοχών		-12.254	-14.562	-12.254	-14.562
Αποπληρωμές ομολογιακού δανείου	11	-547.858	-516.600	-547.858	-516.600
<b>Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>		<b>-3.811.648</b>	<b>-3.471.162</b>	<b>-3.811.648</b>	<b>-3.471.162</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)</b>		<b>-13.680.823</b>	<b>-12.367.057</b>	<b>-14.069.535</b>	<b>-12.530.901</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>		<b>16.102.647</b>	<b>32.823.356</b>	<b>15.821.574</b>	<b>32.823.356</b>
<b>Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα</b>		<b>-75.916</b>	<b>-1.226.155</b>	<b>-75.916</b>	<b>-1.226.155</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>		<b>2.345.907</b>	<b>19.230.144</b>	<b>1.676.123</b>	<b>19.066.300</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

## **1. Γενικές πληροφορίες**

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας** (η «Εταιρεία») και τις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (ο «Όμιλος») για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2018.

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 26<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2018.

Στην Εταιρεία συμμετέχει (άμεσα και έμμεσα) κατά 78,8% 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 της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

### **2.1. Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση έχει συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ» 34).

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση έχει συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα και των χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση «σε εύλογη αξία».

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας (βλέπε σημείωση 5).

## 2.2. Ενοποίηση

### **Θυγατρικές**

Θυγατρικές είναι όλες οι επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των επιχειρήσεων ειδικού σκοπού) στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο. Ο Όμιλος ασκεί έλεγχο σε μια επιχείρηση όταν ο Όμιλος εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην επιχείρηση και έχει την ικανότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που ασκεί στην επιχείρηση. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με ολική ενοποίηση από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος από τον όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής. Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Εάν η επιχειρηματική συνένωση επιτυγχάνεται σταδιακά, η εύλογη αξία της συμμετοχής που κατείχε ο Όμιλος στην αποκτηθείσα εταιρία επαναμετράται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει από την επαναμέτρηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τυχόν ενδεχόμενο τίμημα που μεταβιβάζεται από τον Όμιλο αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Οποιοσδήποτε μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος, που θεωρείται περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 είτε στα αποτελέσματα είτε ως μεταβολή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Εάν το ενδεχόμενο τίμημα κατατάσσεται ως στοιχείο της καθαρής θέσης δεν επαναμετράται έως την τελική τακτοποίησή του μέσω της καθαρής θέσης.

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιριών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί όπου κρίθηκε αναγκαίο ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μείον τυχόν απομείωση. Επιπλέον, το κόστος κτήσης προσαρμόζεται ώστε να αντανάκλα τις μεταβολές στο τίμημα που προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος.

### 2.3. 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 1.1.2018 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 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7**

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμοζόταν βάσει του ΔΛΠ 39. Επιπλέον, το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο προηγούμενο μοντέλο του ΔΛΠ 39.

Την 1 Ιανουαρίου 2018, ο Όμιλος υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση, και αλλάζει τις απαιτήσεις αναφορικά με την αναγνώριση και επιμέτρηση της απομείωσης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου.

Σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 9, ο Όμιλος επέλεξε να μην αναμορφώσει τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης περιόδου ενώ παράλληλα οι λογιστικές πολιτικές των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας για την περίοδο που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 ισχύουν και για τις συγκριτικές περιόδους. Η εφαρμογή του ανωτέρω προτύπου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου, ενώ επηρέασε τη λογιστική αξία των εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρίας. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που έχουν εφαρμοστεί από 1 Ιανουαρίου 2018 για την εκτίμηση της επίπτωσης της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων.

Όπως απαιτείται από το ΔΛΠ 34, η φύση και η επίδραση αυτών των αλλαγών παρουσιάζονται παρακάτω.

Αλλαγές σε σημαντικές λογιστικές αρχές από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9

Η υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» είχε σαν αποτέλεσμα αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας που σχετίζονται με χρηματοοικονομικά μέσα από την 1η Ιανουαρίου 2018. Οι ακόλουθες λογιστικές πολιτικές αντικαθιστούν τα στοιχεία 2.9 και 2.13 στη σημείωση 2 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας για την περίοδο που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017.

##### **Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

###### **(α) Ταξινόμηση και επιμέτρηση**

Το ΔΠΧΑ 9 διατηρεί σε μεγάλο βαθμό τις υπάρχουσες απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την ταξινόμηση και τη μέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Ωστόσο, εξαλείφει τις

προηγούμενες κατηγορίες του ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία: διακρατούμενα ως τη λήξη, δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

- το επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και
- εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο).

Η Εταιρία χρησιμοποιεί τις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία :

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος. Κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτηση τους και την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το «SPPI» κριτήριο. Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου, εκτός από τις επενδύσεις σε αμοιβαία κεφάλαια και ομόλογα τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνουν κυρίως τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία:

- Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα
- Απαιτήσεις από πελάτες

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι απαιτήσεις εισπράττονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

#### **Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές**

Ο Όμιλος έχει εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), καθώς και λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος και υπόκεινται στο νέο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Ενώ τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9, η αναγνωρισθείσα ζημιά απομείωσης ήταν επουσιώδης.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί από τον Όμιλο να υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων.

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 οδήγησε σε αλλαγή της λογιστικής αντιμετώπισης των ζημιών απομείωσης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, καθώς αντικατέστησε το χειρισμό του ΔΛΠ 39 για αναγνώριση πραγματοποιηθεισών ζημιών με την αναγνώριση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών.

#### **Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις**

Ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον. Η υιοθέτηση του ανωτέρω προτύπου οδήγησε σε αναγνώριση επιπλέον απομείωσης ύψους 24 χιλιάδων ευρώ, η οποία αναγνωρίστηκε στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος της Εταιρείας και του Ομίλου.

