Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.10.14 14:09:50 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: Δ/νση Εταιρειών (Γενική Γραμματεία Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή)
Τηλέφωνο: 210-3893525
E-mail:

Αθήνα,14/10/2024
Αριθ. Πρωτ.:3409381

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**, το διακριτικό τίτλο **BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π** και αριθμό ΓΕΜΗ **140330201000**.

Την **14/10/2024** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **4516175**, η από 14/10/2024 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αύξηση μετοχικού/εταιρικού κεφαλαίου (άρθρο 17 ν.4548/18) ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Έκθεση εκτίμησης της αξίας περιουσιακών στοιχείων της Intercontinental International Α.Ε.Ε.Α.Π. στο πλαίσιο της απορρόφησής της από την BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με τις διατάξεις των Νόμων Ν.4601/2019, Ν.2166/1993 και του άρθρου 17 του Ν.4548/2018

tgs Ελλάς

zephyros

Περιεχόμενα

1. ΕΝΤΟΛΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΟΥ 3
2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΑΠΟΡΡΟΦΩΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 4
3. ΕΥΡΟΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ 5
4. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ 7
5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ 17
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 18

Προς τα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών:

BriQ Properties A.E.E.A.Π.
Αλ. Πάντου 25,
17671, Καλλιθέα

INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.
Ρηγίλλης 26
10674, Αθήνα

Έκθεση εκτίμησης της αξίας περιουσιακών στοιχείων

1. Εντολή και αντικείμενο έργου

Σχετικά με την επικείμενη συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας με την επωνυμία «**INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**» με ΑΜ ΓΕΜΗ 120108101000 (εφεξής «ICI», ή η «Εταιρεία» ή η «Απορροφώμενη») από την «**BriQ Properties ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**» με ΑΜ ΓΕΜΗ 140330201000» (εφεξής «BriQ» ή η «Απορροφώσα») (εφεξής από κοινού οι ανωτέρω καλούμενες ως οι «Συγχωνευόμενες Εταιρείες») σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4601/2019, του ν. 4548/2018 και του ν. 2166/1998, η **TGS Ελλάς Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Ανώνυμη Εταιρεία** και η **Zephyros Partners Ελεγκτική Συμβουλευτική Ανώνυμη Εταιρεία** (εφεξής «ΟΕΛ») ορισθήκαμε βάσει του άρθρου 17 του ν. 4548/2018, να συντάξουμε έκθεση εκτίμησης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της Απορροφώμενης κατά την 30 Ιουνίου 2024.

Σε εκτέλεση του ανωτέρω έργου που μας ανατέθηκε, προβήκαμε σε διασταύρωση των λογιστικών αξιών, που αναγράφονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 30 Ιουνίου 2024 (ορισθείσα ημερομηνία συγχώνευσης) που συνέταξε η Εταιρεία και ο οποίος παρουσιάζεται στο συνημμένο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης.

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014 και τις διατάξεις του ν.4449/2017 και δηλώνουμε ότι δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια τακτικού ελέγχου, ούτε έχουμε αναλάβει τον τακτικό έλεγχο των Συγχωνευόμενων Εταιρειών ή συνδεδεμένων με αυτές εταιρειών, κατά την έννοια του άρθρου 32 του ν. 4308/2014, κατά την τελευταία τριετία.

Δεν διενεργήσαμε έλεγχο σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Όλα τα ποσά στην παρούσα έκθεση είναι εκπεφρασμένα σε ευρώ (€).

2. Γενικά στοιχεία της Απορροφώμενης εταιρείας

Ίδρυση – Έδρα – Διάρκεια

Η INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία συστάθηκε την 22 Μαρτίου 2012, μετά από άδεια λειτουργίας που έλαβε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Στις 30 Ιουνίου 2024, το χαρτοφυλάκιο της ICI περιλάμβανε 17 επενδυτικά ακίνητα. Η έδρα της Εταιρείας είναι στην Αθήνα, Ρηγίλλης 26, 10674. Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) έτη από την σύστασή της.

