

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

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Για την περίοδο από 1η Ιανουαρίου 2023 μέχρι την 30η Ιουνίου 2023

Αύγουστος 2023

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελίδα
Δηλώσεις Εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	13
Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση	
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	16
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	17
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	18
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	19
Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	
1.Γενικές πληροφορίες	20
2.Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών	20
3.Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου	23
4.Λειτουργικοί Τομείς	26
5.Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	26
6.Επενδύσεις σε ακίνητα	27
7.Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	29
8.Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	30
9.Μετοχικό Κεφάλαιο	30
10.Δανειακές Υποχρεώσεις	30
11.Εγγυήσεις	31
12.Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	32
13.Έσοδα από μισθώματα	32
14.Φόροι	32
15.Κέρδη ανά μετοχή	33
16.Διανομή Κερδών	34
17.Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	34
18.Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	35
19.Διακοπείσες δραστηριότητες	36
20.Περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση	37
21.Υποχρεώσεις άμεσα σχετιζόμενες με περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση	37
22.Μεταγενέστερα Γεγονότα	38

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

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

- Η συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2023 της **INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.** («η Εταιρεία»), η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, τη καθαρή θέση και τα αποτελέσματα περιόδου της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 4 και 5 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007.
- Η Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007.

Αθήνα, 25 Αυγούστου 2023

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

Η Αντιπρόεδρος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893**

**Παναγιώτα Χαλικιά
ΑΔΤ ΑΕ 783894**

**Ευάγγελος Ι. Κοντός
ΑΔΤ ΑΝ 087157**

Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2023 (Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007)

Κυρίες και κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007 καθώς και τις σχετικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της **INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π.** (η «Εταιρεία») για την Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2023.

Χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας

Την 23 Φεβρουαρίου 2023, η Εταιρεία προέβη σε υπογραφή προκαταρκτικής σύμβασης με την εταιρεία «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» η οποία, μεταξύ άλλων, προβλέπει την πώληση 17 ακινήτων από την πρώτη στη δεύτερη, έναντι συνολικού τιμήματος € 60,577 εκ. Τα ακίνητα αυτά μεταφέρθηκαν στο κονδύλι «Περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση» στην αξία του συμφωνηθέντος τιμήματος μείον τα έξοδα πώλησής τους, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται από το ΔΠΧΑ 5. Συνέπεια των ανωτέρω, τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας την 30.06.2023 ανέρχονται σε 34, από τα οποία τα 17 χαρακτηρίζονται ως «Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση», τα 15 και τμήμα ενός ακόμη ως επενδυτικά ακίνητα, ενώ 1 και τμήμα ενός ακόμη ιδιοχρησιμοποιούνται.

Όπως απεικονίζεται στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023, η εύλογη αξία του συνόλου του χαρτοφυλακίου των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας (δηλ. εξαιρουμένων των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων), όπως υπολογίστηκε από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, ανέρχεται στα τα **€ 114,7 εκ.** (31 Δεκεμβρίου 2022: € 112,7 εκ.). Η Εταιρεία προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας και των 2 ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται, η οποία την 30.06.2023 ανέρχεται συνολικά σε **€ 2,81 εκ** (31 Δεκεμβρίου 2022: € 2,71 εκ.). Τα έσοδα από μισθώματα κατέγραψαν αύξηση (€ 436 χιλ.) σε σχέση με το αντίστοιχο εξάμηνο του 2022. Η Εταιρεία διατηρεί υψηλή εισπραξιμότητα των μισθωμάτων.

Αναλυτικότερα:

Έσοδα:

Τα έσοδα από μισθώματα, λόγω της συμφωνηθείσας πώλησης των ακινήτων, διαχωρίζονται μεταξύ των εσόδων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και εσόδων από διακοπείσες δραστηριότητες.

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες για το πρώτο εξάμηνο του 2023, ανήλθαν σε **€ 1,81 εκ.** έναντι € 1,4 εκ. στο πρώτο εξάμηνο του 2022, (αύξηση 30%). Η αύξηση στα έσοδα από μισθώματα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες οφείλεται αφενός στην αναπροσαρμογή των ενοικίων που συνδέονται με το Δ.Τ.Κ. αφετέρου ότι για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2022

εξαιρούνται μέχρι την συγχώνευση των 2 πρώην θυγατρικών τα έσοδα των αντίστοιχων ακινήτων. Τα έσοδα από διακοπείσες δραστηριότητες ανήλθαν σε **€ 3 εκ.** έναντι € 2,98 εκ. στο πρώτο εξάμηνο του 2022, παραμένοντας σχεδόν σταθερά.

Από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων (εξαιρουμένων των ακινήτων διακρατούμενων προς πώληση οι μεταβολές της εύλογης αξίας των οποίων επιμετρώνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5) στην εύλογη αξία καταγράφηκαν κέρδη ύψους **€ 1,61 εκ.** (Α' εξάμηνο 2022: κέρδη € 0,94 εκ.).

Λειτουργικά Έξοδα:

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα που σχετίζονται με τα ακίνητα των επενδύσεων ανήλθαν, για το Α' εξάμηνο 2023, σε **€ 0,35 εκ.** (Α' εξάμηνο 2022: € 0,35 εκ.), όσον αφορά στις συνεχιζόμενες δραστηριότητες και **€ 0,44 εκ.** (Α' εξάμηνο 2022: € 0,4 εκ.) για τις διακοπείσες δραστηριότητες.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα ανήλθαν σε **€ 0,61 εκ.** (Α' εξάμηνο 2022: € 0,55 εκ.).

Κέρδη προ Φόρων Περιόδου:

Τα **Κέρδη προ Φόρων περιόδου** από συνεχιζόμενες δραστηριότητες ανήλθαν σε **€ 1,48 εκ.** (Α' εξάμηνο 2022: € 0,95 εκ.), ενώ αυτά από διακοπείσες ανήλθαν σε **€ 2,55 εκ.** (Α' εξάμηνο 2022: € 1,15 εκ.).

