



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

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ
31/12/2020**

Μάρτιος 2021

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελίδα
Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση που έληξε την 31 ^η Δεκεμβρίου 2020	4
Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης	19
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	29
Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020	
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	39
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	40
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	41
Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	42
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	43
Σημειώσεις επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	
1.Γενικές πληροφορίες	45
2.Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών	45
3.Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου	61
4.Λειτουργικοί Τομείς	67
5.Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	67
6.Επενδύσεις σε ακίνητα	69
7.Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες	72
8.Ενσώματες ακινητοποιήσεις	73
9.Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	75
10.Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	76
11.Μετοχικό Κεφάλαιο	77
12.Δανειακές Υποχρεώσεις	77
13.Εγγυήσεις	79
14.Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	79
15.Έσοδα από μισθώματα	79
16.Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	80
17.Άμοιβές και έξοδα προσωπικού	81
18.Λοιπά έσοδα και έξοδα	81
19.Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	82
20.Φόροι	82
21.Διανομή κερδών	83
22.Κέρδη ανά μετοχή	83
23.Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	83
24.Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	86
25.Μεταγενέστερα Γεγονότα	87

**Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου
(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν.3556/2007)**

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, οι ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων, τα Ίδια Κεφάλαια και τα Συνολικά Εισοδήματα της «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.**» και των δύο θυγατρικών εταιρειών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων και των τριών εταιρειών ως σύνολο.

Επίσης, δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας και των δύο θυγατρικών εταιρειών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων και των τριών εταιρειών ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Αθήνα , 29 Μαρτίου 2021

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

Η Αντιπρόεδρος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893

Παναγιώτα Χαλικιά
ΑΔΤ ΑΕ 783894

Ευάγγελος Ι. Κοντός
ΑΔΤ ΑΝ 087157

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020

Κυρίες και κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007 και του Ν. 4548/2018, σας παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ («Εταιρεία» ή/και «Όμιλος») για τη χρήση 2020. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες των άρθρων 150,151,153 και 154 του Ν. 4548/2018, των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τη δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

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, εντούτοις επί τη βάση αυστηρότερων κριτηρίων. Στη διάρκεια του έτους, ο Όμιλος προέβη στην πώληση δύο ακινήτων για το συνολικό ποσό των € 1.095.000. Η εύλογη αξία των ακινήτων αυτών κατά την ημερομηνία πώλησής τους ανέρχονταν στο ποσό των € 1.075.000, καταγράφοντας κέρδος στην τρέχουσα χρήση από πώληση παγίων ύψους € 20 χιλιάδων, ενώ η συσσωρευμένη υπεραξία από την ημερομηνία απόκτησής τους για € 790 χιλιάδες ανέρχονταν στις € 305 χιλιάδες. Συνολικά, την 31.12.2020, ο Όμιλος διέθετε 32 ακίνητα από τα οποία 30 είναι επενδυτικά, ενώ δύο ιδιοχρησιμοποιούνται.

Οι εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, όπως υπολογίστηκαν από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, φτάνουν τα **€ 92,3 εκ.** (31 Δεκεμβρίου 2019: € 93,1 εκ. – εξαιρώντας τα δύο ακίνητα που πωλήθηκαν στη χρήση για λόγους συγκρισιμότητας), ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε **€ 82,2 εκ.** (31 Δεκεμβρίου 2019: € 82,84 εκ. – εξαιρώντας τα δύο ακίνητα που πωλήθηκαν στη χρήση για λόγους συγκρισιμότητας). Ο Όμιλος προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας και των 2 ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται, η οποία την 31.12.2020 ανέρχεται σε **€ 2,72 εκ** (31 Δεκεμβρίου 2019: € 2,73 εκ.). Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η μείωση στις εύλογες αξίες των ακινήτων οφείλεται κυρίως στην αύξηση των συντελεστών προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών των ακινήτων για τον υπολογισμό της καθαρής παρούσας αξίας, η οποία κρίθηκε αναγκαία για να αντισταθμίσει τον υψηλό δείκτη ανάκαμψης της οικονομίας για το 2021 και 2022, 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 (€ 159 χιλ., -1,91%) σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Η εν λόγω μείωση οφείλεται σε ποσοστό 18,2% (€ 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

καθώς και Οκτώβριο με Δεκέμβριο, βάσει σχετικών υπουργικών αποφάσεων, λόγω της πανδημίας SARS COVID 19.

Τα δε λειτουργικά κέρδη μειώθηκαν κατά € 1,9 εκ. (24,47%), λόγω της αρνητικής προσαρμογής στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων ύψους € 0,82 εκ. σε σχέση με τη θετική αναπροσαρμογή ύψους € 0,66 εκ. στη χρήση του 2019, καθώς επίσης και στα περιορισμένα κέρδη από πώληση ακινήτων (€ 0,20 εκ.) σε σχέση με τη χρήση του 2019 (€ 0,55 εκ.), δηλαδή η μείωση οφείλεται εξολοκλήρου σε στοιχεία μη ταμειακών ροών (non-cashflow items) και μη επαναλαμβανόμενα εισοδήματα.

Ο όμιλος διατηρεί υψηλή εισπραξιμότητα των μισθωμάτων και απουσία ουσιωδών επισφαλειών, παρά την αρνητική επιρροή της πανδημίας COVID-19 στο σύνολο της αγοράς.

Αναλυτικότερα:

Έσοδα:

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου για το 2020, ανήλθαν σε € **8,16 εκ.** έναντι € 8,31 εκ. στο 2019, ενώ για την Εταιρεία τα αντίστοιχα ποσά είναι € **7,42 εκ.** στο 2020, έναντι € 7,56 εκ. στο 2019.

Η αρνητική αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία ανήλθε σε € **0,82 εκ.** (31 Δεκεμβρίου 2019: κέρδος € 0,6 εκ.), ενώ αυτή της Εταιρείας ανήλθε σε € **0,69 εκ.** (31 Δεκεμβρίου 2019: κέρδος € 0,67 εκ.)

Λειτουργικά Έξοδα:

Τα έξοδα του Ομίλου που σχετίζονται, άμεσα με τα ακίνητα των επενδύσεων σημείωσαν βελτίωση (μείωση) για το 2020 κατά € **93 χιλιάδες** (31^η Δεκεμβρίου 2020: € **0,69 εκ** έναντι 31^η Δεκεμβρίου 2019: € 0,78 εκ.), ενώ η βελτίωση για την Εταιρεία ανήλθε σε € 89 χιλιάδες (31^η Δεκεμβρίου 2020: € **0,65 εκ** έναντι 31^η Δεκεμβρίου 2019: € 0,74 εκ.)

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα ανήλθαν σε € **0,91 εκ.** για τον Όμιλο (31 Δεκεμβρίου 2019: € 1,05 εκ) και € **0,88 εκ.** για την Εταιρεία (31 Δεκεμβρίου 2019: € 0,96 εκ.).

Κέρδη προ Φόρων:

Τα **Κέρδη προ Φόρων** για τη χρήση του 2020, ανήλθαν σε € 5,5 εκ. (72% των μισθωμάτων) για τον Όμιλο και € 5,6 εκ. για την Εταιρεία (76% των μισθωμάτων), συμπεριλαμβανομένης της αρνητικής προσαρμογής στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων (2019: € 7,3 εκ. για τον Όμιλο και € 7,16 εκ. για την Εταιρεία).

Κέρδη μετά φόρων:

Τα κέρδη μετά φόρων για τον Όμιλο ανήλθαν σε € 5,37 εκ. για το 2020 έναντι € 6,9 εκ. στο 2019, ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε € 5,5 εκ. για το 2020 έναντι € 6,89 εκ. για το 2019.

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. p.s.)	<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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	0,72	0,93	0,80	1,00
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.)	7,42	7,27	7,28	7,12
Προσαρμοσμένο EBITDA	6.771.398	7.177.087	6.748.622	6.968.138
FFO	6.644.408	6.182.483	6.718.069	6.022.418
Δείκτες Ρευστότητας				
Γενική Ρευστότητα	4,46	3,76	4,03	3,33
Δείκτες Μόχλευσης				
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	26,17%	27,58%	26,42%	27,89%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις - LTV	28,64%	29,57%	32,17%	33,19%

Σημαντικά γεγονότα κατά το 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.

Επιπλέον, ο Όμιλος προέβη στην πώληση δύο επενδυτικών ακινήτων. Αναλυτικά:

- Τον Ιούλιο του 2020, ενός οικιστικού επενδυτικού ακινήτου 265 τ.μ. επί της οδού Βασιλίσσης Σοφίας 79 στην Αθήνα για το ποσό των € 715 χιλιάδων. Το ακίνητο αγοράστηκε τον Απρίλιο του 2018 έναντι € 550 χιλιάδων, η συνολική του ανατίμηση ανήλθε στις € 165 χιλιάδες, καθώς την 30.06.2020 εκτιμήθηκε στις € 705 χιλιάδες και το κέρδος από την πώληση του που καταγράφηκε στο έτος 2020 ανήλθε στις € 10 χιλιάδες.
- Τον Νοέμβριο του 2020, ενός οικιστικού επενδυτικού ακινήτου 185,50 τ.μ. επί της οδού Παπαφλέσσα 47 στη Νέα Ερυθραία για το ποσό των € 380 χιλιάδων. Το ακίνητο αγοράστηκε τον Μάρτιο του 2018 έναντι € 240 χιλιάδων, η συνολική του ανατίμηση ανήλθε στις € 140 χιλιάδες, καθώς την 30.06.2020 εκτιμήθηκε στις € 370 χιλιάδες και το κέρδος από την πώληση του που καταγράφηκε στο έτος 2020 ανήλθε στις € 10 χιλιάδες.

Περαιτέρω, σύμφωνα με τις υπ. αριθμ. 37674/2020 (ΦΕΚ 1291/Β/10-4-2020) και 77883/2020 (ΦΕΚ 3110/Β/27-7-2020) Υπουργικές Αποφάσεις, η Εταιρεία εισέπραξε επιδότηση τόκων (€ 151 χιλιάδες), καλύπτοντας το 97,77% των εξόδων τόκων για την περίοδο μεταξύ 1^η Απριλίου και 31^η Αυγούστου 2020.

Προοπτικές για τη χρήση 2021

Παρά τη συνέχιση της πανδημίας, το τέλος της οποίας δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί με ακρίβεια, ο Όμιλος συνεχίζει τις προσπάθειές του να ολοκληρώσει το επενδυτικό του σχέδιο για το 2020, δηλαδή την απόκτηση ακινήτων ύψους € 40 εκ.

Η καθυστέρηση αυτή οφείλεται εξολοκλήρου στην πανδημία του SARS COVID 19, καθώς οδήγησε σε επανειλημμένο κλείσιμο των κτηματολογίων, μεταξύ άλλων δημοσίων υπηρεσιών, σταματώντας τη διαδικασία Δέουσας Επιμέλειας για έναν αριθμό ακινήτων που περιλαμβάνονταν στον σχεδιασμό απόκτησης.

Εντούτοις, εκτιμάται ότι το προαναφερθέν επενδυτικό σχέδιο θα πραγματοποιηθεί πλήρως εντός του 2021, καθώς ο Όμιλος έχει ήδη καταφέρει να προχωρήσει σε σημαντικό επίπεδο τις διαπραγματεύσεις για την απόκτηση ακινήτων για περίπου € 29 εκ. (δηλαδή το 72,5% του επενδυτικού σχεδίου).

Ταυτόχρονα, ο Όμιλος στοχεύει στην ολοκλήρωση διαπραγματεύσεων και συμβάσεων με μία από τις τέσσερις συστημικές τράπεζες της χώρας μας για την έκδοση ομολογιακού δανείου ύψους € 40 εκ., εντός του Απριλίου 2021, προκειμένου να χρηματοδοτηθεί πλήρως η απόκτηση των νέων ακινήτων.

Παρά το γεγονός ότι η επίδραση της πανδημίας SARS COVID 19 δεν δύναται να αξιολογηθεί πλήρως, καθώς το φαινόμενο είναι σε εξέλιξη και η διάρκειά του δεν μπορεί να εκτιμηθεί με ακρίβεια, προβλέπεται θα εμφανιστούν επενδυτικές ευκαιρίες στον κλάδο του real estate, ειδικά σε ξενοδοχεία, καταστήματα λιανικής καθώς και σε γραφεία. Ο Όμιλος διατηρεί υψηλή πληρότητα ίση με 94% και συνεχίζει να επωφελείται από συμβατικές ελάχιστες αναπροσαρμογές 3,5% στο 59% των μισθωμάτων 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 του Ομίλου να ανέρχεται σε € 9,2 εκ., ποσό που υπερκαλύπτει το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Ομίλου ποσού € 2,1 εκ. όπως και τα πάσης φύσης έξοδα του Ομίλου 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

Την 3^η Μαρτίου 2021, ο Όμιλος ανακοίνωσε την υπογραφή Μνημονίου Συναντίληψης με την εταιρεία GLAXOSMITHKLINE Μονοπρόσωπη ΑΕΒΕ, για την ολοκλήρωση της απόκτησης ενός εμπορικού ακινήτου (κτήριο γραφείων 3.180,32 τ.μ.) επί της Λ. Κηφισίας 266 στο Χαλάνδρι και την μερική επαναμίσθωσή του στον τρέχων ιδιοκτήτη, μετά τη συμμετοχή της Εταιρείας σε κλειστή διαγωνιστική διαδικασία, έναντι € 12,05 εκ. Ο Όμιλος είναι ικανοποιημένος με τη διαδικασία των διαπραγματεύσεων και επιθυμεί να προχωρήσει όσο το δυνατόν ταχύτερα στην υπογραφή των σχετικών συμβάσεων.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία στις 31.12.2020 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 της Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC) των Ηνωμένων Πολιτειών της Αμερικής. Ως εκ τούτου δεν αναμένονται ζημιές επί των καταθέσεων 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 του Ομίλου σε Δολάρια ΗΠΑ ύψους \$ 976.980 (€ 796.071) την 31.12.2020 και σε \$ 975.715 (€ 868.538) αντίστοιχα την 31.12.2019.

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 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, προέρχεται περίπου 60% 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 διατηρεί σύμβαση παροχής υπηρεσιών με ένα ικανό και έμπειρο συνεργάτη 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 31.12.2020.