Σκοπός

Η ICI είναι Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Νόμου 2778/1999 και σκοπό έχει:

Α. Την απόκτηση και διαχείριση α. Ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και μετοχών ανώνυμης εταιρείας κατά την έννοια των παραγράφων 2 και 2α του άρθρου 22 του ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας-Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως εκάστοτε ισχύει και β. μέσων χρηματαγοράς κατά την έννοια του άρθρου 3 του ν. 3283/2004,

Β. Η αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακίνητων,

Γ. Υπηρεσίες εκμίσθωσης και διαχείρισης ιδιόκτητων η μισθωμένων ακίνητων

Δ. Διαχείριση χρηματαγορών.

Μετοχικό κεφάλαιο

Το Μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας στις 30 Ιουνίου 2024 ανέρχεται στο ποσό των €25.200.000,00 διαιρούμενο συνολικά σε 10.500.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και σαράντα λεπτών (2,40) ευρώ εκάστη.

Διοίκηση

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό της συμβούλιο του οποίου η σύνθεση από 14 Ιουνίου 2024 είναι:

Halikias Aristides	Πρόεδρος Εκτελεστικό Μέλος
Αποστολίδου Άννα	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ζερδές Νικόλαος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Κοντός Ευάγγελος	Διευθύνων Εκτελεστικό Μέλος
Λαζαρίδης Σωκράτης	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Στραβοπόδης Σταύρος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Τζιανο Τζουζεππε	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Χαλικιά Ελενη	Εκτελεστικό Μέλος
Χαλικιά Παναγιώτα	Αντιπρόεδρος Μη Εκτελεστικό Μέλος

3. Εύρος Διαδικασιών

Η Εταιρεία τηρεί τα βιβλία της σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ("ΔΠΧΑ"). Για τη εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας στηριχθήκαμε στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού που συνέταξε η Εταιρεία με ημερομηνία 30 Ιουνίου 2024 και στον οποίο εμφανίζεται η περιουσιακή της κατάσταση με βάση τα ΔΠΧΑ, η οποία παρουσιάζεται συνημμένη στο Παράρτημα 1. Όπως διαπιστώσαμε ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της Εταιρείας της 30 Ιουνίου 2024, προκύπτει από τα τηρούμενα από την Εταιρεία λογιστικά βιβλία, και έχει καταχωρηθεί στο ηλεκτρονικό λογιστικό της σύστημα.

Δεν επεκταθήκαμε σε διαπίστωση για τυχόν υπάρχουσες υπεραξίες ή υποτιμήσεις, επισφάλειες, απαξιώσεις, αφανή αποθεματικά, προβλέψεις, απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία της συγχώνευσης της. Επίσης δεν έγινε έλεγχος για τυχόν φορολογικές παραβάσεις ή άλλου είδους φορολογικές εκκρεμότητες (όπως τυχόν καθυστερήσεις αποδόσεως φόρων κ.λπ.).

Όλα τα ιστορικά στοιχεία και οι πληροφορίες σχετικά με την Απορροφώμενη μας χορηγήθηκαν από τη διοίκηση της Απορροφώμενης (εφεξής η «Διοίκηση»), όπως επίσης και οι εκτιμήσεις σχετικά με τη μελλοντική εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών της, τις οποίες θεωρήσαμε ως ακριβείς και πλήρεις, χωρίς να διενεργήσουμε ανεξάρτητο έλεγχο.