Καθαρά Κέρδη Περιόδου:

Τα **Καθαρά κέρδη περιόδου** από συνεχιζόμενες δραστηριότητες ανήλθαν σε **€ 1,36 εκ.** (Α' εξάμηνο 2022: € 0,92 εκ.), ενώ αυτά από διακοπείσες ανήλθαν σε **€ 2,43 εκ.** (Α' εξάμηνο 2022: € 1,12 εκ.).

Βασικοί Δείκτες

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

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

Προσαρμοσμένο EBITDA	Τα αποτελέσματα προ φόρων από τα οποία εξαιρείται η επίδραση των αποσβέσεων, των καθαρών χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων, των αναπροσαρμογών σε εύλογη αξία, των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις και των συναλλαγματικών διαφορών.
Γενική Ρευστότητα	<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις
Υποχρ. προς Σύνολο Ενεργητικού	<u>Συνολικές Υποχρεώσεις</u> Σύνολο Ενεργητικού
Δανειακές Υποχρ. προς Επενδύσεις	<u>Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις</u> Επενδύσεις Ακινήτων

Δείκτες Απόδοσης

	30.06.2023	30.06.2022
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	1,04	0,59
Προσαρμοσμένο EBITDA	3.475.052	3.128.865
FFO	3.228.099	3.070.600

	30.06.2023	31.12.2022
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.)	7,73	7,67

	30.06.2023	31.12.2022
Δείκτες Ρευστότητας		
Γενική Ρευστότητα	1,37	2,22
Δείκτες Μόχλευσης		
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	32,79%	32,94%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις - LTV	32,54%	33,62%

Σημαντικά γεγονότα κατά το Α' εξάμηνο του 2023

Την 23 Φεβρουαρίου 2023, η Εταιρεία προέβη σε υπογραφή προκαταρκτικής σύμβασης με την εταιρεία «BriQ Properties A.E.E.A.Π.» η οποία, μεταξύ άλλων, προβλέπει την πώληση 17 ακινήτων από την πρώτη στη δεύτερη, έναντι συνολικού τιμήματος € 60,577 εκ.

Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2023

Η υπογραφή των συμφωνιών με την BRIQ για την πώληση 17 ακινήτων, και κατ' επέκταση η πώληση της Εταιρείας και η συγχώνευση της με την BRIQ, δίνουν στους μετόχους της Εταιρείας σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης και ενδυνάμωσης κεφαλαιακών υπεραξιών μελλοντικά, ενώ άμεσα δίνεται και δυνατότητα καταβολής

του συνόλου των υπολειπομένων συσσωρευμένων κερδών της Εταιρείας, της τελευταίας 5ετίας μετά από την πώληση των 17 ακινήτων στην BRIQ.

Η Εταιρεία διατηρεί υψηλή πληρότητα ίση με 94% και συνεχίζει να επωφελείται από σημαντικές ετήσιες αναπροσαρμογές ενοικίων, λόγω της συνέχισης των υψηλών πληθωριστικών πιέσεων.

Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη:

α) η Εταιρεία, συνεχίζοντας να λαμβάνει υπ' όψη τις εξελίξεις όσον αφορά στην πρωτοφανή αύξηση του πληθωρισμού, απόρροια της συνέχισης του πολέμου μεταξύ Ουκρανίας – Ρωσίας και της συνεχιζόμενης ανόδου των επιτοκίων προχωρεί με προσεκτικά βήματα, και επανεκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, και, στο μέτρο που αυτό είναι δυνατό, μεριμνά ώστε να λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

β) στο γεγονός ότι υπάρχει ισχυρότατη κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως της Εταιρείας να ανέρχεται σε € 3,82 εκ. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την συνεχιζόμενη και μακροχρόνια κερδοφορία της Εταιρείας και τις εξασφαλισμένες θετικές ταμειακές ροές για το άμεσο μέλλον, εγγυόνται την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας καθώς και τα πάσης φύσης έξοδα της Εταιρείας για περίοδο που ξεπερνά τους 12 μήνες.

Αναφορικά με το θέμα της διάρθρωσης του χαρτοφυλακίου της, η Διοίκηση της Εταιρείας ανέκαθεν είχε ως στόχο την διαφοροποίηση και διασπορά του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου και την επιλογή των ενοικιαστών, πάντοτε με αυστηρά κριτήρια, ώστε να διασφαλισθεί η είσπραξη των ενοικίων. Το ίδιο θα συνεχίσει να ισχύει, ακόμη και μετά από την πώληση των 17 ακινήτων.

Μεταγενέστερα Γεγονότα

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

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία την 30^η Ιουνίου 2023 κατέχει συνολικά 26.714 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 106.856 και κτήσης € 152.967. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές αντιστοιχούν στο 0,25% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ποσοστό μικρότερο του 10% που θέτει ως όριο το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018.

