

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση και οικονομικές καταστάσεις 31 Δεκεμβρίου 2019

Περιεχόμενα

	Σελίδα
Διοικητικό Συμβούλιο, αξιωματούχοι και άλλοι σύμβουλοι	1
Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων υπευθύνων της Εταιρείας για τις οικονομικές καταστάσεις	2
Έκθεση Διαχείρισης	3 – 10
Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης	11 – 22
Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή	23 – 30
Ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων	31
Ενοποιημένος ισολογισμός	32
Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	33 – 34
Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών	35 – 36
Κατάσταση συνολικών εισοδημάτων της Εταιρείας	37
Ισολογισμός της Εταιρείας	38
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας	39
Κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας	40 – 41
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	42 – 128

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Διοικητικό Συμβούλιο, αξιωματούχοι και άλλοι σύμβουλοι

Διοικητικό Συμβούλιο

Πρόεδρος

Δημήτρης Δημητρίου (β, δ) (παραπήθηκε από Πρόεδρος 04.02.2021)
Χριστάκης Χαραλάμπους (β, δ) (διορίστηκε 04.02.2021)

Αναπληρωτής Γενικός Διευθυντής

Χριστάκης Χαραλάμπους (διορίστηκε 29.11.2018)

Εκτελεστικοί Σύμβουλοι

Γιώργος Λουκά (α, δ)
Ελένη Ν. Σιακόλα (α, δ)
Μάριος Ν. Σιακόλας (α, δ) (παραπήθηκε 03.02.2021)
Χρυσούλα Ν. Σιακόλα (α, δ)

Σύμβουλοι

(με αλφαβητική σειρά)
Δημήτρης Δημητρίου (β, δ)
Πάμπος Ιωαννίδης (β, δ)
Νικόλας Κωνστ. Σιακόλας (β, γ)
Στέφος Δ. Στεφανίδης (β, γ)
Νίκος Κ. Σιακόλας (β, γ) (διορίστηκε 04.02.2021)
Νικόλας Wilson (β, δ) (παραπήθηκε 05.02.2021)

Γραμματέας

Γιώργος Π. Μισιόδης (αφυπηρέτησε 03.03.2020)
Πέλλα Δημητριάδου (διορίστηκε 03.03.2020)

Οικονομικός Διευθυντής

Μαρία Αριστείδου

Νομικοί Σύμβουλοι

Ιωαννίδης Δημητρίου
Τάσος Παπαδόπουλος & Συνεργάτες

Εγγεγραμμένο Γραφείο

Μέγαρο Σιακόλα
Παλιός δρόμος Λευκωσίας – Λεμεσού
Αθαλάσσα, Λευκωσία

α = εκτελεστικός β = μη εκτελεστικός γ = ανεξάρτητος δ = μη ανεξάρτητος

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων υπευθύνων της Εταιρείας για τις οικονομικές καταστάσεις

Σύμφωνα με το άρθρο 9, εδάφια (3)(γ) και (7) του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμο του 2007 ('Νόμος'), εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλοι υπεύθυνοι για τις οικονομικές καταστάσεις της Woolworth (Cyprus) Properties Plc για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018 επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσον γνωρίζουμε:

- (α) Οι Ετήσιες Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 32 μέχρι 159:
- (i) Καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (4) του Νόμου, και
 - (ii) Παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, της οικονομικής κατάστασης και της ζημιάς/του κέρδους της Woolworth (Cyprus) Properties Plc και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις ως σύνολο, και
- (β) η Έκθεση Διαχείρισης παρέχει δίκαιη ανασκόπηση των εξελίξεων και της απόδοσης της επιχείρησης, καθώς και της οικονομικής κατάστασης της Woolworth (Cyprus) Properties Plc και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ως σύνολο, μαζί με περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Δημήτρης Δημητρίου – Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

Ελένη Ν. Σιακόλα – Εκτελεστικός Σύμβουλος

Χριστάκης Χαραλάμπους – Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

Χρυσούλα Ν. Σιακόλα – Εκτελεστικός Σύμβουλος

Γιώργος Λουκά – Εκτελεστικός Σύμβουλος

Νίκος Κ. Σιακόλας – Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

Γάμπρος Ιωαννίδης – Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

Νικόλας Κωνστ. Σιακόλας – Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

Στέφος Δ. Στεφανίδης – Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

Υπεύθυνη σύνταξης των Ενοποιημένων και Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων

Μαρία Αριστείδου – Οικονομικός Διευθυντής

Υπογραφή



Λευκωσία, 12 Μαρτίου 2021

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Woolworth (Cyprus) Properties Plc (η "Εταιρεία") και των θυγατρικών εταιρειών της, που όλες μαζί αναφέρονται ως το "Συγκρότημα", υποβάλλει στα μέλη την Ετήσια Έκθεση του μαζί με τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και τις ελεγμένες ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Δραστηριότητες

Κύρια δραστηριότητα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος είναι η ιδιοκτησία, αξιοποίηση, διαχείριση και εμπορία ακίνητης περιουσίας.

Τα ενοποιημένα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος 2019 περιλαμβάνουν τις θυγατρικές εταιρείες της Woolworth (Cyprus) Properties Plc που είναι ιδιοκτήτριες ακίνητης περιουσίας, δηλαδή τη Zako Ltd, την Apex Ltd και την FWW Super Department Stores Ltd,. Η πλειονότητα των ακινήτων του Συγκροτήματος παραχωρείται/ ενοικιάζεται στην Ermes Department Stores Plc, που διεξάγει εμπορικές εργασίες χρησιμοποιώντας τα εν λόγω ακίνητα.

Κατά το έτος 2018, όπως έχει ήδη ανακοινωθεί στις 10 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία και το Συγκρότημα προχώρησαν σε συμφωνία διάθεσης αριθμού ακινήτων και επενδύσεων έναντι δανεισμού σε επενδυτικές Εταιρείες του Συγκροτήματος της Τράπεζας Κύπρου που θα πραγματοποιούνταν στην περίοδο που θα ακολουθήσει. Στην συμφωνία λαμβάνουν μέρος όλες οι Εταιρείες του Συγκροτήματος της Cyprus Trading Corporation Plc (CTC) συμπεριλαμβανομένου και της Cyprus Limni Resorts & Golf Courses. Το συνολικό τίμημα της συμφωνίας ήταν €220.471.060 για το Συγκρότημα της CTC, όπως τελικά είχε διαμορφωθεί παρά τις αρχικές ανακοινώσεις για €228.400.243 για το Συγκρότημα της CTC. Το τίμημα αυτό περιλαμβάνει και ακίνητα που ήταν ιδιοκτησίας και της Cyprus Trading Corporation Plc αλλά και της Cyprus Limni Resorts & Golf Courses. Σε δεύτερη συμφωνία που έγινε στις 03/07/2020 και όπως έχει ήδη ανακοινωθεί η Εταιρεία και το Συγκρότημα προχώρησαν σε συμφωνία διάθεσης αριθμού ακινήτων σε επενδυτικές Εταιρείες του Συγκροτήματος της Ελληνικής Τράπεζας έναντι του ποσού των €18.608.000 για το Συγκρότημα και €16.286.000 για την Εταιρεία.

Συγκεκριμένα στις 31/01/2019 ολοκληρώθηκε η διάθεση εμπορικής γης παρά του Mall of Cyprus στη Λευκωσία στην Εταιρεία Jalimo Properties Ltd έναντι δανεισμού ύψους €6.321.500, στις 29/03/2019 ολοκληρώθηκε η διάθεση της εμπορικής στοάς επί της οδού Λήδρας στη Λευκωσία στην Εταιρεία Molemo Properties Ltd έναντι δανεισμού ύψους €7.552.500, στις 14/06/2019 ολοκληρώθηκε η διάθεση του εμπορικού κέντρου Κάροιβος στη Πάφο στην Εταιρεία Nivamo Properties Ltd έναντι δανεισμού ύψους €10.380.000 και στις 28/06/2019 ολοκληρώθηκε η διάθεση μέρους της συμμετοχής της Εταιρείας στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ στην Εταιρεία Bank of Cyprus Public Ltd έναντι δανεισμού ύψους €6.528.363. Στις 15/07/2020 ολοκληρώθηκε η διάθεση του πολυκαταστήματος Ολύμπια στη Λεμεσό όπου και θα κατασκευαστεί η οικιστική και εμπορική ανάπτυξη του πύργου Aura στην Εταιρεία Zenoplus Properties Ltd έναντι δανεισμού ύψους €93.000.000. Δανεισμός ύψους €30.000.000 έχει ήδη ανταλλαχθεί, δανεισμός ύψους €23.000.000 έχει διαγραφεί ενώ το υπόλοιπο ποσό των €40.000.000 θα ανταλλαχθεί με δανεισμό με με δανεισμό με παράδοση του κτηρίου κενής κατοχής και την έκδοση της πολεοδομικής άδειας η οποία βρίσκεται σε τελική φάση έκδοσης. Όλες οι προαναφερθείσες πωλήσεις έγιναν σε επενδυτικές εταιρείες που είναι εξ' ολοκλήρου θυγατρικές της Τράπεζας Κύπρου. Επίσης στις 15/07/2020 ολοκληρώθηκε η διάθεση του εμπορικού κέντρου Central και παρακείμενου ακινήτου στη Λευκωσία που ανήκει στην Εταιρεία στην εταιρεία Katlero Holdings Ltd έναντι δανεισμού ύψους €16.286.000 όπως και η διάθεση καταστήματος και δύο οικιστικών/γραφειακών ορόφων σε πολυκατοικία επί της οδού Ανεξαρτησίας στη Λεμεσό που ανήκει σε θυγατρική εταιρεία στην εταιρεία Malpax Holdings Ltd έναντι δανεισμού ύψους €2.322.000. Συνολικά για

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Δραστηριότητες (συνέχεια)

την Εταιρεία η ανταλλαγή έναντι δανεισμού είναι €16.286.000 και για το Συγκρότημα €2.322.000. Και οι δυο προαναφερθείσες πωλήσεις έγιναν σε επενδυτικές εταιρείες που είναι εξ' ολοκλήρου θυγατρικές της Ελληνικής Τράπεζας.

Η Woolworth (Cyprus) Properties Plc κατέχει επίσης έμμεσα μέσω της Chrysochou Merchants Limited και της Arsinoe Investments Limited 11,7% και 35% αντίστοιχα του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Cyprus Limni Resorts & GolfCourses Plc. Ως μέρος της συμφωνίας με την Τράπεζα Κύπρου η Cyprus Limni Resorts & GolfCourses Plc στις 18/12/2018 διέθεσε το μεγαλύτερο μέρος της κτημοσύνης της στη περιοχή Λίμνη της Πόλης Χρυσοχούς. Ως αποτέλεσμα αυτής της πώλησης η καθαρή οικονομική θέση της Cyprus Limni Resorts & GolfCourses Plc έχει εκμηδενιστεί και κατά συνέπεια η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν προχωρήσει σε πλήρη απομείωση της επένδυσης στη Λίμνη συνολικής αξίας €53.178.312. Επίσης για το ίδιο λόγο έχει γίνει πρόνοια ύψους €53.684.937 έναντι του οφειλόμενου ποσού προς την Εταιρεία και το Συγκρότημα από την Cyprus Limni Resorts & GolfCourses Plc. Η Cyprus Limni Resorts & GolfCourses Plc σε τυχόν συνέχιση του έργου θα χρειαζόταν υψηλό επίπεδο επένδυσης για την ολοκλήρωση του Limni Bay Project που θα ήταν δύσκολο να εξασφαλιστεί, δεδομένου των υφιστάμενων συνθηκών. Κατ' επέκταση, η έναρξη του έργου θα καθυστέρουσε περαιτέρω με αποτέλεσμα αυξημένα έξοδα και τόκους και ως αποτέλεσμα δημιουργία περαιτέρω ζημιών. Επίσης, ως σημειώνεται στις οικονομικές καταστάσεις της Cyprus Limni Resorts & GolfCourses Plc, απαιτείται αποζημίωση από το κράτος για τα έργα επαναφοράς του περιβάλλοντος για τα οποία η ίδια κατέβαλε περίπου €30.000.000. Σύμφωνα με τους νομικούς της σύμβουλους το αίτημα είναι δίκαιο και δικαιολογημένο και έτσι όποια αποζημίωση ληφθεί θα διατεθεί πρώτα έναντι της οφειλής προς την Εταιρεία.

Πιο εκτενής αναφορά στα πιο πάνω θέματα γίνεται στη Σημείωση 2 των οικονομικών καταστάσεων.

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος περιλαμβάνεται και η συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Αλλαγές στο Συγκρότημα

Κατά τη διάρκεια του έτους το Συγκρότημα ολοκλήρωσε ανταλλαγή μερών των μετοχών στη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ έναντι δανεισμού. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 το Συγκρότημα κατέχει 17,59% των μετοχών στη συνδεδεμένη εταιρεία.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Ανασκόπηση των εξελίξεων, επιδόσεων, δραστηριοτήτων και της θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος 2019 ήταν τα ακόλουθα:

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Ζημιά πριν από τη φορολογία από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(8.522.861)	(92.024.310)	(9.986.775)	(109.980.354)
Εταιρικός φόρος και αμυντική εισφορά	(491.240)	(363.522)	(2.844)	(6.242)
Αναβαλλόμενη φορολογία	209.079	(1.815.574)	1.179.721	1.565.304
Καθαρή ζημιά και συνολική ζημιά για το έτος που αναλογούν στους μετόχους	(8.805.022)	(94.203.406)	(8.809.898)	(108.421.292)
Βασικές και αναπροσαρμοσμένες ζημιές ανά μετοχή (σεντ)				
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(4,12)	(44,08)	(4,12)	(50,73)
Σύνολο	(4,12)	(44,08)	(4,12)	(50,73)

Όσον αφορά τις συνεχιζόμενες δραστηριότητες του Συγκροτήματος, τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων και άλλων εισοδημάτων του Συγκροτήματος μειώθηκαν κατά 25% σε σχέση με τον προηγούμενο χρόνο. Οι ζημιές από εργασίες του Συγκροτήματος παρουσίασαν μείωση κατά 93% και ανήλθαν σε €5.993.381 έναντι €89.085.842 που ήταν το 2018.