Οι ΟΕΛ δεν έχουν επαληθεύσει ούτε αξιολογήσει τις πληροφορίες που μας παρείχε η Διοίκηση και έχουν βασιστεί στην υπογεγραμμένη βεβαιωτική επιστολή («Representation Letter») που μας παρείχε η Διοίκηση, δηλώνοντας ότι οι πληροφορίες που περιέχονται στην έκθεση αποτίμησης στην οποία στηρίχθηκε η παρούσα έκθεση είναι ουσιαστικά ακριβείς και πλήρεις και ως εκ τούτου αποτελούν αξιόπιστη βάση για την διενέργεια του έργου μας. Οι ΟΕΛ, οι εταίροι, οι αντιπρόσωποι, τα στελέχη και οι υπάλληλοι αυτών δεν δύνανται, ούτε είναι εντεταλμένοι, να αντιπροσωπεύσουν, εγγυηθούν ή αναλάβουν ευθύνη, σχετικά με τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται σε αυτήν την έκθεση και καμία ευθύνη ή υποχρέωση δεν αναλαμβάνεται για την ακρίβεια, πληρότητα ή το εύλογο των πληροφοριών αυτών. Ως εκ τούτου, οι ΟΕΛ δεν φέρουν ευθύνη σε περίπτωση που αποδειχτεί ότι η Διοίκηση της Απορροφώμενης έχει αποκρύψει σημαντικά γεγονότα ή άλλα στοιχεία.

Η έκθεση βασίζεται στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης (30 Ιουνίου 2024). Δεν έχουμε οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης της γνώμης μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός αν μας ζητηθεί γραπτώς να το κάνουμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Απορροφώμενης.

Η εργασία μας δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση διενέργεια πλήρους λογιστικού, φορολογικού, τεχνικού ή νομικού ελέγχου ή επισκόπησης των οικονομικών καταστάσεων της Απορροφώμενης και για το λόγο αυτό η παρούσα έκθεση δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή έκθεση ελέγχου και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον

σκοπό αυτό. Δεν εκφέρουμε γνώμη ή οποιαδήποτε άλλη μορφή διαβεβαίωσης για τις παραδοχές που έχουν υιοθετηθεί ή για το εάν οι προβλεπόμενες οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμασθεί σύμφωνα με τις γενικά αποδεκτές λογιστικές αρχές

Για την υλοποίηση της εργασίας μας λήφθηκαν υπόψη τα παρακάτω οικονομικά στοιχεία της Απορροφώμενης, τα οποία συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και έγινε χρήση πληροφοριών και στοιχείων συμπεριλαμβανομένων των παρακάτω.

i. Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις των Εταιρειών για την εξάμηνη περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2024 με τις σχετικές εκθέσεις επισκόπησης από ανεξάρτητο ορκωτό ελεγκτή λογιστή.
ii. Δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις των Εταιρειών για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023, με τις σχετικές εκθέσεις ελέγχου από ανεξάρτητο ελεγκτή λογιστή.
iii. Το Σχέδιο Σύμβασης της Συγχώνευσης των δύο εταιρειών.
iv. Τις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών αναφορικά με τις αξίες των ακινήτων.
v. Συζητήσεις με την διοίκηση της Εταιρείας
vi. Γενικά μακροοικονομικά μεγέθη και χρηματοοικονομικούς δείκτες από ιστοσελίδες και βάσεις δεδομένων που χρησιμοποιούνται ευρέως για σκοπούς αποτίμησης εταιρειών.

4. Ισολογισμός Μετασχηματισμού

Η διοίκηση της Εταιρείας συντάσσει Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 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 της Εταιρίας συντάσσονται με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα και των περιουσιακών στοιχείων τα οποία κατέχονται προς πώληση σε εύλογη αξία μείον το κόστος της πώλησης.