#### **Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος**

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και η τυχόν πρόβλεψη ζημιάς περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών. Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 δεν είχε σημαντική επίπτωση στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

#### **Επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 στην καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης**

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 την 1 Ιανουαρίου 2018, δεν είχε επίδραση στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας και του Ομίλου

#### **ΔΠΧΑ 15 «Εσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»**

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα

αναγνωρίζει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες.

Το ΔΠΧΑ 15 εφαρμόζεται σε όλα τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες, εκτός εάν οι συμβάσεις αυτές εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων. Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε σταδίων για να επιμετρήσει τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες. Τα στάδια αυτά είναι τα ακόλουθα:

α) Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη. β) Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης της σύμβασης. γ) Προσδιορισμός του τιμήματος της συναλλαγής. δ) Επιμερισμός του τιμήματος της συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης της σύμβασης. ε) Αναγνώριση εσόδων όταν η οικονομική οντότητα εκπληρώνει τους όρους εκτέλεσης της σύμβασης.

Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα αναγνωρίζει τα έσοδα ούτως ώστε να απεικονίζεται η μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Επίσης, περιλαμβάνει τις αρχές προσδιορισμού και επιμέτρησης των εσόδων. Επιπλέον, σύμφωνα με το νέο πρότυπο, τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης απόκτη τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών που μεταβιβάζονται, προσδιορίζοντας τον χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή ή σε μελλοντικό χρονικό ορίζοντα.

Η υιοθέτηση του προτύπου δεν είχε επίπτωση στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση του Ομίλου, καθώς η αναγνώριση των βασικών πηγών εσόδου, (οι οποίες αφορούν στα έσοδα από μισθώματα), δεν επηρεάζεται από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 15.

#### **ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) “Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων”**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί.

#### **Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 22 “Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές”**

Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με πως προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα.

#### **Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (Κύκλος 2014 – 2016)**

##### ΔΛΠ 28 “Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες”

Οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινήσεις ως προς το ότι όταν οι οργανισμοί διαχείρισης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια, και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες εφαρμόζουν την επιλογή να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση.



## Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

**ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) “Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης”** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019).

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες την δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

**ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης.

Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 16 στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

**ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) “Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες”** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε μία συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία - στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης - με βάση το ΔΠΧΑ 9. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) “Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός”** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)**

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΠΧΑ 3 “Συνενώσεις επιχειρήσεων”**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

**ΔΛΠ 12 “Φόροι εισοδήματος”**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.

**ΔΛΠ 23 “Κόστος δανεισμού”**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα χειρίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε ειδικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου όταν το στοιχείο αυτό είναι έτοιμο για τη χρήση την οποία προορίζεται ή την πώλησή του.

### **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. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2. Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη Διοίκηση του Ομίλου. 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

ι) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από τα χρηματικά διαθέσιμα και χρεωστικό τίτλο σε Δολάρια ΗΠΑ. Την 30.06.2018 και 31.12.2017 οι τραπεζικές καταθέσεις και ο χρεωστικός τίτλος σε Δολάρια ΗΠΑ (2017) ανήλθαν σε \$ 973.740 (€ 835.255) και σε \$ 15.743.600 (€ 16.184.048) αντίστοιχα. Δεδομένου του ότι τα χρηματικά διαθέσιμα του Ομίλου σε Δολάρια ΗΠΑ ελαχιστοποιήθηκαν σε σχέση με το 2017, η επίδραση του συναλλαγματικού κινδύνου στα αποτελέσματα και τη θέση του Ομίλου θεωρείται επουσιώδης.

## ii) Κίνδυνος τιμών

Οι μεταβολές στις τιμές των ακινήτων έχουν επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων και την κατάσταση οικονομικής 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 της (ALPHA BANK) μισθώσεις οι οποίες δεν μπορούν να καταγγελθούν από το μισθωτή μέχρι το έτος 2027. Από το συγκεκριμένο μισθωτή, ο οποίος ως τραπεζικό ίδρυμα υπόκειται στις αβεβαιότητες που απορρέουν από τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες, προέρχεται περί το 61% των ετησιοποιημένων συνολικών εσόδων από μισθώματα της Εταιρείας. Κατά το Α' Εξάμηνο του 2018, ο Όμιλος είχε θετικό αποτέλεσμα αποτίμησης από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

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.

## iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές του Ομίλου που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητά του να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις του. Καθώς ο Όμιλος έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλισμένα έσοδα από μισθώματα μέχρι το έτος 2027, η μεταβλητότητα των ταμειακών ροών και κατά συνέπεια ο κίνδυνος που απορρέει από αυτή, δεν θεωρείται σημαντική.

## iv) 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. Επιπρόσθετα, οι χρεωστικοί τίτλοι σταθερού επιτοκίου εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο μεταβολών της εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων.

## β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, τα ταμειακά διαθέσιμα και τους χρεωστικούς τίτλους. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενου να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Δεδομένου ότι περί το 61% των εσόδων του Ομίλου προέρχονται από λειτουργική μίσθωση καταστημάτων της Alpha Bank τα οποία είναι συνδεδεμένα για την εξόφληση των χρεολυσίων του ομολογιακού δανείου από το ίδιο τραπεζικό ίδρυμα, η Διοίκηση του Ομίλου δεν αναμένει να υποστεί περαιτέρω ουσιώδεις ζημιές από τη μη είσπραξη απαιτήσεων.

Η συνδεδεμένη Republic Bank of Chicago, στην οποία η Εταιρεία διατηρεί την πλειονότητα των ταμειακών του διαθεσίμων, διαθέτει δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας Tier 1- 11,43% και περιλαμβάνεται στον κατάλογο των Προτιμητέων Προμηθευτών της FDIC. Ως εκ τούτου η Διοίκηση του Ομίλου δεν αναμένει να υποστεί ζημιές επί των καταθέσεών του.

