

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

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
Για την περίοδο από 1η Ιανουαρίου 2020 μέχρι την 30η Ιουνίου 2020**

**Αύγουστος 2020**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	<b>Σελίδα</b>
Δηλώσεις Εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	16
 <b>Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση</b>	
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	19
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	20
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	21
Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	22
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	23
 <b>Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης</b>	
1.Γενικές πληροφορίες	24
2.Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών	23
3.Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου	27
4.Λειτουργικοί Τομείς	30
5.Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	30
6.Επενδύσεις σε ακίνητα	31
7.Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες	34
8.Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	34
9.Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	34
10.Μετοχικό Κεφάλαιο	35
11.Δανειακές Υποχρεώσεις	35
12.Εγγυήσεις	36
13.Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	36
14.Έσοδα από μισθώματα	37
15.Φόροι	37
16.Κέρδη ανά μετοχή	38
17.Διανομή Κερδών	38
18.Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	38
19.Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	40
20.Μεταγενέστερα Γεγονότα	41

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

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

- Η συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση (Εταιρική και Ενοποιημένη) για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2020 της **INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.** («η Εταιρεία»), η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, τη καθαρή θέση και τα αποτελέσματα περιόδου της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 και 5 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007
- Η Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007.

**Αθήνα, 19 Αυγούστου 2020**

**Οι δηλούντες**

**Ο Πρόεδρος**

**Η Αντιπρόεδρος**

**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**

**Αριστείδης Χαλικιάς  
ΑΔΤ ΑΕ 783893**

**Παναγιώτα Χαλικιά  
ΑΔΤ ΑΕ 783894**

**Ευάγγελος Ι. Κοντός  
ΑΔΤ ΑΝ 087157**

## **Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2020 (Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007)**

Κυρίες και κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007 καθώς και τις σχετικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της **INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.** (η «Εταιρεία» ή/και ο «Όμιλος») για την Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2020.

### **Χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου**

Ο Όμιλος, παρά το ξέσπασμα της πανδημίας SARS COVID-19, συνεχίζει να εξετάζει και να αξιολογεί πιθανές επενδυτικές ευκαιρίες, επί τη βάση αυστηρότερων κριτηρίων. Συνολικά, την 30.06.2020, ο Όμιλος διέθετε 34 ακίνητα, από τα οποία 32 είναι επενδυτικά ακίνητα, ενώ δύο ιδιοχρησιμοποιούνται.

Οι εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, όπως υπολογίστηκαν από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, σημείωσαν περιορισμένη μείωση στο 2020, με τη συνολική τους αξία να φτάνει τα **€ 93,93 εκ.** (31 Δεκεμβρίου 2019: € 94,2 εκ.), ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε **€ 83,7 εκ.** (31 Δεκεμβρίου 2019: € 83,94 εκ.). Ο Όμιλος προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας και των 2 ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται, η οποία την 30.06.2020 ανέρχεται σε **€ 2,72 εκ** (31 Δεκεμβρίου 2019: € 2,73 εκ.). Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η περιορισμένη μείωση στις εύλογες αξίες των ακινήτων οφείλεται κυρίως στην αύξηση των συντελεστών προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών των ακινήτων, λόγω προβλέψεων υψηλού δείκτη ανάκαμψης της οικονομίας το 2021 και όχι λόγω μείωσης των συμβατικά συμφωνημένων μισθωμάτων ή/και λόγω αύξησης των εκτιμώμενων αποδόσεων των ακινήτων στα επόμενα έτη.

Τα έσοδα από μισθώματα σε επίπεδο Ομίλου κατέγραψαν μικρή μείωση (€ 63 χιλ.) σε σχέση με το αντίστοιχο εξάμηνο του 2019. Η εν λόγω μείωση οφείλεται σε ποσοστό 46% (€ 29 χιλ.) στη μη είσπραξη των μισθωμάτων των τριών ακινήτων που ο Όμιλος πούλησε εντός του πρώτου εξαμήνου του 2019, ενώ το υπόλοιπο σωρευτικά στην υποχρεωτική μείωση των μισθωμάτων κατά 40% τους μήνες Μάρτιο με Ιούνιο, βάσει σχετικών υπουργικών αποφάσεων, λόγω της πανδημίας SARS COVID 19.

Τα δε λειτουργικά κέρδη μειώθηκαν κατά € 0,9 εκ. (25,6%), κυρίως για δύο λόγους: α) λόγω μη ύπαρξης κερδών από την πώληση ακινήτων, σε αντιδιαστολή με το πρώτο εξάμηνο του 2019 (κέρδη € 0,5 εκ.) και β) λόγω της ύπαρξης ζημιών από αναπροσαρμογή των εύλογων αξιών των ακινήτων, σε αντιδιαστολή με το πρώτο εξάμηνο του 2019, όπου καταγράφηκαν κέρδη από την αναπροσαρμογή των εύλογων αξιών των ακινήτων (€ 0,34 εκ.) Σε αντίθεση όλα τα σχετικά λειτουργικά κέρδη παρουσίασαν βελτίωση (μείωση) κατά € 0,25 εκ..

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 2020, ανήλθαν σε € **4,1 εκ.** έναντι € 4,17 εκ. στο πρώτο εξάμηνο του 2019, ενώ για την Εταιρεία τα αντίστοιχα ποσά είναι € **3,72 εκ.**, έναντι € 3,8 εκ..

Από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία καταγράφηκαν ζημιές ύψους € **0,28 εκ.** (Α' εξάμηνο 2019: κέρδη € 0,34 εκ. ), ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε € **0,24 εκ.** (Α' εξάμηνο 2019: κέρδη € 0,33 εκ.).

#### Λειτουργικά Έξοδα:

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα του Ομίλου που σχετίζονται με τα ακίνητα των επενδύσεων ανήλθαν, για το Α' εξάμηνο 2020, σε € **0,57 εκ.** (Α' εξάμηνο 2019: € 0,59 εκ.). Τα έξοδα αυτά περιλαμβάνουν κυρίως αμοιβές εκτιμητών, δικηγορικά και συμβολαιογραφικά έξοδα, δημοτικά τέλη καθαριότητας, ασφάλιστρα και κοινόχρηστα καθώς και τον ΕΝΦΙΑ. Τα αντίστοιχα ποσά για την Εταιρεία ανήλθαν σε € **0,56 εκ.** (Α' εξάμηνο 2019: € 0,59 εκ. ).

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα/έξοδα ανήλθαν σε € **0,42 εκ.** για τον Όμιλο και € **0,41 εκ.** για την Εταιρεία (Α' εξάμηνο 2019: € 0,65 εκ. και € 0,56 εκ. αντίστοιχα).