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 A.E., 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 έτος 2020 καθώς και τα μεταξύ τους υπόλοιπα την 31.12.2020 έχουν ως εξής:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
Θυγατρική "BIERCO A.E."	-	-	12.000	12.000
Θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 ΜΙΚΕ"	-	-	12.000	12.000
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	12.000	8.000	12.000	8.000
	12.000	8.000	36.000	32.000

β) Έσοδα μερισμάτων

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
Μερίσματα από θυγατρική "BIERCO A.E."	-	-	180.000	53.114
Μερίσματα από θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 ΜΙΚΕ"	-	-	483.000	381.402
	-	-	663.000	434.516

γ) Έσοδα από τόκους Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδύναμων

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
Republic Bank of Chicago	1.105	1.172	1.105	1.172
	1.105	1.172	1.105	1.172

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
Αμοιβές Δ.Σ.	24.000	118.000	24.000	54.000
Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών και Εποπτικών Οργάνων	313.781	251.235	308.981	246.435
	337.781	369.235	332.981	300.435

ε) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις				
Θυγατρική "BIERCO A.E."	-	-	-	2.072
Θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 MIKE"	-	-	-	2.072
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	4.144	2.072	4.144	2.072
	4.144	2.072	4.144	6.216
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Republic Bank of Chicago - Καταθέσεις σε USD	714.010	778.795	714.010	778.795
	714.010	778.795	714.010	778.795
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	5.998	-	3.392
	-	5.998	-	3.392

Διανομή Κερδών

Η Εταιρεία θα προβεί σε ανακοίνωση σχετικά με την προτεινόμενη διανομή μερίσματος, σύμφωνα με τη σχετική απόφαση του Δ.Σ., στο διάστημα μεταξύ της δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων και την ημερομηνία δημοσίευσης της πρόσκλησης της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, όπως ορίζονται στο αναρτημένο Οικονομικό Ημερολόγιο.

Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007

1) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31.12.2020 ανερχόταν σε 42.000.000 Ευρώ, διαιρούμενο σε 10.500.000 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας € 4,00. Όλες οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών και έχουν όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το Νόμο.

2) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Οι μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβασή τους όπως προκύπτει από το καταστατικό της Εταιρείας.

3) Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007

Τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στην Εταιρεία σε ποσοστό άνω του 5% είναι τα εξής:

Μέτοχος	Άμεση Συμμετοχή	Έμμεση Συμμετοχή	Σύνολο
Ajolico Trading Limited	78,78%	0%	78,78%
Παναγιώτης - Αριστείδης Χαλικιάς	0%	28,76%	28,76%
Παναγιώτα Χαλικιά	0%	25,01%	25,01%
Ελένη Χαλικιά	0%	25,00%	25,00%

Σημειώνεται ότι η έμμεση συμμετοχή των Παναγιώτη - Αριστείδη Χαλικιά, Παναγιώτας Χαλικιά και Ελένης Χαλικιά προκύπτει από τη συμμετοχή τους στο κεφάλαιο της Ajolico Trading Limited και αναφέρεται μόνο για πληροφοριακούς λόγους σε συμμόρφωση με τις επιταγές του άρθρου παρ.1 στοιχείο γ) της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ.

Σύμφωνα με δήλωσή τους, οι ως άνω μέτοχοι της Ajolico Trading Limited δεν κατέχουν έμμεσα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία (κατά την έννοια του άρθρου 10 του ν. 3556/2007), η δε Ajolico Trading Limited δεν ελέγχεται (κατά την έννοια του Ν. 3556/2007) από κάποιο φυσικό πρόσωπο και δεν υφίσταται συμφωνία μεταξύ των μετόχων της για την συντονισμένη άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν.

4) Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

5) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν υφίστανται περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου των μετοχών της Εταιρείας.

6) Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρεία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου

Δεν υφίσταται συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της για συντονισμένη άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν ή για την επιβολή περιορισμών στη μεταβίβαση μετοχών.

7) Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού

Οι κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

8) Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών

Σύμφωνα με το καταστατικό της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας από τη σύσταση της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει το δικαίωμα με απόφασή του που λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών του, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, μερικά ή ολικά, με την έκδοση νέων μετοχών, για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί τριπλάσιο του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου.

Η ως άνω εξουσία μπορεί να παραχωρείται στο Διοικητικό Συμβούλιο και με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης. Στην περίπτωση αυτή, το μετοχικό κεφάλαιο μπορεί να αυξάνεται κατά ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο του κεφαλαίου, που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία.

Η εν λόγω εξουσία του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από τη Γενική Συνέλευση για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία για κάθε ανανέωση και η ισχύς της αρχίζει μετά τη λήξη της κάθε πενταετίας.

Σύμφωνα με το άρθρο 49 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 η Εταιρεία μπορεί, η ίδια ή με πρόσωπο το οποίο ενεργεί στο όνομά του αλλά για λογαριασμό της, να αποκτήσει μετοχές της που έχουν ήδη εκδοθεί, μόνο όμως μετά από έγκριση της Γενικής Συνέλευσης η οποία ορίζει τους όρους και τις προϋποθέσεις των προβλεπόμενων αποκτήσεων και, ιδίως, τον ανώτατο αριθμό μετοχών που είναι δυνατόν να αποκτηθούν, τη διάρκεια για την οποία χορηγείται η έγκριση, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τους είκοσι τέσσερις (24) μήνες και, σε περίπτωση απόκτησης από επαχθή αιτία, τα κατώτατα και ανώτατα όρια της αξίας απόκτησης.

Η απόφαση της Γενικής Συνέλευσης υποβάλλεται σε δημοσιότητα. Οι αποκτήσεις αυτές γίνονται με ευθύνη των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου με τις προϋποθέσεις του άρθρου 49 παρ. 2 του Ν. 4548/2018.

- 9) Σημαντική Συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρεία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής

Δεν υφίσταται τέτοιου είδους συμφωνία.

- 10) Συμφωνίες που έχει υπογράψει η Εταιρεία με τα μέλη του Δ.Σ. ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης

Δεν υφίστανται τέτοιους είδους συμφωνίες.

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

i. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία συμμορφούμενη με τις διατάξεις του Ν.2778/1999, έχει θεσπίσει και ακολουθεί Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης ο οποίος είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας www.ici-reic.com.

Ο Κώδικας συντάχθηκε με βάση τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ) που κατάρτισε ο Σύνδεσμος Επιχειρήσεων & Βιομηχανιών, όπως αυτό διαμορφώθηκε τον Οκτώβριο του 2013 και σε αυτόν περιλαμβάνονται τόσο οι κανόνες, πρακτικές και οι διαδικασίες που εφαρμόζει η Εταιρεία για την συμμόρφωση με την ισχύουσα Νομοθεσία (εταιρικό δίκαιο & υποχρεώσεις εισηγμένων εταιριών), όσο και οι κανόνες και οι πρακτικές που εφαρμόζονται από την Εταιρεία πέραν των προαναφερόμενων. Ο εν λόγω κώδικας εφαρμόζεται από την Εταιρεία με τις παρακάτω αποκλίσεις:

- 1) Δεν υπάρχει καταγεγραμμένη πολιτική ποικιλομορφίας ως προς τη σύνθεση του ΔΣ και των ανώτατων διευθυντικών στελεχών και δεν ορίζεται ποσοστό εκπροσώπησης κάθε φύλου αντίστοιχα (Μέρος Α, παρ. 3.4 του Κώδικα).
- 2) Το ΔΣ της Εταιρείας συνέρχεται με την απαραίτητη συχνότητα ούτως ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά τα καθήκοντά του, αλλά δεν συντάσσει στην αρχή κάθε ημερολογιακού έτους συγκεκριμένο ημερολόγιο συνεδριάσεων (Μέρος Α, παρ. 6.1 του Κώδικα).
- 3) Τα μέλη του ΔΣ της Εταιρείας λαμβάνουν εισαγωγική ενημέρωση για τα θέματα που αφορούν στην Εταιρεία, αλλά δεν υφίσταται κάποιο συγκεκριμένο πρόγραμμα διαρκούς επαγγελματικής επιμόρφωσης (Μέρος Α, παρ. 6.5 του Κώδικα).
- 4) Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας προβλέπει μέγιστη θητεία των μελών του ΔΣ πέντε (5) χρόνων σε αντίθεση με τη μέγιστη θητεία των τεσσάρων (4) χρόνων όπως ορίζεται στον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ) (Μέρος Α, παρ. 5.1.).
- 5) Όσον αφορά την αξιολόγηση του ΔΣ, δεν υπάρχει πρόβλεψη για περιοδική συνέλευση των μη εκτελεστικών μελών, ούτως ώστε να αξιολογείται η επίδοση των εκτελεστικών μελών και να καθορίζονται οι αμοιβές τους (Μέρος Α, παρ. 7.2 του Κώδικα).
- 6) Δεν υπάρχει πρόβλεψη για δημοσίευση στη δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, της συχνότητας συμμετοχής κατ' έτος κάθε μέλους του ΔΣ και των υπολοίπων επιτροπών στις συνεδριάσεις των επιτροπών αυτών (Μέρος Α, παρ. 4.5 του Κώδικα).

- 7) Τα ονόματα των μελών του ΔΣ που υποβάλλονται για εκλογή ή επανεκλογή, συνοδεύονται από επαρκή βιογραφικά στοιχεία, καθώς και από την άποψη του υφιστάμενου ΔΣ σχετικά με την ανεξαρτησία των προτεινόμενων μελών, σύμφωνα με τα κριτήρια ανεξαρτησίας που προβλέπονται στον Νόμο, καθώς και κάθε άλλη σχετική πληροφορία που θα βοηθήσει τους μετόχους να λάβουν απόφαση βάσει εμπειριστατωμένης άποψης. Ωστόσο, δεν προβλέπεται σύσταση ειδικής επιτροπής ανάδειξης υποψηφιοτήτων όπως ορίζεται στον ΕΚΕΔ (Μέρος Α, παρ. 5.4 έως 5.7). Η αξιολόγηση των υποψηφίων γίνεται απευθείας από τους μετόχους.

Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία τροποποίησης του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης ούτως ώστε να εναρμονιστεί πλήρως με τον ΕΚΕΔ.

ii. Περιγραφή του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων αναφορικά με τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

Το ΔΣ της Εταιρείας έχει την τελική ευθύνη για την σωστή και αποτελεσματική λειτουργία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και είναι υπεύθυνο για τα εξής:

- να παρουσιάζει στους μετόχους και το κοινό μια σαφή αξιολόγηση της πραγματικής θέσης και των προοπτικών της εταιρείας, και να διασφαλίζει την αξιοπιστία των οικονομικών καταστάσεων και την ορθότητα των ανακοινώσεων, όπου αυτές επιβάλλονται.
- να διατηρεί ένα αποτελεσματικό σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου καθώς και σύστημα διαχείρισης κινδύνων, με σκοπό την περιφρούρηση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, καθώς και τον εντοπισμό και την αντιμετώπιση των σημαντικότερων κινδύνων.
- να παρακολουθεί την εφαρμογή της Εταιρικής στρατηγικής και να την επανεξετάζει τακτικά.
- να ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η επιχείρηση και την αποτελεσματικότητα του συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, όσον αφορά στη διαχείριση των εν λόγω κινδύνων. Η ανασκόπηση θα πρέπει να καλύπτει όλους τους ουσιώδεις ελέγχους, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών και λειτουργικών ελέγχων, του ελέγχου συμμόρφωσης, καθώς και τους ελέγχους των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων.
- μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, να αναπτύσσει άμεση και τακτική επαφή, με τους εξωτερικούς και εσωτερικούς ελεγκτές, για να λαμβάνει τακτική ενημέρωση από τους αυτούς, για την ορθή λειτουργία του συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα.

Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι ο μοναδικός θεματοφύλακας της εφαρμογής του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ), τα μέλη του οποίου εκλέγονται σύμφωνα με κριτήρια, όπως η ικανότητα επιτυχούς διαχείρισης, η ακεραιότητα, η αξιοπιστία, η εταιρική αφοσίωση, η εμπειρία και άλλες προσωπικές δεξιότητες, που πρέπει να συνυπάρχουν, για την επίτευξη των εταιρικών στόχων.

Επιπλέον, η συνδυαστική σχέση μεταξύ των εκτελεστικών - μη εκτελεστικών - ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών, εγγυάται την συνέχεια η /και την ομαλή διαδοχή στην ανώτατη διοίκηση της Εταιρείας, εξασφαλίζοντας την συνέχιση των επιτυχών αποτελεσμάτων.

Η εφαρμογή του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ), καθώς η επιτυχής λειτουργία της Εταιρείας, προσανατολισμένη στους εταιρικούς στόχους, παρακολουθείται από το Διοικητικό Συμβούλιο διά μέσου της Επιτροπής Ελέγχου, που αναφέρεται σε αυτό.

Οργανωτική δομή

Η οργανωτική δομή της Εταιρείας είναι απλή και ευέλικτη. Κατά την 31.12.2020 αποτελείται από ολιγάριθμο προσωπικό (5 εργαζόμενοι) με προσήλωση στη διατήρηση υψηλού επιπέδου επαγγελματισμού και δεξιοτήτων.

Καθήκοντα και αρμοδιότητες

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει και θεσπίζει όλα εκείνα τα πρόσωπα που είναι αρμόδια να διενεργούν τραπεζικές συναλλαγές και έκδοση επιταγών καθώς και τα άτομα που είναι υπεύθυνα με τη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

Πληροφοριακά συστήματα

Η Εταιρεία έχει όλα εκείνα τα μέσα που τις επιτρέπουν να χαράσσει μακροπρόθεσμη και μεσοπρόθεσμη επιχειρηματική στρατηγική.

Σχεδιασμός και παρακολούθηση

Μέσω της συνεχούς ροής της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης μεταξύ των οργάνων διοίκησης επιτυγχάνεται η συνεχής παρακολούθηση. Για αυτό το σκοπό το ΔΣ έχει συστήσει μονάδα εσωτερικού ελέγχου, κατά τις απαιτήσεις της ελληνικής νομοθεσίας, που λειτουργεί σύμφωνα με γραπτό κανονισμό λειτουργίας και αξιολογεί τακτικά την καταλληλότητα του συστήματος εσωτερικού ελέγχου. Η μονάδα εσωτερικού ελέγχου είναι ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες επιχειρησιακές μονάδες ενώ κατά την άσκηση των καθηκόντων της πρέπει να έχει πρόσβαση σε κάθε

έγγραφο, υπηρεσία ή εργαζόμενο της Εταιρείας και να αναφέρεται διοικητικά στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και λειτουργικά στην επιτροπή ελέγχου του ΔΣ.

Επιπλέον το ΔΣ προβαίνει σε ετήσια αξιολόγηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου. Η αξιολόγηση περιλαμβάνει την εξέταση του εύρους των δραστηριοτήτων και της αποτελεσματικότητας της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, την επάρκεια των εκθέσεων διαχείρισης κινδύνων και εσωτερικού ελέγχου προς την επιτροπή ελέγχου του ΔΣ, καθώς και την ανταπόκριση και την αποτελεσματικότητα της διοίκησης σχετικά με εντοπισμένα σφάλματα ή αδυναμίες στο σύστημα εσωτερικού ελέγχου.