## 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. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων και υποχρεώσεων (οι πίνακες περιλαμβάνουν μη προεξοφλημένες ροές για τόκους και κεφάλαιο):

#### 01.01.2018 - 30.06.2018

	Ο Όμιλος			
	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
<b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</b>				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	468.032	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.345.907	-	-	-
	<b>2.813.939</b>	-	-	-
<b>Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις</b>				
Δάνεια	1.496.060	1.549.484	5.018.606	22.951.855
Εγγυήσεις	420	7.031	135.431	567.693
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.565.303	-	-	-
	<b>3.061.783</b>	<b>1.556.515</b>	<b>5.154.037</b>	<b>23.519.549</b>

	Η Εταιρεία			
	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
<b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</b>				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	311.397	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.676.123	-	-	-
	<b>1.987.520</b>	-	-	-
<b>Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις</b>				
Δάνεια	1.496.060	1.549.484	5.018.606	22.951.855
Εγγυήσεις	420	7.031	135.431	429.425
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.256.804	-	-	-
	<b>2.753.284</b>	<b>1.556.515</b>	<b>5.154.037</b>	<b>23.381.280</b>

#### Χρήση 2017

	Ο Όμιλος			
	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
<b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</b>				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	232.542	-	-	-
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	2.287.402	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	16.102.647	-	-	-
	<b>18.622.591</b>	-	-	-
<b>Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις</b>				
Δάνεια	1.470.206	1.381.958	5.057.479	23.834.963
Εγγυήσεις	420	-	139.361	393.555
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.279.087	-	-	-
	<b>2.749.713</b>	<b>1.381.958</b>	<b>5.196.840</b>	<b>24.228.518</b>

	Η Εταιρεία			
	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
<b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</b>				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	237.722	-	-	-
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	2.287.402	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15.821.574	-	-	-
	<b>18.346.699</b>	-	-	-
<b>Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις</b>				
Δάνεια	1.470.206	1.381.958	5.057.479	23.834.963
Εγγυήσεις	420	-	139.361	356.287
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.259.227	-	-	-
	<b>2.729.854</b>	<b>1.381.958</b>	<b>5.196.840</b>	<b>24.191.249</b>

### 3.2. 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 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»).

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία στις 30 Ιουνίου 2018:

Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	-	-	19.528.841
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.528.841</b>

Η εύλογη αξία έχει υπολογισθεί βάσει χρηματοροών οι οποίες έχουν προεξοφληθεί χρησιμοποιώντας ένα επιτόκιο σύμφωνο με τα τρέχοντα κυμαινόμενα επιτόκια.

Στις 30 Ιουνίου 2018, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, του βραχυπρόθεσμου δανεισμού, των εγγυήσεων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

### 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, και
- Την εφαρμογή ενιαίου Κανονιστικού Πλαισίου για το σύνολο του χαρτοφυλακίου των Επενδυτικών Ακινήτων.

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. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2018	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2017
<b>Υπόλοιπα έναρξης</b>	<b>77.234.000</b>	<b>63.150.000</b>	<b>74.701.794</b>	<b>63.150.000</b>
Αγορές ακινήτων επένδυσης και προσθήκες επί αυτών	14.586.238	14.502.049	6.885.700	11.962.049
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	177.116	180.406	177.116	180.406
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα	3.063.184	1.101.545	2.949.287	931.545
Μεταφορά από τις/(στις) ενσώματες ακινητοποιήσεις και ανακατάταξη κονδυλίων	19.462	-1.700.000	168.052	-1.522.206
Κόστος πωληθέντων ακινήτων επένδυσης	-490.000	0	-490.000	0
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>94.590.000</b>	<b>77.234.000</b>	<b>84.391.949</b>	<b>74.701.794</b>

Η Εταιρεία σαν Α.Ε.Ε.Α.Π. διέπεται από συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο, σύμφωνα με το οποίο: α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας από Ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από Ανεξάρτητους Ορκωτούς 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.

Ο Όμιλος προέβη στην απόκτηση των εξής ακινήτων στο Α' Εξάμηνο του 2018:

- Ενός καταστήματος δύο επιπέδων, ημιυπογείου και υπερυψωμένου ισογείου, με αποθήκη συνολικής επιφάνειας 218,00 τ.μ. επί της Οδού Σπευσίππου 7 στην περιοχή του Κολωνακίου, έναντι τιμήματος 550 χιλιάδων ευρώ. Το ακίνητο είναι κενό χρήσης και η εύλογη αξία του εκτιμήθηκε κατά την 30.6.2018 στις 700 χιλιάδες ευρώ.
- Ενός διαμερίσματος, 1<sup>ου</sup> ορόφου, με αποκλειστική θέση στάθμευσης υπογείου, καθώς και αποθήκης, συνολικής επιφάνειας 202,40 τ.μ. επί της Οδού Παπαφλέσσα 47 στο Καστρί του Δήμου Νέας Ερυθραίας, Αττικής έναντι τιμήματος 240 χιλιάδων ευρώ. Το ακίνητο είναι κενό χρήσης και η εύλογη αξία του εκτιμήθηκε κατά την 30.6.2018 στις 270 χιλιάδες ευρώ.
- Δύο οριζοντίων ιδιοκτησιών (οικιστικής χρήσης), οι οποίες περιλαμβάνουν διαμέρισμα ισογείου και διαμέρισμα πρώτου ορόφου συνολικής επιφάνειας 391,43 τ.μ. στη συμβολή των οδών Μονής Αστερίου 12 και Δαιδάλου 20 στην Αθήνα έναντι τιμήματος 640 χιλιάδων ευρώ. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι μισθωμένη στην εταιρία «Ανδρέας Μπόγδανος ΙΚΕ» και η εύλογη αξία του εκτιμήθηκε κατά την 30.6.2018 στις 860 χιλιάδες ευρώ.
- Ενός αυτοτελούς κτιρίου 5 επιπέδων με υπόγειο και με χρήσεις γραφείων και καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 838,37 τ.μ. επί της Οδού Χάρτιος 3 στην περιοχή του Κολωνακίου έναντι τιμήματος 2.450 χιλιάδων ευρώ. Το σύνολο του

κτιρίου είναι μισθωμένο στις εταιρίες «JP Morgan», «Impero Uomo Sartoriale», «Dared», «Le day spa» και στο Δικηγορικό Γραφείο «Ιωάννης Μαρακάκης & Συνεργάτες». Η εύλογη αξία του εκτιμήθηκε κατά την 30.6.2018 στις 2.700 χιλιάδες ευρώ.