Τα αποτελέσματα του έτους επηρεάστηκαν από μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από τις αναπροσαρμογές στις αξίες των επενδυτικών και άλλων ακινήτων του Συγκροτήματος, ζημιές από την ανταλλαγή περιουσιακών στοιχείων έναντι δανεισμού καθώς και ζημιά από πρόνοια για εταιρικές εγγυήσεις σε συγγενικές εταιρείες. Συγκεκριμένα τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ανήλθαν σε €6.885.582 για το 2019 έναντι μη πραγματοποιηθέντων κερδών €16.432.121 που ήταν το περασμένο έτος. Οι αναπροσαρμογές των αξιών των ακινήτων αυτών οφείλονται σε αυξήσεις στις λογιστικές αξίες συγκεκριμένων ακινήτων. Η ζημιά από ανταλλαγή επενδύσεων σε ακίνητα έναντι δανεισμού ανήλθε στα €6.857.669 και η ζημιά από ανταλλαγή επενδύσεων σε συνδεδεμένες εταιρείες ανήλθε στα €2.921.778. Επίσης, η ζημιά από πρόνοια για εταιρικές εγγυήσεις ανήλθε στα €4.796.000 έναντι €613.000 το προηγούμενο έτος.

Η ζημιά από διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ανήλθε στα €566.662 έναντι €53.684.937 και αφορά διαγραφή στο δάνειο εισπρακτέο από την συγγενική εταιρεία Cyprus Limni Resorts and Golfcourses Plc.

Τα χρηματοδοτικά έξοδα μειώθηκαν σε €2.900.046 το 2019, από €4.967.672 περασμένο έτος. Αυτό οφείλεται κυρίως στην εξόφληση δανεισμού μέσω ανταλλαγής ακινήτων που κατέχονται από το συγκρότημα.

Η καθαρή ζημιά από συνεχιζόμενες δραστηριότητες του Συγκροτήματος για το έτος 2019 ανήλθε σε €8.805.022 σε σχέση με ζημιά €94.203.406 για το έτος 2018. Η καθαρή ζημιά από συνεχιζόμενες δραστηριότητες της Εταιρείας για το έτος 2019 ανήλθε €8.809.898 σε σχέση με ζημιά €108.421.292 για το έτος 2018. Ποσό ύψους €209.079 και €1.179.721 πιστωτικό που συμπεριλαμβάνονται στην φορολογία του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αντίστοιχα, αφορούν αναβαλλόμενη φορολογία.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Ανασκόπηση των εξελίξεων, επιδόσεων, δραστηριοτήτων και της θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (συνέχεια)

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας ήταν €114.423.049 και €93.119.093 αντίστοιχα και τα ίδια κεφάλαια τους ήταν €31.803.854 και €(9.444.566) αντίστοιχα.

Σημειώνεται ότι τόσο για το Συγκρότημα όσο και για την Εταιρεία, οι αυξομειώσεις της δίκαιης αξίας των ακινήτων αποτελούν λογιστικές αρχές και δεν επηρεάζουν τις ταμειακές ροές του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και το Συγκρότημα περιγράφονται στις Σημειώσεις 6, 7 και 27 των οικονομικών καταστάσεων.

Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων από το Συγκρότημα και την Εταιρεία

Οι εργασίες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος το εκθέτουν σε ποικίλους χρηματοοικονομικούς κινδύνους: κίνδυνο αγοράς (περιλαμβανομένου κινδύνου επιτοκίου που αφορά τη δίκαιη αξία και κινδύνου επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας και του Συγκροτήματος επικεντρώνεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματαγορών και αποσκοπεί στη μείωση των πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στην οικονομική επίδοση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από την Οικονομική Διεύθυνση και το κεντρικό γενικό λογιστήριο του Ομίλου Cyprus Trading Corporation Plc, στο οποίο ανήκει το Συγκρότημα, σύμφωνα με αρχές που εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση αναγνωρίζει, αξιολογεί και αντισταθμίζει τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές ή/και προφορικές αρχές για την όλη διαχείριση κινδύνου, καθώς και γραπτές ή/και προφορικές αρχές που καλύπτουν συγκεκριμένους τομείς, όπως συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο και επένδυση πλεονάζουσας ρευστότητας.

Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και τη δίκαιη αξία

Καθώς η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχει σημαντικά περιουσιακά στοιχεία που φέρουν τόκο, τα έσοδα και η ροή μετρητών από εργασίες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος εξαρτώνται από αλλαγές στα επιτόκια της αγοράς. Τα επιτόκια των περισσότερων περιουσιακών στοιχείων που φέρουν τόκο είναι σταθερά και εκθέτουν την Εταιρεία και το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τη δίκαιη αξία. Το μεγαλύτερο μέρος των περιουσιακών στοιχείων που φέρουν τόκο προέρχεται από συγγενικές Εταιρείες. Τα επιτόκια καθορίζονται από τη Διεύθυνση του Συγκροτήματος και αναθεωρούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς.

Ο κίνδυνος επιτοκίου της Εταιρείας και του Συγκροτήματος προέρχεται από μακροπρόθεσμο δανεισμό. Ο δανεισμός που εκδόθηκε σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία και το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές. Ο δανεισμός που εκδόθηκε σε σταθερά επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία και το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τη δίκαιη αξία.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, οι υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας που έφεραν κυμαινόμενο επιτόκιο ανέρχονται σε €24.976.409.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και τη δίκαιη αξία (συνέχεια)

Η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στα επιτόκια σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν εφαρμόζει λογιστική αντιστάθμιση για τον κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς και από έκθεση σε πιστώσεις προς πελάτες, περιλαμβανομένων εκκρεμών εισπρακτέων και δεσμευτικών συναλλαγών.

Για τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, μόνο οργανισμοί που αξιολογούνται θετικά υπό τις περιστάσεις από το Διοικητικό Συμβούλιο γίνονται αποδεκτοί λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση του χρηματοπιστωτικού τομέα της Κύπρου όπως περιγράφεται πιο πάνω και στη Σημείωση 1 των οικονομικών καταστάσεων. Η Διεύθυνση εκτιμά την πιστωτική ποιότητα του πελάτη λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, προηγούμενες εμπειρίες και άλλους παράγοντες. Ξεχωριστά πιστωτικά όρια και πιστωτικοί όροι ορίζονται με βάση την πιστωτική ποιότητα του πελάτη σύμφωνα με όρια που καθορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η χρήση των πιστωτικών ορίων παρακολουθείται σε συνεχή βάση. Βλέπετε Σημείωση 15 για περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τον πιστωτικό κίνδυνο.

Ο πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρείας και του Συγκροτήματος απορρέει από εμπορικά και άλλα εισπρακτέα ύψους €0 και €1.684 αντίστοιχα, μη κυκλοφορούντα εισπρακτέα ύψους €15.253.549 και €1.363.175 αντίστοιχα και τραπεζικά υπόλοιπα ύψους €126.424 και €86.542 αντίστοιχα.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Διεύθυνση ελέγχει την τρέχουσα ρευστότητα με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές και τις αναμενόμενες εισπράξεις εσόδων. Μακροπρόθεσμα, ο κίνδυνος ρευστότητας προσδιορίζεται με βάση τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές τη στιγμή σύναψης νέων πιστωτικών διευκολύνσεων ή μισθώσεων και με βάση τις προβλέψεις του προϋπολογισμού. Η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος πιστεύει ότι είναι επιτυχής στη διαχείριση της έκθεσης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος στον κίνδυνο ρευστότητας.

Μέρισμα

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγείται την καταβολή μερίσματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Προβλεπόμενες εξελίξεις και κερδοφορία

Η κυπριακή οικονομία σημείωσε θετική ανάπτυξη το 2018 και το 2019, αφού ξεπέρασε την οικονομική ύφεση των προηγούμενων ετών. Αναμενόταν ότι και το 2020 θα συνεχίσει η ανάκαμψη της οικονομίας της Κύπρου με περαιτέρω ανάπτυξη στον τουρισμό αλλά και στο κλάδο των ακινήτων, ειδικά όσον αφορά τη ζήτηση οικιστικών μονάδων από διεθνείς αγοραστές/επενδυτές, γεγονός το οποίο θα συνέχιζε να δημιουργεί θετικές προοπτικές. Παρά ταύτα η έλευση της πανδημίας του Covid-19 το Μάρτιο του 2020 η δεύτερη έξαρση της μετάδοσης του ιού από το Φθινόπωρο του 2020 οδήγησαν πολλές κυβερνήσεις, συμπεριλαμβανομένης και της Κύπρου να λάβουν αυστηρά μέτρα για να συμβάλουν στη συγκράτηση και καθυστέρηση της μετάδοσης του. Τα μέτρα αυτά έχουν επιβραδύνει σημαντικά την οικονομία της Κύπρου ενώ έχουν φέρει τη Τουριστική Βιομηχανία αλλά και την Εστίαση σε σχεδόν πλήρη παύση των εργασιών τους επηρεάζοντας γενικότερα τις

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Προβλεπόμενες εξελίξεις και κερδοφορία (συνέχεια)

συνδεόμενες με αυτές επιχειρήσεις, την αγορά εργασίας αλλά και την αγοραστική δύναμη των καταναλωτών. Τα μέτρα που λήφθηκαν με τις αναστολές εργασιών πολλών επιχειρήσεων έχουν αναμφίβολα επηρεάσει πολλές επιχειρήσεις, συμπεριλαμβανομένου αυτών του λιανικού εμπορίου οι οποίες με τη σειρά τους έχουν ζητήσει μειώσεις στα ενοίκια και δικαιώματα χρήσεις χώρων. Κατ' επέκταση τα εισοδήματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος έχουν επηρεαστεί αρνητικά από τα μέτρα αυτά. Σημειώνεται επίσης ότι όπως συμβαίνει και σε χώρες του εξωτερικού η ζήτηση για εμπορικά ακίνητα έχει μειωθεί σημαντικά λόγω της αναγκαστικής πλέον στροφής στο ηλεκτρονικό εμπόριο αλλά και την εξ' αποστάσεως εργασία. Τέλος ο απότομος τερματισμός του Κυπριακού Επενδυτικού προγράμματος των Οκτώβριο του 2020 και πιθανή μη επανεισαγωγή του δύναται να οδηγήσει σε πτώση των τιμών των ακινήτων, ειδικά των οικιστικών μονάδων οι οποίες στηρίζονταν από το πρόγραμμα. Πέραν το πιο πάνω εξακολουθούν να υπάρχουν κίνδυνοι από τα ακόμη υψηλά επίπεδα μη εξυπηρετούμενων δανείων, από τον δείκτη δημόσιου χρέους καθώς και την ενδεχόμενη επιδείνωση του εξωτερικού περιβάλλοντος της Κύπρου και επομένως χρειάζεται ακόμη συνετή και προσεκτική διαχείριση.

Οι συμφωνίες με τις οποίες έχει καταλήξει η Εταιρεία και το Συγκρότημα, όπως και το σύνολο του Συγκροτήματος της CTC στο οποίο ανήκει η Εταιρεία έχουν οδηγήσει σε σημαντική απομόχλευση και κατά συνέπεια σημαντικό περιορισμό των κινδύνων που απορρέουν από τα τρέχοντα γεγονότα όπως αναφέρθηκαν πιο πάνω ενώ η έγκαιρη διάθεση σημαντικού αριθμού ακινήτων προ της έναρξης των πιο πάνω γεγονότων αναμένεται να προστατεύσουν την Εταιρεία και το Συγκρότημα από τους κινδύνους αυτούς. Στόχοι της Διεύθυνσης του Συγκροτήματος παραμένουν η αξιοποίηση των υπολοίπων ακινήτων του Συγκροτήματος και η μεγιστοποίηση της αξίας τους.

Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος 2020 αναμένεται να έχουν σημαντική βελτίωση.

Υπαρξη υποκαταστημάτων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν διατηρούν οποιαδήποτε υποκαταστήματα στην Κύπρο ή στο εξωτερικό.

Εσωτερική αξία της μετοχής

Η εσωτερική αξία της μετοχής του Συγκροτήματος, ονομαστικής αξίας 34 Σεντ του Ευρώ, στις 31 Δεκεμβρίου 2019 σύμφωνα με τον αναπροσαρμοσμένο μεσοσταθμικό αριθμό μετοχών ήταν €0,15. Εξαιρουμένης της πρόβλεψης για αναβαλλόμενη φορολογία, που αποτελεί μια ενδεχόμενη υποχρέωση, η εσωτερική αξία της μετοχής ανέρχεται στα €0,20.

Ίδιες Μετοχές

Κατά τη διάρκεια του 2019 η Εταιρεία δεν έκανε καμία συναλλαγή με ίδιες μετοχές.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Διοικητικό Συμβούλιο

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Όλοι τους ήταν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για ολόκληρο το έτος 2019. Οι κ.κ. Νίκου Κ. Σιακόλα και Χριστάκη Χαραλάμπους που διορίστηκαν στις 04/02/2021. Ο κ. Μάριος Ν. Σιακόλας αποχώρησε στις 03/02/2021 και ο κ. Νικόλας Wilson αποχώρησε στις 05/02/2021

Ο κ. Νίκος Σιακόλας θα εξακολουθεί να παρευρίσκεται στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου υπό την ιδιότητα του ως Ισόβιος Επítιμος Πρόεδρος χωρίς δικαίωμα ψήφου.

Κατά την επόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση οι κ.κ. Ελένη Ν. Σιακόλα, Χρυσούλα Ν. Σιακόλα και Γιώργος Λουκά, καθώς και οι κ.κ. Νίκος Κ. Σιακόλας και Χριστάκης Χαραλάμπους αποχωρούν, είναι όμως επανεκλέξιμοι και προσφέρονται για επανεκλογή.