Λογιστικό πρόγραμμα

Η Εταιρεία έχει εγκαταστήσει κατάλληλο λογιστικό πρόγραμμα το οποίο τις επιτρέπει να προσμετρά όλους εκείνους τους δείκτες που θεωρεί απαραίτητους την κατάλληλη χρονική στιγμή για τον έλεγχο της χρηματοοικονομικής πορείας της Εταιρείας.

Πλαίσιο Εσωτερικού Ελέγχου

Το πλαίσιο του Εσωτερικού Ελέγχου απαρτίζεται από:

- Την Επιτροπή Ελέγχου που συγκροτείται αποκλειστικά από Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (ανεξάρτητα και μη), στην οποία αναφέρονται η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, καθώς και η Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων.
- Την εγκατάσταση και εφαρμογή της Εταιρικής Διακυβέρνησης, δια μέσον της καθολικής εφαρμογής του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ), του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας (ΕΚΛ), της Πολιτικής Κανονιστικής Συμμόρφωσης, της Πολιτικής Διαχείρισης Κινδύνων και της Πολιτικής Αμοιβών και Παροχών, από όλα τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα Διευθυντικά Στελέχη, τα Εποπτικά Όργανα, τους Εργαζομένους και τους Συνεργάτες της Εταιρείας.
- Τον Εσωτερικό Έλεγχο, που διενεργείται τακτικά (ανά τρίμηνο) και κατά περίπτωση (ad hoc) αποπερατωμένου εκάστοτε με την έκδοση Έκθεσης Εσωτερικού Ελέγχου που υποβάλλεται στην Επιτροπή Ελέγχου.

Στις αρμοδιότητες της λειτουργίας του εσωτερικού ελέγχου περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, η διενέργεια γενικών ή δειγματοληπτικών ελέγχων σε όλες τις λειτουργίες και συναλλαγές της Εταιρείας, η διασφάλιση της συμμόρφωσής με το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία της, η αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας του λογιστικού συστήματος και του συστήματος πληροφορικής της Εταιρείας και η έγγραφη ενημέρωση του ΔΣ τουλάχιστον μία φορά το τρίμηνο για το διενεργούμενο από αυτούς έλεγχο και η παράσταση στις Γενικές Συνελεύσεις των Μετόχων. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τη λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου, περιλαμβάνονται στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας.

Για την εξυπηρέτηση του εταιρικού σκοπού και τον εντοπισμό εσωτερικών και εξωτερικών κινδύνων που δύναται να διακινδυνεύσουν την εταιρική λειτουργία ή τα εταιρικά αποτελέσματα, το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί κατά διαστήματα όλες τις ληφθείσες πληροφορίες από την Επιτροπή Ελέγχου, από τούς μηχανισμούς Εσωτερικού Ελέγχου και από τα Διευθυντικά Στελέχη της Διοίκησης.

Διαχείριση κινδύνων

Η διαχείριση κινδύνων είναι μία συνεχής και εξελισσόμενη διεργασία, η οποία διατρέχει την εσωτερική οργάνωση της Εταιρείας. Οι βασικές αρχές και οι στόχοι αυτής της διαχείρισης περιγράφονται στην Πολιτική Διαχείρισης Κινδύνων που αποτυπώνεται στο Εγχειρίδιο Διαχείρισης Κινδύνων. Η Εταιρεία έχει θεσπίσει κατάλληλες διαδικασίες που της επιτρέπουν να αξιολογεί και ανταπεξέρχεται στους κινδύνους που μπορεί να προκύψουν κατά την επιχειρηματική της δραστηριότητα. Τα μέλη του Δ.Σ. έχουν διαρκή επαφή με τα άτομα και τις επιτροπές της Εταιρείας και εξετάζουν την ύπαρξη κινδύνων, τη σοβαρότητά τους όσον αφορά τις δραστηριότητες της Εταιρείας και τους διαθέσιμους τρόπους αντιμετώπισής τους.

iii. Αναφορά σε πληροφοριακά στοιχεία που απαιτούνται κατά το Άρθρο 10 παρ.1 στοιχεία γ), δ), στ), η) και θ) της Οδηγίας 2004/25/EK

- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (γ) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/EK, αυτές εμπεριέχονται ήδη στο τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4 παρ. 7 του ν. 3556/2007.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (δ) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/EK, δε υφίστανται κανενός είδους τίτλοι της Εταιρείας οι οποίοι να παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (στ) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/EK, δεν υφίσταται κανενός είδους περιορισμός στα δικαιώματα ψήφου.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (η) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/EK, η τροποποίηση του Καταστατικού της Εταιρείας προϋποθέτει την παροχή έγκρισης από την Γενική Συνέλευση σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Ν. 4548/2018. Ο διορισμός των μελών του ΔΣ γίνεται από την Γενική Συνέλευση κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου η απόφαση λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη Γενική Συνέλευση.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (θ) της παρ.1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/EK, η έκδοση νέων μετοχών υπόκειται στις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης και στα οριζόμενα στο Ν. 4548/2018. Η διάθεση μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό, με την μορφή δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών κατά τους ειδικότερους όρους της απόφασης,

υπόκεινται στην απόφαση της Γενικής Συνέλευσης και στα οριζόμενα στο Ν. 4548/2018.

iv. Πληροφοριακά στοιχεία για τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας, συγκαλούμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούμενο να αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση, στο οποίο δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως είτε διανομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Το Δ.Σ. διασφαλίζει ότι η προετοιμασία και η διεξαγωγή της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων διευκολύνουν την αποτελεσματική άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων, οι οποίοι ενημερώνονται για όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση, συμπεριλαμβανομένων των θεμάτων ημερήσιας διάταξης, και των δικαιωμάτων τους κατά τη Γενική Συνέλευση. Αναλυτικότερα σχετικά με την προετοιμασία της Γ.Σ σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.4548/2018, η Εταιρεία αναρτά στον ιστότοπο της είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, τόσο στην ελληνική όσο και στην αγγλική γλώσσα, πληροφορίες σχετικά με:

- την ημερομηνία, την ώρα και τον τόπο σύγκλησης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων,
- τους βασικούς κανόνες και τις πρακτικές συμμετοχής, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος εισαγωγής θεμάτων στην ημερήσια διάταξη και υποβολής ερωτήσεων, καθώς και των προθεσμιών εντός των οποίων τα δικαιώματα αυτά μπορούν να ασκηθούν,
- τις διαδικασίες ψηφοφορίας, τους όρους αντιπροσώπευσης μέσω πληρεξουσίου και τα χρησιμοποιούμενα έντυπα για ψηφοφορία μέσω πληρεξουσίου,
- την προτεινόμενη ημερήσια διάταξη της συνέλευσης, συμπεριλαμβανομένων σχεδίων των αποφάσεων προς συζήτηση και ψήφιση, αλλά και τυχόν συνοδευτικών εγγράφων,
- τον προτεινόμενο κατάλογο υποψήφιων μελών του Δ.Σ. και τα βιογραφικά τους (εφόσον υπάρχει θέμα εκλογής μελών), και
- το συνολικό αριθμό των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου κατά την ημερομηνία της σύγκλησης.

i. Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρείας, ο Γενικός Διευθυντής και οι Πρόεδροι των επιτροπών του Δ.Σ. παρίστανται στη Γενική Συνέλευση των μετόχων, προκειμένου να παρέχουν πληροφόρηση και ενημέρωση επί θεμάτων που τίθενται προς συζήτηση και επί ερωτήσεων ή διευκρινίσεων που ζητούν οι μέτοχοι.

ii. Κατά τις συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης, προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου. Ένας ή δύο από τους παρόντες μετόχους ή αντιπροσώπους μετόχων που ορίζει ο Πρόεδρος εκτελούν χρέη προσωρινών γραμματέων.

iii. Μετά την επικύρωση του πίνακα των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου, η Γενική Συνέλευση εκλέγει αμέσως το οριστικό προεδρείο, το οποίο συγκροτείται από

τον Πρόεδρο και έναν ή δύο γραμματείς που εκτελούν και χρέη ψηφολεκτών. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας και τις προβλέψεις του καταστατικού της Εταιρείας.

iv. Περίληψη των πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων καθίσταται διαθέσιμη στον ιστότοπο της εταιρείας εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων, μεταφρασμένη στην αγγλική.

v. Στη Γ.Σ. της Εταιρείας δικαιούται να συμμετέχει και να ψηφίζει κάθε μέτοχος που εμφανίζεται με την ιδιότητα αυτή στα αρχεία του φορέα στον οποίο τηρούνται οι κινητές αξίες της Εταιρείας. Η άσκηση των εν λόγω δικαιωμάτων δεν προϋποθέτει την δέσμευση των μετοχών του δικαιούχου ούτε την τήρηση άλλης ανάλογης διαδικασίας. Ο μέτοχος μπορεί να διορίσει αντιπρόσωπο εφόσον το επιθυμεί. Κατά τα λοιπά η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις διατάξεις του Ν.4548/2018.

v. Πληροφοριακά στοιχεία για το Διοικητικό Συμβούλιο και τις Επιτροπές του

Σύνθεση και Τρόπος Λειτουργίας Δ.Σ.

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, αποτελούμενο από τρία (3) έως έντεκα (11) συμβούλους σύμφωνα με το καταστατικό της. Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας έχει ως εξής:

- Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς του Μιχαήλ – Πρόεδρος ΔΣ –Εκτελεστικό Μέλος
- Παναγιώτα Χαλικιά του Μιχαήλ – Αντιπρόεδρος ΔΣ – Εκτελεστικό Μέλος
- Ευάγγελος Κοντός του Ιωάννη – Διευθύνων Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος
- Ελένη Χαλικιά του Μιχαήλ – Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Γεωργόπουλος του Ιωάννη – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Τζουζέππε Τζιάνο του Τζοβάνι – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Νικόλαος Ζερδές του Ιωάννη – Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Μιχαήλ Σαπουντζόγλου του Δημητρίου – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Οι διαδικασίες που αφορούν την αναπλήρωση ή αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και τις διαδικασίες συγκρότησης και λήψης αποφάσεων περιλαμβάνονται αναλυτικά στο καταστατικό της Εταιρείας και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Πρώτιστη υποχρέωση και καθήκον των μελών του Δ.Σ. είναι η διαρκής επιδίωξη της ενίσχυσης της μακροχρόνιας αξίας της Εταιρείας, η προάσπιση του γενικού εταιρικού συμφέροντος καθώς και η εφαρμογή και τήρηση του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει συνταχθεί για την υποστήριξη των παραπάνω σκοπών.

Το Δ.Σ. αποτελείται από εκτελεστικά και μη εκτελεστικά μέλη. Η ιδιότητα των μελών του Δ.Σ. ως εκτελεστικών ή μη ορίζεται από το Δ.Σ. και επικυρώνεται από την Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Τα Μη Εκτελεστικά μέλη αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το ένα τρίτο των μελών του Δ.Σ. Μεταξύ των Μη Εκτελεστικών μελών τουλάχιστον δύο είναι Ανεξάρτητα Μέλη τα οποία ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων κατά τη διάρκεια της θητείας

τους δεν κατέχουν μετοχές σε ποσοστό μεγαλύτερο του 0,5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και δεν θα πρέπει να έχουν σχέση εξάρτησης με την Εταιρεία.

Το ΔΣ καθορίζει και ελέγχει την ύπαρξη ή μη σχέσης εξάρτησης των υποψηφίων ανεξάρτητων μελών προτού προτείνει την εκλογή τους από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Σύνθεση και Τρόπος Λειτουργίας Επιτροπών του Δ.Σ.

Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου, η οποία αποτελείται από τρία Μη Εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα οποία έχουν αποδεδειγμένη και επαρκή γνώση σε θέματα λογιστικής και ελεγκτικής.

Η σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου έχει ως εξής:

- Μιχάλης Σαπουντζόγλου - Πρόεδρος, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ
- Νικόλαος Ζερδές - Γραμματέας, μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ
- Γεώργιος Γεωργόπουλος - Μέλος, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι επιφορτισμένη με την παρακολούθηση των διαδικασιών της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και της σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Όλα τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση ύστερα από πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου. Οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου είναι οι ακόλουθες (ενδεικτικά):

- η παρακολούθηση της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,
- η παρακολούθηση της αποτελεσματικής λειτουργίας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και του συστήματος διαχείρισης κινδύνων, καθώς και η παρακολούθηση της ορθής λειτουργίας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας
- η παρακολούθηση της πορείας του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
- Η αξιολόγηση των ενεργειών της Διοίκησης αναφορικά με την τήρηση του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και την τήρηση των κανόνων για τον εντοπισμό και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες.

Για την εκπλήρωση του σκοπού της η Επιτροπή Ελέγχου έχει το δικαίωμα της ελεύθερης επικοινωνίας με τη Διοίκηση, τους Εσωτερικούς και Εξωτερικούς Ελεγκτές ώστε να ερευνά κάθε θέμα που περιέρχεται στην αντίληψη της, έχοντας ελεύθερη πρόσβαση σε όλα τα βιβλία και στοιχεία, εγκαταστάσεις και προσωπικό της εταιρείας.

Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή, είναι επιφορτισμένη με τα καθήκοντα του σχεδιασμού της επενδυτικής πολιτικής της Εταιρείας στα πλαίσια των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, προς τους οποίους και εισηγείται επί των θεμάτων της επενδυτικής πολιτικής, και της τήρησης των διατάξεων του καταστατικού και της Εφαρμοστέας

Νομοθεσίας ως και των κανονιστικών αποφάσεων και συστάσεων των αρμοδίων αρχών που ρυθμίζουν την επενδυτική δραστηριότητα της εταιρίας.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από 3 μέλη, που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο ορίζει το Πρόεδρο και τον Γραμματέα αυτής. Τα μέλη της είναι εξειδικευμένοι επιστήμονες, και επιλέγονται σύμφωνα με τους εφαρμοζόμενους κανόνες, αποφάσεις και οδηγίες της εποπτεύουσας αρχής.