#### Λειτουργικά Κέρδη – Κέρδη προ Φόρων:

Τα **Λειτουργικά Κέρδη** για το πρώτο εξάμηνο του 2020 ανήλθαν σε € **2,8 εκ.** δηλ. 69,3% επί των μισθωμάτων για τον Όμιλο και € **2,5 εκ.** για την Εταιρεία (67,6% επί των μισθωμάτων), συμπεριλαμβανομένης και της αρνητικής διαφοράς αποτίμησης του Χαρτοφυλακίου ακινήτων (Α' εξάμηνο 2019: € 3,82 εκ. δηλ. 91,7% επί των μισθωμάτων για τον Όμιλο και € 3,5 εκ. για την Εταιρεία, 93% επί των μισθωμάτων).

Τα **Κέρδη προ Φόρων** για τον Όμιλο ανήλθαν σε € **2,75 εκ.** δηλ. 66,9% επί των μισθωμάτων, συμπεριλαμβανομένων των θετικών συναλλαγματικών διαφορών € **2,8 χιλ.** και των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων € **99 χιλ.** (Α' εξάμηνο 2019: € 3,6 εκ. , δηλ. 87,4% επί των μισθωμάτων, συμπεριλαμβανομένων των θετικών συναλλαγματικών διαφορών € 5 χιλ. και των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων € 184 χιλ.).

Τα **Κέρδη προ Φόρων** για την Εταιρεία ανήλθαν σε € **2,4 εκ.** , δηλ. 65,02% επί των μισθωμάτων, συμπεριλαμβανομένων των θετικών συναλλαγματικών διαφορών € **2,6 χιλ.** και των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων € **99 χιλ.** (Α' εξάμηνο 2019: € 3,4 εκ. , δηλ. 89,7% επί των μισθωμάτων, συμπεριλαμβανομένων των θετικών συναλλαγματικών διαφορών € 5 χιλ. και των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων € 130 χιλ.)

### **Φόρος – Καθαρά Κέρδη Περιόδου:**

Ο φόρος του Ομίλου για το Α' εξάμηνο 2020 ανήλθε σε **€ 53 χιλ.**, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε **€ 2,7 εκ.** (Α' εξάμηνο 2019: € 388 χιλ. , διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε € 3,26 εκ. ). Αντίστοιχα, για την Εταιρεία ο φόρος ανήλθε σε **€ 47 χιλ.** , διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε **€ 2,4 εκ.** (Α' εξάμηνο 2019: € 345 χιλ. , διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε € 3 εκ. ).

### **Βασικοί Δείκτες**

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

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

Δείκτες Απόδοσης	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	0,69	0,92	0,68	0,93
Προσαρμοσμένο EBITDA	3.199.801	3.550.478	2.822.319	3.240.230
FFO	3.146.550	2.608.010	2.774.904	2.340.850
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.)	7,16	7,27	6,98	7,12

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
<b>Δείκτες Ρευστότητας</b>				
Γενική Ρευστότητα	1,58	3,76	1,39	3,33
<b>Δείκτες Μόχλευσης</b>				
Υποχρεώσεις προς Σύνολο				
Ενεργητικού	30,34%	27,58%	30,74%	27,89%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς				
Επενδύσεις - LTV	28,93%	29,57%	32,47%	33,19%

Ο δείκτης της Γενικής Ρευστότητας είναι μειωμένος σε σχέση με το πρώτο εξάμηνο του 2019, καθότι έχει επηρεαστεί άμεσα από την αναγνώριση της οφειλής της καταβολής μερίσματος για την οικονομική χρήση του 2019 προς τους μετόχους, ύψους € 3,77 εκ, εντός του δεύτερου εξαμήνου. Σε αντιδιαστολή με το πρώτο εξάμηνο του 2019, όπου το αντίστοιχο ποσό είχε ήδη καταβληθεί εντός του πρώτου εξαμήνου.

### **Σημαντικά γεγονότα κατά το Α' εξάμηνο του 2020**

Τον Δεκέμβριο του 2019, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας (ΠΟΥ) ενημερώθηκε για τον εντοπισμό περιορισμένων περιπτώσεων πνευμονίας, άγνωστης αιτίας, στο Wuhan, Hubei, Κίνα. Τον Ιανουάριο του 2020, οι κινεζικές αρχές προσδιόρισαν ως την αιτία έναν νέο τύπο κοροναϊού (COVID-19) και τον Μάρτιο του 2020 ο ΠΟΥ κήρυξε τον COVID-19 πανδημία και προέτρεψε όλες τις χώρες του κόσμου να εντείνουν άμεσα τις προσπάθειές τους για την αντιμετώπισή της. Από τον Ιανουάριο του 2020 ξεκίνησε η εξάπλωση του κοροναϊού σε παγκόσμια κλίμακα και τον Μάρτιο είχαμε τα πρώτα επιβεβαιωμένα κρούσματα και στην Ελλάδα.

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

Η Διοίκηση της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ ως επιχείρηση αντιλαμβανόμενη την σοβαρότητα της εξέλιξης του νέου τύπου κοροναϊού αλλά και ειδικότερα ως υπεύθυνος κοινωνικός εταίρος, υποστηρίζει σθεναρά την λήψη των μέτρων της Ελληνικής Κυβέρνησης και συμβάλλει στην εθνική προσπάθεια για την επιβράδυνση της εξάπλωσης του κοροναϊού. Άμεσα έχει αναπτύξει μια σειρά από πρωτοβουλίες και προληπτικών μέτρων προκειμένου να διασφαλίσει την υγεία των εργαζομένων της και της επιχειρηματικής της συνέχειας. Ειδικότερα, η Διοίκηση της Εταιρείας αποφάσισε την παροχή δυνατότητας των εργαζομένων της να εργάζονται από το σπίτι, διαμέσου της ταχύτατης προσαρμογής των μηχανογραφικών συστημάτων της.

## **Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2020**

Αδιαμφησβήτητα, οι οικονομικές επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19 θα επιβραδύνουν την ανοδική εξέλιξη της Παγκόσμιας αλλά και της Ελληνικής Οικονομίας. Οποιαδήποτε ποσοτική πρόβλεψη δεν θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί, καθότι το φαινόμενο βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη και δεν μπορεί να προσδιοριστεί με ακρίβεια τόσο η κορύφωσή του όσο και η χρονική του διάρκεια του.

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

## **Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα**

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη σε μια σειρά από λόγους που αναφέρονται στη συνέχεια. Σχετικά με το θέμα της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση δανεισμού με την Alpha Bank που καλύπτει το 96% του συνολικού δανεισμού όπου η εξυπηρέτηση του συνδέεται με την καταβολή των μισθωμάτων από την πλευρά της Τράπεζας ως μισθωτή ακινήτων της Εταιρείας.