Δεν υπήρχαν άλλες σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των αρμοδιοτήτων ή στην αμοιβή των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Συμφέροντα Συμβούλων στο κεφάλαιο της Εταιρείας

Το άμεσο και έμμεσο συμφέρον των Διοικητικών Συμβούλων στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και κατά την ημερομηνία αυτής της έκθεσης, ήταν ως εξής:

	12 Μαρτίου 2021	31 Δεκεμβρίου 2019
	%	%
Ελένη Ν. Σιακόλα	15,88	15,13
Μάριος Ν. Σιακόλας	-	15,13
Δημήτρης Δημητρίου	-	-
Μάριος Παναγίδης	-	-
Χρυσούλα Ν. Σιακόλα	15,88	15,13
Γιώργος Λουκά	-	-
Νικόλας Wilson	-	-
Πάμπος Ιωαννίδης	-	-
Νικόλας Κωνστ. Σιακόλας	-	-
Στέφανος Στεφανίδης	-	-

Πέραν των υπολοίπων και συναλλαγών που αναφέρονται στη Σημείωση 28, δεν υπήρχε οποιαδήποτε άλλη σημαντική σύμβαση με την Εταιρεία ή τις θυγατρικές ή συνδεδεμένες της, στην οποία Σύμβουλος ή συνδεδεμένα μέρη είχαν ουσιώδες συμφέρον.

Κυριότεροι Μέτοχοι

Κατά την ημερομηνία αυτής της έκθεσης, οι πιο κάτω Μέτοχοι κατείχαν άμεσα ή έμμεσα πέραν του 5% του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας:

	Ποσοστό μετοχών %
Μάριος Ν. Σιακόλας (μέσω της Cyprus Trading Corporation Plc)	15,88
Χρυσούλα Ν. Σιακόλα (μέσω της Cyprus Trading Corporation Plc)	15,88
Ελένη Ν. Σιακόλα (μέσω της Cyprus Trading Corporation Plc)	15,88
Μαρίνα Ν. Σιακόλα (μέσω της Cyprus Trading Corporation Plc)	15,88

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων εκτός όπως αναφέρεται στη Σημείωση 29 των οικονομικών καταστάσεων.

Έκθεση εταιρικής διακυβέρνησης

Για πληροφορίες σχετικά με αυτό το θέμα αναφερθείτε στην Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης που παρουσιάζεται στις σελίδες 11-22.

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

Οι Ανεξάρτητοι ελεγκτές, PricewaterhouseCoopers Limited, έχουν εκδηλώσει επιθυμία να συνεχίσουν να παρέχουν τις υπηρεσίες τους. Ψήφισμα που να εξουσιοδοτεί το Διοικητικό Συμβούλιο να καθορίσει την αμοιβή τους θα κατατεθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου



Γιώργος Μιτσίδης
Γραμματέας

Λευκωσία
12 Μαρτίου 2021

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Woolworth (Cyprus) Properties Plc για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

Μέρος Α

Το Διοικητικό Συμβούλιο, αναγνωρίζοντας τη σημασία του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης για τη σωστή και χρηστή διοίκηση της Εταιρείας και τη συνεχή προστασία των συμφερόντων όλων των Μετόχων υιοθετεί, εθελοντικά, τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και εφαρμόζει τις Αρχές και Διατάξεις του. Ο Κώδικας εφαρμόζεται και στη μητρική, δημόσια εταιρεία, Cyprus Trading Corporation Plc, καθώς και στη συνδεδεμένη, επίσης δημόσια εταιρεία, Ermes Department Stores Plc.

Μέρος Β

Η Εταιρεία είναι ενταγμένη στην Εναλλακτική Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου. Από την 17ην Μαΐου 2019 οι τίτλοι μετατάχθηκαν στην Αγορά Επιτήρησης, ενώ από την 20ή Αυγούστου 2019 τελούν υπό αναστολή διαπραγμάτευσης, λόγω καθυστέρησης στην υποβολή των ελεγμένων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018.

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ

Καθήκοντα και Αρμοδιότητες Διοικητικών Συμβούλων

Η Εταιρεία διευθύνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο, σήμερα, απαρτίζεται από 9 άτομα, από τα οποία οι 6 Διοικητικοί Σύμβουλοι είναι μη Εκτελεστικοί και από αυτούς οι 2 είναι Ανεξάρτητοι.

Τη θέση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου κατέχει, από τις 04/02/2021, ο κ. Χριστάκης Χαραλάμπους σε αντικατάσταση του κ. Δημήτρης Δημητρίου, ο οποίος παραμένει μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Ο κ. Χριστάκης Χαραλάμπους εκτελεί και χρέη Αναπληρωτή Γενικού Διευθυντή της Εταιρείας και έχει υπό την ευθύνη του τη διεύθυνση των καθημερινών εργασιών και δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αφού λάβει έγκαιρη, ολοκληρωμένη και έγκυρη πληροφόρηση, συνέρχεται για μελέτη και λήψη αποφάσεων, οι οποίες καταγράφονται πιστά σε πρακτικά. Κατά τη διάρκεια του 2019 έγιναν 2 δια ζώσης συνεδρίες. Το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει θέματα για τα οποία αποφάσεις μπορούν να λαμβάνονται μόνο από αυτό. Μερικά θέματα μπορούν να παραπέμπονται σε ειδικές επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου, χωρίς αυτό να απαλλάσσει τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου από τη συλλογική ευθύνη τους. Καμιά κατηγορία μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δεν διαφοροποιείται ως προς την ευθύνη της έναντι κάποιας άλλης.

Η διεύθυνση της Εταιρείας έχει την ευθύνη να παρέχει έγκαιρη, ολοκληρωμένη και έγκυρη πληροφόρηση σε όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου έχει την ευθύνη να διασφαλίζει ότι όλα τα μέλη του είναι κατάλληλα ενημερωμένα για τα θέματα που εγείρονται στις συνεδρίες.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Woolworth (Cyprus) Properties Plc για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Καθήκοντα και Αρμοδιότητες Διοικητικών Συμβούλων (συνέχεια)

Όλοι οι Διοικητικοί Σύμβουλοι μπορούν να συμβουλευόνται τον Πρόεδρο, το Γενικό Διευθυντή, το Γραμματέα, καθώς επίσης και τους Εξωτερικούς και Εσωτερικούς Ελεγκτές της Εταιρείας. Ο κάθε Διοικητικός Σύμβουλος τυγχάνει κατάλληλης ενημέρωσης την πρώτη φορά που διορίζεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, καθώς και κατά τη διάρκεια της υπηρεσίας του, όταν αυτό κριθεί αναγκαίο. Όλοι οι Διοικητικοί Σύμβουλοι ασκούν ανεξάρτητα και αμερόληπτα την κρίση τους κατά την εκτέλεση των καθηκόντων τους ενώ το Διοικητικό Συμβούλιο, όποτε κρίνει αναγκαίο, λαμβάνει ανεξάρτητες επαγγελματικές συμβουλές με έξοδα της Εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, κατά την ημερομηνία αυτής της Έκθεσης, απαρτίζεται από τους Συμβούλους που παρουσιάζονται στον πίνακα 1 πιο κάτω. Όλοι τους ήταν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για ολόκληρο το έτος 2019 εκτός των κ.κ. Νίκου Κ. Σιακόλα και Χριστάκη Χαραλάμπους που διορίστηκαν στις 04/02/2021. Ο κ. Μάριος Ν. Σιακόλας αποχώρησε στις 03/02/2021 και ο κ. Νικόλας Wilson αποχώρησε στις 05/02/2021.

Ο κ. Νίκος Κ. Σιακόλας, με ομόφωνη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, ημερομηνίας 16 Φεβρουαρίου 2008, είναι Ισόβιος Επίτιμος Πρόεδρος της Εταιρείας.

Γραμματέας της Εταιρείας είναι η κ. Πέλλα Δημητριάδου, η οποία έχει αντικαταστήσει τον κ. Γιώργο Μιτσίδη, που έχει αφυπηρετήσει στις 03 Μαρτίου 2020.

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, σε κάθε Ετήσια Γενική Συνέλευση αποχωρεί με δικαίωμα επανεκλογής το 1/3 των αρχαιότερων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς επίσης και όσοι διορίστηκαν μετά την προηγούμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση. Κατά την επόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση οι κ.κ. Ελένη Ν. Σιακόλα, Χρυσούλα Ν. Σιακόλα και Γιώργος Λουκά, καθώς και οι κ.κ. Νίκος Κ. Σιακόλας και Χριστάκης Χαραλάμπους αποχωρούν, είναι όμως επανεκλέξιμοι και προσφέρονται για επανεκλογή.

Όπως απαιτείται από τον Κώδικα, παρατίθενται πιο κάτω σύντομα βιογραφικά στοιχεία για όσους Συμβούλους αποχωρούν και προσφέρονται για εκλογή.

Ελένη Ν. Σιακόλα – Σπούδασε στην Αγγλία (B.A. General) στο University of London. Είναι Εκτελεστική Αντιπρόεδρος της Ermes Department Stores Plc, Εκτελεστική Σύμβουλος στις δημόσιες εταιρείες Cyprus Trading Corporation Plc, Cyprus Limni Resorts and Golfcourses Plc, καθώς και άλλων εταιρειών.

Χρυσούλα Ν. Σιακόλα - Πτυχιούχος Κοινωνικών Επιστημών και Διοίκησης του Πανεπιστημίου του Λονδίνου. Από το 1981 είναι Διευθυντικό Στέλεχος του Ομίλου CTC και Εκτελεστικός Σύμβουλος των δημοσίων εταιρειών Cyprus Trading Corporation Plc (από την ίδρυσή της), της Ermes Department Stores Plc και της Cyprus Limni Resorts & Golfcourses Plc, καθώς και της N.K. Shacolas (Holdings) Ltd και άλλων εταιρειών του Ομίλου.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Woolworth (Cyprus) Properties Plc για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Καθήκοντα και Αρμοδιότητες Διοικητικών Συμβούλων (συνέχεια)

Γιώργος Λουκά – Σπούδασε Μηχανολόγος Μηχανικός στο Purdue University των ΗΠΑ και είναι εγκεκριμένος Λογιστής FCA. Εργάστηκε στην Deloitte στο τμήμα ελέγχου και διετέλεσε Οικονομικός Διευθυντής στην Infotel Ltd (Γερμανός), επικεφαλής της Οικονομικής Διεύθυνσης και Πληροφορικής της CTC-ARI Airports Ltd, που διαχειρίζεται τα εμπορικά καταστήματα στα αεροδρόμια της Κύπρου και Οικονομικός Διευθυντής του Συγκροτήματος της Cyprus Trading Corporation Plc. Από το 2014 είναι Επικεφαλής της Οικονομικής Διεύθυνσης και Πληροφορικής των Συγκροτημάτων του Ομίλου CTC. Είναι Εκτελεστικός Πρόεδρος της CTC Automotive Ltd, εκτελεστικός διοικητικός σύμβουλος της Cyprus Trading Corporation Plc. και της Ermes Department Stores Plc, καθώς και διοικητικός σύμβουλος και άλλων ιδιωτικών εταιρειών του Ομίλου CTC.

Νίκος Κ. Σιακόλας - Είναι Ισόβιος Επίτιμος Πρόεδρος και διοικητικός σύμβουλος των δημοσίων εταιρειών Cyprus Trading Corporation Plc και Ermes Department Stores Plc. Επίσης είναι Ισόβιος Επίτιμος Πρόεδρος των εταιρειών CTC-ARI Airports Limited και Hermes Airports Limited. Είναι Εκτελεστικός Πρόεδρος της δημόσιας εταιρείας Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc. Διετέλεσε Επίτιμος Πρόξενος του Μεξικού στην Κύπρο από το 1990 μέχρι το 2006. Έτυχε διακρίσεων από έξι Αρχηγούς Κρατών και Κυβερνήσεων και τιμήθηκε με το Μετάλλιο Εξαίρετης Προσφοράς της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Χριστάκης Χαραλάμπους – Πτυχιούχος οικονομικών επιστημών του Πανεπιστημίου Westminster του Λονδίνου και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου στη Διοίκηση Επιχειρήσεων του Imperial College, University of London. Εργάζεται στον Όμιλο Εταιρειών CTC από το 1989. Κατέχει τη θέση του Project & Strategic Development Manager στον Όμιλο CTC. Είναι διοικητικός σύμβουλος της δημόσιας εταιρείας Woolworth (Cyprus) Properties Plc. Διετέλεσε Γενικός Διευθυντής της Euroinvestment & Finance Public Ltd, μια εταιρεία που ήταν εισηγμένη στο χρηματιστήριο και με τραπεζική άδεια που εποπτευόταν από την Κεντρική Τράπεζα Κύπρου, που ήταν θυγατρική του Ομίλου Σιακόλα μέχρι την πλήρη εξαγορά της από την Τράπεζα Πειραιώς της Ελλάδας. Εργάστηκε επίσης για την Τράπεζα Κύπρου για την περίοδο 1987 - 1989.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Woolworth (Cyprus) Properties Plc για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Ανεξαρτησία Διοικητικών Συμβούλων

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και η ταξινόμηση των Συμβούλων σε κατηγορίες παρουσιάζονται στον πίνακα 1 πιο κάτω:

Πίνακας 1: Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας

Εκτελεστικοί Σύμβουλοι

Ελένη Ν. Σιακόλα
Μάριος Ν. Σιακόλας - (μέχρι 03/02/2021)
Χρυσούλα Ν. Σιακόλα
Γιώργος Λουκά

Μη Εκτελεστικοί Σύμβουλοι

Χριστάκης Χαραλάμπους - (από 04/02/2021) - Πρόεδρος
Δημήτρης Δημητρίου - (Πρόεδρος μέχρι 04/02/2021)
Νίκος Κ. Σιακόλας - (από 04/02/2021)
Πάμπος Ιωαννίδης
Νικόλας Κωνστ. Σιακόλας - Ανεξάρτητος (Σημ.:1,2)
Νικόλας Wilson - (μέχρι 05/02/2021)
Στέφος Δ. Στεφανίδης - Ανεξάρτητος (Σημ.: 1, 2)

Σημειώσεις:

(1) Σύμφωνα με τη Διάταξη Α.2.3 του Κώδικα, οι Ανεξάρτητοι μη Εκτελεστικοί Διοικητικοί Σύμβουλοι εταιρείας εισηγμένης στην Εναλλακτική Αγορά πρέπει να είναι κατ' ελάχιστον δύο άτομα.