Για τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού λάβαμε από την Εταιρεία τις ενδιάμεσες εξαμηνιαίες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2024 οι οποίες έχουν συνταχθεί με βάση το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της Εταιρείας με ημερομηνία 30 Ιουνίου 2024:

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	30.06.2024
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Επενδύσεις σε ακίνητα	54.115.747
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	1.657.436
Ασώματες ακινητοποιήσεις	845
Λοιπές απαιτήσεις	4.000
	55.778.028
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	659.090
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.261.535
	1.920.625
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**57.698.653**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	
Μετοχικό κεφάλαιο	25.200.000
Τακτικό αποθεματικό	844.714
Λοιπά αποθεματικά	28.077
Ίδιες μετοχές	(100.074)
Κέρδη εις νέον	14.557.037
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**40.529.754**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Προβλέψεις αποζημίωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία	1.729
Δανειακές υποχρεώσεις	14.703.908
Εγγυήσεις	608.801
	15.314.437
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.004.635
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.260
Δανειακές υποχρεώσεις	412.508
Εγγυήσεις	20.285
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	158.137
	1.601.825
Υποχρεώσεις άμεσα σχετιζόμενες με περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση	252.637
Σύνολο υποχρεώσεων	**17.168.899**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	**57.698.653**

Από την εργασία μας δεν προέκυψαν αναπροσαρμογές στις λογιστικές αξίες των λογαριασμών του ισολογισμού της 30 Ιουνίου 2024.

4.1. Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

4.1.1. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας στις 30.06.2024, είναι καταχωρημένες στον Λογαριασμό #11.00 της γενικής λογιστικής και αναλύονται παρακάτω:

	30.06.2024
Υπόλοιπα έναρξης	**53.477.291**
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	28.625
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα – Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	609.831
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	**54.115.747**

Η Εταιρεία διέπεται από συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο, σύμφωνα με το οποίο: α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της 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.

Η τελευταία διαθέσιμη διενεργηθείσα αποτίμηση έγινε με ημερομηνία αναφοράς την 30.06.2024 από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, ενταγμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με εμπειρία στην πραγματοποίηση τέτοιων εκτιμήσεων. Από την εν λόγω εκτίμηση προέκυψε αναπροσαρμογή (κέρδος) αποτίμησης €609,8 χιλ. η οποία προσαύξησε την αξία των επενδύσεων σε ακίνητα. 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 την εφαρμογή της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) στις 30.06.2024, έχουν ως εξής:

Ελάχιστη (προκαθορισμένη) αύξηση μισθωμάτων – σταθμισμένη για όλα τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου	0% έως 5%
Αναπροσαρμογή μισθώματος κενών χώρων	ΔΤΚ έως ΔΤΚ+1,00%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος (exit yield)	5% έως 9%
Επιτόκιο προεξόφλησης	6,95% έως 11,87%

Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η εύλογη αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για την 30.06.2024, έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο Μίσθωμα	Επιτόκιο Προεξόφλησης	Απόδοση στο τέλος
Καταστήματα	22.371.878	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	168.850	7,89% - 11,87%	6,25% - 9%
Καταστήματα	2.663.000	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος και υπολειμματική μέθοδος	20.017	9,20%	7,25%
Γραφεία	29.080.869	90% DCF - 10% Συγκριτική Μέθοδος	135.700	6,95% - 11%	5% - 9%
	54.115.747		**324.568**		

Επί των επενδυμένων ακινήτων της Εταιρείας υφίστανται υποθήκες ύψους € 52 εκ. που αφορούν τον ομολογιακό δανεισμό από την τράπεζα Eurobank.

Το κονδύλι Επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμάται ως έχει.

4.1.2. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι Ενσώματες ακινητοποιήσεις της Εταιρείας στις 30.06.2024, αναλύονται παρακάτω:

	30.06.2024
Ακίνητο Ρηγίλλης (#11.01)	1.640.233
Επιβατικά αυτοκίνητα (#13.01)	2.008
Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός(#14)	15.195
Σύνολο	**1.657.436**

Το κονδύλι Ενσώματες ακινητοποιήσεις εκτιμάται ως έχει.

4.1.3. Ασώματες ακινητοποιήσεις

Οι Ασώματες ακινητοποιήσεις της Εταιρείας στις 30.06.2024, ποσού €845 είναι καταχωρημένες στον λογαριασμό #16 της γενικής λογιστικής και αφορούν σε λογισμικά προγράμματα.