Η σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής έχει ως εξής:

- Ευάγγελος Ι. Κοντός – Πρόεδρος της Επιτροπής - Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
- Παναγιώτης - Αριστείδης Χαλικιάς - Γραμματέας της Επιτροπής - Πρόεδρος ΔΣ - Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
- Παναγιώτα Χαλικιά - Μέλος της Επιτροπής - Αντιπρόεδρος ΔΣ - Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ

Επιτροπή Αποδοχών και Παροχών

Έργο της Επιτροπής Αποδοχών είναι η επεξεργασία και η εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας, που προορίζεται και εφαρμόζεται για τον καθορισμό των συνολικών αποδοχών των Στελεχών που αποτελούν την Ανώτατη Διοίκηση της, καθώς και εκείνους στους οποίους έχει ανατεθεί η Ανάληψη Επενδυτικού Κινδύνου αλλά και λειτουργιών Ελέγχου, Διοίκησης, Μάρκετινγκ, Ανθρώπινου Δυναμικού και Πωλήσεων, είτε είναι Μέλη Εκτελεστικά ή Μη Εκτελεστικά, προορισμένα όμως να ασκήσουν επιρροή ή διοίκηση ή μετέχοντα στη λήψη αποφάσεων για την ανάληψη επενδυτικού κινδύνου, ιδίως όταν οι συνολικές αμοιβές τους είναι ίδιες ή όμοιες με αυτές των Στελεχών Ανώτατης Διοίκησης, γνωστοποιημένα δεόντως στην Εποπτική Αρχή.

Η σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών έχει ως εξής:

- Παναγιώτα Χαλικιά – Πρόεδρος της Επιτροπής – Αντιπρόεδρος ΔΣ - Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
- Μιχάλης Σαπουντζόγλου – Γραμματέας της Επιτροπής, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ
- Γεώργιος Γεωργόπουλος – Μέλος της Επιτροπής, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ

vi. Πρακτικές Πολυμορφίας

Η Εταιρεία υποστηρίζει και υιοθετεί τις αρχές της ισότητας και της πολυμορφίας όσον αφορά το προσωπικό και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της με σκοπό τη προώθηση της ισότητας και της δίκαιης μεταχείρισης.

Η Εταιρεία επιδιώκει τη στελέχωση του προσωπικού της και των ανωτέρων στελεχών της με ικανό προσωπικό, διαφόρων ηλικιών, φύλων και επαγγελματικών ιστορικών, ωστόσο κυρίως λόγω του περιορισμένου αριθμού ατόμων στο προσωπικό, η Εταιρεία δεν έχει συμπεριλάβει στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησής της, συγκεκριμένες πολιτικές που να αφορούν στην πολυμορφία.

**Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Αθήνα, 29 Μαρτίου 2021**

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

Η Αντιπρόεδρος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893**

**Παναγιώτα Χαλικιά
ΑΔΤ ΑΕ 783894**

**Ευάγγελος Ι. Κοντός
ΑΔΤ ΑΝ 087157**

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας
INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Έκθεση ελέγχου επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (Εταιρεία και Όμιλος), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2020, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπού συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2020, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις εταιρικές και ενοποιημένες ταμειακές τους ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχο μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014, που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην

Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017, τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Δηλώνουμε ότι οι μη ελεγκτικές μας υπηρεσίες προς την Εταιρεία και τις θυγατρικές της παρασχέθηκαν σύμφωνα με τους προαναφερόμενους όρους της ισχύουσας νομοθεσίας και ότι δεν έχουμε παράσχει μη ελεγκτικές υπηρεσίες οι οποίες απαγορεύονται από το άρθρο 5 παρ.(1) του Κανονισμού ΕΕ 537/2014.

Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 18 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσεως. Τα θέματα αυτά αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Κύριο Θέμα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση του κύριου θέματος ελέγχου
<p>Αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα (Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, σημειώσεις 2.6, 5 και 6)</p> <p>Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου περιλαμβάνουν ιδιόκτητη γη και κτίρια, τα οποία χρησιμοποιούνται κυρίως ως γραφεία και καταστήματα. Η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία, για τον προσδιορισμό της οποίας εφαρμόστηκαν συνδυαστικά η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ρών, η συγκριτική μέθοδος και σε ορισμένες περιπτώσεις, η μέθοδος της υπολειμματικής αξίας, ακολουθώντας τις πρόνοιες των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων, του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (ΔΛΠ) 40 καθώς</p>	<p>Πραγματοποιήσαμε τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020:</p> <p>Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου με τα αντίστοιχα λογιστικά τους βιβλία.</p> <p>Διενεργήσαμε διαδικασίες προκειμένου να ελέγξουμε, σε δειγματοληπτική βάση, αν τα στοιχεία που παρασχέθηκαν από τη διοίκηση στον πιστοποιημένο εκτιμητή για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των</p>

επίσης του Νόμου 2778/1999 και της Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΚΥΑ) 26294/Β.1425/19.07.2000 (ΦΕΚ 949/31.07.2000). Αυτή η λογιστική πολιτική είναι συνεπής με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του προηγούμενου έτους, καθώς επίσης και με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας που ρυθμίζει τη λειτουργία των Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Νόμος 2778/1999). Επιπρόσθετα, η εφαρμογή των ανωτέρω μεθόδων ήταν συνεπής με τις μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν στην προηγούμενη χρήση.

Σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία, η διοίκηση ανέθεσε σε πιστοποιημένο εκτιμητή την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, προκειμένου να υποστηριχθούν οι παραδοχές που αποτελούν τη βάση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων αυτών.

Ο ανεξάρτητος πιστοποιημένος εκτιμητής περιλαμβάνει στις εκθέσεις του δήλωση περί εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, κατά την ημερομηνία εκτίμησης ως συνέπεια της πανδημίας COVID-19. Αυτή η δήλωση τονίζει τις δυσκολίες στην πραγματοποίηση εκτιμήσεων λόγω της απουσίας σχετικών στοιχείων συναλλαγών που να αποτυπώνουν τις τρέχουσες αγοραίες τιμές. Ως εκ τούτου, λιγότερη βεβαιότητα και υψηλότερος βαθμός προσοχής πρέπει να δίνεται στα ποσά εκτίμησης. Αυτό αποτελεί μια αύξηση της ουσιώδους αβεβαιότητας εκτίμησης στον προσδιορισμό της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

Προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία ενός ακινήτου λήφθηκαν υπόψη συγκεκριμένα στοιχεία όπως το εισπραττόμενο μίσθωμα από το κάθε ακίνητο. Ωστόσο, για την εκτίμηση των ακινήτων, υιοθετήθηκαν παραδοχές που απαιτούν υψηλό επίπεδο κρίσης όπως κατάλληλα προεξοφλητικά

επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις. Αυτά τα στοιχεία περιλάμβαναν κυρίως πληροφορίες σχετικά με τη μίσθωση των ακινήτων αυτών.

Λάβαμε και επισκοπήσαμε τις εκτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν, καθώς επίσης και τις συμβάσεις που υπογράφηκαν μεταξύ του εκτιμητή και του Ομίλου και δεν εντοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία του. Συγκρίναμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της κλειόμενης και της προηγούμενης χρήσης προκειμένου να εκτιμήσουμε αν μεταβλήθηκαν σύμφωνα με τις τάσεις της αγοράς και ζητήσαμε από τη διοίκηση να αιτιολογήσει όποια σημαντική απόκλιση. Όλες οι σημαντικές αποκλίσεις αιτιολογήθηκαν επαρκώς από τη διοίκηση.

Σε συνεργασία με εξωτερικό ειδικό εμπειρογνώμονα στην αποτίμηση ακινήτων, ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, το κατά πόσο οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν ήταν κατάλληλες για κάθε ακίνητο, σύμφωνα με αυτές που εφαρμόστηκαν στην προηγούμενη χρήση, καθώς επίσης και με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τον ισχύοντα Νόμο 2778/1999. Αξιολογήσαμε επίσης το εύλογο των παραδοχών που υιοθετήθηκαν (όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, οι αποδόσεις στη λήξη και τα ενοίκια της αγοράς), συγκρίνοντάς τες με τα δεδομένα της αγοράς, προκειμένου να καθορίσουμε ένα εύλογο εύρος διακύμανσης των σχετικών τιμών. Σε περιπτώσεις όπου τα προεξοφλητικά επιτόκια, οι αποδόσεις στη λήξη και τα ενοίκια αγοράς δεν βρίσκονταν εντός των αναμενόμενων τιμών, ζητήσαμε από τη διοίκηση να μας τεκμηριώσει τους λόγους για τους οποίους υιοθετήθηκαν αυτές οι παραδοχές στην εκάστοτε αποτίμηση.

<p>επιτόκια, απόδοση στη λήξη των υφιστάμενων μισθώσεων και συγκριτικά ενοίκια τα οποία βασίζονται σε διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς, προκειμένου να προσδιοριστεί ένα εύρος εκτιμητικών αποτελεσμάτων από το οποίο να εξάγεται μια αντιπροσωπευτική εκτίμηση. Επιπλέον, λήφθηκε υπόψη και η τοποθεσία στην οποία βρίσκεται κάθε ακίνητο αφού αυτή επηρεάζει άμεσα την εύλογη αξία του.</p> <p>Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου ανερχόταν σε €82,2 εκ. και €92,3 εκ. αντίστοιχα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, αντιπροσωπεύοντας το 79,1% και το 87,4% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού της Εταιρείας και του Ομίλου, ενώ η ζημιά από την αναπροσαρμογή της αξίας αυτών στη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, ανερχόταν σε €692,3 χιλ. και €819,4 χιλ. αντίστοιχα, και είχε ορθά καταχωρηθεί στην εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπού συνολικού εισοδήματος, όπως αναφέρεται και στη σημείωση 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p> <p>Η διοίκηση έχει υιοθετήσει την προαναφερόμενη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα με την από 26 Φεβρουαρίου 2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, με βάση την οποία εγκρίθηκε η Κατάσταση Επενδύσεων που συντάχθηκε για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020, σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν. 2778/1999 και την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.97.2016.</p>	<p>Όσον αφορά τις εκτιμήσεις, συναντηθήκαμε με τον πιστοποιημένο εκτιμητή με σκοπό την κατανόηση της προσέγγισης του και των κρίσεων που προέβη στις αποτιμήσεις. Συζητήσαμε οποιαδήποτε προσαρμογή στις παραδοχές που έγιναν στις εκτιμήσεις και αξιολογήσαμε εάν αυτές οι παραδοχές ήταν κατάλληλες υπό το πρίσμα της επιδημίας COVID-19.</p> <p>Σύμφωνα με τις ελεγκτικές μας διαδικασίες, οι αποτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν από την Εταιρεία και τον Όμιλο και οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν ήταν εντός των αναμενόμενων ορίων και σύμφωνες με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς λαμβάνοντας υπόψη και τις συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί ως αποτέλεσμα της πανδημίας COVID-19. Επιπλέον, τα έσοδα από τη μίσθωση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου, που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας τους, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις που ίσχυαν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020.</p> <p>Τέλος, επιβεβαιώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις της σημείωσης 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, είναι επαρκείς και κατάλληλες σύμφωνα με τις πρόνοιες του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13 και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (ΔΛΠ) 40. Επίσης, οι γνωστοποιήσεις της σημείωσης 5 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναφορικά με την ύπαρξη ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας, είναι επαρκείς και κατάλληλες για την επισήμανση της αυξημένης αβεβαιότητας εκτίμησης ως αποτέλεσμα της πανδημίας COVID-19.</p>
---	---

<p>Η ύπαρξη αβεβαιότητας στις εκτιμητικές παραδοχές σε συνδυασμό με τη σημαντική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την ευαισθησία των αποτιμήσεων σε αυξομειώσεις των χρησιμοποιούμενων παραδοχών (όπως τα μισθώματα που αφορούν στις λιγότερο ενεργές αγορές, τα προεξοφλητικά επιτόκια και η απόδοση στη λήξη), καθώς και οι ευρύτερες προκλήσεις που αντιμετωπίζει η αγορά ακινήτων ως αποτέλεσμα της πανδημίας COVID-19 είναι οι βασικοί λόγοι για τους οποίους επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό.</p>	
--	--

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, που περιέχονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, είναι οι Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στο παρόν τμήμα της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από τον Ν. 4548/2018, και ότι έχει συνταχθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 152 του Ν. 4548/2018 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 αντιστοιχούν στις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150,151,153 και 154 του Ν. 4548/2018,
- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ και δ της παραγράφου 1 του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία και τον Όμιλο INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και το περιβάλλον τους, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου και στις Άλλες Πληροφορίες τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τις δραστηριότητες τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τις δραστηριότητες τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι

γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Συγκεντρώνουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και ως εκ τούτου αποτελούν τα κύρια θέματα ελέγχου. Περιγράφουμε τα θέματα αυτά στην έκθεση ελεγκτή.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με την προβλεπόμενη από το άρθρο 11 του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

2. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 30/06/2014 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί, καλύπτοντας μια συνολική περίοδο ελέγχου 7 ετών, με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.



Αθήνα, 29 Μαρτίου 2021

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠραϊσγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος
ΑΜ ΣΟΕΛ 17701



**ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ
ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ
31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020**