(2) Ο κ. Στέφος Δ. Στεφανίδης είναι και μέλος των Διοικητικών Συμβουλίων των εταιρειών Cyprus Trading Corporation Plc, Emes Department Stores Plc και Cyprus Limni Resorts and Golfcourses Plc, ως ανεξάρτητος μη Εκτελεστικός Διοικητικός Σύμβουλος.

Η πιο πάνω κατηγοριοποίηση είναι σύμφωνη με τα κριτήρια περί ανεξαρτησίας που περιέχονται στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, υιοθετώντας τις Αρχές του Κώδικα, προχώρησε στη σύσταση των πιο κάτω Επιτροπών και στην έγκριση των Κανονισμών Λειτουργίας τους, οι οποίοι συνάδουν με τον Κώδικα και είναι στη διάθεση όποιου ενδιαφέρεται και επιθυμεί περαιτέρω πληροφόρηση επί του θέματος στο Εγγεγραμμένο Γραφείο της Εταιρείας. Οι Επιτροπές αυτές καλύπτουν και όλες τις θυγατρικές εταιρείες της Woolworth (Cyprus) Properties Plc.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Woolworth (Cyprus) Properties Plc για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

α. Επιτροπή Διορισμών

Κύριος σκοπός της Επιτροπής Διορισμών είναι η τήρηση μιας καθορισμένης και διαφανούς διαδικασίας όσον αφορά εισηγήσεις για το διορισμό νέων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και να εκφέρει απόψεις στο Διοικητικό Συμβούλιο επί τέτοιων εισηγήσεων. Τα μέλη της Επιτροπής Διορισμών, η πλειοψηφία των οποίων είναι μη Εκτελεστικοί Διοικητικοί Σύμβουλοι, είναι τα ακόλουθα:

Δημήτρης Δημητρίου, Πρόεδρος	- μη Εκτελεστικός,
Μάριος Ν. Σιακόλας	- μέχρι 03/02/2021
Στέφος Στεφανίδης	- μη Εκτελεστικός, Ανεξάρτητος
Χριστάκης Χαραλάμπους	- από 04/02/2021, μη Εκτελεστικός

Η Επιτροπή Διορισμών αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο.

β. Επιτροπή Αμοιβών

Η Επιτροπή Αμοιβών απαρτίζεται από τους πιο κάτω μη Εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους, η πλειοψηφία των οποίων είναι ανεξάρτητοι

Δημήτρης Δημητρίου, Πρόεδρος	- μη Εκτελεστικός,
Νικόλας Κων. Σιακόλας	- μη Εκτελεστικός, Ανεξάρτητος
Στέφος Δ. Στεφανίδης	- μη Εκτελεστικός, Ανεξάρτητος

Ευθύνη της Επιτροπής Αμοιβών είναι η υποβολή εισηγήσεων στο Διοικητικό Συμβούλιο επί του πλαισίου και του ύψους των αμοιβών των Εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων, καθώς και για τους όρους των σχετικών συμβολαίων εργοδότησης. Η αμοιβή των μη Εκτελεστικών Συμβούλων καθορίζεται από την Ετήσια Γενική Συνέλευση.

Η Επιτροπή Αμοιβών έχει δικαίωμα πρόσβασης σε επαγγελματικές συμβουλές εντός και εκτός της Εταιρείας. Οσάκις χρησιμοποιηθούν τέτοιες υπηρεσίες, με σκοπό τη λήψη πληροφοριών σχετικά με πρότυπα της αγοράς για συστήματα αμοιβών, η Επιτροπή διασφαλίζει ότι ο σύμβουλος με τον οποίον θα συνεργασθεί δεν παρέχει παράλληλα συμβουλές στο Τμήμα Ανθρώπινου Δυναμικού ή σε οποιοδήποτε Εκτελεστικό ή στον Διευθύνοντα Διοικητικό Σύμβουλο της Εταιρείας.

γ. Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων

Ο ρόλος και η ευθύνη της Επιτροπής Ελέγχου και Κινδύνων αφορούν θέματα που σχετίζονται με τις υπηρεσίες των Εξωτερικών και Εσωτερικών Ελεγκτών, περιλαμβανομένης της βεβαίωσης της ανεξαρτησίας τους, θεμάτων λογιστικών χειρισμών, θεμάτων επισκόπησης σημαντικών συναλλαγών στις οποίες δυνατόν να υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων, καθώς και με τη σύνταξη, με τη βοήθεια των Λειτουργιών Συμμόρφωσης με τον Κώδικα, της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου περί Εταιρικής Διακυβέρνησης. Εντοπίζει και αναφέρει στο Διοικητικό Συμβούλιο επιχειρηματικούς κινδύνους και επιβλέπει το χειρισμό τους προς όφελος των Μετόχων. Η Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο. Κατά τη διάρκεια του έτους 2019 η Επιτροπή συνήλθε τρεις φορές.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Woolworth (Cyprus) Properties Plc για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

γ. Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων (συνέχεια)

Τα Συστήματα Εσωτερικού Ελέγχου επιθεωρούνται σε συνεχή βάση από τη Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου του Ομίλου CTC, η οποία αναφέρεται στην Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων και επισκοπεί την αποτελεσματικότητά τους.

Η Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων της Εταιρείας απαρτίζεται από τους πιο κάτω μη Εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους, οι οποίοι πληρούν τις απαιτήσεις του Κώδικα, η πλειοψηφία των οποίων είναι Ανεξάρτητοι:

Στέφος Δ. Στεφανίδης, Πρόεδρος από 03/08/2020	- μη Εκτελεστικός, Ανεξάρτητος
Δημήτρης Δημητρίου, Πρόεδρος μέχρι 03/08/2020	- μη Εκτελεστικός
Νικόλας Κών. Σιακόλας	- μη Εκτελεστικός, Ανεξάρτητος

Εξετάζει, μεταξύ άλλων, τις οικονομικές καταστάσεις και τα εσωτερικά συστήματα χρηματοοικονομικού ελέγχου (company's internal financial systems), τις εκθέσεις της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου και την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας (company's internal controls), καθώς και τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων (risk management systems).

Επίσης, εξετάζει την Έκθεση των Εξωτερικών Ελεγκτών και εισηγείται προς το Διοικητικό Συμβούλιο την έγκριση της.

Εισηγείται το διορισμό ή τερματισμό των υπηρεσιών των Εσωτερικών και Εξωτερικών Ελεγκτών και παρακολουθεί τη σχέση τους με την Εταιρεία, συμπεριλαμβανομένης της ισορροπίας μεταξύ ελεγκτικών και άλλων μη ελεγκτικών υπηρεσιών που μπορεί να παρέχουν.

Η Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων αξιολογεί την ανεξαρτησία των Εξωτερικών Ελεγκτών, καθώς και της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου. Η αντικειμενικότητα και ανεξαρτησία των Εξωτερικών Ελεγκτών διασφαλίζονται μέσω παρακολούθησης της σχέσης τους με το Συγκρότημα από την Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων, συμπεριλαμβανομένης και της ισορροπίας μεταξύ ελεγκτικών και παρεμφερών μη - ελεγκτικών υπηρεσιών. Οι Εξωτερικοί Ελεγκτές παρείχαν γραπτή διαβεβαίωση της αντικειμενικότητας και της ανεξαρτησίας τους στο Συγκρότημα. Οι Εξωτερικοί Ελεγκτές δεν παρέχουν υπηρεσίες εσωτερικού ελέγχου στο Συγκρότημα. Η Επιτροπή εξετάζει την αγορά οποιονδήποτε μη ελεγκτικών υπηρεσιών από τους Εξωτερικούς Ελεγκτές για να κρίνει αν επηρεάζονται τα κριτήρια ανεξαρτησίας τους.

Οι Εξωτερικοί Ελεγκτές της Εταιρείας, πέραν των ελεγκτικών υπηρεσιών που προσέφεραν κατά τη διάρκεια του 2019, καμιά άλλη εργασία ή υπηρεσία δεν έχουν προσφέρει πλην της παροχής υπηρεσιών για φορολογικά θέματα και θέματα ΦΠΑ, που σχετίζονται άμεσα με τις ελεγκτικές υπηρεσίες που παρέχουν, καθώς και τις ετοιμασίες άλλων σχετικών μελετών, υπηρεσίες οι οποίες δεν επηρεάζουν την ανεξαρτησία τους ως Εξωτερικοί Ελεγκτές.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Woolworth (Cyprus) Properties Plc για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

γ. Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων (συνέχεια)

Η Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων έχει τη δυνατότητα να ζητά επαγγελματικές συμβουλές σε θέματα της αρμοδιότητάς της και, όποτε χρειαστεί, δύναται να καλεί στις συνεδρίες της ειδικούς επί των υπό συζήτηση θεμάτων.

δ. Άλλες Επιτροπές

Επιπρόσθετα των τριών πιο πάνω Επιτροπών, για σκοπούς ενίσχυσης των Συστημάτων Εσωτερικού Ελέγχου, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει προχωρήσει στη σύσταση και άλλων Επιτροπών οι οποίες στελεχώνονται από Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Ανώτερα Διευθυντικά στελέχη του Ομίλου.

Αμοιβή Διοικητικών Συμβούλων

Οι αμοιβές των Εκτελεστικών Συμβούλων καθορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν σύστασης της Επιτροπής Αμοιβών. Προς τούτο, η Επιτροπή Αμοιβών ενεργεί μέσα στο πλαίσιο της πιο κάτω Πολιτικής Αμοιβών που εγκρίθηκε από Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

α) Πολιτική Αμοιβών

1. Κανένας Διοικητικός Σύμβουλος δεν εμπλέκεται στον καθορισμό της αμοιβής του.
2. Στόχος είναι η παροχή αμοιβών που χρειάζονται για την προσέλκυση, διατήρηση και παροχή κινήτρων προς Εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους που έχουν τις απαιτούμενες γνώσεις και εμπειρίες, αποφεύγοντας ταυτόχρονα να πληρώνονται περισσότερο απ' ό,τι απαιτείται για το σκοπό αυτό.
3. Ο καθορισμός του συνολικού ύψους της αμοιβής των Εκτελεστικών Συμβούλων λαμβάνει σοβαρά υπόψη τα ακαδημαϊκά προσόντα, την εμπειρία και τα επίπεδα αμοιβής προσώπων σε αντίστοιχες θέσεις σε άλλες εταιρείες ή εμπορικές επιχειρήσεις, καθώς και το ευρύτερο περιβάλλον της Εταιρείας, περιλαμβανομένων και των όρων αμοιβής και των συνθηκών εργοδότησης σε άλλα επίπεδα του Συγκροτήματος.
4. Η αμοιβή ενός Εκτελεστικού Διοικητικού Συμβούλου μπορεί να διαχωριστεί σε μη μεταβλητή (non variable) και σε μεταβλητή (variable). Η μεταβλητή αμοιβή θα είναι τέτοια ώστε αυτή να θεωρείται σημαντικό κίνητρο για τον Εκτελεστικό Σύμβουλο και ταυτόχρονα ως μέτρο αξιολόγησης της όλης συνεισφοράς του στην πρόοδο της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Στη μεταβλητή αμοιβή δεν θα συμπεριλαμβάνονται κριτήρια επίδοσης (performance criteria) στα οποία βασίζεται η παραχώρηση Δικαιωμάτων Προαίρεσης (Share Options) ή και μετοχών (shares). Ενδεχόμενη υιοθέτηση Σχεδίου Φιλοδωρήματος (Bonus Scheme) θα βασίζεται κυρίως στην επικερδότητα της Εταιρείας.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Woolworth (Cyprus) Properties Plc για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Αμοιβή Διοικητικών Συμβούλων (συνέχεια)

α) Πολιτική Αμοιβών (συνέχεια)

5. Στην περίπτωση που μέρος των αμοιβών των Εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων συνδέεται με την επίδοση, το μέρος αυτό της αμοιβής σχεδιάζεται με τέτοιο τρόπο που να ευθυγραμμίζονται τα συμφέροντά τους με αυτά των Μετόχων, παραχωρώντας στους Συμβούλους κίνητρα για υψηλού επιπέδου επίδοση.
6. Σχέδια με τα οποία παραχωρούνται δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών (share options) συνάδουν με την πρόνοια Β.2.5 του Κώδικα Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης, βάσει της οποίας δεν πρέπει να παραχωρούνται δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών σε Εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους σε τιμή χαμηλότερη από τη μέση χρηματιστηριακή τιμή κλεισίματος των τελευταίων 30 χρηματιστηριακών συνεδριάσεων, πριν από την ημερομηνία παραχώρησής τους. Τα δικαιώματα επιλογής αγοράς μετοχών (share options) υιοθετούνται μόνο μετά από έγκριση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.
7. Στις νέες προσλήψεις (συμβάσεις) Εκτελεστικών Συμβούλων προωθείται ο καθορισμός συμβολαίων εργοδότησης καθορισμένης διάρκειας που δεν υπερβαίνουν τα πέντε έτη. Για δε τα συμβόλαια αορίστου χρόνου η περίοδος προειδοποίησης δεν υπερβαίνει το ένα έτος.
8. Δίδεται έμφαση στις πρόνοιες των συμβολαίων εργοδότησης των Διοικητικών Συμβούλων και ειδικά στις δεσμεύσεις αποζημίωσης (συμπεριλαμβανομένων εισφορών για συντάξεις) που προκύπτουν, εάν υπάρχουν, στην περίπτωση πρόωρου τερματισμού. Αυτά δεν περιλαμβάνουν πρόνοιες οι οποίες εύλογα μπορεί να θεωρηθούν ως απαγορευτικές στις περιπτώσεις εξαγοράς ή συγχώνευσης της Εταιρείας, ούτε πρόνοιες για επιβάρυνση της Εταιρείας με τυχόν Πρόστιμα τα οποία επιβλήθηκαν σε Διοικητικούς Συμβούλους.
9. Οι Εκτελεστικοί Σύμβουλοι, που είναι ταυτόχρονα και υπάλληλοι της Εταιρείας, συμμετέχουν στα υφιστάμενα Σχέδια Ωφελημάτων του Συγκροτήματος (Ταμεία Προνοίας, Υγείας, Ιατροφαρμακευτικής Περίθαλψης και Ασφαλιστικής κάλυψης). Το υφιστάμενο Σχέδιο Συνταξιοδότησης (Ταμείο Προνοίας) του προσωπικού είναι προκαθορισμένης συνεισφοράς (defined contribution scheme). Οι όροι συμμετοχής των Εκτελεστικών Συμβούλων στα σχέδια αυτά δεν διαφέρουν από τους όρους που ισχύουν για το υπόλοιπο προσωπικό του Συγκροτήματος. Πέραν των πιο πάνω Σχεδίων Ωφελημάτων κανένα άλλο Σχέδιο Σύνταξης ή Πρόωρης Αφυπηρέτησης δεν λειτουργεί.
10. Οποιαδήποτε άλλα ωφελήματα τα οποία παρέχονται στους Εκτελεστικούς Συμβούλους, παραχωρούνται με βάση τους ισχύοντες κανονισμούς όπως και για το υπόλοιπο προσωπικό του Συγκροτήματος.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Woolworth (Cyprus) Properties Plc για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Αμοιβή Διοικητικών Συμβούλων (συνέχεια)

β) Αμοιβή Διοικητικών Συμβούλων 2019

Κανένας Διοικητικός Σύμβουλος δεν εμπλέκεται στον καθορισμό της αμοιβής του. Τα υφιστάμενα συμβόλαια εργοδότησης των Εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων είναι αορίστου χρόνου.