- Ενός διαμερίσματος 3<sup>ου</sup> ορόφου με αποθήκη υπογείου, συνολικής επιφάνειας 265,00 τ.μ. επί της Λ. Βασιλίσσης Σοφίας 79 στην Αθήνα, έναντι τιμήματος 550 χιλιάδων ευρώ. Το ακίνητο είναι κενό χρήσης και η εύλογη αξία του εκτιμήθηκε κατά την 30.6.2018 στις 700 χιλιάδες ευρώ.
- Ενός διαμερίσματος 4<sup>ου</sup> ορόφου, συνολικής επιφάνειας 98,60 τ.μ. επί της Οδού Φωκιανού 44 στην Αθήνα, έναντι τιμήματος 145 χιλιάδων ευρώ. Το ακίνητο είναι κενό χρήσης και η εύλογη αξία του εκτιμήθηκε κατά την 30.6.2018 στις 240 χιλιάδες ευρώ.
- Ενός επαγγελματικού κτιρίου αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο, 1<sup>ο</sup> και 2<sup>ο</sup> όροφο, συνολικής επιφάνειας 2.169,43 τ.μ., στη συμβολή των Οδών Δελφών, Ορχομενού & Αρκαδίου στο Δήμο Λιβαδειάς, έναντι τιμήματος 2.310,7 χιλιάδων ευρώ. Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο στην εταιρία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε.» και η εύλογη αξία του εκτιμήθηκε κατά την 30.6.2018 στις 2.480 χιλιάδες ευρώ.

Η τελευταία διαθέσιμη διενεργηθείσα αποτίμηση Εύλογης Αξίας έγινε με ημερομηνία αναφοράς την 30.06.2018 από Ανεξάρτητο Ορκωτό Εκτιμητή, ενταγμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με εμπειρία στην πραγματοποίηση τέτοιων εκτιμήσεων.

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

- των συγκριτικών στοιχείων (Comparative) από στοιχεία της κτηματαγοράς (10% - 20%), και
- της Εισοδηματικής Κεφαλοποίησης (Income Capitalization) ( 80% - 90%)
- σε όποια ακίνητα υπάρχει υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης (ΥΣΔ), αυτός υπολογίστηκε χρησιμοποιώντας την υπολειμματική μέθοδο (Residual) (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	0.0% - 5.0%
Αναπροσαρμογή μισθώματος κενών χώρων	ΔΤΚ +1,00%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος της μίσθωσης (exit yield)	4,25% έως 10,00%
Επιτόκιο προεξόφλησης (Discount Rate)	5,95% - 10,95%

Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η Εύλογη Αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για την 30.06.2018 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Επιτόκιο Προεξόφλησης	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	78.220.000	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	371.626	8,20% - 9,00%	7,00% - 8,50%
Γραφεία	13.780.000	90% DCF - 10%	89.584	8,95% - 10,95%	7,75% - 9,25%

		Συγκριτική Μέθοδος			
Διαμερίσματα	2.590.000	80%-90% DCF - 10%-20% Συγκριτική Μέθοδος	15.414	6,95% - 6,70%	4,25% - 5,00%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>94.590.000</b>		<b>476.634</b>		

Για τα 5 καταστήματα που βρίσκονται στην Ν. Ιωνία, στην Κέρκυρα, στη Ζάκυνθο, στο Βόλο και Λιβαδειά υπάρχει υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης και η αξία του έχει υπολογιστεί σύμφωνα με την υπολειμματική μέθοδο και συμπεριλαμβάνεται στην εύλογη αξία του παραπάνω πίνακα.

Επί των επενδυμένων ακινήτων της Εταιρείας που είναι μισθωμένα στην Alpha Bank, υφίσταται υποθήκη € 31.500.000, ήτοι 100% έναντι των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας.

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).

Ο Όμιλος έχει πλήρως ασφαλίσει το σύνολο των επενδυμένων ακινήτων 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.

#### 6. Συμμετοχές σε θυγατρικές

Στις 4.5.2018 η Εταιρεία απέκτησε το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας «Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18» Ι.Κ.Ε., έναντι 7.493.558,40€. Η Ι.Κ.Ε. έχει ως αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων και κατά την 30.06.2018, διαθέτει ένα αυτοτελές κτίριο γραφείων, βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής, αποτελούμενο από 2 υπόγεια, ισόγειο, Α' όροφο και δώμα, συνολικής επιφάνειας κτηρίου 3.589,34 τ.μ., στο δήμο Αμαρουσίου Αττικής, το οποίο αποτελεί και το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο της. Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει την καθαρή θέση της «Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18» Ι.Κ.Ε. κατά την ημερομηνία της εξαγοράς της:

Εύλογη Αξία ακινήτου:	7.720.000,00
Ταμειακά διαθέσιμα:	166.128,93
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού:	164.637,78
Λοιπές υποχρεώσεις:	-301.793,83
<b>Καθαρή θέση:</b>	<b><u>7.748.972,88</u></b>

Στα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου συμπεριλαμβάνεται η αρνητική υπεραξία ύψους 255.414 € που προέκυψε από την παραπάνω συναλλαγή.