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη καθώς οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. Στις περισσότερες δε μισθωτικές συμβάσεις ορίζονται και επιπλέον του ΔΤΚ συντελεστές προσαύξησης (δηλ. ΔΤΚ συν Χ%), κατά μέσο όρο μεγαλύτεροι του 1,5% ενώ η πλειονότητα των μισθωτικών συμβάσεων δεν ορίζουν μέγιστο ετήσιο ποσοστό αναπροσαρμογής.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, καθώς η πλειονότητα των μισθώσεων γίνεται με μισθωτές υψηλής ποιότητας (π.χ. Alpha Bank). Επιπρόσθετα, όπως αναφέρεται κατωτέρω στη σημείωση 10, σε εξασφάλιση της οφειλής από το ομολογιακό δάνειο της Alpha Bank, υφίσταται μηχανισμός ολοσχερούς παρακράτησης (cash sweep) σε περίπτωση μη τήρησης των δανειακών όρων που προβλέπονται στη σύμβαση ομολογιακού δανείου. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενου να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

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

Κίνδυνος Αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Την 30.06.2023, η Εταιρεία διέθετε ελάχιστα ταμειακά διαθέσιμα σε ξένο νόμισμα. Ως εκ τούτου, ο συναλλαγματικός κίνδυνος από αυτά τα διαθέσιμα είναι πλέον μη σημαντικός.

ii) Κίνδυνος τιμών

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

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

Οι μεταβολές στις τιμές των ακινήτων έχουν επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων και την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (κερδοφορία και στοιχεία του ενεργητικού). Η Εταιρεία επιδιώκει να συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές.

iii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από το δανεισμό της Εταιρείας. Τα δάνεια της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολών των επιτοκίων δανεισμού. Πάρα ταύτα, η σύναψη σύμβασης αντισταθμιστικού επιτοκιακού κινδύνου, σε αυτό το στάδιο του κύκλου της αύξησης των επιτοκίων δεν θα είχε ιδιαίτερο οικονομικό όφελος, καθότι η αύξησης των επιτοκίων έχουν πλήρως προεξοφληθεί από την αγορά. Σε κάθε περίπτωση ο εν λόγω κίνδυνος θα περιοριστεί σημαντικά καθότι παραπάνω από το 50% των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας θα αποπληρωθούν από την πώληση των 17 ακινήτων της Εταιρείας.

Κίνδυνος ρευστότητας

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

Κίνδυνος Εποπτικών Αρχών και Συμμόρφωσης

Η Εταιρεία επιδιώκει τη συνεχή συμμόρφωση με τους κανονισμούς των εποπτικών αρχών στην Ελλάδα, διαθέτοντας τόσο έμπειρο προσωπικό, όσο και εξειδικευμένους εξωτερικούς συνεργάτες, ενώ που παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στη νομοθεσία και το κανονιστικό πλαίσιο και φροντίζει για τη συμμόρφωσή της με αυτές.

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

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

Περιβαλλοντικά Ζητήματα

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

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

α) Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της Εταιρείας στο περιβάλλον

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

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

Η Εταιρεία εφαρμόζει τις παρακάτω διαδικασίες:

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

Εργασιακά ζητήματα

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

α) Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών

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

β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζομένων και συνδικαλιστική ελευθερία

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

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

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

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

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

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

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

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα κατά την 30.06.2023.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

- AJOLICO Trading Limited, βασικός μέτοχος (78,78%) της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. – Δεν υπήρξαν συναλλαγές πέραν της καταβολής του αρχικού Μετοχικού Κεφαλαίου.
- REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA, Τήρηση έντοκου καταθετικού λογαριασμού της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.
- Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς, Πρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π., μέτοχος 33,33% στην AJOLICO Trading Limited, Πρόεδρος ΔΣ REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA.
- Παναγιώτα Χαλικιά, Αντιπρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL A.E.E.A.Π., μέτοχος 33,33% στην AJOLICO Trading Limited.
- Ελένη Χαλικιά, μέλος του ΔΣ της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π., μέτοχος 33,33% στην AJOLICO Trading Limited.

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

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη της για το πρώτο εξάμηνο του 2023 καθώς και τα μεταξύ τους υπόλοιπα την 30.06.2023 έχουν ως εξής:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	1.1.2023 - 30.06.2023	1.1.2022 - 30.06.2022
Μητρική	6.000	6.000
	6.000	6.000

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

	1.1.2023 - 30.06.2023	1.1.2022 - 30.06.2022
Αμοιβές Δ.Σ.	15.000	6.343
Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών και Εποπτικών Οργάνων	117.645	115.539
	132.645	121.882

γ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεόμενα μέρη

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	30.06.2023	31.12.2022
Republic Bank of Chicago - Καταθέσεις σε USD	4.933	5.023
	4.933	5.023

Εμπορικές και λουιτές απαιτήσεις

Λοιπά συνδεόμενα μέρη	2.046	-
-----------------------	-------	---

Εμπορικές και λουιτες υποχρεώσεις

Λοιπά συνδεόμενα μέρη	12.080	-
	12.080	-

Διανομή Κερδών

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 10^η Μαΐου 2023 αποφάσισε τη διανομή κερδών υπό μορφή μερίσματος συνολικού ύψους € 3.141.986.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Αθήνα , 25 Αυγούστου 2023

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

Η Αντιπρόεδρος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Αριστείδης Χαλικιάς
ΑΔΤ ΑΕ 783893

Παναγιώτα Χαλικιά
ΑΔΤ ΑΕ 783894

Ευάγγελος Ι. Κοντός
ΑΔΤ ΑΝ 087157

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», της 30^{ης} Ιουνίου 2023 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

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

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

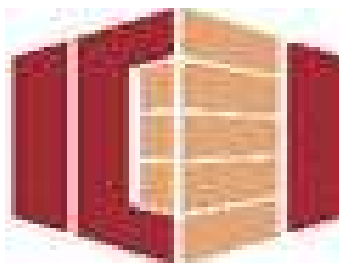
Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιώδη ασυνέπεια ή σφάλμα στις δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5^α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική εταιρική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



ΠράιςγουτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λεωφ. Κηφισίας 260
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 25 Αυγούστου 2023
Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δέσποινα Μαρίνου
ΑΜ ΣΟΕΛ 17681



ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

Για την περίοδο από 1^η Ιανουαρίου 2023 μέχρι την 30^η Ιουνίου 2023

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Επενδύσεις σε ακίνητα	6	53.039.217	51.424.305
Ενσώματες ακινητοποιήσεις		1.751.539	1.801.467
Ασώματες ακινητοποιήσεις		6.429	11.746
Λοιπές απαιτήσεις		4.000	4.000
		54.801.185	53.241.519