Οι αμοιβές των Διοικητικών Συμβούλων, υπό την ιδιότητά τους ως μέλη Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο και είναι ανάλογες με το χρόνο που διαθέτουν για τη Διοίκηση της Εταιρείας. Οι αμοιβές των Διοικητικών Συμβούλων, υπό την ιδιότητά τους ως μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, εγκρίνονται από τους Μετόχους σε Γενική Συνέλευση. Οι αμοιβές των μη Εκτελεστικών Συμβούλων δεν συνδέονται με την κερδοφορία, ούτε λαμβάνουν τη μορφή συμμετοχής σε συνταξιοδοτικό ή ασφαλιστικό σχέδιο της Εταιρείας.

Δεν υπάρχουν σχέδια με τα οποία να παραχωρούνται δικαιώματα προαίρεσης ή αγοράς μετοχών σε Διοικητικούς Συμβούλους.

Οι αμοιβές των Διοικητικών Συμβούλων για το 2019 αναφέρονται πιο κάτω και διαχωρίζονται μεταξύ των Εκτελεστικών και μη Εκτελεστικών Συμβούλων.

Οι Εκτελεστικοί Σύμβουλοι δεν λαμβάνουν οποιαδήποτε αμοιβή, πέραν της αμοιβής τους ως μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και των διαφόρων Επιτροπών, οι οποίες για το 2019 αναλύονται ως εξής: Μάριος Ν. Σιακόλας €3.570 (2018:€3.970), Ελένη Ν. Σιακόλα €3.400 (2018: €3.800), Χρυσούλα Ν. Σιακόλα €3.400 (2018 €4,000) και Γιώργος Λουκά €3.400 (2018: €3.800). Η αμοιβή των κ. Ελένης Ν. Σιακόλα, Χρυσούλας Ν. Σιακόλα και Γιώργου Λουκά έχει πληρωθεί στον εργοδότη τους ως αποζημίωση για το χρόνο που αυτοί διαθέτουν στην Woolworth (Cyprus) Properties Plc ως Διοικητικοί της Σύμβουλοι. Η συνολική αμοιβή των Εκτελεστικών Συμβούλων του Συγκροτήματος για το 2019 ανήλθε στα €13.770 (2018: €281.117).

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία δεν έχει καταβάλει οποιεσδήποτε επιπρόσθετες αμοιβές στους πιο κάτω μη Εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους, εκτός από την ετήσια αμοιβή τους ως μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των διαφόρων Επιτροπών, που εγκρίθηκε στην προηγούμενη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας. Αυτή δε αναλύεται ως εξής: κ. Δημήτρης Δημητρίου €4.760 (2018: €6.040), Πάμπος Ιωαννίδης €3.200 (2018 €3.800), Νικόλας Κων. Σιακόλας €3.910 (2018: €4.450), Νικόλας Wilson €3.200 (2018 €3.600 και Στέφος Στεφανίδης €4.250 (2018: €4.450). Η αμοιβή των κ. Δημήτρη Δημητρίου και Νικόλα Wilson έχει πληρωθεί στον εργοδότη τους ως αποζημίωση για το χρόνο που αυτοί διαθέτουν στην Woolworth (Cyprus) Properties Plc Η συνολική αμοιβή των μη Εκτελεστικών Συμβούλων της Εταιρείας ανήλθε στα €19.320 (2018: €22.340).

Οι αμοιβές των Διοικητικών Συμβούλων επίσης παρουσιάζονται στη Σημείωση 28 των Ενοποιημένων και των ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Woolworth (Cyprus) Properties Plc για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

ΕΥΘΥΝΗ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΣ

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

Το Συγκρότημα διατηρεί επαρκές Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, ώστε να διασφαλίζεται η μεγαλύτερη δυνατή προστασία της επένδυσης των Μετόχων και των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει επισκοπήσει τις διαδικασίες και τις μεθόδους επαλήθευσης της ορθότητας, πληρότητας και εγκυρότητας των πληροφοριών που παρέχονται στους επενδυτές και βεβαιώνει ότι είναι αποτελεσματικές.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας βεβαιώνει ότι δεν έχει περιέλθει σε γνώση του οποιαδήποτε παράβαση των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονισμών, εκτός τυχόν εκείνων που είναι σε γνώση των αρμόδιων χρηματιστηριακών Αρχών.

Το Διοικητικό Συμβούλιο επιβεβαιώνει ότι μέσω της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου του Ομίλου CTC, η οποία δρα με ανεξαρτησία και αντικειμενικότητα και αναφέρεται στην Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων της Εταιρείας, επιθεωρεί τα Συστήματα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και επιβεβαιώνει ότι η αποτελεσματικότητά τους είναι ικανοποιητική. Η επιθεώρηση από τη Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου των Συστημάτων Εσωτερικού Ελέγχου και Διαχείρισης Κινδύνων καλύπτει, σε δειγματοληπτική βάση, και τα χρηματοοικονομικά, λειτουργικά και λογισμικά συστήματα, περιλαμβανομένων και των εφαρμοζόμενων συστημάτων ελέγχου και δικλείδων ασφαλείας.

Στόχος της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου είναι η παροχή ανεξάρτητων και αντικειμενικών υπηρεσιών Εσωτερικού Ελέγχου και συμβουλευτικών υπηρεσιών στοχευμένων να προσθέτουν αξία και να βελτιώνουν τη λειτουργία της Εταιρείας.

Η Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου βοηθά την Εταιρεία και το Συγκρότημα να επιτύχει τους στόχους του εφαρμόζοντας συστηματική και πειθαρχημένη μεθοδολογία στην εκτίμηση και βελτίωση των Συστημάτων Διαχείρισης Κινδύνων και των Συστημάτων Εσωτερικού Ελέγχου και στην εφαρμογή του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης. Σε σχέση δε με την εκτέλεση των καθηκόντων της είναι υπόλογος στο Διοικητικό Συμβούλιο και στην Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων της Εταιρείας. Στα πλαίσια δε της ανεξαρτησίας της, το προσωπικό της αναφέρεται διοικητικά και λειτουργικά απ' ευθείας στην Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων. Διευθύντρια Εσωτερικού Ελέγχου μέχρι τις 31 Μαρτίου 2020 ήταν η κ. Αργυρώ Ευσταθίου (FCA, BA Economics), η οποία και έχει μετατεθεί και αναλάβει τη θέση οικονομικής διευθύντριας της συνδεδεμένης εταιρείας Argosy Trading Co. Ltd. Σε αντικατάσταση της έχει διοριστεί ο κ. Γιώργος Μιχαήλ (BA) με πολύχρονη υπηρεσία στον Όμιλο και μεγάλη εμπειρία και γνώσεις σε θέματα εσωτερικού ελέγχου, θέση την οποίαν κατείχε και προηγουμένως για αρκετά χρόνια.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Woolworth (Cyprus) Properties Plc για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

ΕΥΘΥΝΗ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΣ (συνέχεια)

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (συνέχεια)

Τα κύρια χαρακτηριστικά του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων που εφαρμόζει η Εταιρεία σε σχέση με την διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα :

- Αναθεώρηση λογιστικών αρχών και πολιτικών όποτε απαιτείται.
- Ύπαρξη καταγραμμένων διαδικασιών για την έκδοση χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
- Ύπαρξη δικλείδων ασφαλείας και ανάπτυξη ελεγκτικών μηχανισμών για την ασφάλεια και αξιοπιστία των χρησιμοποιούμενων πληροφοριών.
- Επάρκεια γνώσεων και προσόντων των εμπλεκόμενων στελεχών ανά αρμοδιότητα και περιοχή ευθύνης.
- Συνεχής εκπαίδευση και ενημέρωση των εμπλεκόμενων στελεχών αναφορικά με λογιστικά και ελεγκτικά θέματα.
- Ανάπτυξη και παρουσίαση διαδικασίας διαχείρισης κινδύνων.
- Αξιολόγηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων από το Διοικητικό Συμβούλιο μετά από εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου και Κινδύνων.

Η Εταιρεία έχει δημιουργήσει τις κατάλληλες δομές, διαδικασίες και ελεγκτικούς μηχανισμούς προκειμένου να αξιολογήσει και να διαχειριστεί κινδύνους που ενδέχεται να ανακύψουν σχετικά με τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Δάνεια σε Διοικητικούς Συμβούλους

Δανεισμός Διοικητικών Συμβούλων της Εταιρείας από εταιρείες του Συγκροτήματος και πληροφορίες αναφορικά με ενδεχόμενο ίδιο συμφέρον Διοικητικών Συμβούλων σε συναλλαγές ή ζητήματα που επηρεάζουν την Εταιρεία, παρουσιάζονται στη Σημείωση 28 των Ενοποιημένων και των ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Δικαιώματα Ψήφου και ελέγχου

Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει τίτλους με ειδικά δικαιώματα ελέγχου και ούτε υπάρχουν οποιοδήποτε περιορισμοί στα δικαιώματα ψήφου. Όλες οι μετοχές έχουν τα ίδια δικαιώματα

Λειτουργούσα Επιχείρηση

Το Διοικητικό Συμβούλιο βεβαιώνει ότι η Εταιρεία προτίθεται να συνεχίσει να λειτουργεί ως δρώσα οικονομική μονάδα (going concern) για τους επόμενους δώδεκα μήνες.

Συμμόρφωση με τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης

Ως Λειτουργοί Συμμόρφωσης με τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, οι οποίοι παρακολουθούν, σε συνεργασία με την Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων, την εφαρμογή του Κώδικα, έχουν διοριστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο ο κ. Δημήτρης Δημητρίου και η κ. Πέλλα Δημητριάδου, η οποία έχει αντικαταστήσει τον κ. Γιώργο Μισίδη ο οποίος έχει αφυπηρετήσει στις 03/03/2020, οι οποίοι παρακολουθούν, σε συνεργασία με την Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων, την εφαρμογή του Κώδικα.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Woolworth (Cyprus) Properties Plc για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

ΕΥΘΥΝΗ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΣ (συνέχεια)

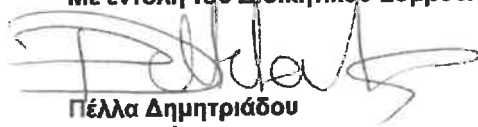
Σχέσεις με τους Μετόχους

Οι Διοικητικοί Σύμβουλοι θεωρούν ως σημαντικό μέρος των ευθυνών τους την έγκαιρη, σαφή και έγκυρη πληροφόρηση των Μετόχων και την υιοθέτηση των προνοιών του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που αφορούν την εποικοδομητική αξιοποίηση της Γενικής Συνέλευσης και την ισότιμη μεταχείριση των Μετόχων. Οι Μέτοχοι, εφόσον αντιπροσωπεύουν επαρκή αριθμό μετοχών, έχουν τη δυνατότητα να εγγράψουν θέματα προς συζήτηση στις Γενικές Συνελεύσεις των Μετόχων σύμφωνα με τις διαδικασίες που προβλέπονται από τον περί Εταιρειών Νόμο.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει διορίσει τους κ. Γιώργο Λουκά και Μαρία Αριστείδου ως υπεύθυνους για θέματα Επικοινωνίας με τους Μετόχους της Εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει διορίσει τον κ. Στέφο Δ. Στεφανίδη, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Διοικητικό Σύμβουλο, ως Ανώτερο Ανεξάρτητο Διοικητικό Σύμβουλο, ο οποίος είναι διαθέσιμος να ακούει τις ανησυχίες των Μετόχων των οποίων τυχόν προβλήματα δεν έχουν επιλυθεί μέσω των κανονικών καναλιών επικοινωνίας της Εταιρείας.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,



Πέλλα Δημητριάδου
Γραμματέας

Λευκωσία, 12 Μαρτίου 2021



**Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή
Προς τα Μέλη της Woolworth (Cyprus) Properties Plc**

**Έκθεση επί του Ελέγχου των Ενοποιημένων και Ατομικών Οικονομικών
Καταστάσεων**

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Woolworth (Cyprus) Properties Plc (η "Εταιρεία") και των θυγατρικών της (το "Συγκρότημα") δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και της χρηματοοικονομικής τους επίδοσης και των ταμειακών ροών τους, για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

Τι έχουμε ελέγξει:

Έχουμε ελέγξει τις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις όπως παρουσιάζονται στις σελίδες 31 μέχρι 128 και οι οποίες αποτελούνται από:

- τον ενοποιημένο ισολογισμό και ισολογισμό της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2019,
- την ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων και κατάσταση συνολικών εισοδημάτων της Εταιρείας για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή,
- την ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή,
- την ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών και κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, και
- περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις.