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		31.12.2020	31.12.19	31.12.2020	31.12.2019
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	92.315.611	94.210.000	82.168.535	83.935.800
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	8	1.956.732	2.037.983	1.652.388	1.719.805
Ασώματες ακινητοποιήσεις		30.300	40.400	30.300	40.400
Λοιπές απαιτήσεις		1.732.925	1.305.488	1.732.925	1.305.488
Συμμετοχές σε θυγατρικές	7	-	-	9.865.396	9.865.396
		<u>96.035.567</u>	<u>97.593.871</u>	<u>95.449.544</u>	<u>96.866.890</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9	205.186	107.908	169.789	110.580
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		9	43.748	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	9.256.240	7.588.768	8.324.598	6.665.462
		<u>9.461.436</u>	<u>7.740.424</u>	<u>8.494.387</u>	<u>6.776.042</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		<u>105.497.003</u>	<u>105.334.295</u>	<u>103.943.930</u>	<u>103.642.932</u>
<u>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	11	42.000.000	42.000.000	42.000.000	42.000.000
Αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		3.990.000	3.990.000	3.990.000	3.990.000
Τακτικό αποθεματικό		939.374	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		31.083.034	29.513.115	29.772.712	28.026.422
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>77.887.567</u>	<u>76.283.614</u>	<u>76.482.586</u>	<u>74.736.295</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους		48.857	13.857	48.857	13.857
Δανειακές υποχρεώσεις	12	24.897.074	26.386.923	24.897.074	26.386.923
Υποχρεώσεις μισθώσεων		12.339	-	12.339	-
Εγγυήσεις	13	528.748	592.147	396.073	473.693
		<u>25.487.018</u>	<u>26.992.927</u>	<u>25.354.344</u>	<u>26.874.473</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	380.459	527.519	370.906	507.723
Υποχρεώσεις μισθώσεων		4.268	-	4.268	-
Δανειακές υποχρεώσεις	12	1.537.733	1.472.994	1.537.733	1.472.994
Εγγυήσεις	13	146.218	5.165	146.218	5.165
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		53.739	52.077	47.875	46.282
		<u>2.122.418</u>	<u>2.057.754</u>	<u>2.107.001</u>	<u>2.032.164</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>27.609.436</u>	<u>29.050.681</u>	<u>27.461.345</u>	<u>28.906.636</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		<u>105.497.003</u>	<u>105.334.295</u>	<u>103.943.930</u>	<u>103.642.932</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 45 έως 87 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία		
	1.1.2020 – 31.12.2020	1.1.2019 – 31.12.2019	1.1.2020 – 31.12.2020	1.1.2019 – 31.12.2019	
Έσοδα από μισθώματα	15	8.157.601	8.316.501	7.423.617	7.556.337
Καθαρό αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	-819.389	659.840	-692.265	673.692
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16	-687.746	-781.071	-649.953	-738.819
Μικτά Κέρδη		6.650.466	8.195.271	6.081.399	7.491.210
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17	-442.421	-468.455	-442.421	-404.455
Λοιπά έσοδα/έξοδα	18	-385.878	-580.369	301.370	-121.572
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		20.000	554.000	20.000	554.000
Κέρδη από αγορά θυγατρικής		-	-	-	-
Προβλέψεις χρήσης για επισφαλείς απαιτήσεις		-7.224	-	-7.224	-
Λειτουργικά κέρδη		5.834.943	7.700.447	5.953.124	7.519.183
Συναλλαγματικές διαφορές		-73.574	16.286	-73.574	16.286
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	3.408	4.801	3.347	4.558
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	-283.449	-379.721	-270.933	-378.645
Κέρδη προ φόρων		5.481.327	7.341.813	5.611.964	7.161.383
Φόροι	20	-106.990	-440.604	-95.290	-391.721
Καθαρά κέρδη χρήσης		5.374.337	6.901.209	5.516.674	6.769.662
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Ποσά που δεν μεταφέρονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναπροσαρμογή αξίας παγίων κατά τη μεταφορά από ιδιοχρησιμοποιούμενα σε επενδυτικά ακίνητα	6	-	28.127	-	28.127
Ποσά που ενδέχεται να μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Κέρδη/Ζημίες από αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων		-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		5.374.337	6.929.336	5.516.674	6.797.788
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
Βασικά και μειωμένα	22	0,51	0,66	0,53	0,65

Οι σημειώσεις στις σελίδες 45 έως 87 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό χρηματοοικονομικών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω της καθαρής θέσης	Κέρδη εις νέο	Ίδιες Μετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2019	42.000.000	3.990.000	875.598	-	26.416.232	-82.258	73.199.573
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	6.901.209	-	6.901.209
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	28.127	-	-	28.127
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	28.127	6.901.209	-	6.929.336
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	29.905	-	-29.905	-	-
Συναλλαγές με μετόχους							
Αγορά Ίδιων Μετοχών	12	-	-	-	-	-70.709	-70.709
Καταβολή Μερίσματος χρήσης 2018	22	-	-	-	-3.774.585	-	-3.774.585
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	42.000.000	3.990.000	905.503	28.127	29.512.951	-152.967	76.283.615
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2020	42.000.000	3.990.000	905.503	28.127	29.512.951	-152.967	76.283.614
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	5.374.337	-	5.374.337
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	5.374.337	-	5.374.337
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	33.871	-	-33.871	-	-
Συναλλαγές με μετόχους							
Καταβολή Μερίσματος χρήσης 2019	22	-	-	-	-3.770.383	-	-3.770.383
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	42.000.000	3.990.000	939.374	28.127	31.083.034	-152.967	77.887.567

Οι σημειώσεις στις σελίδες 45 έως 87 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό χρηματοοικονομικών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω της καθαρής θέσης	Κέρδη εις νέο	Ίδιες Μετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2019	42.000.000	3.990.000	844.714	-	25.031.347	-82.258	71.783.802
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	3.056.757	-	3.056.757
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	3.056.757	-	3.056.757
Συναλλαγές με μετόχους							
Αγορά Ίδιων Μετοχών	12	-	-	-	-	-70.709	-70.709
Καταβολή Μερίσματος χρήσης 2018	22	-	-	-	-3.774.585	-	-3.774.585
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	42.000.000	3.990.000	844.714	-	24.313.517	-152.967	70.995.264
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2020	42.000.000	3.990.000	844.714	28.127	28.026.422	-152.967	74.736.295
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	5.516.674	-	5.516.674
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	5.516.674	-	5.516.674
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	-	-	-	-	-
Συναλλαγές με μετόχους							
Καταβολή Μερίσματος χρήσης 2019	22	-	-	-	-3.770.383	-	-3.770.383
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	42.000.000	3.990.000	844.714	28.127	29.772.713	-152.967	76.482.586

Οι σημειώσεις στις σελίδες 45 έως 87 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία		
	<u>01.01.2020</u>	<u>01.01.2019</u>	<u>01.01.2020</u>	<u>01.01.2019</u>	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων	5.481.327	7.341.813	5.611.964	7.161.383	
Πλέον (μείον) προσαρμογές για:					
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	-3.408	-4.801	-3.347	-4.558
Έσοδα μερισμάτων		-	-	-663.000	-434.516
Έξοδα τόκων	19	197.824	378.645	199.420	378.645
Συναλλαγματικές διαφορές		73.574	-16.286	73.574	-16.286
Κέρδος από αγορά θυγατρικής		-	-	-	-
Κέρδη από πώληση ακινήτων		-20.000	-554.000	-20.000	-554.000
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	819.389	-659.840	692.265	-673.692
Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους		35.000	-	35.000	-
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις		7.224	-570	7.224	-570
Αποσβέσεις χρήσης	8	109.842	111.116	96.008	97.283
		<u>6.700.773</u>	<u>6.596.076</u>	<u>6.029.108</u>	<u>5.953.688</u>
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:					
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		-480.976	-409.591	-486.646	-485.671
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		-90.341	36.635	-95.912	38.916
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		6.129.455	6.223.121	5.446.550	5.506.933
Καταβληθέντες φόροι		-108.513	-763.883	-96.883	-676.296
Καταβληθέντες τόκοι		-205.720	-364.487	-205.720	-364.487
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες(α)		5.815.222	5.094.751	5.143.948	4.466.150
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορές Επενδυτικών ακινήτων	6	-	-1.331.000	-	-1.331.000
Πωλήσεις Επενδυτικών ακινήτων	6	1.095.000	3.494.000	1.095.000	3.494.000
Κεφαλαιουχικές δαπάνες για ακίνητα προς επένδυση		-	-24.160	-	-24.160
(Αγορές) / Πωλήσεις ενσώματων ακινητοποιήσεων		-18.491	-	18.491	-
(Αγορές) / Πωλήσεις ασώματων ακινητοποιήσεων		-	-	-	-
Επενδύσεις σε συμμετοχές		-	-	-	-
(Αγορές) / Πωλήσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων		-	-	-	-
Μερίσματα εισπραχθέντα		-	-	663.000	434.516
Τόκοι εισπραχθέντες		3.408	4.801	3.347	4.558
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		1.116.898	2.143.641	1.779.837	2.577.914
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Νέος ομολογιακός δανεισμός	12	-	1.100.000	-	1.100.000
Πληρωμή μερίσματος	21	-3.770.383	-3.774.585	-3.770.383	-3.774.585
(Αγορά) / Πώληση ιδίων μετοχών		-	-70.709	-	-70.709
Αποπληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης		-1.883	-	-1.883	-
Αποπληρωμές ομολογιακού δανείου	12	-1.418.809	-1.215.525	-1.418.809	-1.215.525
Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		-5.191.076	-3.960.819	-5.191.076	-3.960.819
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)		<u>1.741.045</u>	<u>3.277.573</u>	<u>1.732.709</u>	<u>3.083.245</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		7.588.768	4.327.481	6.665.462	3.598.503
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα		-73.574	-16.286	-73.574	-16.286
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		<u>9.256.240</u>	<u>7.588.768</u>	<u>8.324.598</u>	<u>6.665.462</u>

Μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	Δάνεια	Σύνολο	Δάνεια	Σύνολο
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 1.1.2020	27.859.917	27.975.465	27.859.917	27.975.465
Αποπληρωμή κεφάλαιου Ομολογιακού Δανείου	-1.418.809	-1.418.809	-1.418.809	-1.418.809
Τόκοι περιόδου	199.420	199.420	199.420	199.420
Καταβληθέντες τόκοι από λειτουργικές δραστηριότητες	-205.720	-205.720	-205.720	-205.720
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2020	26.434.808	26.434.808	26.434.808	26.434.808

Οι σημειώσεις στις σελίδες 45 έως 87 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**» (η «Εταιρεία») και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (μαζί «ο Όμιλος») για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020. Πληροφορίες σχετικά με τις θυγατρικές της Εταιρείας παρουσιάζονται στη σημείωση 7.

Η Εταιρεία, είναι χαρακτηρισμένη ως Ανώνυμη 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.

Οι παρούσες ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (εφεξής οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 29^η Μαρτίου 2021.

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

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόσθηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται 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

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν 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. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν 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 «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).

2.1.2 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 (Τροποποίηση) «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. Επιπλέον αποσαφηνίζει ότι, για να θεωρηθεί επιχείρηση, ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον μια εισροή και μια ουσιαστική διαδικασία που από κοινού συνεισφέρουν σημαντικά στην ικανότητά του να δημιουργεί εκροή. Τέλος εισάγει την δυνατότητα προαιρετικής εξέτασης (η εξέτασης συγκέντρωσης) με την οποία απλουστεύεται η εκτίμηση του κατά πόσον ένα αποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων δεν αποτελεί επιχείρηση.

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 αντιστάθμισης 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 εξαιρέσης 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 Ε.Ε.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)

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

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

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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.

2.2 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 του Ομίλου να ανέρχεται σε € 9,2 εκ., ποσό που υπερκαλύπτει το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Ομίλου ποσού € 2,1 εκ. όπως και τα πάσης φύσης έξοδα του Ομίλου 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.

ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΚΟΡΩΝΟΪΟΥ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων δύναται να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος και τη χρηματοοικονομική θέση λόγω των μεταβολών στην εύλογη αξία, σε περιπτώσεις δυσμενών σεναρίων.

Οι πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την πανδημία του COVID-19 και η αβεβαιότητα των οικονομικών επιπτώσεων, εν δυνάμει μπορεί να διαμορφώσουν νέα δεδομένα στην αγορά ακινήτων. Δεδομένου ότι το φαινόμενο είναι σε εξέλιξη, η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών του στην εύλογη αξία των ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου είναι υπό αξιολόγηση και θα περιληφθεί σε επόμενες Οικονομικές Εκθέσεις.

2.3 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 αντανakλά τις μεταβολές στο τίμημα που προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος.

Η Εταιρεία ελέγχει σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού εάν υπάρχει ένδειξη ότι μία επένδυση σε θυγατρική έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Διοίκηση προσδιορίζει την ανακτήσιμη αξία ως το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της αξίας

χρήσης και της εύλογης αξίας μειούμενης με το απαιτούμενο για την εκποίηση κόστος. Όταν η λογιστική αξία της θυγατρικής υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό της, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Ο προσδιορισμός της ανακτήσιμης αξίας της θυγατρικής εξαρτάται άμεσα από την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που διαθέτει, καθώς οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούν το σημαντικότερο κονδύλι στο ενεργητικό της. Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωρισθεί σε προηγούμενες περιόδους εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού για τυχόν αναστροφή.

2.4 Λειτουργικοί Τομείς

Ξεχωριστοί λειτουργικοί τομείς, εφόσον υπάρχουν, παρουσιάζονται με τρόπο που να είναι σύμφωνος με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται στον επικεφαλής της λήψης των επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο επικεφαλής λήψης των επιχειρηματικών αποφάσεων, που είναι υπεύθυνος για την κατανομή των πόρων και την αξιολόγηση της αποδοτικότητας των τομέων, είναι η Διοίκηση, η οποία λαμβάνει τις στρατηγικές αποφάσεις του Ομίλου.

2.5 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου παρουσιάζονται σε **ευρώ (€)** που είναι και το λειτουργικό νόμισμα του Ομίλου.

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση της συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν την ημερομηνία διενέργειας της εκάστοτε συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή όπως αυτές εκδίδονται από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (εφεξής «Ε.Κ.Τ.»). Τα συναλλαγματικά κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την εκκαθάριση αυτών των συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή ανατίμηση του κεφαλαίου ή και τα δύο, και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και ιδιόκτητα κτήρια τα οποία χρησιμοποιούνται κυρίως ως γραφεία και καταστήματα.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία που διέπει τις ΑΕΕΑΠ (Ν. 2778/1999), οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του

εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από πιστοποιημένους εκτιμητές, με γνώση της κτηματαγοράς, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και εγγεγραμμένους στο οικείο μητρώο Ορκωτών Εκτιμητών Ακινήτων του ΥΠΟΙΚ, σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα, και να αποτιμώνται στην «εύλογη αξία».

Η «εύλογη αξία» των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η «εύλογη αξία» επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και παρουσιάζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων στα «Λοιπά Αποθεματικά», βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το

κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

2.7 Κόστη δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση.

Έσοδα που αποκτώνται από την προσωρινή επένδυση των χρηματικών ποσών που δανείστηκαν μέχρι τη χρησιμοποίησή τους για τη χρηματοδότηση των αντίστοιχων παγίων, αφαιρούνται από το κόστος δανεισμού που πληροί τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποίησης. Μέχρι και την κλεισμένη χρήση η Εταιρεία δεν διαθέτει ακίνητα υπό κατασκευή ή υπό ανάπτυξη, και ως εκ τούτου δεν συντρέχει λόγος προσαύξησης του κόστους κτήσεως τους με χρηματοοικονομικές δαπάνες.

Όλες οι άλλες δαπάνες δανεισμού καταχωρούνται στα χρηματοοικονομικά έξοδα της περιόδου πραγματοποίησής τους.

2.8 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Όλα τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης σε ιστορικό κόστος μείον σωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου που πραγματοποιούνται. Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους ως ακολούθως:

Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων: 25 έτη

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 10 έτη

Μεταφορικά μέσα: 5 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης. Η λογιστική αξία ενός πάγιου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του (σημ.2.10).

Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.9 Μισθώσεις

Περιπτώσεις στις οποίες εταιρεία του Ομίλου είναι εκμισθωτής

(i) Λειτουργική μίσθωση – Ο Όμιλος εκμισθώνει όλα τα ιδιόκτητα ακίνητά του με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, ταξινομούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (Σημείωση 6). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρεώσεις και παρουσιάζονται στο αναπόσβεστο κόστος.

(ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – Καμία εταιρεία του Ομίλου προς το παρόν δεν έχει συνάψει, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτική μίσθωση.