Το κονδύλι Ασώματες ακινητοποιήσεις εκτιμάται ως έχει.

4.1.4. Λοιπές απαιτήσεις

Οι Λοιπές Απαιτήσεις της Εταιρείας στις 30.06.2024, ποσού €4.000 είναι καταχωρημένες στον λογαριασμό #18 της γενικής λογιστικής και αφορούν σε δοσμένες Εγγυήσεις.

Το κονδύλι Λοιπές Απαιτήσεις εκτιμάται ως έχει.

4.2. Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

4.2.1. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	30.06.2024
Απαιτήσεις μισθωμάτων	727.031
Δοσμένες Εγγυήσεις	10.760
Λοιπές απαιτήσεις	111.651
Σύνολο	**849.442**
Έξοδα επομένων χρήσεων	52.788
Σύνολο	**902.230**
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-243.140
Σύνολο	**659.090**

Οι απαιτήσεις μισθωμάτων αναλύονται περαιτέρω ως εξής:

Μη επισφαλείς απαιτήσεις	**Υπόλοιπο απαιτήσεων από μισθώματα 30.06.2024**	**Ποσοστό Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών 30.06.2024**	**Αναμενόμενες Πιστωτικές Ζημιές 30.06.2024**
Απαιτήσεις έως 30 ημέρες:	273.634	0,62%	1.704
Απαιτήσεις μεταξύ 30 και 60 ημερών:	62.979	1,23%	773
Απαιτήσεις μεταξύ 60 και 90 ημερών:	40.089	2,34%	939
Απαιτήσεις μεταξύ 90 και 120 ημερών:	46.212	3,32%	1.533
Απαιτήσεις μεταξύ 120 και 150 ημερών:	16.619	5,44%	904
Απαιτήσεις μεταξύ 150 και 180 ημερών:	13.021	8,97%	1.168
Απαιτήσεις άνω των 180 ημερών:	55.546	100,00%	55.545
Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων	**508.100**		**62.568**
Επισφαλείς απαιτήσεις	**218.931**		
Σύνολο απαιτήσεων από μισθώματα	**727.031**		

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας προσεγγίζει τη λογιστική αξία την 30.06.2024, 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 2024, η Εταιρεία προέβη σε αντιλογισμό υφιστάμενων προβλέψεων κατόπιν επαναξιολόγησης της εισπραξιμότητας των σχετικών απαιτήσεων ύψους € 85 χιλ. Η μεταβολή των προβλέψεων έχει ως εξής:

Υπόλοιπο 1.1.2024	**328.140**
Αντιλογισμός υφιστάμενων προβλέψεων	-85.000
Υπόλοιπο 30.06.2024	**243.140**

Το κονδύλι Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις εκτιμάται ως έχει.

4.2.2. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας στις 30.06.2024, είναι καταχωρημένα στον Λογαριασμό #38 της γενικής λογιστικής και αναλύονται παρακάτω:

	30.06.2024
Καταθέσεις όψεως σε €	1.256.551
Καταθέσεις USD σε Ευρώ	4.984
Σύνολο	**1.261.535**

Το κονδύλι Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα εκτιμάται ως έχει.

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**€57.698.653**

4.3. Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

4.3.1. Δανειακές υποχρεώσεις

Οι Δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας στις 30.06.2024, είναι καταχωρημένες στον Λογαριασμό #45 της γενικής λογιστικής και αναλύονται παρακάτω:

	30.06.2024
Ομολογιακά δάνεια	14.657.976
Κρατικός δανεισμός	45.932
Βραχυπρόθεσμες δόσεις ομολογιακών δανείων	310.511
Δουλευμένοι τόκοι περιόδου	101.997
Σύνολο	**15.116.416**
Μείον Βραχυπρόθεσμο μέρος	412.508
Μακροπρόθεσμο μέρος	14.703.908

Για το ομολογιακό δάνειο της Eurobank, το επιτόκιό του υπολογίζεται σε Euribor Τριμήνου πλέον περιθωρίου 2,9% μετά τη συμπλήρωση των 24 μηνών από τη σύναψη του δανείου. Κατά την 30.06.2024, 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 2026.