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7	647.098	378.919
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	3.826.475	5.146.258
		<u>4.473.573</u>	<u>5.525.177</u>
Περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση	20	61.429.801	61.253.950
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		<u>120.704.560</u>	<u>120.020.646</u>

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Μετοχικό κεφάλαιο	9	42.000.000	42.000.000
Αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		3.990.000	3.990.000
Τακτικό αποθεματικό		844.714	844.714
Λοιπά αποθεματικά		28.077	28.077
Ίδιες μετοχές		-152.967	-152.967
Κέρδη εις νέον		34.417.744	33.775.629
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>81.127.568</u>	<u>80.485.453</u>

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Προβλέψεις αποζημίωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία		1.729	1.729
Δανειακές υποχρεώσεις	10	35.386.586	36.154.579
Υποχρεώσεις μισθώσεων		12.307	12.315
Εγγυήσεις	11	544.785	540.780
		<u>35.945.405</u>	<u>36.709.403</u>

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	1.265.267	618.492
Υποχρεώσεις μισθώσεων		7.591	7.582
Δανειακές υποχρεώσεις	10	1.861.626	1.728.700
Εγγυήσεις	11	19.950	19.950
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		121.300	114.447
		<u>3.275.734</u>	<u>2.489.171</u>
Υποχρεώσεις άμεσα σχετιζόμενες με περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση	21	355.853	336.619
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>39.576.992</u>	<u>39.535.193</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		<u>120.704.560</u>	<u>120.020.646</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

	Σημείωση	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022 (επαναδιατ υπωμένα)
Έσοδα από μισθώματα		1.811.277	1.392.218
Καθαρό αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		1.614.912	944.298
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		-348.261	-349.819
Μικτά Κέρδη		3.077.928	1.986.697
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		-160.870	-160.900
Λοιπά έσοδα/(έξοδα)		-451.199	-390.885
Λειτουργικά κέρδη		2.465.859	1.434.912
Χρηματοοικονομικά έσοδα		3	86
Χρηματοοικονομικά έξοδα		-989.557	-482.869
Κέρδη προ φόρων		1.476.305	952.129
Φόροι	14	-121.300	-28.861
Καθαρά κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		1.355.005	923.267
Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	19	2.429.096	1.118.235
Καθαρά κέρδη περιόδου		3.784.101	2.041.502
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		3.784.101	2.041.502
Κέρδη ανά μετοχή από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)			
Βασικά και μειωμένα		0,13	0,09
Κέρδη ανά μετοχή από διακοπείσες δραστηριότητες (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)			
Βασικά και μειωμένα	15	0,23	0,11

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Ίδιες Μετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2022	42.000.000	3.990.000	844.714	28.077	28.899.088	-152.967	75.608.912
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	2.041.502	-	2.041.502
Συγχώνευση θυγατρικών	-	-	-	-	2.409.691	-	2.409.691
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	4.451.193	-	4.451.193
Συναλλαγές με μετόχους							
Καταβολή Μερίσματος χρήσης 2021	-	-	-	-	-3.037.253	-	-3.037.253
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2022	42.000.000	3.990.000	844.714	28.077	30.313.028	-152.967	77.022.852
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2023	42.000.000	3.990.000	844.714	28.077	33.775.629	-152.967	80.485.453
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	3.784.101	-	3.784.101
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	3.784.101	-	3.784.101
Συναλλαγές με μετόχους							
Καταβολή Μερίσματος χρήσης 2022	-	-	-	-	-3.141.986	-	-3.141.986
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2023	42.000.000	3.990.000	844.714	28.077	34.417.744	-152.967	81.127.568

16

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημείωση	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
<u>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</u>		
Κέρδη προ φόρων	4.031.054	2.099.767
Πλέον (μείον) προσαρμογές για:		
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-3	-86
Έξοδα τόκων	877.648	368.842
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	-1.614.912	490.702
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	14.110	60.742
Λοιπές προβλέψεις	-	50.000
Αποσβέσεις περιόδου	55.246	55.612
	3.363.143	3.125.580
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-579.999	-582.118
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	670.013	865.162
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	3.453.158	3.408.624
Καταβληθέντες φόροι	-114.447	-57.913
Καταβληθέντες τόκοι	-770.893	-337.309
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	2.567.819	3.013.402
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</u>		
Κεφαλαιουχικές δαπάνες για ακίνητα προς επένδυση	6	-
Τόκοι εισπραχθέντες	3	86
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	3	-278.805
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>		
Πληρωμή μερίσματος	-3.141.986	-3.037.253
Αποπληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης	-3.795	-3.795
Αποπληρωμές ομολογιακού δανείου	-741.824	-767.850
Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	-3.887.605	-3.808.898
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)	-1.319.783	-1.074.302
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	5.146.258	2.189.089
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα θυγατρικών	-	1.913.806
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	3.826.475	3.028.593

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

1. Γενικές πληροφορίες

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**» (η «Εταιρεία») για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2023.

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

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

Η παρούσα ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 25η Αυγούστου 2023.

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

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2022.

2.1 Βάση προετοιμασίας της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση έχει συνταχθεί με βάση το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά» και πρέπει να αναγνωσθεί σε συνδυασμό με τις δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022, που είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας **www.ici-reic.com**.

Οι λογιστικές αρχές και μέθοδοι υπολογισμού που εφαρμόστηκαν κατά την κατάρτιση της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης είναι συνεπείς με εκείνες της προηγούμενης χρήσης και της αντίστοιχης ενδιάμεσης περιόδου με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων προτύπων και διερμηνειών που αναφέρονται παρακάτω, η εφαρμογή των οποίων είναι υποχρεωτική για τις λογιστικές χρήσεις που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2023.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2023 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών είναι ότι δεν έχουν και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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

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

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

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

- **Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»**

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 ΕΕ.