2.10 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποσβένονται ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημία απομείωσης του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έσοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους σε μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή.

2.11 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης από αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που ο Όμιλος αναμένει να λάβει.

Για τις εμπορικές απαιτήσεις ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach) που επιτρέπει το ΔΠΧΑ 9. Βάση της προσέγγισης αυτής ο Όμιλος

αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων (expected lifetime losses). Οι απαιτήσεις του Ομίλου είναι βραχυπρόθεσμοι χαρακτήρα και σε γενικές γραμμές οφείλονται για περίοδο μικρότερη των 12 μηνών.

2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις υψηλής ρευστοποίησης διάρκειας έως τρεις μήνες.

2.13 Χρηματοοικονομικά Μέσα

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 διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και την πώληση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή η διακράτηση με σκοπό την πώληση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.
- εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI»).

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 για την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το SPPI. Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου.

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.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία που διακρατώνται με σκοπό τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και την πώληση τους και δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Οι μεταβολές στην τρέχουσα αξία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα εκτός από την αναγνώριση των ζημιών απομείωσης, τα έσοδα από τόκους και τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές τα οποία αναγνωρίζονται στη κατάσταση αποτελεσμάτων. Όταν το περιουσιακό στοιχείο από-αναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος/ζημιά που είχε αναγνωρισθεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναταξινομείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/έξοδα». Τα έσοδα από τόκους υπολογίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα. Τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές αναγνωρίζονται στη γραμμή «Συναλλαγματικές διαφορές» και οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Κατά την 31.12.2020, ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν διαθέτουν περιουσιακά στοιχεία σε αυτή την κατηγορία.

Εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν πληρούν τα κριτήρια ταξινόμησης στις κατηγορίες «Αναπόσβεστο κόστος» και «Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων» επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Το κέρδος/ζημιά αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/έξοδα» στην περίοδο στη οποία προκύπτει.

Κατά την 31.12.2020, ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν κατέχουν στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

Απομείωση

Για τις επενδύσεις σε χρεωστικούς τίτλους που επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος ή σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, ο Όμιλος προσδιορίζει την ζημιά απομείωσης έναντι των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η σχετική μεθοδολογία εξαρτάται από το αν υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται με βάση τα παρακάτω:

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση, αντανακλώντας τμήμα των υστερήσεων ταμειακών ροών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής που θα προκύψουν εάν υπάρξει αθέτηση κατά τους 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης.

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής αναγνωρίζονται σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου που εντοπίζεται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού μέσου, αντανακλώντας υστερήσεις ταμειακών ροών που θα προκύψουν από όλα τα πιθανά γεγονότα αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής ενός χρηματοοικονομικού μέσου, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης.

Ο Όμιλος την 31^η Δεκεμβρίου 2020 κατέχει εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), καθώς και λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος.

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 οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον.

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.

2.14 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα αύξησης κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

2.15 Ίδιες Μετοχές

Οι ίδιες μετοχές αφορούν μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες έχουν εκδοθεί και μεταγενέστερα έχουν επανακτηθεί από την Εταιρεία χωρίς να έχουν ακυρωθεί. Το κόστος κτήσεως ιδίων μετοχών εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, έως ότου οι ίδιες μετοχές πουληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για τη συναλλαγή έξοδα και φόρους, περιλαμβάνεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια. Σε περίπτωση απόσυρσης των ιδίων μετοχών, το κόστος κτήσης μειώνει το Μετοχικό Κεφάλαιο και το Αποθεματικό Υπέρ το Άρτιο και οποιαδήποτε διαφορά χρεώνεται στο Υπόλοιπο Κερδών εις Νέον.

2.16 Παροχές στο προσωπικό

Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων παροχών όσο και προγράμματα καθορισμένων εισφορών. Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα, στο οποίο ο Όμιλος πληρώνει πάγιες εισφορές σε μία ξεχωριστή εταιρεία. Ο Όμιλος δεν έχει καμία νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση να πληρώσει επιπλέον εισφορές, αν τα επενδυμένα περιουσιακά στοιχεία είναι ανεπαρκή για να αντιμετωπίσουν τις αναμενόμενες παροχές για την υπηρεσία των εργαζομένων που αφορά την τρέχουσα περίοδο καθώς και προγενέστερες περιόδους.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα που δεν είναι πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών.

Συνήθως, τα προγράμματα καθορισμένων παροχών καθορίζουν το ποσό της συνταξιοδοτικής παροχής που θα λάβει ένας εργαζόμενος κατά τη συνταξιοδότησή του, η οποία εξαρτάται συνήθως από έναν ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και η αποζημίωση.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον Ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία Ισολογισμού. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος.

Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας

επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Στις χώρες όπου δεν υπάρχει συγκροτημένη αγορά σε τέτοια ομόλογα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια της αγοράς των κρατικών ομολόγων.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανακλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το κόστος τόκων συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές προσαρμογές και από αλλαγές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στη χρήση που έχουν προκύψει.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, ο Όμιλος πληρώνει εισφορές σε δημόσια ή ιδιωτικά ασφαλιστικά ταμεία είτε υποχρεωτικά είτε συμβατικά είτε εθελοντικά. Μετά την πληρωμή των εισφορών δεν υφίσταται περαιτέρω δέσμευση για τον Όμιλο. Οι εισφορές αναγνωρίζονται σαν κόστος παροχών σε εργαζομένους όταν αυτές καθίστανται πληρωτέες. Οι προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται σαν περιουσιακό στοιχείο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή επιστροφή χρημάτων.

2.17 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.18 Εγγυήσεις

Ο Όμιλος λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΠΧΑ 9 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Οι εγγυήσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, οπότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.19 Διανομή Μερισμάτων

Το διανεμητέο μέρισμα προς τους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης εντός της οποίας έχει εγκριθεί η διανομή του από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.20 Τραπεζικά δάνεια

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ των αρχικά καθαρών ποσών που εισπράχθηκαν και της αξίας κατά τη λήξη του δανεισμού καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων ως χρηματοοικονομικό κόστος κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις από δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς .

2.21 Τρέχουσα φορολογία

Ο **τρέχων φόρος** υπολογίζεται σύμφωνα με τους ισχύοντες φορολογικούς νόμους. 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.

Ως ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της αξίας του ενεργητικού της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ε.Κ.Τ. προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου BIERCO A.E. και Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε., οι οποίες έχουν έδρα στην Ελλάδα αντιμετωπίζονται φορολογικά ως Α.Ε.Ε.Α.Π.

2.22 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που αφορούν την έκβαση δικαστικών υποθέσεων αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης καθορίζεται

λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων. Μία πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμα και εάν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με κάποια από τις δεσμεύσεις που περιλαμβάνεται στην αντίστοιχη κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή. Η Διοίκηση της Εταιρείας δε θεωρεί ότι στον παρόν στάδιο συντρέχει λόγος διενέργειας οποιαδήποτε πρόβλεψης.

2.23 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης (βλ. Σημείωση 2.9). Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις. Τα μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, όπως ενοίκια βάση του κύκλου εργασιών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους κατά τις οποίες έχουν πραγματοποιηθεί.

2.24 Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των δανείων ή απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια λογίζονται έσοδα από τόκους με το ίδιο επιτόκιο (αρχικό πραγματικό επιτόκιο) επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

2.25 Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αποδίδονται στους μετόχους της μητρικής με το μέσο σταθμικό αριθμό μετοχών. Τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το καθαρό κέρδος που αποδίδεται στους μετόχους της μητρικής με το μέσο σταθμικό αριθμό των μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια του έτους, προσαρμοσμένο με την επίδραση των δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών.

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 τον δανεισμό. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη

Σημείωση 2. 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 για τα έτη 2020 και 2019. Την 31.12.2020 και 31.12.2019 οι τραπεζικές καταθέσεις της Εταιρείας και του Ομίλου σε Δολάρια ΗΠΑ ανήλθαν σε \$ 976.980 (€ 796.071) και σε \$ 975.715 (€ 868.538) αντίστοιχα. Οι συναλλαγματικές διαφορές που προέκυψαν για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2020 και την 31.12.2019 για την Εταιρεία και τον Όμιλο ανήλθαν σε € -74 χιλ. και σε € 16 χιλ. αντίστοιχα. Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 εάν το Ευρώ ήταν πιο ισχυρό/αδύναμο σε σχέση με το Δολάριο ΗΠΑ κατά 5%, τα αποτελέσματα μετά φόρων της χρήσης για την Εταιρεία και τον Όμιλο θα ήταν μειωμένα/αυξημένα κατά € 37,8 χιλιάδες / € 42 χιλιάδες (2019: € 41,4 χιλιάδες / € 45,7 χιλιάδες).

ii) Κίνδυνος τιμών

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

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 περίπου 60% 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 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.

Κατά το έτος 2020, εάν το μέσο επιτόκιο δανεισμού ήταν κατά 50 μονάδες βάσης υψηλότερο/χαμηλότερο, με όλες τις υπόλοιπες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, τα αποτελέσματα μετά φόρων της χρήσης θα ήταν χαμηλότερα/υψηλότερα κατά € 133,3 χιλιάδες / € 135,4 χιλιάδες, δηλ. +37,39% / -37,98% επί των χρεωστικών τόκων δανεισμού, (2019: € 139,2 χιλιάδες / € 138,7 χιλιάδες, δηλ. +38,4% / -38,24% επί των χρεωστικών τόκων δανεισμού), ως αποτέλεσμα του υψηλότερου/χαμηλότερου εξόδου τόκου που θα προέκυπτε από τον δανεισμό κυμαινόμενου επιτοκίου.

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. Στη χρήση του έτους 2020, ο Όμιλος προέβη σε διαγραφή απαιτήσεων 20.008 € για τις οποίες είχε σχηματίσει σχετική πρόβλεψη. Επιπλέον στη χρήση, για τις υφιστάμενες απαιτήσεις, προέβη σε σχηματισμό επιπλέον προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις ύψους 7.224 € (Σημείωση 9).

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):

ΧΡΗΣΗ 2020
Ο Όμιλος

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία					
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	-	712.167	1.020.758	1.732.925
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	205.186	-	-	-	205.186
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9.256.240	-	-	-	9.256.240
	9.461.427	-	712.167	1.020.758	11.194.351
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις					
Δάνεια - Κεφάλαιο	1.479.000	1.561.687	5.356.014	17.990.222	26.386.923
Δάνεια – Τόκοι	290.100	270.430	682.066	261.820	1.504.417
Εγγυήσεις	146.218	15.513	51.814	461.421	674.966
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	380.459	-	-	-	380.459
Υποχρεώσεις μισθώσεων	4.268	4.268	10.315	-	18.852
	2.300.045	1.851.899	6.100.209	18.713.463	28.965.617

Η Εταιρεία

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία					
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	-	712.167	1.020.758	1.732.925
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	169.789	-	-	-	169.789
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8.324.598	-	-	-	8.324.598
	8.494.387	-	712.167	1.020.758	10.227.311
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις					
Δάνεια - Κεφάλαιο	1.479.000	1.561.687	5.356.014	17.990.222	26.386.923
Δάνεια – Τόκοι	290.100	270.430	682.066	261.820	1.504.417
Εγγυήσεις	146.218	15.513	51.814	328.746	542.291
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	370.906	-	-	-	370.906
Υποχρεώσεις μισθώσεων	4.268	4.268	10.315	-	18.852
	2.290.493	1.851.899	6.100.209	18.580.788	28.823.390

ΧΡΗΣΗ 2019
Ο Όμιλος

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία					
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	-	296.366	1.009.121	1.305.488
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	107.908	-	-	-	107.908
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.588.768	-	-	-	7.588.768
	7.696.676	-	296.366	1.009.121	9.002.164
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις					
Δάνεια - Κεφάλαιο	1.403.400	1.479.000	5.012.663	19.895.260	27.790.323
Δάνεια – Τόκοι	340.806	320.188	827.639	518.760	2.007.393
Εγγυήσεις	5.165	140.514	45.923	473.676	665.278
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	527.519	-	-	-	527.519
	2.276.889	1.939.702	5.886.225	20.887.697	30.990.513

Η Εταιρεία

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία					
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	-	296.366	1.009.121	1.305.488
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	110.580	-	-	-	110.580
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.665.462	-	-	-	6.665.462
	6.776.042	-	296.366	1.009.121	8.081.530
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις					
Δάνεια - Κεφάλαιο	1.403.400	1.479.000	5.012.663	19.895.260	27.790.323
Δάνεια – Τόκοι	340.806	320.188	827.639	518.760	2.007.393
Εγγυήσεις	5.165	140.514	45.923	344.676	536.278
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	507.723	-	-	-	507.723
	2.257.093	1.939.702	5.886.225	20.758.697	30.841.717

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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 μέρος 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. Ο δείκτης μόχλευσης (debt ratio) της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανήλθε σε 26,33%, ενώ σε επίπεδο Ομίλου ανήλθε σε 26,08% (2019: 27,89% για την Εταιρεία και 27,58% για τον Όμιλο).

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). Κατά την 31.12.2020, η λογιστική αξία των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, 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 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. Για την τρέχουσα χρήση τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα στην Ελλάδα ανέρχονταν σε € 8,2 εκ. (31.12.2019: € 8,3 εκ.). Το μη κυκλοφορούν ενεργητικό του Ομίλου στην Ελλάδα την 31.12.2020 ανέρχεται σε € 96 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 και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική χρήση, λαμβάνοντας υπόψη και τις επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19, έχουν ως εξής:

5.1 Επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19

Η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ξεκίνησε να επηρεάζει τον Όμιλο από τα μέσα Μαρτίου 2020, οπότε και ελήφθησαν τα πρώτα κυβερνητικά μέτρα για την αντιμετώπιση της κρίσης.

Με βάση τα μέτρα της Πολιτείας που έχουν νομοθετηθεί ή έχουν εξαγγελθεί μέχρι σήμερα, τα έσοδα από μισθώματα σε επίπεδο Ομίλου κατέγραψαν μικρή μείωση (€ 159 χιλ., -1,91%) σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Η εν λόγω μείωση οφείλεται σε ποσοστό 18,2% (€ 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 καθώς και Οκτώβριο με Δεκέμβριο, βάσει σχετικών υπουργικών αποφάσεων, λόγω της πανδημίας SARS COVID 19.