Σε εξασφάλιση της οφειλής από το ομολογιακό δάνειο από την τράπεζα Eurobank, έχουν παρασχεθεί οι παρακάτω εξασφαλίσεις:

- Υποθήκη επί ακινήτων της Εταιρείας για το ποσό των € 52 εκ..
- Εκχώρηση λόγω ενεχύρου των απαιτήσεων από ασφαλιστικές συμβάσεις που αφορούν στα παραπάνω ακίνητα.
- Εκχώρηση λόγω ενεχύρου των απαιτήσεων από συμβάσεις μίσθωσης και από εγγυητικές επιστολές που απορρέουν από τα παραπάνω ακίνητα.

Ο Κρατικός δανεισμός αφορά σε Επιστρεπτέα προκαταβολή.

Το κονδύλι Δανειακές υποχρεώσεις εκτιμάται ως έχει.

4.3.2. Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους

Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους της Εταιρείας στις 30.06.2024, ποσού €1.729, είναι καταχωρημένες στον Λογαριασμό #44 της γενικής λογιστικής.

Το κονδύλι Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους εκτιμάται ως έχει.

4.4. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

4.4.1. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας στις 30.06.2024, αναλύονται παρακάτω:

	30.06.2024
Προμηθευτές	223.393
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	12.524
Χαρτόσημο και λοιποί φόροι	342.528
ΕΝΦΙΑ	283.431
Προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις	50.000
Λοιπές υποχρεώσεις	24.451
Προκαταβολές πελατών	8.370
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	59.938
Σύνολο	**1.004.635**

Το κονδύλι Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις εκτιμάται ως έχει.

4.4.2. Υποχρεώσεις μισθώσεων

Οι Υποχρεώσεις μισθώσεων της Εταιρείας στις 30.06.2024, ποσού €6.260, είναι καταχωρημένες στον Λογαριασμό #45.16 της γενικής λογιστικής και αφορούν σε leasing αυτοκινήτων.

Το κονδύλι Υποχρεώσεις μισθώσεων εκτιμάται ως έχει.

4.4.3. Εγγυήσεις

Οι Εγγυήσεις ενοικίων της Εταιρείας στις 30.06.2024, είναι καταχωρημένες στον Λογαριασμό #45.98 της γενικής λογιστικής και αναλύονται παρακάτω:

	30.06.2024
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις	
Εγγυήσεις ενοικίων	608.801
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις	
Εγγυήσεις ενοικίων	20.285
Σύνολο	**629.086**

Το κονδύλι Εγγυήσεις ενοικίων εκτιμάται ως έχει.

4.4.4. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας στις 30.06.2024, ποσού €158.137, είναι καταχωρημένες στον Λογαριασμό #56.01 της γενικής λογιστικής. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον πληρωτέο φόρο για τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας.

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.

Το κονδύλι Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμάται ως έχει.

4.4.5. Υποχρεώσεις οι οποίες σχετίζονται άμεσα με περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα για πώληση

Η Εταιρεία για την επιμέτρηση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων εφάρμοσε τις διατάξεις των παρ. 5, 18 και 19 του ΔΠΧΑ 5. Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας στις 30.06.2024, που ταξινομήθηκαν στη κατηγορία αυτή ποσού €252.637, αποτελούν Υποχρεώσεις φόρων και τελών των 17 ακινήτων που πωληθήκαν εντός του πρώτου εξαμήνου 2024.

Το κονδύλι Υποχρεώσεις οι οποίες σχετίζονται άμεσα με περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα για πώληση εκτιμάται ως έχει.