- **Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»**

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα,

οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επανεκμίσθωση»
(εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16. Η τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα»
(Τροποποιήσεις) - Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών
(εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

2.3 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη:

α) η Εταιρεία, συνεχίζοντας να λαμβάνει υπ' όψη τις εξελίξεις όσον αφορά στην πρωτοφανή αύξηση του πληθωρισμού, απόρροια της συνέχισης του πολέμου μεταξύ Ουκρανίας – Ρωσίας και της συνεχιζόμενης ανόδου των επιτοκίων προχωρεί με προσεκτικά βήματα, και επανεκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, και, στο μέτρο που αυτό είναι δυνατό, μεριμνά ώστε να λαμβάνονται

έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

β) στο γεγονός ότι υπάρχει ισχυρότατη κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως της Εταιρείας να ανέρχεται σε € 3,82 εκ. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την συνεχιζόμενη και μακροχρόνια κερδοφορία της Εταιρείας και τις εξασφαλισμένες θετικές ταμειακές ροές για το άμεσο μέλλον, εγγυόνται την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας καθώς και τα πάσης φύσης έξοδα της Εταιρείας για περίοδο που ξεπερνά τους 12 μήνες.

Αναφορικά με το θέμα της διάρθρωσης του χαρτοφυλακίου της, η Διοίκηση της Εταιρείας ανέκαθεν είχε ως στόχο την διαφοροποίηση και διασπορά του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου και την επιλογή των ενοικιαστών, πάντοτε με αυστηρά κριτήρια, ώστε να διασφαλισθεί η είσπραξη των ενοικίων. Το ίδιο θα συνεχίσει να ισχύει, ακόμη και μετά από την πώληση των 17 ακινήτων.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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.

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη καθώς οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. Στις περισσότερες δε μισθωτικές συμβάσεις ορίζονται και επιπλέον του ΔΤΚ συντελεστές προσαύξησης (δηλ, ΔΤΚ συν Χ%), κατά μέσο όρο μεγαλύτεροι του 1,5% ενώ η πλειονότητα των μισθωτικών συμβάσεων δεν ορίζουν μέγιστο ετήσιο ποσοστό αναπροσαρμογής.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, καθώς η πλειονότητα των μισθώσεων γίνεται με μισθωτές υψηλής ποιότητας (π.χ. Alpha Bank). Επιπρόσθετα, όπως αναφέρεται κατωτέρω στη

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

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

Κίνδυνος Αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Την 30.06.2023, η Εταιρεία διέθετε ελάχιστα ταμειακά διαθέσιμα σε ξένο νόμισμα. Ως εκ τούτου, ο συναλλαγματικός κίνδυνος από αυτά τα διαθέσιμα είναι πλέον μη σημαντικός.

ii) Κίνδυνος τιμών

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

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

Οι μεταβολές στις τιμές των ακινήτων έχουν επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων και την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (κερδοφορία και στοιχεία του ενεργητικού). Η Εταιρεία επιδιώκει να συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές.

iii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από το δανεισμό της Εταιρείας. Τα δάνεια της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολών των επιτοκίων δανεισμού. Πάρα ταύτα, η σύναψη σύμβασης αντισταθμιστικού επιτοκιακού κινδύνου, σε αυτό το στάδιο του κύκλου της αύξησης των επιτοκίων δεν θα είχε ιδιαίτερο οικονομικό όφελος, καθότι η αύξησης των επιτοκίων έχουν πλήρως προεξοφληθεί από την αγορά. Σε κάθε περίπτωση ο εν λόγω κίνδυνος θα περιοριστεί σημαντικά καθότι παραπάνω από το 50% των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας θα αποπληρωθούν από την πώληση των 17 ακινήτων της Εταιρείας.

Κίνδυνος ρευστότητας

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

3.2 Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

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

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία. Ωστόσο η Εταιρεία κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (Σημείωση 6). Κατά την 30.06.2023, η λογιστική αξία των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο, τα οποία αποτελούν και το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας, προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

Επίσης κατά την ίδια ημερομηνία, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εγγυήσεων καθώς και

του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

4. Λειτουργικοί Τομείς

Η Εταιρεία παρακολουθεί ενιαία τις επενδυτικές της δραστηριότητες λόγω παρόμοιων οικονομικών χαρακτηριστικών που παρουσιάζουν τα Επενδυτικά της Ακίνητα, που προκύπτουν από :

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

Τα συνολικά εισοδήματα της Εταιρείας προέρχονται από μισθώματα ακινήτων στην Ελλάδα. Κατά το Α' εξάμηνο του 2023, τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα στην Ελλάδα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες ανέρχονταν σε € 1,81 εκ. (Α' εξάμηνο 2022: € 1,39 εκ.), ενώ αυτά από μη-συνεχιζόμενες ανέρχονταν σε € 3 εκ. (Α' εξάμηνο 2022: € 2,98 εκ.). Το μη κυκλοφορούν ενεργητικό της Εταιρείας στην Ελλάδα την 30.06.2023 ανέρχεται σε € 54,8 εκ. (31.12.2022: € 53,2 εκ.), μετά από την συμφωνία πώλησης των 17 ακινήτων στις 23/2/2023.

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

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών» (βλ. Σημείωση 6). Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από Πιστοποιημένους Εκτιμητές, ενταγμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών για την 30^η

Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψιν της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Σημείωση	30.06.2023	31.12.22
Υπόλοιπα έναρξης		51.424.305	101.163.340
Αγορές ακινήτων επένδυσης και προσθήκες		-	-
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		-	280.684
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα – Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		1.614.912	1.721.810
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα – Μη-συνεχιζόμενες δραστηριότητες	19	-	-1.763.616
Προσθήκες από συγχωνεύσεις θυγατρικών		-	10.598.000
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση	19	-	-60.248.384
Μεταφορά σε ενσώματες ακινητοποιήσεις		-	-327.529
Υπόλοιπο λήξης περιόδου		53.039.217	51.424.305

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

Η τελευταία διαθέσιμη διενεργηθείσα αποτίμηση έγινε με ημερομηνία αναφοράς την 30.06.2023 από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, ενταγμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με εμπειρία στην πραγματοποίηση τέτοιων εκτιμήσεων. Από την εν λόγω εκτίμηση προέκυψε κέρδος αποτίμησης € 1.615 χιλ. η οποία ενσωματώθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικών εισοδημάτων.