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές αναλύονται παρακάτω:



Όνομασία θυγατρικής	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	30/6/2018	30/6/2017
Bierco A.E.	Ελλάδα	100%	2.371.838	2.371.838
Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 ΙΚΕ	Ελλάδα	100%	7.493.558	0
<b>Σύνολο Επενδύσεων σε θυγατρικές</b>			<b>9.865.396</b>	<b>2.371.838</b>

## 7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2018	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2017
Παρακρατούμενοι φόροι Ελληνικού Δημοσίου	162.851	0	0	0
Απαιτήσεις μισθωμάτων	324.134	235.945	330.350	241.125
Δοσμένες εγγυήσεις	7.009	56.819	7.009	56.819
Προκαταβολές για αγορά ακινήτων	0	24.000	0	24.000
Λοιπές απαιτήσεις	41.436	44.889	41.436	44.889
Έξοδα επομένων χρήσεων	40.023	312	40.023	312
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-67.398	-129.423	-67.398	-129.423
<b>Σύνολο</b>	<b>508.055</b>	<b>232.542</b>	<b>351.420</b>	<b>237.722</b>

Οι απαιτήσεις μισθωμάτων αναλύονται περαιτέρω ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2018	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2017
<b>Μη επισφαλείς απαιτήσεις μισθωμάτων</b>				
Απαιτήσεις έως 30 ημέρες:	78.794	52.112	80.866	53.148
Απαιτήσεις μεταξύ 30 και 90 ημερών:	67.127	23.970	71.271	28.114
Απαιτήσεις μεταξύ 90 και 180 ημερών:	82.569	5.484	82.569	5.484
Απαιτήσεις άνω των 180 ημερών:	52.265	24.956	52.265	24.956
<b>Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων μισθωμάτων</b>	<b>280.755</b>	<b>106.522</b>	<b>286.971</b>	<b>111.702</b>
<b>Επισφαλείς απαιτήσεις</b>	<b>43.379</b>	<b>129.423</b>	<b>43.379</b>	<b>129.423</b>
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις:	-43.379	-129.423	-43.379	-129.423
<b>Καθαρές απαιτήσεις μετά τις προβλέψεις:</b>	<b>280.755</b>	<b>106.522</b>	<b>286.971</b>	<b>111.702</b>

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων του Ομίλου προσεγγίζει τη λογιστική αξία την 30.06.2018, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο, που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται μη σημαντική.

## 8. Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2018	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2017
Χρεωστικοί τίτλοι σε USD	0	2.287.402	0	2.287.402
<b>Σύνολο</b>	<b>0</b>	<b>2.287.402</b>	<b>0</b>	<b>2.287.402</b>

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση την 31/12/2017 αφορούσαν σε εισηγμένο ομόλογο υπερεθνικών οργανισμών.

## 9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2018	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2017
Ταμείο	2.236	1.046	1.775	676
Καταθέσεις όψεως σε €	1.508.417	3.309.726	839.094	3.029.023
Καταθέσεις USD σε Ευρώ	835.255	12.791.876	835.255	12.791.876
<b>Σύνολο</b>	<b>2.345.907</b>	<b>16.102.647</b>	<b>1.676.123</b>	<b>15.821.574</b>

Επί τραπεζικού λογαριασμού καταθέσεων έχει συσταθεί ενέχυρο επί απαιτήσεων από μισθώματα, με σκοπό την ενεργοποίηση μηχανισμού ολοσχερούς παρακράτησης (cash sweep) σε περίπτωση μη τήρησης των δανειακών όρων που προβλέπονται στη σύμβαση ομολογιακού δανείου. Για την περίοδο που έληξε την 30.06.2018 δεν συνέτρεξε τέτοια περίπτωση.

## 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 στις 30.06.2018 κατέχει ιδίες μετοχές συνολικής αξίας κτήσης 64.030 ευρώ.

## 11. Δανειακές υποχρεώσεις

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2018	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2017
Ομολογιακό δάνειο	27.326.248	27.905.848	27.326.248	27.905.848
Βραχυπρόθεσμες δόσεις ομολογιακού δανείου	1.142.663	1.109.589	1.142.663	1.109.589
Δουλεψμένονι τόκοι κλειομένης περιόδου	72.425	73.757	72.425	73.757
<b>Σύνολο</b>	<b>28.541.336</b>	<b>29.089.194</b>	<b>28.541.336</b>	<b>29.089.194</b>

Η λήξη του ομολογιακού δανείου έχει ως εξής:

	30/6/2018	31/12/2017
Πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι για τον επόμενο χρόνο	1.496.060	1.470.206
Πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι για τα επόμενα 2 - 5 έτη	6.568.091	6.439.437
Υπόλοιπο πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι έως το έτος 2027	22.951.855	23.834.963
<b>Σύνολο</b>	<b>31.016.006</b>	<b>31.744.606</b>

Οι πληρωμές των δόσεων γίνονται ανά τρίμηνο, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου. Η εύλογη αξία της δανειακής υποχρέωσης ανέρχεται, κατά την 30.06.2018, στα 19.528.841€.

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

1. Υποθήκη 100% επί των επενδυμένων ακινήτων που είναι μισθωμένα στην Alpha Bank, συνολικής αξίας € 31.500.000.

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.

Η Εταιρεία συμμορφώθηκε καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου που έληξε την 30.06.2018 με όλους τους όρους της σύμβασης του ομολογιακού δανείου.

## 12. Εγγυήσεις

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2018	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2017
Μακροπρόθεσμες Εγγυήσεις	710.155	532.917	571.886	495.648
Βραχυπρόθεσμες Εγγυήσεις	420	420	420	420
<b>Σύνολο</b>	<b>710.575</b>	<b>533.337</b>	<b>572.306</b>	<b>496.068</b>

## 13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2018	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2017
Προμηθευτές	54.592	218.158	23.522	223.338
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	14.331	12.986	14.331	12.986
Χαρτόσημο και λοιποί φόροι	205.044	231.676	169.132	226.516
ΕΝΦΙΑ	454.099	62.668	425.841	62.668
Λοιπές υποχρεώσεις	21.371	51.864	21.371	45.644
Προκαταβολές πελατών	145.069	264.041	145.069	264.041
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	46.534	73.100	43.534	70.100
<b>Σύνολο</b>	<b>941.040</b>	<b>914.493</b>	<b>842.799</b>	<b>905.293</b>

## 14. Έσοδα από μισθώματα

Το σύνολο των μισθωμάτων της περιόδου προέρχεται από λειτουργικές μισθώσεις των επενδυμένων ακινήτων της. Η περίοδος μισθώσεων κατά τη διάρκεια της οποίας ο Όμιλος μισθώνει τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, είναι τουλάχιστον 12 έτη.

Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένο 0% - 1% καθώς και με 3,5% (κατ'ελάχιστον) ετησίως για το χαρτοφυλάκιο της Alpha Bank.

Δεν υπάρχουν μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, κατά την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2018. Τα έσοδα από μισθώματα της εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

## 15. Φόροι

Σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 2778/1999, 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. Ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δε μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους ανωτέρω εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων.

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.

Στο κονδύλι των φόρων, για την Εταιρεία και τον Όμιλο, για την περίοδο που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2018 περιλαμβάνεται φόρος ενεργητικού (τρέχων φόρος) ποσού € 333 χιλιάδων και € 354 χιλιάδων αντίστοιχα (30.06.2017: € 359 χιλ. και 362 χιλ. αντίστοιχα). Ο φόρος ενεργητικού του Ομίλου αφορά την Εταιρεία και τις θυγατρικές εσωτερικού BIERCO Α.Ε. και «Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18» Ι.Κ.Ε. οι οποίες έχουν έδρα στην Ελλάδα και αντιμετωπίζονται φορολογικά ως Α.Ε.Ε.Α.Π..

## 16. Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα ενοποιημένα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου.

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή για το εξάμηνο που έληξε κατά την 30.06.2018 ανέρχονται σε 0,47€ (30.06.2017: 0,07€).

#### 17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται η μητρική εταιρεία, AJOLICO TRADING LIMITED καθώς και η REPUBLIC BANK of CHICAGO, στις οποίες οι τελικοί μέτοχοι της Εταιρείας διατηρούν τον έλεγχο στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Η αποτύπωση έχει ως κάτωθι:

- AJOLICO Trading Limited, βασικός μέτοχος (78,8%) της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.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 36,51% στην AJOLICO Trading Limited, Πρόεδρος ΔΣ REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA.
- Παναγιώτα Χαλικιά, Αντιπρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL Α.Ε.Ε.Α.Π., μέτοχος 31,75% στην AJOLICO Trading Limited.
- Ελένη Χαλικιά, Πρόεδρος του ΔΣ της θυγατρικής Bierco Α.Ε. και μέλος του ΔΣ της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.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 Α.Ε.
- Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Ι.Κ.Ε., η οποία αποτελεί θυγατρική εταιρεία. Η Εταιρεία κατέχει το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της «Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18» 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 και του Ομίλου με τα συνδεδεμένα μέρη της για το Α' εξάμηνο 2018 καθώς και τα μεταξύ τους υπόλοιπα την 30.06.2018 αναλύονται παρακάτω:

1. Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2018	30/6/2017	30/6/2018	30/6/2017
Θυγατρική "BIERCO A.E."	-	-	6.000	-
Θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Ι.Κ.Ε."	-	-	3.000	-
<b>Σύνολο</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.000</b>	<b>0</b>

2. Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2018	30/6/2017	30/6/2018	30/6/2017
Republic Bank of Chicago	6.049	11.982	6.049	11.982
	<b>6.049</b>	<b>11.982</b>	<b>6.049</b>	<b>11.982</b>

3. Αμοιβές Δ.Σ., Διευθυντικών Στελεχών και Εποπτικών Οργάνων:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2018	30/6/2017	30/6/2018	30/6/2017
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	54.000	13.200	54.000	13.200
Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών - Εποπτικών Οργάνων	130.394	117.695	130.394	117.695
<b>Σύνολο</b>	<b>184.394</b>	<b>130.895</b>	<b>184.394</b>	<b>130.895</b>

4. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2018	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2017
<b>Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις</b>				
Θυγατρική "BIERCO A.E."	0	0	3.108	5.180
Θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Ι.Κ.Ε."	0	0	3.108	0
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2.500	2.500	2.500	2.500
	<b>2.500</b>	<b>2.500</b>	<b>8.716</b>	<b>7.680</b>

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2018	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2017
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>				
Republic Bank of Chicago - Καταθέσεις σε USD	748.779	12.707.816	748.779	12.707.816
	<b>748.779</b>	<b>12.707.816</b>	<b>748.779</b>	<b>12.707.816</b>

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς, η Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου κα. Παναγιώτα Χαλικιά καθώς και το μέλος του ΔΣ της Εταιρείας, Πρόεδρος του ΔΣ της Bierco A.E. και διαχειρίστρια της «Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18» Ι.Κ.Ε. κα Ελένη Χαλικιά, προσφέρουν τις υπηρεσίες τους αμισθί και δεν λαμβάνουν καμία αποζημίωση.

## 5. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

### Φορολογικός έλεγχος

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 65Α Ν. 4174/2013 και την υπ' αριθμ. ΠΟΛ 1124/18.6.2015 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 και 2016, ενώ αναμένει το φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2017. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις.

### Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά της Εταιρείας ή του Ομίλου που επηρεάζουν ουσιωδώς την οικονομική θέση της Εταιρείας ή του Ομίλου που θα έπρεπε να ληφθούν υπόψη στον παρόν στάδιο.

### Υποχρεώσεις που απορρέουν από τις διατάξεις του Ν.4141/2013

Η Εταιρεία ξεκίνησε την επενδυτική της δραστηριότητα τον Μάρτιο 2012 και ως εκ τούτου το ποσοστό συμμετοχής των επενδύσεων σε ακίνητα (95,69%) επί του συνόλου του Ενεργητικού έχει καλύψει τον στόχο του 80% όπως προβλέπει η κείμενη νομοθεσία.