5.1.1. Επιπτώσεις στην εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, το ξέσπασμά της πανδημίας SARS COVID-19 είχε ως αποτέλεσμα την εφαρμογή μέτρων περιορισμού καθώς και ταξιδιωτικών περιορισμών από πολλές χώρες. Η απότομη συρρίκνωση της οικονομικής δραστηριότητας δύναται να επηρεάσει την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα. Μέσα σε αυτό το περιβάλλον, ενδεχομένως οι αξίες των ακινήτων να διέρχονται μία περίοδο σημαντικής μεταβλητότητας κατά τη διάρκεια του διαστήματος που απαιτείται προκειμένου αυτές οι αλλαγές να απορροφηθούν από την αγορά και να προκύψουν τα ανάλογα συμπεράσματα.

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

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

Σύμφωνα με τον πιστοποιημένο εκτιμητή, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας SARS COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών

επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής.

Ο Όμιλος έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να αξιολογήσει όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του την 31.12.2020, δεδομένων των συνθηκών αβεβαιότητας λόγω της αρνητικής επίδρασης της πανδημίας SARS COVID-19. Στα πλαίσια αυτά υπάρχει ακόμα συχνότερη επικοινωνία με τον πιστοποιημένο εκτιμητή σχετικά με το λογικό και το βάσιμο των παραδοχών που υιοθετούνται στις εκτιμήσεις και των μελλοντικών τάσεων στην αγορά ακινήτων υπό τις παρούσες συνθήκες λόγω της πανδημίας SARS COVID-19 και ταυτόχρονα θα συνεχίσει να αξιολογεί όποια δυνητική επίδραση στην αξία των επενδυτικών ακινήτων του.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να σημειωθεί ότι η μείωση στις εύλογες αξίες των ακινήτων του Ομίλου (€ -819 χιλ.) κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 οφείλεται κυρίως στην αύξηση των συντελεστών προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών των ακινήτων για τον υπολογισμό της καθαρής παρούσας αξίας, η οποία κρίθηκε αναγκαία για να αντισταθμίσει τον υψηλό δείκτη ανάκαμψης της οικονομίας για το 2021 και 2022, και όχι λόγω μείωσης των συμβατικά συμφωνημένων μισθωμάτων ή/και λόγω αύξησης των εκτιμώμενων αποδόσεων των ακινήτων στα επόμενα έτη.

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Υπόλοιπα έναρξης	94.210.000	94.733.000	83.935.800	84.444.948
Αγορές ακινήτων επένδυσης και προσθήκες	-	1.331.000	-	1.331.000
Προσθήκες από εξαγορά επιχείρησης	-	-	-	-
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-	24.160	-	24.160
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα	-819.389	659.840	-692.265	673.692
Αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα που δεν αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης	-	28.127	-	28.127
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	-1.075.000	-2.940.000	-1.075.000	-2.940.000
Μεταφορά από ενσώματες ακινητοποιήσεις	-	373.873	-	373.873
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	92.315.611	94.210.000	82.168.535	83.935.800

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.

Στη χρήση του 2020, ο Όμιλος προέβη στην πώληση των παρακάτω επενδυτικών ακινήτων:

- Ενός ακινήτου συνολικής επιφάνειας 185,50 τ.μ., επί της Παπαφλέσσα 47, στην Νέα Ερυθραία του δήμου Κηφισιάς. Το τίμημα ανήλθε σε 380.000 ευρώ. Το ακίνητο είχε αποκτηθεί τον Μάρτιο του 2018 προς 240.000 ευρώ, ανακαινίστηκε με επιπλέον κόστος 60.000 ευρώ, προσδίδοντας σωρευτική υπεραξία στην Εταιρεία ύψους 80.000 ευρώ (27%) σε σχέση με την τιμή κτήσης και περαιτέρω επένδυσης, ενώ στα βιβλία της Εταιρείας είχε αποτιμηθεί στην εύλογη αξία των 370.000 ευρώ, βάσει εκθέσεως ανεξάρτητων Ορκωτών Εκτιμητών.
- Ενός ακινήτου συνολικής επιφάνειας 265 τ.μ., επί της λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 79, στην Αθήνα. Το τίμημα ανήλθε σε 715.000 ευρώ. Το ακίνητο είχε αποκτηθεί τον Απρίλιο του 2018 προς 550.000 ευρώ, προσδίδοντας σωρευτική υπεραξία στην Εταιρεία ύψους 165.000 ευρώ (30%) σε σχέση με την τιμή κτήσης, ενώ στα βιβλία της Εταιρείας είχε αποτιμηθεί στην εύλογη αξία των 705.000 ευρώ, βάσει εκθέσεως ανεξάρτητων Ορκωτών Εκτιμητών.

Η τελευταία διαθέσιμη διενεργηθείσα αποτίμηση έγινε με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2020 από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, ενταγμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με εμπειρία στην πραγματοποίηση τέτοιων εκτιμήσεων. Από την εν λόγω εκτίμηση προέκυψε ζημιά αποτίμησης € 0,814 εκ. που ενσωματώθηκε στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος, ενώ η αντίστοιχη ζημιά για την Εταιρεία ανέρχεται στα € 0,67 εκ.

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 3,5%
Αναπροσαρμογή μισθώματος κενών χώρων	ΔTK έως ΔTK+1,00%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος (exit yield)	4,7% έως 9,10%
Επιτόκιο προεξόφλησης	7,72% έως 13,10%

Όσον αφορά τη συγκριτική μέθοδο, ο υπολογισμός βασίστηκε στις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων που κυμαίνονται από 140 Ευρώ έως 6.695 Ευρώ (2019: 900 Ευρώ έως 9.750 Ευρώ) ανά τετραγωνικό μέτρο. Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου ανά εταιρεία:

	Εύλογη Αξία επενδυτικών ακινήτων 31.12.2020	Εύλογη Αξία επενδυτικών ακινήτων 31.12.2019
Μητρική Intercontinental International A.E.E.A.Π.	82.168.535	83.935.800
Θυγατρική Bierco A.E.	2.738.000	2.770.000
Θυγατρική Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18	7.758.000	7.874.000
Προσαρμογές ενοποίησης	-348.924	-369.800
Εύλογη Αξία επενδυτικών ακινήτων Ομίλου	92.315.611	94.210.000

Οι προσαρμογές ενοποίησης που αναφέρονται παραπάνω, αφορούν σε ανακατάταξη μέρους επενδυτικών ακινήτων που μισθώνονται στις θυγατρικές εταιρείες, από επενδυτικά σε ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα. Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η εύλογη αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για το 2020, σε επίπεδο Ομίλου, έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο Μίσθωμα	Επιτόκιο Προεξόφλησης	Απόδοση στο τέλος
Καταστήματα	58.582.702	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	479.047	8,58% - 13,85%	6,50% - 9,10%
Καταστήματα	17.856.000	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος και υπολειμματική μέθοδος	80.655	9,03% - 9,83%	7,50% - 8,25%
Γραφεία	15.876.909	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	102.704	7,72% - 13,10%	4,75% - 9,00%
	92.315.611		662.406		

Σε επίπεδο Εταιρείας, ο αντίστοιχος πίνακας έχει ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο Μίσθωμα	Επιτόκιο Προεξόφλησης	Απόδοση στο τέλος
Καταστήματα	55.844.702	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	460.287	8,58% - 13,85%	6,50% - 9,10%
Καταστήματα	17.856.000	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος και υπολειμματική μέθοδος	80.655	9,03% - 9,83%	7,50% - 8,25%
Γραφεία	8.467.833	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	53.127	7,72% - 13,10%	4,75% - 9,00%
	82.168.535		594.069		

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).

Εάν το μέσο προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διάφερε κατά +/-0,20% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου θα ήταν κατά εκτίμηση € 0,99 εκ. χαμηλότερη ή € 1,015 εκ. υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν το μέσο εύλογο αγοραίο μηνιαίο μίσθωμα ανά τ.μ. που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διάφερε κατά +/- € 0,20 από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση € 0,67 εκ. υψηλότερη ή € 0,66 εκ. χαμηλότερη, αντίστοιχα.

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

7. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω:

Όνομασία	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	31.12.2020	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
Σύνολο Επενδύσεων σε Θυγατρικές			9.865.396	9.865.396

8. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

	Όμιλος			Σύνολο
	Οικόπεδα και κτήρια	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	
Αξία κτήσεως ή αποτίμησης				
Κατά την 31/12/2019	2.168.689	15.036	59.619	2.243.345
Προσθήκες χρήσεως	-	18.491	-	18.491
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	-
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	-
Κατά την 31/12/2020	2.168.689	33.527	59.619	2.261.836
Σωρευμένες αποσβέσεις				
Κατά την 31/12/2019	-177.850	-6.215	-21.297	-205.362
Αποσβέσεις χρήσεως	-87.460	-4.563	-7.719	-99.742
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	-
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	-
Κατά την 31/12/2020	-265.310	-10.778	-29.016	-305.104
Αναπόσβεστη αξία				
Κατά την 31/12/2020	1.903.379	22.749	30.603	1.956.732

	Εταιρεία			Σύνολο
	Οικόπεδα και κτήρια	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	
Αξία κτήσεως ή αποτίμησης				
Κατά την 31/12/2019	1.821.340	15.036	59.619	1.895.995
Προσθήκες χρήσεως	-	18.491	-	18.491
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	-
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	-
Κατά την 31/12/2020	1.821.340	33.527	59.619	1.914.486
Σωρευμένες αποσβέσεις				
Κατά την 31/12/2019	-148.677	-6.215	-21.297	-176.189
Αποσβέσεις χρήσεως	-73.626	-4.563	-7.719	-85.908
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	-
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	-
Κατά την 31/12/2020	-222.304	-10.778	-29.016	-262.098
Αναπόσβεστη αξία				
Κατά την 31/12/2020	1.599.036	22.749	30.603	1.652.388

	Όμιλος			Σύνολο
	Οικόπεδα και κτήρια	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	
<u>Αξία κτήσεως ή αποτίμησης</u>				
Κατά την 31.12.2018	2.560.383	15.036	59.619	2.635.039
Προσθήκες χρήσεως	-	-	-	-
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	-391.694	-	-	-391.694
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	-
Κατά την 31.12.2019	2.168.689	15.036	59.619	2.243.345
<u>Σωρευμένες αποσβέσεις</u>				
Κατά την 31.12.2018	-102.372	-3.809	-15.985	-122.166
Αποσβέσεις χρήσεως	-93.298	-2.406	-5.313	-101.017
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	17.820	-	-	17.820
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	-
Κατά την 31.12.2019	-177.850	-6.215	-21.297	-205.362
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>				
Κατά την 31.12.2019	1.990.839	8.821	38.322	2.037.983

	Εταιρεία			Σύνολο
	Οικόπεδα και κτήρια	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	
<u>Αξία κτήσεως ή αποτίμησης</u>				
Κατά την 31.12.2018	2.213.034	15.036	59.619	2.287.689
Προσθήκες χρήσεως	-	-	-	-
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	-391.694	-	-	-391.694
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	-
Κατά την 31.12.2019	1.821.340	15.036	59.619	1.895.995
<u>Σωρευμένες αποσβέσεις</u>				
Κατά την 31.12.2018	-87.033	-3.809	-15.985	-106.827
Αποσβέσεις χρήσεως	-79.465	-2.406	-5.313	-87.183
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	17.820	-	-	17.820
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	-
Κατά την 31.12.2019	-148.677	-6.215	-21.297	-176.189
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>				
Κατά την 31.12.2019	1.672.662	8.821	38.322	1.719.806

9. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Απαιτήσεις μισθωμάτων	226.741	152.513	191.344	155.185
Δοσμένες Εγγυήσεις	9.929	8.382	9.929	8.382
Λοιπές απαιτήσεις	14.923	13.841	14.923	13.841
Σύνολο	251.594	174.736	216.196	177.408
Έξοδα επομένων χρήσεων	7.637	-	7.637	-
Σύνολο	259.231	174.736	223.833	177.408
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-54.044	-66.828	-54.044	-66.828
Σύνολο	205.186	107.908	169.789	110.580

Οι απαιτήσεις μισθωμάτων αναλύονται περαιτέρω ως εξής:

	Ο Όμιλος			Η Εταιρεία		
	Υπόλοιπο απαιτήσεων από μισθώματα 31.12.2020	Ποσοστό Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών 31.12.2020	Αναμενόμενες Πιστωτικές Ζημιές 31.12.2020	Υπόλοιπο απαιτήσεων από μισθώματα 31.12.2020	Ποσοστό Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών 31.12.2020	Αναμενόμενες Πιστωτικές Ζημιές 31.12.2020
Μη επισφαλείς απαιτήσεις						
Απαιτήσεις έως 30 ημέρες:	128.207	1,91%	2.451	92.810	1,91%	1.775
Απαιτήσεις μεταξύ 30 και 60 ημερών:	30.374	3,25%	988	30.374	3,25%	988
Απαιτήσεις μεταξύ 60 και 90 ημερών:	10.524	5,34%	562	10.524	5,34%	562
Απαιτήσεις μεταξύ 90 και 120 ημερών:	4.436	7,46%	331	4.436	7,46%	331
Απαιτήσεις μεταξύ 120 και 150 ημερών:	1.950	11,36%	222	1.950	11,36%	222
Απαιτήσεις μεταξύ 150 και 180 ημερών:	1.304	16,96%	221	1.304	16,96%	221
Απαιτήσεις άνω των 180 ημερών:	5.736	100,00%	5.736	5.736	100,00%	5.736
Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων	182.531		10.511	147.133		9.834

Αντίστοιχα για την προηγούμενη χρήση:

	Ο Όμιλος			Η Εταιρεία		
	Υπόλοιπο απαιτήσεων από μισθώματα 31.12.2019	Ποσοστό Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών 31.12.2019	Αναμενόμενες Πιστωτικές Ζημιές 31.12.2019	Υπόλοιπο απαιτήσεων από μισθώματα 31.12.2019	Ποσοστό Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών 31.12.2019	Αναμενόμενες Πιστωτικές Ζημιές 31.12.2019
Μη επισφαλείς απαιτήσεις						
Απαιτήσεις έως 30 ημέρες:	45.526	2,43%	1.104	46.126	2,43%	1.119
Απαιτήσεις μεταξύ 30 και 60 ημερών:	12.847	4,15%	533	14.919	4,15%	619
Απαιτήσεις μεταξύ 60 και 90 ημερών:	12.642	6,52%	824	12.642	6,52%	824
Απαιτήσεις μεταξύ 90 και 120 ημερών:	8.888	8,98%	798	8.888	8,98%	798
Απαιτήσεις μεταξύ 120 και 150 ημερών:	6.109	13,63%	833	6.109	13,63%	833
Απαιτήσεις μεταξύ 150 και 180 ημερών:	4.805	19,54%	939	4.805	19,54%	939
Απαιτήσεις άνω των 180 ημερών:	17.485	100,00%	17.485	17.485	100,00%	17.485
Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων	108.302		22.517	110.974		22.617

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων του Ομίλου προσεγγίζει τη λογιστική αξία την 31.12.2020, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο, που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται μη

σημαντική. Οι λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου την 31.12.2020 περιλαμβάνουν κυρίως προκαταβολές.