Το χρηματοοικονομικό πλαίσιο αναφοράς που έχει εφαρμοστεί στην κατάρτιση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων είναι τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και οι απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

Βάση γνώμης

Ο έλεγχός μας έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ). Οι ευθύνες μας, με βάση αυτά τα πρότυπα περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο *Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων και Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων* της έκθεσής μας.

Πιστεύουμε, ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια, που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη

**PricewaterhouseCoopers Ltd, PwC Central, 43 Demostheni Severi Avenue, CY-1080 Nicosia
P O Box 21612, CY-1591 Nicosia, Cyprus
T: +357 - 22 555 000, F: +357 - 22 555 001, www.pwc.com.cy**

PricewaterhouseCoopers Ltd is a private company registered in Cyprus (Reg. No. 143594). Its registered office is at 3 Themistocles Dervis Street, CY-1066, Nicosia. A list of the company's directors, including for individuals the present and former (if any) name and surname and nationality, if not Cypriot and for legal entities the corporate name, is kept by the Secretary of the company at its registered office. PwC refers to the Cyprus member firm, PricewaterhouseCoopers Ltd and may sometimes refer to the PwC network. Each member firm is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.

Ανεξαρτησία

Παραμένουμε ανεξάρτητοι από το Συγκρότημα και την Εταιρεία καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον *Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας Λογιστών (συμπεριλαμβανομένων των Διεθνών Προτύπων Ανεξαρτησίας)*, που εκδίδεται από το *Διεθνές Συμβούλιο Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (Κώδικας ΔΣΠΔΕΛ)* και τις απαιτήσεις δεοντολογίας, που σχετίζονται με τον έλεγχο ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων στην Κύπρο και έχουμε συμμορφωθεί με τις άλλες ευθύνες δεοντολογίας, που απορρέουν από τις απαιτήσεις αυτές και τον Κώδικα ΔΣΠΔΕΛ.

Ουσιώδης αβεβαιότητα σε σχέση με την συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Επισύρουμε την προσοχή στη Σημείωση 2 επί των οικονομικών καταστάσεων, που δεικνύει ότι το Συγκρότημα και η Εταιρεία υπέστησαν καθαρή ζημιά ύψους €8.805.022 και €8.809.898 αντίστοιχα κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και κατά την ημερομηνία αυτή, οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις τους υπερέβαιναν τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία τους κατά €26.749.786 και €25.030.393 αντίστοιχα. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία είχε αρνητικά ίδια κεφάλαια €9.444.566. Επιπρόσθετα, αναφέρονται οι παράγοντες που λήφθηκαν υπόψη για την ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων στη βάση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας περιλαμβανομένων των ενεργειών της Διεύθυνσης.

Περαιτέρω επισύρουμε την προσοχή στις Σημειώσεις 6, 7 και 29 επί των οικονομικών καταστάσεων όπου περιγράφονται η διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου καθώς και οι σημαντικοί υπολογισμοί και παραδοχές όπως και οι αβεβαιότητες, συμπεριλαμβανομένων αυτών που σχετίζονται με την πιθανή επίπτωση του κορονοϊού (Covid-19) στις εργασίες, στα αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική θέση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας καθώς και τα μέτρα που έχουν ληφθεί και προγραμματίζονται σε σχέση με τα γεγονότα αυτά.

Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 2, οι παράγοντες αυτοί υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιαστικής αβεβαιότητας που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Η γνώμη μας δεν έχει επιφύλαξη σε σχέση με αυτό το θέμα.

Κύρια θέματα ελέγχου συμπεριλαμβανομένων των σημαντικότερων κινδύνων ουσιωδών ανακρίβειών, που περιλαμβάνει εκτιμώμενους κινδύνους ουσιωδών ανακρίβειών που οφείλονται σε αυτά

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου. Τα θέματα αυτά έχουν εξεταστεί στο πλαίσιο του ελέγχου των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη σχετικά με αυτά τα θέματα. Επιπρόσθετα στο θέμα που περιγράφεται στην ενότητα Ουσιώδης αβεβαιότητα σε σχέση με την συνεχιζόμενη δραστηριότητα, έχουμε προσδιορίσει ότι τα θέματα που περιγράφονται παρακάτω είναι τα κύρια θέματα ελέγχου που πρέπει να κοινοποιηθούν στην έκθεσή μας.

Κύριο Θέμα Ελέγχου

Πώς ο έλεγχος έχει αντιμετωπίσει το Κύριο Θέμα Ελέγχου

Συμφωνία ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων έναντι τραπεζικού δανεισμού (Debt-For-Asset Swap)

Αναφερθείτε στη Σημείωση 2 Βάση ετοιμασίας, Σημείωση 16 Επενδύσεις σε ακίνητα, Σημείωση 17 Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες, Σημείωση 19 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία Σημείωση 21 Περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα

Οι διαδικασίες ελέγχου που διενεργήσαμε περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

- Έχουμε παραλάβει και μελετήσει τη συμφωνία.

Κύριο Θέμα Ελέγχου

Πώς ο έλεγχος έχει αντιμετωπίσει το Κύριο Θέμα Ελέγχου

προς πώληση και Σημείωση 29 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού.

Στις 10 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία και άλλες συνδεδεμένες εταιρείες της προχώρησαν σε υπογραφή συμφωνίας με τον κύριο τραπεζικό οργανισμό με τον οποίο συνεργάζονται για ανταλλαγή περιουσιακών στοιχείων έναντι τραπεζικού δανεισμού (Debt-for-asset swap).

Κατά τη διάρκεια του 2019, το Συγκρότημα ολοκλήρωσε το μέρος της συμφωνίας που αφορούσε διάθεση επενδύσεων σε ακίνητα αξίας €30.800.000, από τα οποία €20.300.000 αφορούν την Εταιρεία. Επιπρόσθετα ολοκληρώθηκε μέρος της συμφωνίας που αφορούσε επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία με λογιστική αξία €9.330.603 στον ισολογισμό του Συγκροτήματος και €4.144.884 στον ισολογισμό της Εταιρείας. Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 2, η ζημιά από τη διάθεση των επενδύσεων σε ακίνητα ανήλθε στα €6.857.669 και €3.910.169 για το Συγκρότημα και την Εταιρεία αντίστοιχα και η ζημιά/(κέρδος) από τη διάθεση επένδυσης σε συνδεδεμένη εταιρεία ανήλθε στα €2.921.778 και €(2.383.479) για το Συγκρότημα και την Εταιρεία αντίστοιχα.

Η δίκαιη αξία του ακινήτου που παραμένει στον ισολογισμό του Συγκροτήματος και σχετίζεται με συμφωνία ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων έναντι τραπεζικού δανεισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2019 είναι €57.500.000.

Οι ανταλλαγές με την τράπεζα που δεν ολοκληρώθηκαν μέχρι το τέλος του 2019 θεωρούνται γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού.

Η πιο πάνω συμφωνία είναι πολύ σημαντικός τομέας που εστίασε ο έλεγχος.

Εκτίμηση Επενδύσεων σε ακίνητα σε δίκαιη αξία

Αναφερθείτε στη Σημείωση 2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και Σημείωση 7 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές, και Σημείωση 16 Επενδύσεις σε ακίνητα.

Η Διεύθυνση έχει εκτιμήσει την δίκαιη αξία των Επενδύσεων σε ακίνητα του

- Έχουμε αξιολογήσει κατά πόσο η συμφωνία έχει αντικατοπτριστεί ορθά από την Εταιρεία και το Συγκρότημα στις οικονομικές καταστάσεις.
- Αξιολόγησαμε την ταξινόμηση των σχετικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος στις οικονομικές καταστάσεις.
- Εξετάσαμε τη περίοδο αναφοράς στην οποία αναγνωρίστηκε η συναλλαγή από τη διεύθυνση.

Τέλος, αξιολογήσαμε την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σχετικά με το θέμα αυτό.

Τα αποτελέσματα των πιο πάνω διαδικασιών ήταν ικανοποιητικά.

Οι ελεγκτικές διαδικασίες που ακολουθήσαμε σχετικά με την εκτίμηση της Διεύθυνσης για τις επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν αξιολόγηση της ικανότητας, των δυνατοτήτων και της αντικειμενικότητας της Διεύθυνσης και των ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών και πολεοδόμων.

Κύριο Θέμα Ελέγχου

Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε €96.739.111 και €19.509.112 αντίστοιχα στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ποσά που αντιπροσωπεύουν περίπου το 85% και 21% των συνολικών περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αντίστοιχα.

Στις καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων του Συγκροτήματος αναγνωρίστηκε κέρδος ύψους €6.885.582 από τις επανεκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα. Οι εκτιμήσεις βασίζονται σε ορισμένες βασικές παραδοχές που απαιτούν σημαντικούς λογιστικούς υπολογισμούς και εκτιμήσεις από τη Διεύθυνση συμπεριλαμβανομένων των συντελεστών κεφαλαιοποίησης και δικαιών ενοικίων αγοράς. Κάποιες από τις εκτιμήσεις και υπολογισμούς υπόκεινται στις συνθήκες της αγοράς και δύναται να τροποποιηθούν με την πάροδο του χρόνου. Εξωτερικές εκτιμήσεις από ανεξάρτητους εκτιμητές λαμβάνονται υπόψη κατά τη διαδικασία εκτίμησης αξιών από τη Διεύθυνση.

Πρόβλεψη ζημιάς σε χρηματοοικονομικές εγγυήσεις σύμφωνα με το Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 9 'Χρηματοοικονομικά Μέσα'.

Αναφερθείτε στη Σημείωση 4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών, Σημείωση 6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου, Σημείωση 7 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις, Σημείωση 27 Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις και Σημείωση 28 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη.

Ο ισολογισμός του Συγκροτήματος και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2019 παρουσιάζουν πρόνοια για χρηματοοικονομικές εγγυήσεις ύψους €5.773.000. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 αναγνωρίστηκε επιπρόσθετη πρόνοια ύψους €4.796.000 για το Συγκρότημα και την Εταιρεία.

Ο υπολογισμός της πρόβλεψης απαιτεί την εφαρμογή του Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 9 'Χρηματοοικονομικά Μέσα' και κατ' επέκταση προϋποθέτει την άσκηση σημαντικής κρίσης από τη Διεύθυνση.

Πώς ο έλεγχος έχει αντιμετωπίσει το Κύριο Θέμα Ελέγχου

Έχουμε ακόμη αξιολογήσει τη μαθηματική ακρίβεια, και την καταλληλότητα της μεθοδολογίας και των βασικών παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν, συγκρίνοντας τις παραδοχές με τις οικονομικές προσδοκίες της αγοράς, χρησιμοποιώντας επίσης εσωτερικούς εμπειρογνώμονες εκτιμητές για να αξιολογήσουμε κατά πόσο οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν ήταν εντός του εύρους εύλογα αποδεκτών παραδοχών. Επίσης, αξιολογήσαμε την καταλληλότητα της ψηλότερης και καλύτερης χρήσης (highest and best use) των ακινήτων λαμβάνοντας υπόψη γνώμη εξωτερικών εκτιμητών.

Επιπρόσθετα, αξιολογήσαμε την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αναφορικά με την εκτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα.

Τα αποτελέσματα των πιο πάνω διαδικασιών ήταν ικανοποιητικά.

Οι διαδικασίες ελέγχου που διενεργήσαμε περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

- Αξιολογήσαμε την καταλληλότητα των παραδοχών και της μεθόδου υπολογισμού της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση.
- Εξετάσαμε την πιθανότητα αθέτησης και του ποσοστού αναμενόμενης ζημιάς σε σχέση με τις εν λόγω υποχρεώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, λαμβάνοντας υπόψη την πιστοληπτική ικανότητα που καθόρισε η Εταιρεία εξετάζοντας την οικονομική θέση του Συγκροτήματος Εταιρειών CTC καθώς και μακροοικονομικούς παράγοντες που επηρεάζουν την κυπριακή οικονομία.
- Ελέγξαμε την ακρίβεια του υπολογισμού με βάση τον υπολογισμό που δόθηκε από την Διεύθυνση.
- Επιπρόσθετα, αξιολογήσαμε την επάρκεια των γνωστοποιήσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με την εκτίμηση της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς.

Τα αποτελέσματα των πιο πάνω διαδικασιών ήταν ικανοποιητικά.

Αναφορά σε άλλες πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης και στην Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης και την Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων υπευθύνων της Εταιρείας για τις οικονομικές καταστάσεις, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτή επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφέρουμε οποιοδήποτε συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σχετικά με τον έλεγχο των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να διαβάσουμε τις άλλες πληροφορίες, που αναφέρονται παραπάνω, έτσι ώστε να αξιολογήσουμε, κατά πόσο αυτές δεν συνάδουν ουσιωδώς με τις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις ή με τη γνώση που έχουμε αποκτήσει κατά τη διάρκεια του ελέγχου, ή διαφαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις διαδικασίες που έχουμε πραγματοποιήσει σχετικά με τις άλλες πληροφορίες που έχουμε παραλάβει πριν την ημερομηνία της έκθεσης του ανεξάρτητου ελεγκτή, συμπεράνουμε ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για θέματα διακυβέρνησης για τις Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113, και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητά και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει το Συγκρότημα και την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για θέματα διακυβέρνησης είναι υπεύθυνοι για την επίβλεψη της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων και Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας, είναι να αποκτήσουμε λελογισμένη διασφάλιση για το κατά πόσον οι ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις στο σύνολο τους είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος και η έκδοση έκθεσης ελεγκτή η οποία να περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Λελογισμένη διασφάλιση συνιστά υψηλού βαθμού διασφάλιση αλλά όχι εγγύηση ότι ο έλεγχος, όπως αυτός πραγματοποιήθηκε με βάση τα ΔΠΕ, πάντοτε θα εντοπίζει ένα ουσιώδες σφάλμα όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν είτε από απάτη, είτε από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη εάν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμενόταν ότι θα επηρεάσουν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών που λήφθηκαν με βάση αυτές τις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

Ως μέρος ενός ελέγχου σύμφωνα με τα ΔΠΕ, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Αναγνωρίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους για ουσιώδη σφάλματα στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις, που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζουμε και εφαρμόζουμε ελεγκτικές διαδικασίες, οι οποίες ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και λαμβάνουμε ελεγκτικά τεκμήρια, τα οποία είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν τη βάση της γνώμης μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ενός ουσιώδους σφάλματος, που οφείλεται σε απάτη, είναι μεγαλύτερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, λόγω του ότι η απάτη μπορεί να περιλαμβάνει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς δηλώσεις ή την παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που είναι σχετικές με τον έλεγχο, προκειμένου να σχεδιάσουμε ελεγκτικές διαδικασίες, που είναι κατάλληλες υπό τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του λελογισμένου των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα το Συγκρότημα και η Εταιρεία να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητά.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, δομή και περιεχόμενο των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τις συναλλαγές και γεγονότα με τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.
- Λαμβάνουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με τις οικονομικές πληροφορίες των οντοτήτων ή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για να εκφράσουμε γνώμη επί των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, επίβλεψη και εκτέλεση του ελέγχου των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης θέματα σχετικά με το προβλεπόμενο πεδίο και χρονοδιάγραμμα του ελέγχου και σημαντικά ευρήματα από τον έλεγχο, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που εντοπίσαμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επίσης, παρέχουμε στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης δήλωση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας που αφορούν στην ανεξαρτησία μας και κοινοποιούμε σε αυτό όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και, όπου είναι εφαρμόσιμο, ενέργειες που λαμβάνονται για την εξάλειψη των απειλών ή των μέτρων προστασίας που εφαρμόζονται.