## 6. Μεταγενέστερα γεγονότα

Κατά την 3<sup>η</sup> Ιουλίου 2018, ο Όμιλος προέβη στην πώληση δύο οριζοντίων ιδιοκτησιών, οι οποίες περιλαμβάνουν ένα διαμέρισμα 4<sup>ου</sup> και 5<sup>ου</sup> ορόφου και ενός γραφείου 4<sup>ου</sup> ορόφου, συνολικής επιφάνειας 223,80 τ.μ. επί της Οδού Πινδάρου αρ. 4 στην περιοχή του Κολωνακίου. Η τιμή πώλησης ανήλθε σε 575 χιλιάδες ευρώ ενώ η εύλογη αξία του εκτιμήθηκε κατά την 30.06.2018 στις 520 χιλιάδες ευρώ.

**Αθήνα , 26 Σεπτεμβρίου 2018**

**Οι δηλούντες**

**Ο Πρόεδρος**

**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**

**Ο Οικονομικός  
Διευθυντής**

**Αριστείδης Χαλικιάς  
ΑΔΤ ΑΕ 783893**

**Μάριος Αποστολίνης  
ΑΔΤ ΑΝ 024492**

**Κωνσταντίνος Σαββίδης  
ΑΔΤ Φ 055833**

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ**

INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.P.

ΑΡ. ΑΔ. ΕΠ. ΚΕΦ.: 5/604/6.12.2011

ΑΡ. ΓΕΜΗ: 120108101000

ΕΔΡΑ: ΡΗΓΙΛΛΗΣ 26, 10674 ΑΘΗΝΑ

**ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕΣΩ ΕΚΔΟΣΗΣ ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ, ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΑΠΟ 24 ΜΑΡΤΙΟΥ 2016 ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με το άρθρο 4.1.2 του κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, καθώς και τις αποφάσεις 25/17.7.2008 του Διοικητικού του Συμβουλίου και 7/448/11.10.2007 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ότι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά τη χρήση του έτους 2016, αυξήθηκε με την έκδοση 2.625.000 νέων κοινών με ψήφο ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 4,0 η κάθε μία, με καταβολή μετρητών, από την οποία αντλήθηκαν κεφάλαια συνολικού ύψους €14.490.000. Η πιστοποίηση της ολοσχερούς καταβολής της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έγινε την 12.7.2016. Τα έξοδα της έκδοσης ανήλθαν σε € 534.170,27 και καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την παραπάνω αύξηση. Ως εκ τούτου, το συνολικό ποσό που αντλήθηκε μετά από την αφαίρεση των εξόδων της έκδοσης ανήλθε σε € 13.955.829,73.

Η Εταιρεία επένδυσε το σύνολο των καθαρών εσόδων της παρούσας αύξησης εντός 24 μηνών από την ολοκλήρωσή της.

Μέχρι 30.06.2018 τα αντληθέντα κεφάλαια, διατέθηκαν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τις παραγράφους 3.8.3 και 4.1.3 του Ενημερωτικού Δελτίου, ως ακολούθως:

<b>ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (Ποσά σε Ευρώ)</b>						
Περιγραφή της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων	Σύνολο Αντληθέντων Κεφαλαίων	Διατεθέντα κεφάλαια 1/1/16 - 31/12/16	Διατεθέντα κεφάλαια 1/1/17 - 31/12/17	Διατεθέντα κεφάλαια 1/1/18 - 30/06/18	Σύνολο Διατεθέντων Κεφαλαίων	Υπόλοιπο κεφαλαίων προς διάθεση κατά την 30/06/2018
Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος	13.955.829,73	-	3.599.337,37	2.862.933,96	6.462.271,33	-
Αγορά Θυγατρικής	-	-	-	7.493.558,40	7.493.558,40	-
<b>Σύνολο</b>	<b>13.955.829,73</b>	<b>-</b>	<b>3.599.337,37</b>	<b>10.356.492,36</b>	<b>13.955.829,73</b>	<b>-</b>