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

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

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

Ελάχιστη (προκαθορισμένη) αύξηση μισθωμάτων –σταθμισμένη για όλα τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου	0% έως 5%
Αναπροσαρμογή μισθώματος κενών χώρων	ΔTK έως ΔTK+1,00%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος (exit yield)	5% έως 9%
Επιτόκιο προεξόφλησης	6,83% έως 11,73%

Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η εύλογη αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για την 30.06.2023, έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο Μίσθωμα	Επιτόκιο Προεξόφλησης	Απόδοση στο τέλος
Καταστήματα	66.949.367	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	587.320	7,73% - 11,73%	6,25% - 9,00%
Καταστήματα	16.519.000	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	87.476	8,49% - 9,49%	7,25% - 8,25%
Γραφεία	30.147.850	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	139.057	6,83% - 11,5%	5,00% - 9,00%
	113.616.217		813.852		

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, καθώς και υποθήκες ύψους € 52 εκ. σε 18 ακίνητα της Εταιρείας που αφορούν τον ομολογιακό δανεισμό από την τράπεζα Eurobank.

Την 23 Φεβρουαρίου 2023, η Εταιρεία προέβη σε υπογραφή σύμβασης με την εταιρεία «BriQ Properties A.E.E.A.Π.» η οποία, μεταξύ άλλων, προβλέπει την πώληση 17 ακινήτων από την πρώτη στη δεύτερη, έναντι συνολικού τιμήματος € 60,577 εκ. Τα ακίνητα αυτά μεταφέρθηκαν στο κονδύλι «Περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση» στην αξία του συμφωνηθέντος τιμήματος μείον τα έξοδα πώλησης των ακινήτων αυτών, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται από το ΔΠΧΑ 5.

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

Η διοίκηση της Εταιρείας, στα πλαίσια αναλύσεων ευαισθησίας όσον αφορά στο υπάρχον χαρτοφυλάκιο ακινήτων, προέβη στους παρακάτω υπολογισμούς:

Εάν το μέσο προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διάφερε κατά +/-0,20% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας θα ήταν κατά εκτίμηση € 1,08 εκ. χαμηλότερη ή € 1,06 εκ. υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν το μέσο εύλογο αγοραίο μηνιαίο μίσθωμα ανά τ.μ. που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διάφερε κατά +/- € 0,20 από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση € 1,03 εκ. υψηλότερη ή € 1,02 εκ. χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Η Εταιρεία έχει πλήρως ασφαλίσει το σύνολο των επενδυμένων ακινήτων του.

7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	30.06.2023	31.12.2022
Απαιτήσεις μισθωμάτων	686.834	523.204
Δοσμένες Εγγυήσεις	10.760	10.760
Λοιπές απαιτήσεις	140.865	98.466
Σύνολο	838.459	632.430
Έξοδα επομένων χρήσεων	76.474	213
Σύνολο	914.933	632.644
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-267.835	-253.725
Σύνολο	647.098	378.919

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

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας προσεγγίζει τη λογιστική αξία την 30.06.2023, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο, που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται μη σημαντική.

Η Εταιρεία κατηγοριοποιεί τις απαιτήσεις ως επισφαλείς όταν η είσπραξή τους έχει καθυστερήσει πάνω από 180 ημέρες. Στην περίπτωση αυτή, η Διοίκηση εξετάζει κάθε απαίτηση ξεχωριστά προκειμένου να αποφασίσει αν αυτή η απαίτηση θα διαγραφεί. Στο Α' εξάμηνο του 2023, η Εταιρεία προέβη σε σχηματισμό επιπλέον προβλέψεων

για επισφαλείς απαιτήσεις ύψους € 14.110. Η μεταβολή των προβλέψεων έχει ως εξής:

Υπόλοιπο 1.1.2022	152.983
Σχηματισμός νέων προβλέψεων στη χρήση	100.742
Διαγραφές απαιτήσεων	-
Υπόλοιπο 31.12.2022	253.724

Υπόλοιπο 1.1.2023	253.724
Σχηματισμός νέων προβλέψεων στη χρήση	14.110
Διαγραφές απαιτήσεων	-
Υπόλοιπο 30.06.2023	267.835

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	30.06.2023	31.12.2022
Ταμείο	454	454
Καταθέσεις όψεως σε €	3.820.704	5.140.781
Καταθέσεις USD σε Ευρώ	5.318	5.024
Σύνολο	3.826.475	5.146.258

9. Μετοχικό κεφάλαιο

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

Η Εταιρεία την 30.06.2023 κατέχει συνολικά 26.714 ιδίες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας 106.856€ και κτήσης 152.967€. Οι κατεχόμενες ιδίες μετοχές αντιστοιχούν στο 0,25% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

10. Δανειακές υποχρεώσεις

	30.06.2023	31.12.2022
Ομολογιακά δάνεια	35.294.722	36.062.716
Κρατικός δανεισμός	91.863	91.863
Βραχυπρόθεσμες δόσεις ομολογιακών δανείων	1.568.701	1.511.999
Δουλευμένοι τόκοι κλεισμένης χρήσης	292.925	216.701
Σύνολο	37.248.211	37.883.280