Από τα θέματα που κοινοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης, καθορίζουμε τα θέματα που έχουν τη μεγαλύτερη σημασία στον έλεγχο των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και, ως εκ τούτου, είναι τα κύρια θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 10(2) του Κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014, παρέχουμε τις πιο κάτω πληροφορίες στην Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή, οι οποίες απαιτούνται επιπρόσθετα από τις απαιτήσεις των Διεθνών Προτύπων Ελέγχου.

Διορισμός του Ελεγκτή και Περίοδος Διορισμού

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως ελεγκτές του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 1998. Ο διορισμός μας ανανεωνόταν ετησίως, από τότε, με ψήφισμα των μετόχων. Στις 12 Μαΐου 2005 το Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου περιλήφθηκε για πρώτη φορά στο κατάλογο των ρυθμιζόμενων αγορών που καταρτίζεται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης και επομένως το πρώτο οικονομικό έτος που η Εταιρεία ορίστηκε ως Οντότητα Δημοσίου Συμφέροντος (ΟΔΣ) στην Ευρωπαϊκή Ένωση ήταν το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2006. Από τότε, η συνολική περίοδος αδιάκοπου διορισμού ήταν 14 έτη.

Συνοχή της πρόσθετης Έκθεσης προς την Επιτροπή Ελέγχου

Επιβεβαιώνουμε ότι η γνώμη μας επί των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων η οποία εκφέρεται σε αυτήν την έκθεση, συνάδει με την πρόσθετη έκθεση μας στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας που έχει εκδοθεί στις 12 Μαρτίου 2021 σύμφωνα με το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

Δηλώνουμε ότι δεν παρείχαμε μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και το άρθρο 72 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017. Επίσης δεν υπάρχουν μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουν παρασχεθεί από εμάς προς το Συγκρότημα και την Εταιρεία, οι οποίες δεν έχουν γνωστοποιηθεί στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις ή στην Έκθεση Διαχείρισης.

Άλλα Νομικά Θέματα

Σύμφωνα με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017, αναφέρουμε τα πιο κάτω:

- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, η Έκθεση Διαχείρισης έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και οι πληροφορίες που δίνονται στην έκθεση αυτή συνάδουν με τις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις.
- Με βάση τη γνώση και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος του Συγκροτήματος και της Εταιρείας που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, τα πληροφοριακά στοιχεία της έκθεσης εταιρικής διακυβέρνησης, που παρουσιάζονται σύμφωνα με τις απαιτήσεις των υποπαραγράφων (iv) και (v) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και η οποία περιλαμβάνεται ως ειδικό τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις σχετικές απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και συνάδουν με τις ενοποιημένες και τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις.
- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, έχουν παρασχεθεί στην δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης όλα τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις υποπαραγράφους (i), (ii), (iii), (vi) και (vii) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.
- Με βάση τη γνώση και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος του Συγκροτήματος και της Εταιρείας που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στη δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης όσον αφορά τα στοιχεία που αφορούν τις υποπαραγράφους (iv) και (v) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

Άλλο θέμα

Αυτή η έκθεση, περιλαμβανομένης και της γνώμης, ετοιμάστηκε για τα μέλη της Εταιρείας ως σώμα και μόνο σύμφωνα με το Άρθρο 10(1) του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και το Άρθρο 69 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017 και για κανένα άλλο σκοπό. Δίνοντας αυτή τη γνώμη δεν αποδεχόμαστε και δεν αναλαμβάνουμε ευθύνη για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή προς οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο στη γνώση του οποίου αυτή η έκθεση δυνατόν να περιέλθει. Ο συνέταιρος ανάθεσης για αυτή την ανεξάρτητη έκθεση ελέγχου είναι ο Κωνσταντίνος Ταλιώτης.



Κωνσταντίνος Ταλιώτης
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής

εκ μέρους και για λογαριασμό της
PricewaterhouseCoopers Limited

Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές
PwC Central, Λεωφόρος Δημοσθένη Σεβέρη 43
Τ.Τ. 1080 Λευκωσία, Κύπρος

12 Μαρτίου 2021

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Σημ.	2019 €	2018 €
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες			
Δικαιώματα χρήσης ακινήτων και άλλα εισοδήματα	16	4.022.623	5.381.243
Άλλα έσοδα	8	306.428	404.576
Γενικά έξοδα και έξοδα διοικητικής λειτουργίας	10	(2.014.247)	(3.582.525)
Άλλες ζημιές - καθαρές	9	(51.658)	(245.008)
Ζημιά από διάθεση επενδύσεων σε ακίνητα έναντι δανεισμού	2	(6.857.669)	-
Ζημιά από διάθεση επενδύσεων σε συνδεδεμένες εταιρείες έναντι δανεισμού	2	(2.921.778)	-
Καθαρές ζημιές δίκαιης αξίας σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	19	-	(53.178.312)
Υπολογιζόμενη πρόνοια για εταιρικές εγγυήσεις σε συγγενικές εταιρείες	6	(4.796.000)	(613.000)
Ζημιά από διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	19	(566.662)	(53.684.937)
Κέρδος δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	16	6.885.582	16.432.121
Ζημιά εργασιών		(5.993.381)	(89.085.842)
Χρηματοδοτικά έξοδα	12	(2.900.046)	(4.967.672)
Χρηματοδοτικά έσοδα	12	9.481	2.589.062
Μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) συνδεδεμένων εταιρειών μετά τη φορολογία	17	361.085	(559.858)
Ζημιά πριν τη φορολογία		(8.522.861)	(92.024.310)
Εταιρικός φόρος και αμυντική εισφορά	13	(491.240)	(363.522)
Αναβαλλόμενη φορολογία	25	209.079	(1.815.574)
Φορολογία	13	(282.161)	(2.179.096)
Καθαρή ζημιά και συνολική ζημιά για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας		(8.805.022)	(94.203.406)
Ζημιές ανά μετοχή από συνεχιζόμενες και μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας (σεντ ανά μετοχή):	14		
Βασικά και αναπροσαρμοσμένα		(4,12)	(44,08)
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		(4,12)	(44,08)
Σύνολο		(4,12)	(44,08)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 42 μέχρι 128 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

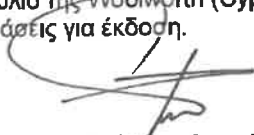
Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ενοποιημένος ισολογισμός στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Σημ.	2019 €	2018 €
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	15	146.352	199.130
Επενδύσεις σε ακίνητα	16	96.739.111	104.039.111
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	17	9.868.818	9.427.071
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	19	1.763	1.763
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	19	1.363.175	1.653.463
Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις	20	5.000.000	5.000.000
		112.919.019	120.320.538
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα		1.194	1.194
Προπληρωμές		31.235	135.772
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	19	1.344.818	1.263.677
Εμπορικά εισπρακτέα	19	359	48.802
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20	126.424	84.722
		1.504.030	1.534.167
Περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	21	-	26.830.604
		1.504.030	27.364.771
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		114.423.049	147.685.309
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδοτέα στους μετόχους της Εταιρείας			
Μετοχικό κεφάλαιο	22	72.738.220	72.738.220
Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		197.184	197.184
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	22	25.018.383	25.018.383
Ίδιες μετοχές	22	(154.437)	(154.437)
Αποθεματικά δίκαιης αξίας	23	1.515.846	8.122.701
Κέρδη που κρατήθηκαν		(67.511.342)	(65.253.675)
		31.803.854	40.668.376
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		31.803.854	40.668.376
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	24	43.858.879	83.675.052
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	25	10.506.500	10.715.579
		54.365.379	94.390.631
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	26	3.054.213	4.429.763
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.615.883	1.338.574
Δανεισμός	24	17.810.720	5.880.965
Εγγυήσεις και πιστωτικές δεσμεύσεις	27	5.773.600	977.000
		28.253.816	12.626.302
Σύνολο υποχρεώσεων		82.619.195	107.016.933
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		114.423.049	147.685.309

Στις 12 Μαρτίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο της Woolworth (Cyprus) Properties Plc ενέκρινε αυτές τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.


Χριστάκης Χαραλάμπους
Πρόεδρος


Γιώργος Λουκά
Εκτελεστικός Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 42 μέχρι 128 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €	Μετοχές υπό έκδοση €	Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ €	Ίδιες μετοχές €	Αποθεματικό υπέρ το άρτο (2) €	Αποθεματικά δικαιωσ αξίας €	Κέρδη που κρατήθηκαν (1) €	Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδοτέα στους μετόχους της Εταιρείας €
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2018		57.395.790	15.342.430	197.184	(154.437)	25.018.383	13.632.188	21.868.497	133.300.035
Επίδραση της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 την 1 ^η Ιανουαρίου 2018		-	-	-	-	-	-	1.673.827	1.673.827
Αναπροσαρμοσμένο υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2018		57.395.790	15.342.430	197.184	(154.437)	25.018.383	13.632.188	23.542.324	134.973.862
Συνολικό εισόδημα Ζημία για το έτος		-	-	-	-	-	-	(94.203.406)	(94.203.406)
Συνολικό εισόδημα για το έτος		-	-	-	-	-	-	(94.203.406)	(94.203.406)
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες Έκδοση μετοχών	22	15.342.430	(15.342.430)	-	-	-	(102.080)	-	-
Έξοδα για έκδοση μετοχών	23	-	-	-	-	-	(5.407.407)	5.407.407	-
Μεταφορά στα κέρδη που κρατήθηκαν	23	-	-	-	-	-	(5.509.487)	5.407.407	(102.080)
Σύνολο συναλλαγών με ιδιοκτήτες		15.342.430	(15.342.430)	-	-	-	(102.080)	5.407.407	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018		72.738.220	-	197.184	(154.437)	25.018.383	8.122.701	(65.253.675)	40.668.376

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 (συνέχεια)

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €	Μετοχές υπό έκδοση €	Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ €	18δες μετοχές €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο (2) €	Αποθεματικά δικαιής αξίας €	Κέρδη που κρατήθηκαν (1) €	Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδοτέα στους μετόχους της Εταιρείας €
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2019		72.738.220	-	197.184	(154.437)	25.018.383	8.122.701	(65.253.675)	40.668.376
Συνολικό εισόδημα Ζημιά για το έτος		-	-	-	-	-	-	(8.805.022)	(8.805.022)
Συνολικό εισόδημα για το έτος		-	-	-	-	-	-	(8.805.022)	(8.805.022)
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες Αμυντική εισφορά για λογίζομενη Μεταφορά στις ζημιές που κρατήθηκαν	23	-	-	-	-	-	-	(59.500)	(59.500)
Σύνολο συναλλαγών με ιδιοκτήτες		-	-	-	-	-	(6.606.855)	6.606.855	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019		72.738.220	-	197.184	(154.437)	25.018.383	1.515.846	(67.511.342)	31.803.854

(1) Εταιρείες που δεν διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολόγηση, όπως προσδιορίζονται από τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, θα θεωρείται πως έχουν διανεμηθεί αυτό το ποσό σαν μέρισμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά προς 15% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογίζομενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι, για σκοπούς λογίζομενης διανομής μερίσματος κατά το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου με κατοικία στην Δημοκρατία. Το ποσοστό της έκτακτης εισφοράς για την άμυνα αυξήθηκε από 15% στο 17% για κέρδη για το φορολογικό έτος 2009 και στο 20% για κέρδη για τα φορολογικά έτη 2010 και 2011 και μειώθηκε πίσω στο 17% για κέρδη για τα φορολογικά έτη 2012 και μετέπειτα. Το ποσό της λογίζομενης διανομής μερίσματος μειώνεται με σταδιακή ποσοστό. Πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται μέχρι το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων.