**Σημειώσεις:**

- Την 12/9/2017 η Εταιρεία ανακοίνωσε την αγορά ενός αυτοτελούς κτιρίου καταστημάτων και γραφείων στο Βόλο συνολικού εμβαδού 1.043,29 τ.μ., έναντι τιμήματος € 3.750 χιλιάδων (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης € 34.913,40). Το κτίριο αποτελείται από ισόγειο, ημιώροφο και τέσσερις ακόμη υπέργειους ορόφους, σε οικόπεδο στη διασταύρωση των οδών Ελευθερίου Βενιζέλου (πρώην Ιωλκού) 18 και Ερμού. Η εύλογη αξία του εκτιμήθηκε κατά την 30.6.2018 στις € 3.980 χιλιάδες. Η συγκεκριμένη αγορά καλύφθηκε κατά € 3.599.337,37 από διαθέσιμα προερχόμενα από την άντληση κεφαλαίων και το υπόλοιπο από ίδια ρευστότητα.
- Την 13/3/2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την αγορά ενός καταστήματος δύο επιπέδων, ημιυπογείου και υπερυψωμένου ισογείου, με αποθήκη συνολικής επιφάνειας 218,00 τ.μ. επί της Οδού Σπευσίπου 7 στην περιοχή του Κολωνακίου, έναντι τιμήματος € 550 χιλιάδων (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης € 15.148,87). Η εύλογη αξία του εκτιμήθηκε κατά την 30.6.2018 στις € 700 χιλιάδες.
- Την 15/3/2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την αγορά ενός διαμερίσματος, 1<sup>ου</sup> ορόφου, με αποκλειστική θέση στάθμευσης υπογείου, καθώς και αποθήκης, συνολικής επιφάνειας 202,40 τ.μ. επί της Οδού Παπαφλέσσα 47 στο Καστρί του Δήμου Νέας Ερυθραίας, Αττικής έναντι τιμήματος € 240 χιλιάδων (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης € 3.136,66). Η εύλογη αξία του εκτιμήθηκε κατά την 30.6.2018 στις € 270 χιλιάδες.
- Την 19/3/2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την αγορά δύο οριζοντίων ιδιοκτησιών (οικιστικής χρήσης), οι οποίες περιλαμβάνουν διαμέρισμα ισογείου και διαμέρισμα πρώτου ορόφου συνολικής επιφάνειας 391,43 τ.μ. στη συμβολή των οδών Μονής Αστερίου 12 και Δαιδάλου 20 στην Αθήνα έναντι τιμήματος € 640 χιλιάδων (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης € 12.581,00). Η εύλογη αξία του εκτιμήθηκε κατά την 30.6.2018 στις € 860 χιλιάδες.
- Την 4/4/2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την αγορά ενός αυτοτελούς κτιρίου 5 επιπέδων με υπόγειο και με χρήσεις γραφείων και καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 838,37 τ.μ. επί της Οδού Χάριτος 3 στην περιοχή του Κολωνακίου έναντι τιμήματος € 2.450 χιλιάδων (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης € 39.737,84). Η εύλογη αξία του εκτιμήθηκε κατά την 30.6.2018 στις € 2.700 χιλιάδες. Η συγκεκριμένη αγορά καλύφθηκε κατά € 1.402.067,43 από διαθέσιμα προερχόμενα από την άντληση κεφαλαίων και το υπόλοιπο από ίδια ρευστότητα.
- Την 4/5/2018 η Εταιρεία απέκτησε το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας «Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18» Ι.Κ.Ε., έναντι € 7.493.558,40. Η Ι.Κ.Ε. έχει ως αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων και κατά την 30.06.2018, διαθέτει ένα αυτοτελές κτίριο γραφείων, βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής, αποτελούμενο από 2 υπόγεια, ισόγειο, 1<sup>ο</sup> όροφο και δώμα, συνολικής επιφάνειας κτηρίου 3.589,34 τ.μ., στο δήμο Αμαρουσίου Αττικής, το οποίο αποτελεί και το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο της.

Αθήνα , 26 Σεπτεμβρίου 2018

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Αριστείδης Χαλκιιάς  
ΑΔΤ ΑΕ 783893Μάριος Αποστολίνας  
ΑΔΤ ΑΝ 024492Κωνσταντίνος Σαββίδης  
ΑΔΤ Φ 055833**Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων»**Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**»

Σύμφωνα με την από 18 Ιουνίου 2018 εντολή ανάθεσης που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**» (η Εταιρεία), διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες στο πλαίσιο όσων προβλέπονται από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς, σχετικά με την Έκθεση Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας, που αφορά στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών, που διενεργήθηκε το 2016.

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της προαναφερόμενης Έκθεσης. Αναλάβαμε αυτή την εργασία σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Διενεργήσαμε τις ακόλουθες προσυμφωνημένες διαδικασίες:

- Εξετάσαμε εάν το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τα όσα προβλέπονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 7/448/11.10.2007 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών.
- Εξετάσαμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 21 Ιουλίου 2016.
- Συμφωνήσαμε το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση με:
  - το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 24 Μαρτίου 2016 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας
  - το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο
  - το ποσό που είχε κατατεθεί στο σχετικό τραπεζικό λογαριασμό που τηρεί η Εταιρεία.
- Εξετάσαμε εάν το ποσό που πιστοποίησε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στην από 12 Ιουλίου 2016 απόφασή του, συμφωνεί με το ποσό που έχει καταχωρηθεί στα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, από την εν λόγω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εξετάζοντας και τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.
- Εξετάσαμε εάν το αντληθέν ποσό από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου έχει διατεθεί σύμφωνα με τις προβλεπόμενες χρήσεις του, με βάση τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.8.3 «Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική», και εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος, με βάση τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.1.3 «Λόγοι της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου και Χρήση των Αντληθέντων Κεφαλαίων» του Ενημερωτικού Δελτίου, που εκδόθηκε την 21 Ιουλίου 2016, εξετάζοντας δειγματοληπτικά τα δικαιολογητικά που υποστηρίζουν τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Τα ευρήματά μας έχουν ως εξής:

- Το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τα όσα προβλέπονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 7/448/11.10.2007 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών.
- Το περιεχόμενο της Έκθεσης συμφωνεί με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 21 Ιουλίου 2016.
- Το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση είναι σύμφωνο με:
  - το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 24 Μαρτίου 2016 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας
  - το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο
  - το ποσό που είχε κατατεθεί στο σχετικό τραπεζικό λογαριασμό που τηρεί η Εταιρεία.
- Το ποσό που πιστοποίησε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στην από 12 Ιουλίου 2016 απόφασή του, συμφωνεί με το ποσό που είχε καταχωρηθεί στα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, από την εν λόγω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εξετάζοντας και τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.
- Το αντληθέν ποσό από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου έχει διατεθεί σύμφωνα με τις προβλεπόμενες χρήσεις του, με βάση τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.8.3 «Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική» και εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος, με βάση τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.1.3 «Λόγοι της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου και Χρήση των Αντληθέντων Κεφαλαίων» του Ενημερωτικού Δελτίου, που εκδόθηκε την 21 Ιουλίου 2016, εξετάζοντας δειγματοληπτικά τα δικαιολογητικά που υποστηρίζουν τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεων της προς το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση που συντάσσει η Εταιρεία για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2018, για την οποία έχουμε εκδώσει ξεχωριστή έκθεση Επισκόπησης με ημερομηνία 27 Σεπτεμβρίου 2018.



ΠΡΑΙΣΓΟΥ, ΓΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ

Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία,  
Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι  
ΑΜ ΣΟΕΑ 113Αθήνα , 27 Σεπτεμβρίου 2018  
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣΔημήτρης Σούρμπης  
ΑΜ ΣΟΕΑ 16891