Οι πληρωμές των δόσεων για το δάνειο της Εταιρείας από την Alpha Bank με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου 1,6%. Για το ομολογιακό δάνειο της Eurobank, η αποπληρωμή του κεφαλαίου ξεκινάει στο τέλος του πρώτου εξάμηνου του τέταρτου έτους και συνεχίζει σε εξαμηνιαία βάση έως και το δεύτερο εξάμηνο του πέμπτου έτους. Το επιτόκιο του υπολογίζεται σε Euribor Τριμήνου πλέον περιθωρίου 2,9% μετά τη συμπλήρωση των 24 μηνών από τη σύναψη του δανείου. Κατά την 30.06.2023, η λογιστική αξία των

δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο, τα οποία αποτελούν και το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας, προσεγγίζει την εύλογή τους αξία. Ο ομολογιακός δανεισμός της Εταιρείας έχει λήξη στο έτος 2027 για το ομολογιακό δάνειο της Alpha Bank και στο 2026 για αυτό της Eurobank.

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

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

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

Ειδικότερα, σε περίπτωση παραβίασης του ελαχίστου λόγου κάλυψης εξυπηρέτησης χρέους (DSCR)>120% και μη αποκατάστασής του εντός 30 ημερολογιακών ημερών με ίδια κεφάλαια από την εκδότρια, θα ενεργοποιείται ο ανωτέρω μηχανισμός (cash sweep) με την παρακράτηση των καθαρών μηνιαίων μισθωμάτων από τα ανωτέρω ακίνητα, μέχρις ότου συγκεντρωθεί το απαιτούμενο ποσό για την αποκατάσταση του λόγου στα προβλεπόμενα επίπεδα. Για την περίοδο 01.01.2023 – 30.06.2023 δεν συνέτρεξε τέτοια περίπτωση.

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

1. Υποθήκη επί συνολικά 18 ακινήτων της Εταιρείας για το ποσό των € 52 εκ. σε κάθε ακίνητο.
2. Εκχώρηση λόγω ενεχύρου των απαιτήσεων από ασφαλιστικές συμβάσεις που αφορούν στα παραπάνω ακίνητα.
3. Εκχώρηση λόγω ενεχύρου των απαιτήσεων από συμβάσεις μίσθωσης και από εγγυητικές επιστολές που απορρέουν από τα παραπάνω ακίνητα.

Η Εταιρεία συμμορφώθηκε καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου 01.01.2023 - 30.06.2023 με όλους τους συμβατικούς όρους των ομολογιακών δανείων.

11. Εγγυήσεις

	30.06.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		
Εγγυήσεις ενοικίων	544.785	540.780
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		
Εγγυήσεις ενοικίων	19.950	19.950
Σύνολο	564.734	560.730

12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	30.06.2023	31.12.2022
Προμηθευτές	138.550	49.010
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	13.785	10.367
Χαρτόσημο και λοιποί φόροι	450.865	247.409
ΕΝΦΙΑ	480.676	112.860
Προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις	50.000	50.000
Λοιπές υποχρεώσεις	7.611	22.867
Προκαταβολές πελατών	35.971	28.822
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	87.809	97.156
Σύνολο	1.265.267	618.492

13. Έσοδα από μισθώματα

Το σύνολο των μισθωμάτων της Εταιρείας της περιόδου 01.01.2023 - 30.06.2023, από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες, προέρχεται από λειτουργικές μισθώσεις των επενδυμένων ακινήτων της Εταιρείας. Η Εταιρεία μισθώνει τις επενδύσεις σε ακίνητα με συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης με μεσομακροπρόθεσμη διάρκεια.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα ποσά εσόδων από μισθώματα από τις λειτουργικές μισθώσεις που έχει συνάψει με την Alpha Bank με τη σταθερή μέθοδο όπως προβλέπεται από τις διατάξεις της παρ. 81 του ΔΠΧΑ 16. Κατά συνέπεια, οι αναπροσαρμογές στα μισθώματα οι οποίες γίνονται κατά τη διάρκεια των συμβάσεων μίσθωσης, επιμερίζονται ισόποσα στο σύνολο της διάρκειας αυτής. Το ποσό € 852.801 την 30.06.2023 αποτελεί το εναπομένον ποσό αυτού του λογιστικού χειρισμού που εκκαθαρίζεται (με χρέωση των εσόδων από μισθώματα και πίστωση του εν λόγω κονδυλίου) σταδιακά μέχρι την 31.03.2027 (ημερομηνία δικαιώματος μονομερούς καταγγελίας των συμβάσεων μίσθωσης από την Alpha Bank). Το ποσό αυτό έχει συμπεριληφθεί στο κονδύλι «Περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση» στην παρούσα ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση της 30.06.2023 (σημείωση 20) καθώς αφορά 14 ακίνητα που έχουν μισθωθεί στην Alpha Bank και που περιλαμβάνονται στα 17 προς πώληση ακίνητα στην BriQ ΑΕΕΑΠ.

Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένο 0% - 3% καθώς και με 3,5% (κατ'ελάχιστον) ετησίως για το χαρτοφυλάκιο της Alpha Bank. Δεν υπάρχουν σημαντικά μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, κατά την 30^η Ιουνίου 2023. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις.

14. Φόροι

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

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

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

15. Κέρδη ανά μετοχή

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

	1.1.2023 - 30.06.2023	1.1.2022 - 30.06.2022
Κέρδη/(ζημιές) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	1.355.005	923.267
Κέρδη/(ζημιές) από διακοπείσες δραστηριότητες που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	2.429.096	1.118.235
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού των μετοχών	10.473.286	10.473.286
Βασικά κέρδη/(ζημιές) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες ανά μετοχή (Ευρώ ανά μετοχή)	0,13	0,09
Βασικά κέρδη/(ζημιές) από διακοπείσες δραστηριότητες ανά μετοχή (Ευρώ ανά μετοχή)	0,23	0,11

16. Διανομή Κερδών

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 10^η Μαΐου 2023 αποφάσισε τη διανομή κερδών υπό μορφή μερίσματος συνολικού ύψους € 3.141.986.