Συγκέντρωση Εσόδων σε πελάτες, άνω του 10%: Για την οικονομική χρήση που έληξε την 31.12.2020 τα έσοδα που προέρχονται από μισθωμένα ακίνητα από την Alpha Bank ανέρχονται σε 4.920.241 €, ήτοι το 60% των συνολικών μισθωμάτων του Ομίλου του έτους και είναι εξασφαλισμένα για τα επόμενα 7 έτη (Σημείωση 16). Κατά την 31.12.2020 ο Όμιλος έχει εισπράξει το σύνολο των μισθωμάτων που αφορούν στην Alpha Bank.

Στη χρήση του έτους 2020, ο Όμιλος προέβη σε διαγραφή απαιτήσεων 20.008 € για τις οποίες είχε σχηματίσει σχετική πρόβλεψη. Επιπλέον στη χρήση, για τις υφιστάμενες απαιτήσεις, προέβη σε σχηματισμό επιπλέον προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις ύψους 7.224 €. Η κίνηση των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις για τον Όμιλο και την Εταιρεία παρουσιάζεται παρακάτω:

Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	Η Εταιρεία και ο Όμιλος
Υπόλοιπο 1.1.2019	67.398
Αντιστροφή προβλέψεων στη χρήση	-570
Διαγραφές απαιτήσεων	0
Υπόλοιπο 31.12.2019	66.828
Υπόλοιπο 1.1.2020	66.828
Σχηματισμός νέων προβλέψεων στη χρήση	7.224
Διαγραφές απαιτήσεων	-20.008
Υπόλοιπο 31.12.2020	54.044

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ταμείο	487	1.404	71	988
Καταθέσεις όψεως σε €	8.459.683	6.718.827	7.528.456	5.795.937
Καταθέσεις USD σε Ευρώ	796.071	868.538	796.071	868.538
Σύνολο	9.256.240	7.588.768	8.324.598	6.665.462

11. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, ποσού € 42.000.000, διαιρείται σε 10.500.000 ονομαστικές κοινές μετοχές αξίας € 4 εκάστης. Η κίνηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας έχει ως εξής:

	Αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	Κοινές μετοχές	Υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2019	10.484.960	42.000.000	3.990.000	-82.258	45.907.742
Αγορές ιδίων μετοχών	11.674	-	-	-70.709	-70.709
Πωλήσεις ιδίων μετοχών	-	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2019	10.473.286	42.000.000	3.990.000	-152.967	45.837.033
1 Ιανουαρίου 2020	10.473.286	42.000.000	3.990.000	-82.258	45.907.742
Αγορές ιδίων μετοχών	-	-	-	-70.709	-70.709
Πωλήσεις ιδίων μετοχών	-	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2020	10.473.286	42.000.000	3.990.000	-152.967	45.837.033

Η Εταιρεία στις 31.12.2020 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.

12. Δανειακές υποχρεώσεις

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ομολογιακό δάνειο	24.897.074	26.386.923	24.897.074	26.386.923
Βραχυπρόθεσμες δόσεις ομολογιακού δανείου	1.479.000	1.403.400	1.479.000	1.403.400
Δουλευμένοι τόκοι κλειομένης περιόδου	58.733	69.594	58.733	69.594
Σύνολο	26.434.808	27.859.917	26.434.808	27.859.917
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι για τον επόμενο χρόνο	1.769.100	1.744.206	1.769.100	1.744.206
Πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι για τα επόμενα 2 - 5 έτη	7.870.197	7.639.490	7.870.197	7.639.490
Υπόλοιπο πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι έως το 2027	18.252.042	20.414.020	18.252.042	20.414.020
Σύνολο	27.891.340	29.797.716	27.891.340	29.797.716

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 31.12.2020, στα € 20.554.451. 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 τη χρήση που έληξε την 31.12.2020 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 χρήσης που έληξε την 31.12.2020 με όλους τους συμβατικούς όρους των ομολογιακών δανείων.

13. Εγγυήσεις

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις				
Εγγυήσεις ενοικίων	528.748	592.147	396.073	473.693
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις				
Εγγυήσεις ενοικίων	146.218	5.165	146.218	5.165
Σύνολο	674.966	597.312	542.291	478.857

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Προμηθευτές	30.232	77.019	30.025	76.864
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	13.880	12.651	13.880	12.651
Χαρτόσημο και λοιποί φόροι	251.802	260.777	245.152	245.242
ΕΝΦΙΑ	-	95.029	-	95.029
Λοιπές υποχρεώσεις	12.564	9.366	9.958	6.760
Προκαταβολές πελατών	5.859	6.071	5.859	6.071
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	66.123	66.605	66.033	65.105
Σύνολο	380.459	527.519	370.906	507.723

15. Έσοδα από μισθώματα

Το σύνολο των μισθωμάτων της κλειόμενης χρήσης 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.

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις», η αναγνώριση του εισοδήματος από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) γίνεται με τη σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της μίσθωσης. Κατά συνέπεια, οι αναπροσαρμογές στα μισθώματα οι οποίες γίνονται κατά τη διάρκεια των συμβάσεων μίσθωσης, επιμερίζονται στο σύνολο της διάρκειας αυτής. Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τα πραγματοποιημένα εισοδήματα με βάση τους συμβατικούς όρους των μισθωτικών συμβάσεων, την επίδραση του ΔΠΧΑ 16 και τα συνολικά

προσαρμοσμένα εισοδήματα που αναγνωρίστηκαν τελικά στα αποτελέσματα της κάθε χρήσης.

Πραγματοποιημένο εισόδημα με βάση τους συμβατικούς όρους των μισθωτικών συμβάσεων 2018:	7.245.724
Προσαρμογή 2018 με βάση το ΔΠΧΑ 16:	726.120
Προσαρμοσμένο εισόδημα μισθωμάτων 2018:	7.971.844

Πραγματοποιημένο εισόδημα με βάση τους συμβατικούς όρους των μισθωτικών συμβάσεων 2019:	7.737.134
Προσαρμογή 2019 με βάση το ΔΠΧΑ 16:	579.367
Προσαρμοσμένο εισόδημα μισθωμάτων 2019:	8.316.501

Πραγματοποιημένο εισόδημα με βάση τους συμβατικούς όρους των μισθωτικών συμβάσεων 2020:	7.730.164
Προσαρμογή 2020 με βάση το ΔΠΧΑ 16:	427.437
Προσαρμοσμένο εισόδημα μισθωμάτων 2020:	8.157.601

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) για το χαρτοφυλάκιο της Alpha Bank. Δεν υπάρχουν μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020. Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα- μη ακυρώσιμα μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων των συμβατικών αναπροσαρμογών έχουν ως εξής:

	31.12.2020	31.12.2019
Ενοίκια εντός του επόμενου έτους:	8.098.175	8.217.689
Ενοίκια εντός των επόμενων 2 με 5 ετών:	31.146.689	30.279.438
Ενοίκια μετά από 5 έτη και έως το 2038:	47.607.902	26.550.491
Σύνολο	86.852.766	65.047.618

16. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Αμοιβές Εκτιμητών	39.359	55.480	39.359	55.480
Ασφάλιστρα	28.130	31.660	22.652	25.864
Συντηρήσεις - Κοινόχρηστα	71.840	48.305	71.840	47.995
Λοιποί Φόροι - Τέλη	16.556	70.664	15.692	69.800
Λοιπά Έξοδα	40.195	69.391	39.228	64.595
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων - ΕΝΦΙΑ	491.666	505.570	461.181	475.085
Σύνολο	687.746	781.071	649.953	738.819

17. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Αμοιβές έμμισθου προσωπικού	267.631	278.892	267.631	278.892
Εργοδοτικές εισφορές	58.500	61.043	58.500	61.043
Αμοιβές Δ.Σ.	24.000	118.000	24.000	54.000
Προβλέψεις αποζημίωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία	35.000	-	35.000	-
Λοιπά Έξοδα	57.289	10.520	57.289	10.520
Σύνολο	442.421	468.455	442.421	404.455

Η Εταιρεία απασχολούσε 5 εργαζόμενους την 31.12.2020.

18. Λοιπά έσοδα και έξοδα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Αμοιβές τρίτων	-238.314	-259.622	-225.944	-251.222
Ενοίκια	-	-	-	-
Φόροι - Τέλη	-68.657	-74.022	-66.457	-72.971
Διάφορα έξοδα	-156.377	-249.482	-141.918	-234.488
Έσοδα μερισμάτων	-	-	663.000	434.516
Διάφορα έσοδα	77.469	28.120	72.689	27.956
Σύνολο	-385.878	-555.005	301.370	-96.209

Οι αμοιβές της εταιρείας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες που παρείχε στην Εταιρεία και τις θυγατρικές αυτής BIERCO A.E. και Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε. για τις χρήσεις 2020 και 2019 είναι οι ακόλουθες:

Ποσά σε € χιλ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Αμοιβές υποχρεωτικού ελέγχου	46.000	46.000	40.000	40.000
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες	14.000	14.000	14.000	14.000
Σύνολο	60.000	60.000	54.000	54.000

19. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Χρεωστικοί τόκοι δανεισμού	-204.420	-362.679	-204.420	-362.679
Διάφορα Έξοδα	-79.029	-42.406	-66.513	-41.329
Πιστωτικοί τόκοι καταθέσεων	3.347	4.558	3.347	4.558
Λοιπά έσοδα	-	243	-	-
Καθαρή Χρηματοοικονομική επιβάρυνση	-280.042	-400.284	-267.587	-399.450

20. Φόροι

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

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

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

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

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

Στο κονδύλι των φόρων, για την Εταιρεία και τον Όμιλο, για την περίοδο που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020 περιλαμβάνεται φόρος ενεργητικού (τρέχων φόρος) ποσού € 95,2 χιλ. και € 107 χιλ. αντίστοιχα (31.12.2019: € 391,7 χιλ. και € 440,6 χιλ. αντίστοιχα). Ο φόρος ενεργητικού του Ομίλου αφορά την Εταιρεία και τις θυγατρικές εσωτερικού BIERCO A.E. και Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 Μ.Ι.Κ.Ε., οι οποίες έχουν έδρα στην Ελλάδα και αντιμετωπίζονται φορολογικά ως Α.Ε.Ε.Α.Π.

21. Διανομή κερδών

Στην τρέχουσα χρήση η Εταιρεία προέβη στη διανομή κερδών υπό μορφή μερίσματος συνολικού ύψους € 3.770.383, καθώς και αμοιβές από τα κέρδη προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ύψους € 24.000.

Η Εταιρεία θα προβεί σε ανακοίνωση σχετικά με την προτεινόμενη διανομή μερίσματος, σύμφωνα με τη σχετική απόφαση του Δ.Σ., στο διάστημα μεταξύ της δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων και την ημερομηνία δημοσίευσης της πρόσκλησης της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, όπως ορίζονται στο αναρτημένο Οικονομικό Ημερολόγιο.

22. Κέρδη ανά μετοχή

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

	Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
Κέρδη/(ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού των μετοχών	5.374.337	6.901.209	5.516.674	6.769.662
10.473.286	10.479.123	10.473.286	10.479.123	
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (Ευρώ ανά μετοχή)	0,51	0,66	0,53	0,65

23. 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 A.E., 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 έτος 2020 καθώς και τα μεταξύ τους υπόλοιπα την 31.12.2020 έχουν ως εξής:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
Θυγατρική "BIERCO A.E."	-	-	12.000	12.000
Θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 MIKE"	-	-	12.000	12.000
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	12.000	8.000	12.000	8.000
	12.000	8.000	36.000	32.000

β) Έσοδα μερισμάτων

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
Μερίσματα από θυγατρική "BIERCO A.E."	-	-	180.000	53.114
Μερίσματα από θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 MIKE"	-	-	483.000	381.402
	-	-	663.000	434.516

γ) Έσοδα από τόκους Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδύναμων

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
Republic Bank of Chicago	1.105	1.172	1.105	1.172
	1.105	1.172	1.105	1.172

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
Αμοιβές Δ.Σ.	24.000	118.000	24.000	54.000
Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών και Εποπτικών Οργάνων	313.781	251.235	308.981	246.435
	337.781	369.235	332.981	300.435

ε) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις				
Θυγατρική "BIERCO A.E."	-	-	-	2.072
Θυγατρική "Ιδιοκτήτρια Ζεκάκου 18 ΜΙΚΕ"	-	-	-	2.072
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	4.144	2.072	4.144	2.072
	4.144	2.072	4.144	6.216
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Republic Bank of Chicago - Καταθέσεις σε USD	714.010	778.795	714.010	778.795
	714.010	778.795	714.010	778.795
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	5.998	-	3.392
	-	5.998	-	3.392

24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Φορολογικό πιστοποιητικό και ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

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, υποχρεούνταν 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 η Εταιρεία θα το λαμβάνει. Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρείες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία από τη σύστασή της στο έτος 2013 έως σήμερα, δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές. Για τις χρήσεις μέχρι το 2019, έχει ελεγχθεί φορολογικά από την PriceWaterhouseCoopers A.E.E. και έχει λάβει «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» χωρίς επιφύλαξη. Ο έλεγχος για τη χρήση του 2020 είναι σε εξέλιξη από την ίδια εταιρεία και η διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδης φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που έχουν ήδη απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2020.

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 στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2020.

Επίδικες υποθέσεις

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

25. Μεταγενέστερα γεγονότα

Την 3^η Μαρτίου 2021, ο Όμιλος ανακοίνωσε την υπογραφή Μνημονίου Συναντίληψης με την εταιρεία GLAXOSMITHKLINE Μονοπρόσωπη ΑΕΒΕ, για την ολοκλήρωση της απόκτησης ενός εμπορικού ακινήτου (κτήριο γραφείων 3.180,32 τ.μ.) επί της Λ. Κηφισίας 266 στο Χαλάνδρι και την μερική επαναμίσθωσή του στον τρέχων ιδιοκτήτη, μετά τη συμμετοχή της Εταιρείας σε κλειστή διαγωνιστική διαδικασία, έναντι € 12,05 εκ. Ο Όμιλος είναι ικανοποιημένος με τη διαδικασία των διαπραγματεύσεων και επιθυμεί να προχωρήσει όσο το δυνατόν ταχύτερα στην υπογραφή των σχετικών συμβάσεων.

Αθήνα , 29 Μαρτίου 2021

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Οικονομικός
Διευθυντής

Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893

Ευάγγελος Ι. Κοντός
ΑΔΤ ΑΝ 087157

Γεράσιμος Ρομποτής
ΑΔΤ ΑΝ 139944