Επιπρόσθετα, υπάρχει ισχυρότατη κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως της Εταιρείας να ανέρχεται σε € 8,7 εκ., ποσό που υπερκαλύπτει το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας ποσού € 6,3 εκ. (συμπεριλαμβανομένης της καταβολής μερίσματος για την οικονομική χρήση του 2019 προς τους μετόχους, ύψους € 3,77 εκ.) όπως και τα πάσης φύσης έξοδα της Εταιρείας για περίοδο που ξεπερνά τους 12 μήνες, έστω και αν ληφθούν υπόψη τα ακραία σενάρια της σημαντικής μείωσης ή μηδενισμού των εσόδων από μισθώματα.

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

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



## **Μεταγενέστερα Γεγονότα**

Η Εταιρεία την 14<sup>η</sup> Ιουλίου 2020 προέβη σε πώληση του επενδυτικού ακινήτου συνολικής επιφάνειας 265 τ.μ., επί της λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 79, στην Αθήνα. Το τίμημα ανήλθε σε € 715.000. Το ακίνητο είχε αποκτηθεί τον Απρίλιο του 2018 προς € 564,2 χιλ., προσδίδοντας σωρευτική υπεραξία στην Εταιρεία ύψους € 150,8 χιλ. ευρώ (23%) σε σχέση με την τιμή κτήσης, ενώ στα βιβλία της Εταιρείας είχε αποτιμηθεί στην εύλογη αξία των € 705.000, στις 31 Δεκεμβρίου 2019, βάσει εκθέσεως ανεξάρτητων Ορκωτών Εκτιμητών.

## **Ίδιες μετοχές**

Η Εταιρεία την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2020 κατέχει συνολικά 26.714 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 106.856 και κτήσης € 152.967. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές αντιστοιχούν στο 0,25% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ποσοστό μικρότερο του 10% που θέτει ως όριο το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018.

## **Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει ο Όμιλος**

### **Πληθωριστικός κίνδυνος**

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

### **Πιστωτικός κίνδυνος**

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

Η συνδεδεμένη Republic Bank of Chicago, στην οποία ο Όμιλος διατηρεί τμήμα των ταμειακών του διαθεσίμων, διαθέτει δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας Tier 1- 12,98% και περιλαμβάνεται στον κατάλογο των Προτιμητέων Προμηθευτών της FDIC. Ως εκ τούτου δεν αναμένονται ζημιές επί των καταθέσεών του.

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

## **Κίνδυνος Αγοράς**

### **i) Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από τα χρηματικά διαθέσιμα σε Δολάρια ΗΠΑ. Την 30.06.2020 και 31.12.2019 οι τραπεζικές καταθέσεις της Εταιρείας σε Δολάρια ΗΠΑ ανήλθαν σε \$ 976.371 (€ 871.897) και σε \$ 975.715 (€ 868.538) αντίστοιχα.

### **ii) Κίνδυνος τιμών**

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

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

Οι μεταβολές στις τιμές των ακινήτων έχουν επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων και την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (κερδοφορία και στοιχεία του ενεργητικού). Ο Όμιλος επιδιώκει να συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές. Στον παρόν στάδιο ελαχιστοποιεί τον ανωτέρω κίνδυνο έχοντας εξασφαλίσει με τον κύριο μισθωτή του (ALPHA BANK) μισθώσεις οι οποίες δεν μπορούν να καταγγελθούν από το μισθωτή μέχρι το έτος 2027. Από το συγκεκριμένο μισθωτή, προέρχεται περίπου 59% των ετήσιων συνολικών εσόδων από μισθώματα του Ομίλου.

### **iii) Κίνδυνος επιτοκίου**

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

## **Κίνδυνος ρευστότητας**

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

### **Κίνδυνος Εποπτικών Αρχών και Συμμόρφωσης**

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

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

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

### **Περιβαλλοντικά Ζητήματα**

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

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

#### **α) Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις του Ομίλου στο περιβάλλον**

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

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

Ο Όμιλος εφαρμόζει τις παρακάτω διαδικασίες:

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

## **Εργασιακά ζητήματα**

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

### **α) Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών**

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

### **β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζομένων και συνδικαλιστική ελευθερία**

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

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

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

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

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

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

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

## **Υποκαταστήματα**

Οι Εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν υποκαταστήματα κατά την 30.06.2020.

## Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

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

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

Οι συναλλαγές της Εταιρείας και του Ομίλου με τα συνδεδεμένα μέρη της για το πρώτο εξάμηνο του 2020 καθώς και τα μεταξύ τους υπόλοιπα την 30.06.2020 έχουν ως εξής:

### α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2019 - 30.06.2019	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2019 - 30.06.2019
Θυγατρική "BIERCO A.E."	-	-	6.000	8.000
Θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 ΙΚΕ"	-	-	6.000	3.000
Λοιπά Συνδεδεμένα μέρη	-	3.000	-	3.000
	-	3.000	12.000	11.000

**β) Έσοδα μερισμάτων**

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2019 - 30.06.2019	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2019 - 30.06.2019
Μερίσματα από θυγατρική "BIERCO A.E."	-	-	-	53.114
	-	-	-	<b>53.114</b>

**γ) Έσοδα από τόκους Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδύναμων**

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2019 - 30.06.2019	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2019 - 30.06.2019
Republic Bank of Chicago	593	575	593	575
	<b>593</b>	<b>575</b>	<b>593</b>	<b>575</b>

**δ) Αμοιβές Δ.Σ. , Διευθυντικών Στελεχών και Εποπτικών Οργάνων**

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2019 - 30.06.2019	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2019 - 30.06.2019
Αμοιβές Δ.Σ.	24.000	118.000	24.000	54.000
Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών και Εποπτικών Οργάνων	150.807	170.662	150.807	170.662
	<b>174.807</b>	<b>288.662</b>	<b>174.807</b>	<b>224.662</b>

**ε) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
<b>Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις</b>				
Θυγατρική "BIERCO A.E."	-	-	-	2.072
Θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 ΙΚΕ"	-	-	-	2.072
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	2.072	-	2.072
	-	<b>2.072</b>	-	<b>6.216</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>				
Republic Bank of Chicago - Καταθέσεις σε USD	781.883	778.795	781.883	778.795
	<b>781.883</b>	<b>778.795</b>	<b>781.883</b>	<b>778.795</b>
<b>Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις</b>				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	24.170	5.598	24.170	3.392
	<b>24.170</b>	<b>5.598</b>	<b>24.170</b>	<b>3.392</b>

### Διανομή Κερδών

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2020 αποφάσισε τη διανομή κερδών υπό μορφή μερίσματος συνολικού ύψους €3.770.382,96, καθώς και αμοιβές από τα κέρδη προς μέλη του Δ.Σ. ύψους € 24.000.