17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

- AJOLICO Trading Limited, βασικός μέτοχος (78,78%) της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π. – Δεν υπήρξαν συναλλαγές πέραν της καταβολής του αρχικού Μετοχικού Κεφαλαίου.
- REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA, Τήρηση έντοκου καταθετικού λογαριασμού της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.
- Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς, Πρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π., μέτοχος 33,33% στην AJOLICO Trading Limited, Πρόεδρος ΔΣ REPUBLIC BANK of CHICAGO – USA.
- Παναγιώτα Χαλικιά, Αντιπρόεδρος ΔΣ INTERCONTINENTAL A.E.E.A.Π., μέτοχος 33,33% στην AJOLICO Trading Limited.
- Ελένη Χαλικιά, μέλος του ΔΣ της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π., μέτοχος 33,33% στην AJOLICO Trading Limited.

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

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη της για το πρώτο εξάμηνο του 2023 καθώς και τα μεταξύ τους υπόλοιπα την 30.06.2023 έχουν ως εξής:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	1.1.2023 - 30.06.2023	1.1.2022 - 30.06.2022
Μητρική	6.000	6.000
	<u>6.000</u>	<u>6.000</u>

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

	1.1.2023 - 30.06.2023	1.1.2022 - 30.06.2022
Αμοιβές Δ.Σ.	15.000	6.343
Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών και Εποπτικών Οργάνων	117.645	115.539
	<u>132.645</u>	<u>121.882</u>

γ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	30.06.2023	31.12.2022
Republic Bank of Chicago - Καταθέσεις σε USD	4.933	5.023
	<u>4.933</u>	<u>5.023</u>

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2.046	-
------------------------	-------	---

Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	12.080	-
	<u>12.080</u>	<u>-</u>

18. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Φορολογικό πιστοποιητικό

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

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

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία από τη σύστασή της στο έτος 2013 έως σήμερα, δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές. Για τις χρήσεις μέχρι το 2021, έχει ελεγχθεί φορολογικά από την PricewaterhouseCoopers A.E.E. και έχει λάβει «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» χωρίς επιφύλαξη. Ο έλεγχος για τη χρήση 2022 είναι σε εξέλιξη από την ίδια εταιρεία.

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

Επίδικες υποθέσεις

Η Διοίκηση, στο πλαίσιο της αξιολόγησης των λειτουργικών κινδύνων της Εταιρείας, προβαίνει ανά τακτά χρονικά διαστήματα σε αξιολόγηση όλων των υποθέσεων που αφορούν αγωγές κατά της. Στο Α' εξάμηνο του 2023, η Εταιρεία δεν έκρινε σκόπιμο να προβεί σε επιπλέον σχηματισμό πρόβλεψης για επίδικες υποθέσεις.

19. Διακοπείσες δραστηριότητες

Την 23 Φεβρουαρίου 2023, η Εταιρεία προέβη σε υπογραφή σύμβασης με την εταιρεία «BriQ Properties A.E.E.A.Π.» η οποία, μεταξύ άλλων, προβλέπει την πώληση 17 ακινήτων από την πρώτη στη δεύτερη, έναντι συνολικού τιμήματος € 60,577 εκ. Ως εκ τούτου, και σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες», τα εισοδήματα και τα λοιπά έξοδα που αφορούν άμεσα στα 17 αυτά ακίνητα έχουν διαφοροποιηθεί από αυτά που αφορούν στις συνεχιζόμενες δραστηριότητες της Εταιρείας, και αναλύονται ως εξής:

	1.1. - 30.06.2023	1.1. - 30.06.2022
Έσοδα από μισθώματα	2.997.183	2.980.220
Καθαρό αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-1.435.000
Λοιπά έξοδα	-442.434	-397.581
Φόρος	-125.653	-29.404
Κέρδη μετά φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες	2.429.096	1.118.235

Οι ταμειακές ροές που αφορούν στις διακοπείσες δραστηριότητες έχουν ως εξής:

	1.1. - 30.06.2023	1.1. - 30.06.2022
Κέρδη προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες	2.554.749	1.147.639
Καθαρό αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	1.435.000
Φόρος που καταβλήθηκε	-125.653	-29.404
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	2.429.096	2.553.235
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	-	-
Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	-	-
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα από διακοπείσες δραστηριότητες	2.429.096	2.553.235

20. Περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση

Η Εταιρεία για την επιμέτρηση των περιουσιακών στοιχείων που ταξινομήθηκαν στο κονδύλι «Περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση» εφάρμοσε τις διατάξεις των παρ. 5, 18 και 19 του ΔΠΧΑ 5. Συγκεκριμένα, για τα ακίνητα που ταξινομήθηκαν στη κατηγορία αυτή και αποτελούν το μεγαλύτερο μέρος του κονδυλίου η επιμέτρηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οικίες διατάξεις του ΔΛΠ 40 μείον τα έξοδα πώλησης των ακινήτων αυτών.

Αναλυτικότερα, το κονδύλι «Περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση» περιλαμβάνει:

	Η Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022
Επενδυτικά ακίνητα προς πώληση	60.577.000	60.248.384
Απαιτήσεις μισθωμάτων από την εφαρμογή της "Σταθερής μεθόδου" σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16	852.801	1.005.566
Σύνολο	61.429.801	61.253.950

21. Υποχρεώσεις άμεσα σχετιζόμενες με περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση

	Η Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022
Εγγυήσεις μισθωμάτων	230.200	218.502
Υποχρεώσεις φόρων και τελών	125.653	118.118
Σύνολο	355.853	336.619

22. Μεταγενέστερα γεγονότα

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

Αθήνα, 25 Αυγούστου 2023

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**