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	€17.168.899

Κατόπιν των ανωτέρω η λογιστική αξία της απορροφώμενης Εταιρείας INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ στις 30.06.2024 ανέρχεται σε €40.529.754 που προκύπτει ως εξής

Αξία Ενεργητικού	€ 57.698.653
Αξία Παθητικού	€ 17.168.899
Καθαρή θέση Εταιρείας	**€ 40.529.754**

4.5. Ίδια Κεφάλαια

Το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας στις 30.06.2024, είναι €25.200.000, διαιρούμενο σε 10.500.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και σαράντα λεπτών (2,40) ευρώ εκάστη. Η Εταιρεία την 30.06.2024 κατέχει συνολικά 26.714 ιδίες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 64.114 και κτήσης €100.074. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές αντιστοιχούν στο 0,25% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Τα Ίδια κεφάλαια της Εταιρείας αναλύονται παρακάτω:

	30.06.2024
Μετοχικό κεφάλαιο	25.200.000
Τακτικό αποθεματικό (#41.02)	844.714
Λοιπά αποθεματικά (#41.05)	28.077
Ίδιες μετοχές (#34.25)	(100.074)
Κέρδη εις νέον (#42.00)	14.557.037
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**40.529.754**

5. Συμπέρασμα

Κατά την 30 Ιουνίου 2024 η Καθαρή θέση της απορροφώμενης Εταιρείας σύμφωνα με τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις ανέρχεται σε ποσό €40.529.754.

Η εκτίμηση αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, απορροφώμενης Εταιρείας INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, που αναλυτικά περιγράφουμε στην παρούσα έκθεση, έγινε με βάση τις διατάξεις του ν. 4601/2019, του ν. 4548/2018 και του ν. 2166/1998.

Η εργασία μας δεν αποτελεί έλεγχο οικονομικών καταστάσεων, αλλά περιορίζεται στην διενέργεια των ανωτέρω διαδικασιών και ως εκ τούτου με την παρούσα Έκθεση δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε διασφάλιση σχετικά με τις οικονομικές καταστάσεις της απορροφώμενης Εταιρείας.

Η παρούσα Έκθεση χορηγείται αποκλειστικά για το σκοπό που αναφέρθηκε ανωτέρω, σύμφωνα με τους όρους της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 14 Οκτωβρίου 2024

Αριστοτέλης Ανδρουτσόπουλος
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 23271

tgs (Ελλάς) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Αριθμ. Μητρώου ΣΟΕΛ:182
Λεωφ. Κηφισίας 60, 15125, Μαρούσι
Τ: +30 2130 882858

Ηλίας Ζαφειρόπουλος
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 22811

Zephyros Partners Ελεγκτική Συμβουλευτική ΑΕ
Αριθμ. Μητρώου ΣΟΕΛ:199
Πατρόκλου 1, 15122, Μαρούσι
Τ: +30 211 3112030

Παράρτημα 1

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ 30ΗΣ ΙΟΥΝΙΟΥ 2024

(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)	ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΒΑΣΗ (Δ.Π.Χ.Α.)
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Επενδύσεις σε ακίνητα	54.115.747
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	1.657.436
Ασώματες ακινητοποιήσεις	845
Λοιπές απαιτήσεις	4.000
	55.778.028
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	659.089
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.261.535
	1.920.625
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**57.698.653**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	
Μετοχικό κεφάλαιο	25.200.000
Τακτικό αποθεματικό	844.714
Λοιπά αποθεματικά	28.077
Ίδιες μετοχές	(100.074)
Κέρδη εις νέον	14.557.037
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**40.529.754**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Προβλέψεις αποζημίωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία	1.729
Δανειακές υποχρεώσεις	14.703.908
Εγγυήσεις	608.801
	15.314.437
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.004.635
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.260
Δανειακές υποχρεώσεις	412.508
Εγγυήσεις	20.285
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	158.137
	1.601.825
Υποχρεώσεις άμεσα σχετιζόμενες με περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση	252.637
Σύνολο υποχρεώσεων	**17.168.899**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	**57.698.653**