**Για το Διοικητικό Συμβούλιο**  
**Αθήνα , 19 Αυγούστου 2020**

**Οι δηλούντες**

**Ο Πρόεδρος**

**Η Αντιπρόεδρος**

**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**

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

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

**Ευάγγελος Ι. Κοντός**  
**ΑΔΤ ΑΝ 087157**

## **Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

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

### **Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης**

#### **Εισαγωγή**

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», της 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2020 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

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

#### **Εύρος Επισκόπησης**

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

#### **Συμπέρασμα**

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



### Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

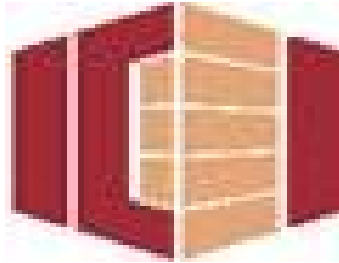


ΠράιςγουτερχαουςΚούπερς  
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές  
Λεωφ. Κηφισίας 268  
152 32 Χαλάνδρι  
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 19 Αυγούστου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Νίκος Κωμοδρόμος  
ΑΜ ΣΟΕΛ 39821



## **ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ**

**Για την περίοδο από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2020 μέχρι την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2020**

**ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		30.06.20	31.12.19	30.06.2020	31.12.19
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	93.930.947	94.210.000	83.697.981	83.935.800
Ενσώματες ακινητοποιήσεις		2.007.681	2.037.983	1.696.421	1.719.805
Ασώματες ακινητοποιήσεις		35.350	40.400	35.350	40.400
Λοιπές απαιτήσεις		1.537.716	1.305.488	1.537.716	1.305.488
Συμμετοχές σε θυγατρικές	7	-	-	9.865.396	9.865.396
		<b><u>97.511.694</u></b>	<b><u>97.593.871</u></b>	<b><u>96.832.864</u></b>	<b><u>96.866.890</u></b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8	463.228	107.908	401.370	110.580
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		43.751	43.748	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	9.953.874	7.588.768	8.651.005	6.665.462
		<b><u>10.460.853</u></b>	<b><u>7.740.424</u></b>	<b><u>9.052.375</u></b>	<b><u>6.776.042</u></b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b><u>107.972.547</u></b>	<b><u>105.334.295</u></b>	<b><u>105.885.239</u></b>	<b><u>103.642.932</u></b>
<b><u>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u></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		905.339	905.339	844.714	844.714
Λοιπά αποθεματικά		28.127	28.127	28.127	28.127
Ίδιες μετοχές		-152.967	-152.967	-152.967	-152.967
Κέρδη εις νέον		28.438.530	29.513.115	26.629.185	28.026.422
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b><u>75.209.028</u></b>	<b><u>76.283.614</u></b>	<b><u>73.339.058</u></b>	<b><u>74.736.295</u></b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους		13.857	13.857	13.857	13.857
Δανειακές υποχρεώσεις	11	25.656.873	26.386.923	25.656.873	26.386.923
Υποχρεώσεις μισθώσεων		14.940	-	14.940	-
Εγγυήσεις	12	461.601	592.147	340.375	473.693
		<b><u>26.147.271</u></b>	<b><u>26.992.927</u></b>	<b><u>26.026.046</u></b>	<b><u>26.874.473</u></b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	4.894.911	527.519	4.806.822	507.723
Υποχρεώσεις μισθώσεων		3.551	-	3.551	-
Δανειακές υποχρεώσεις	11	1.516.565	1.472.994	1.516.565	1.472.994
Εγγυήσεις	12	145.782	5.165	145.782	5.165
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		55.438	52.077	47.416	46.282
		<b><u>6.616.248</u></b>	<b><u>2.057.754</u></b>	<b><u>6.520.136</u></b>	<b><u>2.032.164</u></b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b><u>32.763.519</u></b>	<b><u>29.050.681</u></b>	<b><u>32.546.182</u></b>	<b><u>28.906.636</u></b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b><u>107.972.547</u></b>	<b><u>105.334.295</u></b>	<b><u>105.885.239</u></b>	<b><u>103.642.932</u></b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

**ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ**

Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία		
	01.01.2020 30.06.2020	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2020 30.06.2020	01.01.2019 30.06.2019	
Έσοδα από μισθώματα	14	4.108.978	4.172.398	3.722.955	3.791.316
Καθαρό αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-279.053	337.721	-237.819	334.418
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		-566.841	-591.750	-560.736	-591.096
<b>Μικτά Κέρδη</b>		<b>3.263.084</b>	<b>3.918.369</b>	<b>2.924.400</b>	<b>3.534.639</b>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		-215.988	-311.979	-215.988	-247.979
Λοιπά έσοδα/(έξοδα)		-201.423	-333.399	-192.069	-313.386
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		-	554.000	-	554.000
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>		<b>2.845.673</b>	<b>3.826.992</b>	<b>2.516.343</b>	<b>3.527.274</b>
Συναλλαγματικές διαφορές		2.765	5.231	2.765	5.231
Χρηματοοικονομικά έσοδα		2.694	2.384	2.673	55.413
Χρηματοοικονομικά έξοδα		-102.084	-186.528	-101.219	-185.781
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>2.749.049</b>	<b>3.648.079</b>	<b>2.420.561</b>	<b>3.402.137</b>
Φόροι	15	-53.251	-388.469	-47.416	-345.380
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>		<b>2.695.798</b>	<b>3.259.610</b>	<b>2.373.146</b>	<b>3.056.757</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>		<b>2.695.798</b>	<b>3.259.610</b>	<b>2.373.146</b>	<b>3.056.757</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)</b>					
<b>Βασικά και μειωμένα</b>	16	<b>0,26</b>	<b>0,31</b>	<b>0,23</b>	<b>0,29</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

**ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ**

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Ίδιες Μετοχές	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>42.000.000</b>	<b>3.990.000</b>	<b>875.598</b>	-	<b>26.416.232</b>	<b>-82.258</b>	<b>73.199.573</b>
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	3.259.610	-	<b>3.259.610</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>	-	-	-	-	<b>3.259.610</b>	-	<b>3.259.610</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	13.362	-	-13.362	-	-
<b>Συναλλαγές με μετόχους</b>							
Αγορά Ίδιων Μετοχών	-	-	-	-	-	-70.709	<b>-70.709</b>
Καταβολή Μερισματος χρήσης 2018	-	-	-	-	-3.774.585	-	<b>-3.774.585</b>
<b>Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2019</b>	<b>42.000.000</b>	<b>3.990.000</b>	<b>888.960</b>	-	<b>25.887.895</b>	<b>-152.967</b>	<b>72.613.888</b>
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>42.000.000</b>	<b>3.990.000</b>	<b>905.339</b>	<b>28.127</b>	<b>29.513.115</b>	<b>-152.967</b>	<b>76.283.614</b>
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	2.695.798	-	<b>2.695.798</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>	-	-	-	-	<b>2.695.798</b>	-	<b>2.695.798</b>
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	-	-	-	-	-
<b>Συναλλαγές με μετόχους</b>							
Καταβολή Μερισματος χρήσης 2019	-	-	-	-	-3.770.383	-	<b>-3.770.383</b>
<b>Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2020</b>	<b>42.000.000</b>	<b>3.990.000</b>	<b>905.339</b>	<b>28.127</b>	<b>28.438.529</b>	<b>-152.967</b>	<b>75.209.028</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

**ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ**

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Ίδιες Μετοχές	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>42.000.000</b>	<b>3.990.000</b>	<b>844.714</b>	-	<b>25.031.347</b>	<b>-82.258</b>	<b>71.783.802</b>
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	3.056.757	-	<b>3.056.757</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.056.757</b>	<b>-</b>	<b>3.056.757</b>
<b>Συναλλαγές με μετόχους</b>							
Αγορά Ίδιων Μετοχών	-	-	-	-	-	-70.709	<b>-70.709</b>
Καταβολή Μερίσματος χρήσης 2018	-	-	-	-	-3.774.585	-	<b>-3.774.585</b>
<b>Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2019</b>	<b>42.000.000</b>	<b>3.990.000</b>	<b>844.714</b>	-	<b>24.313.517</b>	<b>-152.967</b>	<b>70.995.264</b>
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>42.000.000</b>	<b>3.990.000</b>	<b>844.714</b>	<b>28.127</b>	<b>28.026.422</b>	<b>-152.967</b>	<b>74.736.295</b>
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	2.373.146	-	<b>2.373.146</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.373.146</b>	<b>-</b>	<b>2.373.146</b>
<b>Συναλλαγές με μετόχους</b>							
Καταβολή Μερίσματος χρήσης 2019	-	-	-	-	-3.770.383	-	<b>-3.770.383</b>
<b>Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2020</b>	<b>42.000.000</b>	<b>3.990.000</b>	<b>844.714</b>	<b>28.127</b>	<b>26.629.184</b>	<b>-152.967</b>	<b>73.339.058</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

**ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01.01.2020	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2019
	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>				
Κέρδη προ φόρων	2.749.049	3.648.079	2.420.561	3.402.137
<b>Πλέον (μείον) προσαρμογές για:</b>				
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-2.694	-2.384	-2.673	-55.413
Έξοδα τόκων	102.084	186.528	101.219	185.781
Συναλλαγματικές διαφορές	-2.765	-5.231	-2.765	-5.231
Κέρδη από πώληση ακινήτων	-	-554.000	-	-554.000
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	279.053	-337.721	237.819	-334.418
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	8 21.232	-4.897	21.232	-4.897
Αποσβέσεις περιόδου	53.842	66.104	46.925	52.270
	<b>3.199.801</b>	<b>2.996.478</b>	<b>2.822.319</b>	<b>2.686.230</b>
<b>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</b>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	8 -583.408	-268.672	-523.018	-269.685
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	13 582.603	444.764	516.473	439.122
	<b>3.198.995</b>	<b>3.172.570</b>	<b>2.815.774</b>	<b>2.855.667</b>
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>				
Καταβληθέντες φόροι	-49.889	-376.531	-46.282	-333.216
Καταβληθέντες τόκοι	-91.680	-182.974	-91.606	-182.974
	<b>3.057.426</b>	<b>2.613.065</b>	<b>2.677.886</b>	<b>2.339.477</b>
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες(α)</b>				
<b>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</b>				
Αγορές Επενδυτικών ακινήτων	6 -	-1.331.000	-	-1.331.000
Πωλήσεις Επενδυτικών ακινήτων	6 -	3.494.000	-	3.494.000
Κεφαλαιουχικές δαπάνες για ακίνητα προς επένδυση	-	-24.160	-	-24.160
Μερίσματα εισπραχθέντα	-	-	-	53.114
Τόκοι εισπραχθέντες	2.694	2.384	2.673	2.298
	<b>2.694</b>	<b>2.141.224</b>	<b>2.673</b>	<b>2.194.253</b>
<b>Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>				
<b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>				
Πληρωμή μερίσματος	-	-3.774.585	-	-3.774.585
(Αγορά) / Πώληση ιδίων μετοχών	-	-70.709	-	-70.709
Αποπληρωμές ομολογιακού δανείου	11 -692.250	-579.600	-692.250	-579.600
	<b>-692.250</b>	<b>-4.424.894</b>	<b>-692.250</b>	<b>-4.424.894</b>
<b>Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>				
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)</b>				
	<b>2.367.870</b>	<b>329.395</b>	<b>1.988.308</b>	<b>108.835</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>				
	<b>7.588.768</b>	<b>4.327.481</b>	<b>6.665.462</b>	<b>3.598.503</b>
<b>Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα</b>				
	<b>-2.765</b>	<b>-5.231</b>	<b>-2.765</b>	<b>-5.231</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>				
	<b>9.953.874</b>	<b>4.651.645</b>	<b>8.651.005</b>	<b>3.702.107</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

### 1. Γενικές πληροφορίες

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική και Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**» (η «Εταιρεία») και τις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (ο «Όμιλος») για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2020. Πληροφορίες σχετικά με τις θυγατρικές της Εταιρείας παρουσιάζονται στη σημείωση 7.

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

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

Η παρούσα ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο την 19η Αυγούστου 2020.

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

### 2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2019.

#### 2.1 Βάση προετοιμασίας της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση έχει συνταχθεί με βάση το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά» και πρέπει να αναγνωσθεί σε συνδυασμό με τις δημοσιευμένες ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019, που είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας [www.ici-reic.com](http://www.ici-reic.com).

Οι λογιστικές αρχές και μέθοδοι υπολογισμού που εφαρμόστηκαν κατά την κατάρτιση της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης είναι συνεπείς με εκείνες της προηγούμενης χρήσης και της αντίστοιχης ενδιάμεσης περιόδου με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων προτύπων και διερμηνειών που αναφέρονται παρακάτω, η εφαρμογή των οποίων είναι υποχρεωτική για τις λογιστικές χρήσεις που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2020.



## **2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες**

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2020 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 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων»**

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη.

#### **ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους»**

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ.

#### **ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς»**

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμιση κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες.

### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

#### **ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουνίου 2020)**

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

**ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

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

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

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

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

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

**ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»**

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

**ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»**

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

## 2.3 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη σε μια σειρά από λόγους που αναφέρονται στη συνέχεια. Σχετικά με το θέμα της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση δανεισμού με την Alpha Bank που καλύπτει το 96% του συνολικού δανεισμού όπου η εξυπηρέτηση του συνδέεται με την καταβολή των μισθωμάτων από την πλευρά της Τράπεζας ως μισθωτή ακινήτων της Εταιρείας.

Επιπρόσθετα, υπάρχει ισχυρότατη κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθέσιμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως της Εταιρείας να ανέρχεται σε € 8,7 εκ., ποσό που υπερκαλύπτει το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας ποσού € 6,3 εκ. (συμπεριλαμβανομένης της καταβολής μερίσματος για την οικονομική χρήση του 2019 προς τους μετόχους, ύψους € 3,77 εκ.) όπως και τα πάσης φύσης έξοδα της Εταιρείας για περίοδο που ξεπερνά τους 12 μήνες, έστω και αν ληφθούν υπόψη τα ακραία σενάρια της σημαντικής μείωσης ή μηδενισμού των εσόδων από μισθώματα.

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

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

## 3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

### 3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανεισμός.

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

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από τα χρηματικά διαθέσιμα σε Δολάρια ΗΠΑ. Την 30.06.2020 και 31.12.2019 οι τραπεζικές καταθέσεις της Εταιρείας σε Δολάρια ΗΠΑ ανήλθαν σε \$ 976.371 (€ 871.897) και σε \$ 975.715 (€ 868.538) αντίστοιχα.

ii) Κίνδυνος τιμών

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

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

Οι μεταβολές στις τιμές των ακινήτων έχουν επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων και την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (κερδοφορία και στοιχεία του ενεργητικού). Ο Όμιλος επιδιώκει να συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές. Στον παρόν στάδιο ελαχιστοποιεί τον ανωτέρω κίνδυνο έχοντας εξασφαλίσει με τον κύριο μισθωτή του (ALPHA BANK) μισθώσεις οι οποίες δεν μπορούν να καταγγελθούν από το μισθωτή μέχρι το έτος 2027. Από το συγκεκριμένο μισθωτή, προέρχεται περίπου 59% των ετήσιων συνολικών εσόδων από μισθώματα του Ομίλου.

iii) Κίνδυνος επιτοκίου

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

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Η συνδεδεμένη Republic Bank of Chicago, στην οποία ο Όμιλος διατηρεί τμήμα των ταμειακών του διαθεσίμων, διαθέτει δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας Tier 1- 12,98% και περιλαμβάνεται στον κατάλογο των Προτιμητέων Προμηθευτών της FDIC. Ως εκ τούτου δεν αναμένονται ζημιές επί των καταθέσεών του.

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

### γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

### 3.2 Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

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

### 3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

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

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

Ο Όμιλος δεν κατέχει χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία. Ωστόσο ο Όμιλος κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (Σημείωση 6). Η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων ανέρχεται, κατά την 30.06.2020, στα € 20.765.751.

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

#### **4. Λειτουργικοί Τομείς**

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

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

Συμπερασματικά, τα ακίνητα του Ομίλου αποτελούν ένα ενιαίο λειτουργικό τομέα. Τα συνολικά εισοδήματα του Ομίλου προέρχονται από μισθώματα ακινήτων στην Ελλάδα.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2020, τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα στην Ελλάδα ανέρχονταν σε € 4,1 εκ. (Α' εξάμηνο 2019: € 4,17 εκ.). Το μη κυκλοφορούν ενεργητικό του Ομίλου στην Ελλάδα την 30.06.2020 ανέρχεται σε € 97,5 εκ. (31.12.2019: € 97,6 εκ. ).

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

#### **5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές**

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εξ' ορισμού, σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων σε μεταγενέστερες περιόδους έχουν ως εξής:

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

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

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίες (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτήν των ταμειακών ροών.

## 6. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
<b>Υπόλοιπα έναρξης</b>	<b>94.210.000</b>	<b>94.733.000</b>	<b>83.935.800</b>	<b>84.444.948</b>
Αγορές ακινήτων επένδυσης και προσθήκες	-	1.331.000	-	1.331.000
Κεφαλαιουχικά έσοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-	24.160	-	24.160
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα	-279.053	659.840	-237.819	673.692
Αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα που δεν αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα περιόδου	-	28.127	-	28.127
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	-	-2.940.000	-	-2.940.000
Μεταφορά από ενσώματες ακινητοποιήσεις	-	373.873	-	373.873
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>93.930.947</b>	<b>94.210.000</b>	<b>83.697.981</b>	<b>83.935.800</b>

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

Η τελευταία διαθέσιμη διενεργηθείσα αποτίμηση έγινε με ημερομηνία αναφοράς την 30.06.2020 από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, ενταγμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με εμπειρία στην πραγματοποίηση τέτοιων εκτιμήσεων. Από την εν λόγω εκτίμηση προέκυψε ζημία αποτίμησης € 279 χιλ. που ενσωματώθηκε στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικών εισοδημάτων, ενώ η αντίστοιχη ζημία για την Εταιρεία ανέρχεται στα € 237 χιλ.

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

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

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

Ελάχιστη (προκαθορισμένη) αύξηση μισθωμάτων –σταθμισμένη για όλα τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου	0% έως 5%
Αναπροσαρμογή μισθώματος κενών χώρων	ΔTK έως ΔTK+1,00%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος (exit yield)	4,75% έως 9,25%
Επιτόκιο προεξόφλησης	6,4% έως 11,5%

Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η εύλογη αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για την 30.06.2020, σε επίπεδο Ομίλου, έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο Μίσθωμα	Επιτόκιο Προεξόφλησης	Απόδοση στο τέλος
Καταστήματα	58.889.478	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	479.047	8,30% - 11,50%	6,50% - 9,10%
Καταστήματα	17.857.000	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος και υπολειμματική μέθοδος	80.655	8,80% - 9,55%	7,50% - 8,25%
Γραφεία	16.109.469	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	102.704	6,40% - 10,25%	4,75% - 9,00%
Διαμερίσματα	1.075.000	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	-	-	5,2%
	<b>93.930.947</b>		<b>662.406</b>		



Σε επίπεδο Εταιρείας, ο αντίστοιχος πίνακας έχει ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο Μίσθωμα	Επιτόκιο Προεξόφλησης	Απόδοση στο τέλος
Καταστήματα	56.139.478	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος 90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος και υπολειμματική μέθοδος	460.287	8,30% - 11,50%	6,50% - 9,10%
Καταστήματα Γραφεία	17.857.000 8.626.503	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	80.655 53.127	8,80% - 9,55% 6,40% - 10,25%	7,50% - 8,25% 4,75% - 9,00%
Διαμερίσματα	1.075.000	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	-	-	5,2%
	<b>83.697.981</b>		<b>594.069</b>		

Επί των επενδυμένων ακινήτων της Εταιρείας που είναι μισθωμένα στην Alpha Bank, υφίσταται υποθήκη € 31,5 εκ., έναντι των αρχικών δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας προς την τράπεζα αυτή. Επιπλέον, υφίσταται υποθήκη επί του συνολικού δανείου της Εταιρείας από την Optima Bank στο ακίνητο της Εταιρείας που βρίσκεται στη συμβολή της λεωφόρου Χατζηκυριάκου 24 και Φλέσσα στον Πειραιά, συνολικού ύψους 1.320.000€.

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

Η διοίκηση του Ομίλου, στα πλαίσια αναλύσεων ευαισθησίας όσον αφορά στο υπάρχον χαρτοφυλάκιο ακινήτων και λαμβάνοντας υπόψη τις διαφαινόμενες πιθανές επιπτώσεις στα ακίνητα από το ξέσπασμα της πανδημίας SARS COVID 19, προέβη τον Απρίλιο του τρέχοντος έτους, και για την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων όσον αφορά στο οικονομικό έτος 2019, στους παρακάτω υπολογισμούς:

Εάν το μέσο προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διάφερε κατά +/-1% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου θα ήταν κατά εκτίμηση € 5,4 εκ. χαμηλότερη ή € 6,7 εκ. υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν το μέσο εύλογο αγοραίο μηνιαίο μίσθωμα ανά τ.μ. που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διάφερε κατά +/- € 0,30 από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση € 2,1 εκ. υψηλότερη ή € 1 εκ. χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Βάσει της ελάσσοнос μείωσης των εύλογων αξιών των ακινήτων, στις 30/06/2020, η διοίκηση του Ομίλου συνεχίζει να λαμβάνει υπόψη της, τις ανωτέρω αναλύσεις ευαισθησίας, όσον αφορά στο χαρτοφυλάκιο των ακινήτων, κατά την ίδια ημερομηνία.

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

## 7. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω:

Όνομασία	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	30.06.2020	31.12.2019
Bierco A.E.	Ελλάδα	100%	2.371.838	2.371.838
Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε.	Ελλάδα	100%	7.493.558	7.493.558
<b>Σύνολο Επενδύσεων σε Θυγατρικές</b>			<b>9.865.396</b>	<b>9.865.396</b>

## 8. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Απαιτήσεις μισθωμάτων	364.166	152.513	305.163	155.185
Δοσμένες Εγγυήσεις	9.929	8.382	9.929	8.382
Λοιπές απαιτήσεις	177.193	13.841	174.339	13.841
<b>Σύνολο</b>	<b>551.288</b>	<b>174.736</b>	<b>489.431</b>	<b>177.408</b>
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-88.061	-66.828	-88.061	-66.828
<b>Σύνολο</b>	<b>463.228</b>	<b>107.908</b>	<b>401.370</b>	<b>110.580</b>

Οι απαιτήσεις μισθωμάτων αναλύονται περαιτέρω ως εξής:

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
<b>Μη επισφαλείς απαιτήσεις</b>				
Απαιτήσεις έως 30 ημέρες:	242.607	45.526	183.604	46.126
Απαιτήσεις μεταξύ 30 και 60 ημερών:	25.412	12.847	25.412	14.919
Απαιτήσεις μεταξύ 60 και 90 ημερών:	7.588	12.642	7.588	12.642
Απαιτήσεις μεταξύ 90 και 120 ημερών:	3.079	8.888	3.079	8.888
Απαιτήσεις μεταξύ 120 και 150 ημερών:	2.171	6.109	2.171	6.109
Απαιτήσεις μεταξύ 120 και 180 ημερών:	2.267	4.805	2.267	4.805
Απαιτήσεις άνω των 180 ημερών:	36.832	17.485	36.832	17.485
<b>Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων</b>	<b>319.955</b>	<b>108.302</b>	<b>260.952</b>	<b>110.974</b>

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων του Ομίλου προσεγγίζει τη λογιστική αξία την 30.06.2020, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο, που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται μη σημαντική.

## 9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Ταμείο	598	1.404	182	988
Καταθέσεις όψεως σε €	9.081.379	6.718.827	7.778.926	5.795.937
Καταθέσεις USD	871.897	868.538	871.897	868.538
<b>Σύνολο</b>	<b>9.953.874</b>	<b>7.588.768</b>	<b>8.651.005</b>	<b>6.665.462</b>

## 10. Μετοχικό κεφάλαιο

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

Η Εταιρεία την 30.06.2020 κατέχει συνολικά 26.714 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας 106.856€ και κτήσης 152.967€. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές αντιστοιχούν στο 0,25% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

## 11. Δανειακές υποχρεώσεις

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Ομολογιακό δάνειο	25.656.873	26.386.923	25.656.873	26.386.923
Βραχυπρόθεσμες δόσεις ομολογιακού δανείου	1.441.200	1.403.400	1.441.200	1.403.400
Δουλεuμένοι τόκοι κλειομένης περιόδου	75.365	69.594	75.365	69.594
<b>Σύνολο</b>	<b>27.173.438</b>	<b>27.859.917</b>	<b>27.173.438</b>	<b>27.859.917</b>

Οι πληρωμές των δόσεων και για τα δύο δάνεια της Εταιρείας γίνονται ανά τρίμηνο, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου. Η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων ανέρχεται, κατά την 30.06.2020, στα € 20.765.751. Ο ομολογιακός δανεισμός της Εταιρείας και του Ομίλου έχει λήξη στο έτος 2027 για το ομολογιακό δάνειο της Alpha Bank και στο 2026 για αυτό της Optima Bank.

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

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

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

μη τήρησης των δανειακών όρων που προβλέπονται στη σύμβαση ομολογιακού δανείου.

Ειδικότερα, σε περίπτωση παραβίασης του ελαχίστου λόγου κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους (DSCR)>120% και μη αποκατάστασής του εντός 30 ημερολογιακών ημερών με ίδια κεφάλαια από την εκδότρια, θα ενεργοποιείται ο ανωτέρω μηχανισμός (cash sweep) με την παρακράτηση των καθαρών μηνιαίων μισθωμάτων από τα ανωτέρω ακίνητα, μέχρις ότου συγκεντρωθεί το απαιτούμενο ποσό για την αποκατάσταση του λόγου στα προβλεπόμενα επίπεδα. Για την περίοδο 01.01.2020 – 30.06.2020 δεν συνέτρεξε τέτοια περίπτωση. Για το ομολογιακό δάνειο της Optima Bank έχουν παρασχεθεί η ακόλουθες εξασφαλίσεις:

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

Η Εταιρεία συμμορφώθηκε καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου 01.01.2020 - 30.06.2020 με όλους τους συμβατικούς όρους των ομολογιακών δανείων.

## 12. Εγγυήσεις

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
<b>Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις</b>				
Εγγυήσεις ενοικίων	461.601	592.147	340.375	473.693
<b>Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις</b>				
Εγγυήσεις ενοικίων	145.782	5.165	145.782	5.165
<b>Σύνολο</b>	<b>607.383</b>	<b>597.312</b>	<b>486.158</b>	<b>478.857</b>

## 13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Προμηθευτές	63.413	77.019	55.731	76.864
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	8.231	12.651	8.231	12.651
Χαρτόσημο και λοιποί φόροι	391.051	260.777	360.826	245.242
ΕΝΦΙΑ	461.232	95.029	461.232	95.029
Μερίσματα Πληρωτέα	3.770.383	-	3.770.383	-
Λοιπές υποχρεώσεις	33.606	9.366	31.000	6.760
Προκαταβολές πελατών	64.471	6.071	64.471	6.071
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	102.525	66.605	54.948	65.105
<b>Σύνολο</b>	<b>4.894.911</b>	<b>527.519</b>	<b>4.806.822</b>	<b>507.723</b>

#### 14. Έσοδα από μισθώματα

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

Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένο 0% - 3% καθώς και με 3,5% (κατ'ελάχιστον) ετησίως για το χαρτοφυλάκιο της Alpha Bank. Δεν υπάρχουν μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, κατά την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2020. Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

#### 15. Φόροι

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

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

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

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

## 16. Κέρδη ανά μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της περιόδου που αναλογεί στους κοινούς μετόχους, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, αφαιρούμενων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές. Τόσο για την τρέχουσα όσο και την προηγούμενη περίοδο, τα βασικά κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα μειωμένα, και ο υπολογισμός τους έχει ως εξής:

	Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2019 - 30.06.2019	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2019 - 30.06.2019
Κέρδη/(ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού των μετοχών	2.695.798	3.259.610	2.373.146	3.056.757
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (Ευρώ ανά μετοχή)	0,26	0,31	0,23	0,29

## 17. Διανομή Κερδών

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2020 αποφάσισε τη διανομή κερδών υπό μορφή μερίσματος συνολικού ύψους €3.770.382,96, καθώς και αμοιβές από τα κέρδη προς μέλη του Δ.Σ. ύψους € 24.000.

## 18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

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

- Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε., η οποία αποτελεί θυγατρική εταιρεία. Η Εταιρεία κατέχει το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε.

Επίσης, ως συνδεόμενα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης του Ομίλου, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στην διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας και του Ομίλου με τα συνδεόμενα μέρη της για το πρώτο εξάμηνο του 2020 καθώς και τα μεταξύ τους υπόλοιπα την 30.06.2020 έχουν ως εξής:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2019 - 30.06.2019	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2019 - 30.06.2019
Θυγατρική "BIERCO A.E."	-	-	6.000	8.000
Θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 ΙΚΕ"	-	-	6.000	3.000
Λοιπά Συνδεόμενα μέρη	-	3.000	-	3.000
	<b>-</b>	<b>3.000</b>	<b>12.000</b>	<b>11.000</b>

β) Έσοδα μερισμάτων

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2019 - 30.06.2019	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2019 - 30.06.2019
Μερίσματα από θυγατρική "BIERCO A.E."	-	-	-	53.114
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>53.114</b>

γ) Έσοδα από τόκους Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδύναμων

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2019 - 30.06.2019	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2019 - 30.06.2019
Republic Bank of Chicago	593	575	593	575
	<b>593</b>	<b>575</b>	<b>593</b>	<b>575</b>

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2019 - 30.06.2019	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2019 - 30.06.2019
Αμοιβές Δ.Σ.	24.000	118.000	24.000	54.000
Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών και Εποπτικών Οργάνων	150.807	170.662	150.807	170.662
	<b>174.807</b>	<b>288.662</b>	<b>174.807</b>	<b>224.662</b>

### ε) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
<b>Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις</b>				
Θυγατρική "BIERCO A.E."	-	-	-	2.072
Θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 ΙΚΕ"	-	-	-	2.072
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	2.072	-	2.072
	-	<b>2.072</b>	-	<b>6.216</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>				
Republic Bank of Chicago - Καταθέσεις σε USD	781.883	778.795	781.883	778.795
	<b>781.883</b>	<b>778.795</b>	<b>781.883</b>	<b>778.795</b>
<b>Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις</b>				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	24.170	5.598	24.170	3.392
	<b>24.170</b>	<b>5.598</b>	<b>24.170</b>	<b>3.392</b>

## 19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

### Φορολογικό πιστοποιητικό

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

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

### Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία από τη σύστασή της στο έτος 2013 έως σήμερα, δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές. Για τις χρήσεις μέχρι το 2018, έχει ελεγχθεί φορολογικά από την PricewaterhouseCoopers A.E.E. και έχει λάβει «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό»



χωρίς επιφύλαξη. Ο έλεγχος για τη χρήση του 2019 είναι σε εξέλιξη από την ίδια εταιρεία και η διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδης φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που έχουν ήδη απεικονίζονται σε αυτή την ενδιάμεση πληροφόρηση.

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

### **Επίδικες υποθέσεις**

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

### **20. Μεταγενέστερα γεγονότα**

Η Εταιρεία την 14<sup>η</sup> Ιουλίου 2020 προέβη σε πώληση του επενδυτικού ακινήτου συνολικής επιφάνειας 265 τ.μ., επί της λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 79, στην Αθήνα. Το τίμημα ανήλθε σε € 715.000. Το ακίνητο είχε αποκτηθεί τον Απρίλιο του 2018 προς € 564,2 χιλ., προσδίδοντας σωρευτική υπεραξία στην Εταιρεία ύψους € 150,8 χιλ. (23%) σε σχέση με την τιμή κτήσης, ενώ στα βιβλία της Εταιρείας είχε αποτιμηθεί στην εύλογη αξία των € 705.000, στις 31 Δεκεμβρίου 2019, βάσει εκθέσεως ανεξάρτητων Ορκωτών Εκτιμητών.

**Αθήνα , 19 Αυγούστου 2020**

**Οι δηλούντες**

**Ο Πρόεδρος**

**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**

**Ο Οικονομικός  
Διευθυντής**

**Αριστείδης Χαλικιάς  
ΑΔΤ ΑΕ 783893**

**Ευάγγελος Ι. Κοντός  
ΑΔΤ ΑΝ 087157**

**Γεράσιμος Ρομποτής  
ΑΔΤ ΑΝ 139944**