(2) Το αποθεματικό υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμο για διανομή υπό μορφή μερίσματος.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 42 μέχρι 128 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Σημ.	2019 €	2018 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Ζημιά πριν τη φορολογία		(8.522.861)	(92.024.310)
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	38.819	39.563
Χρεωστικούς τόκους	12	2.900.046	4.967.672
Πιστωτικούς τόκους	12	(9.481)	(2.589.062)
Μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) συνδεδεμένων εταιρειών	17	(361.085)	559.858
Κέρδος/ζημιάς από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	16	(6.885.582)	(16.432.121)
Ζημιά/κέρδη από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού		-	53.178.312
Ζημιά/κέρδη από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	51.658	(4.999)
Ζημιά διαγραφής χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε αποσβεσμένο κόστος	6	566.662	53.684.937
Ζημιά από ανταλλαγή επενδύσεων σε ακίνητα	2	7.886.783	-
Ζημιά από ανταλλαγή μετοχών συνδεδεμένης εταιρείας	2	2.921.779	-
Πρόνοια για εταιρικές εγγυήσεις σε συγγενικές εταιρείες	6	4.796.000	613.000
Χρέωση απομείωσης για επισφαλή χρέη	10	1.325	400
		3.384.043	1.993.250
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Προπληρωμές		104.537	(16.342)
Φορολογικά εισπρακτέα		-	17.843
Εμπορικά εισπρακτέα		47.118	19.232
Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος		(81.141)	(44.958)
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα		(1.430.379)	525.891
		2.024.178	2.494.916
Μετρητά που προήλθαν από εργασίες		(213.932)	(1.457.592)
Φορολογία που πληρώθηκε			
		1.810.246	1.037.324
Καθαρά μετρητά από εργασίες			
Ροή μετρητών (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	(46.755)	(59.535)
Αγορά επενδύσεων σε ακίνητα	16	(426.387)	(2.534.094)
Εισπράξεις από πώληση, ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	9.054	4.999
Εισπράξεις από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα	16	-	16.700.000
Δανεισμός σε συγγενικά μέρη		(321.217)	(5.584.054)
Εισπράξεις από δανεισμό		44.844	534.239
Τόκοι που εισπράχθηκαν		9.481	20.806
		(730.980)	9.082.361
Καθαρά μετρητά (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες			
Ροή μετρητών από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμές δανεισμού		(4.114.594)	(10.885.584)
Δανεισμός από συγγενικά μέρη		7.217.673	6.556.834
Αποπληρωμές δανεισμού από συγγενικά μέρη		(2.895.910)	(4.316.204)
Τόκοι που πληρώθηκαν		(141.253)	(1.074.914)
Έξοδα για έκδοση μετοχών		-	(102.080)
		65.916	(9.821.948)
Καθαρά μετρητά από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα		1.145.182	297.737
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή του έτους		(1.684.076)	(1.981.813)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους	20	(538.894)	(1.684.076)

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 (συνέχεια)

Μη ταμειακές συναλλαγές

Το Συγκρότημα πραγματοποίησε τις παρακάτω μη ταμειακές συναλλαγές για το 2019 και 2018:

1. Το καθαρό μέρισμα ύψους €15.342.430 για το 2017 χρησιμοποιήθηκε για την εξόφληση νέων μετοχών που εκδόθηκαν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προς τους Μετόχους της Εταιρείας (Σημ. 22).
2. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, ο δανεισμός ύψους €24.902.346 με τη συγγενική εταιρεία Olymbos Investments Limited μεταφέρθηκε στη μητρική εταιρεία Cyprus Trading Corporation Plc (Σημ. 28 (iv)).
3. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, ο δανεισμός μεταξύ των εταιρειών Cyprus Limni Resorts and Golfcourses Plc και Cassandra Trading Ltd ύψους €11.078.286 μεταφέρθηκε στη Woolworth (Cyprus) Properties Plc μέσω του δανεισμού της με την Cyprus Trading Corporation Plc (Σημ. 28 (iv)).
4. Στις 9 Φεβρουαρίου 2018, τα ακίνητα Superhome Στρόβολος ιδιοκτησία της θυγατρικής εταιρείας Estelte Limited και ο Πύργος Σιακόλα στην Παλιά Λευκωσία που ανήκει στη θυγατρική εταιρεία Calandra Limited μεταφέρθηκαν σε θυγατρικές εταιρείες της Τράπεζας Κύπρου για τα ποσά €10.300.000 και €17.000.000 αντίστοιχα, τα οποία ανταλλάχθηκαν έναντι ισόποσου τραπεζικού δανεισμού της Woolworth (Cyprus) Properties Ltd (Σημ. 2).
5. Κατά τη διάρκεια του 2019, ακίνητα αξίας €30.800.000 και μετοχές σε συνδεδεμένη εταιρεία αξίας €9.330.603 ανταλλάχθηκαν έναντι δανεισμού της Εταιρείας ύψους €6.104.661 και τραπεζικών παρατραβήγματος €1.029.094 και δανεισμού άλλων συγγενικών εταιρειών ύψους €23.648.608, με πίστωση στους λογαριασμούς τους (Σημ.2).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 42 μέχρι 128 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Κατάσταση συνολικών εισοδημάτων της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Σημ.	2019 €	2018 €
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες			
Δικαιώματα χρήσης ακινήτων και άλλα εισοδήματα	16	685.026	2.223.338
Άλλα έσοδα	8	1.523.829	1.866.033
Γενικά έξοδα και έξοδα διοικητικής λειτουργίας	10	(1.641.344)	(2.665.648)
Άλλες ζημιές – καθαρά	9	(10.152)	(245.008)
Ζημιά από ανταλλαγή επενδύσεων σε ακίνητα έναντι δανεισμού	2	(3.910.169)	-
Κέρδος από ανταλλαγή επενδύσεων σε συνδεδεμένες εταιρείες σε ακίνητα έναντι δανεισμού	2	2.383.479	-
Καθαρές ζημιές δικαιοχρησίας σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	19	-	(53.178.312)
Πρόνοια για εταιρική εγγύηση σε συγγενικές εταιρείες	6	(4.796.000)	(613.000)
Ζημιά από διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	19	(566.662)	(53.684.937)
Ζημιά δικαιοχρησίας επενδύσεων σε ακίνητα	16	-	(942.417)
Ζημιά εργασιών		(6.331.991)	(107.239.951)
Χρηματοδοτικά έξοδα	12	(4.345.838)	(6.350.034)
Χρηματοδοτικά έσοδα	12	691.054	3.609.631
Ζημιά πριν τη φορολογία		(9.988.776)	(109.980.354)
Εταιρικός φόρος και αμυντική εισφορά		(2.844)	(6.242)
Αναβαλλόμενη φορολογία		1.179.721	1.565.304
Φορολογία	13	1.176.877	1.559.062
Καθαρή ζημιά για το έτος		(8.809.898)	(108.421.292)
Ζημιές ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας (σεντ ανά μετοχή):	14		
Βασικές και αναπροσαρμοσμένες			
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		(4,12)	(50,73)
Σύνολο		(4,12)	(50,73)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 42 μέχρι 128 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ισολογισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Σημ.	2019 €	2018 €
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	15	6.380	13.617
Επενδύσεις σε ακίνητα	16	19.509.112	33.809.112
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	18	47.812.498	47.812.498
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	17	4.187.739	4.187.739
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	19	15.253.549	23.680.399
Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις	20	5.000.000	5.000.000
		91.769.278	114.503.365
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Προπληρωμές		3.829	53.605
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	19	1.259.444	1.301.432
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20	86.542	55.852
		1.349.815	1.410.889
Περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	21	-	10.144.884
		1.349.815	11.555.773
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		93.119.093	126.059.138
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδοτέα στους μετόχους της Εταιρείας			
Μετοχικό κεφάλαιο	22	72.738.220	72.738.220
Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		197.184	197.184
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	22	25.018.383	25.018.383
Ίδιες μετοχές	22	(154.437)	(154.437)
Αποθεματικά δίκαιης αξίας	23	(9.523.007)	(4.777.640)
Ζημιές που κρατήθηκαν		(97.720.909)	(93.596.878)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		(9.444.566)	(575.168)
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	24	74.864.759	114.333.164
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	25	1.318.692	2.498.413
		76.183.451	116.831.577
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	26	2.357.573	2.373.774
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		438.915	570.990
Δανεισμός	24	17.810.720	5.880.965
Εγγυήσεις και πιστωτικές δεσμεύσεις	27	5.773.000	977.000
		26.380.208	9.802.729
Σύνολο υποχρεώσεων		102.563.659	126.634.306
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		93.119.093	126.059.138

Στις 12 Μαρτίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο της Woolworth (Cyprus) Properties Plc ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

Χριστάκης Χαράλαμπος
Πρόεδρος

Γιώργος Λουκά
Εκτελεστικός Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 42 μέχρι 128 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €	Μετοχές υπό έκδοση €	μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ €	Διαφορά από ιδίες μετοχές €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο (2) €	Αποθεματικά δικαιωσίων €	Ζημιές που κρατήθηκαν (1) €	Σύνολο €
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2018		57.395.790	15.342.430	197.184	(154.437)	25.018.383	10.121.954	(1.646.927)	108.274.377
Επίδραση της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 την 1 ^η Ιανουαρίου 2018		-	-	-	-	-	-	1.673.827	1.673.827
Αναπροσαρμοσμένο υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2018		57.395.790	15.342.430	197.184	(154.437)	25.018.383	10.121.954	26.900	107.948.204
Συνολικό εισόδημα Ζημιά για το έτος		-	-	-	-	-	-	-	-
Συνολικό εισόδημα για το έτος		-	-	-	-	-	-	-	-
Συνολικές με ιδιοκτήτες Έκδοση μετοχών Έξοδα για έκδοση μετοχών Μεταφορά στις ζημιές που κρατήθηκαν	22 23 23	15.342.430	(15.342.430)	-	-	-	-	(108.421.292)	(108.421.292)
Σύνολο συναλλαγών με ιδιοκτήτες		15.342.430	(15.342.430)	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018		72.738.220	-	197.184	(154.437)	25.018.383	(4.777.640)	(93.596.878)	(575.168)
Συνολικό εισόδημα Ζημιά για το έτος		-	-	-	-	-	-	-	-
Συνολικό εισόδημα για το έτος		-	-	-	-	-	-	-	-
Συνολικές με ιδιοκτήτες Αμυντική εισφορά για λογίζομενη διανομή μερίσματος Μεταφορά στις ζημιές που κρατήθηκαν	23	-	-	-	-	-	-	(8.809.898)	(8.809.898)
Σύνολο συναλλαγών με ιδιοκτήτες		-	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019		72.738.220	-	197.184	(154.437)	25.018.383	(9.523.007)	(97.720.909)	(9.444.566)

(1) Εταιρείες που δεν διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως προσδιορίζονται από τον περί Εκκίσκου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, θα θεωρείται πως έχουν διανεμηθεί. Έκτακτη αμυντική εισφορά θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογίζομενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μετοχές, για σκοπούς λογίζομενης διανομής μερίσματος κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου με κατοικία στην Δημοκρατία. Το ποσοστό της έκτακτης εισφοράς για την άμυνα αυξήθηκε από 15% στο 17% για κέρδη για το φορολογικό έτος 2009 και στο 20% για κέρδη για τα φορολογικά έτη 2010 και 2011 και μειώθηκε πίσω στο 17% για κέρδη για τα φορολογικά έτη 2012 και μετέπειτα. Το ποσό της λογίζομενης διανομής μερίσματος μειώνεται με απαιτούμενη πραγματική μείρισμα που ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται μέχρι το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετοχών.

(2) Το αποθεματικό υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμο για διανομή υπό μορφή μερίσματος.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 42 μέχρι 128 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Σημ.	2019 €	2018 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Ζημιά πριν τη φορολογία		(9.986.775)	(109.980.354)
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	7.160	6.621
Χρεωστικούς τόκους	12	4.345.838	6.350.034
Πιστωτικούς τόκους	12	(691.054)	(3.609.631)
Εισόδημα από μερίσματα	8	(1.202.998)	(1.110.185)
Ζημιά δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	16	-	942.417
Ζημιά δίκαιης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	19	-	53.178.312
Ζημιά/(κέρδος) από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	10.152	(4.999)
Κέρδος από ανταλλαγή επενδύσεων σε συνδεδεμένες εταιρείες	2	(2.383.479)	-
Ζημιά διαγραφής χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε αποσβεσμένο κόστος	6	566.662	53.684.937
Ζημιά από ανταλλαγή επενδύσεων σε ακίνητα	2	4.939.263	-
Πρόνοια για εταιρικές εγγυήσεις σε συγγενικές εταιρείες	6	4.796.000	613.000
Χρέωση απομείωσης για επισφαλή χρέη	10	-	400
		400.768	70.552
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Προπληρωμές		49.778	(21.600)
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος		41.988	(65.757)
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα		110.567	(863.380)
Μετρητά που προήλθαν από εργασίες		603.101	(680.185)
Φορολογία που πληρώθηκε		(134.920)	(720.872)
Καθαρά μετρητά από/(για) εργασίες		468.181	(1.401.057)
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	(19.129)	(8.638)
Εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	9.054	4.999
Αγορά επενδύσεων σε ακίνητα	16	(311.668)	(102.417)
Εισπράξεις από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα		-	16.700.000
Δανεισμός σε συγγενικά μέρη		(3.033.457)	(8.974.689)
Εισπράξεις από δανεισμό		4.093.821	4.467.868
Τόκοι που εισπράχθηκαν		9.480	20.806
Καθαρά μετρητά από επενδυτικές δραστηριότητες		748.100	12.107.929
Ροή μετρητών για χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμές δανεισμού		(4.114.594)	(10.885.584)
Δανεισμός από συγγενικά μέρη		7.464.115	7.009.207
Αποπληρωμές δανεισμού από συγγενικά μέρη		(3.293.222)	(5.323.535)
Τόκοι που πληρώθηκαν		(138.410)	(1.074.261)
Έξοδα για έκδοση μετοχών		-	(102.080)
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(82.111)	(10.376.253)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα		1.134.170	360.619
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή του έτους		(1.712.946)	(2.043.565)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους	20	(578.776)	(1.712.946)

Μη ταμειακές συναλλαγές

Η Εταιρεία πραγματοποίησε τις παρακάτω μη ταμειακές συναλλαγές για το 2019 και 2018:

1. Το καθαρό μέρισμα ύψους €15.342.430 για το 2017 χρησιμοποιήθηκε για την εξόφληση νέων μετοχών που εκδόθηκαν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προς τους Μετόχους της Εταιρείας (Σημ. 22).

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 (συνέχεια)

Μη ταμειακές συναλλαγές (συνέχεια)

2. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, ο δανεισμός ύψους €24.902.346 με τη συγγενική εταιρεία Olymbos Investments Limited μεταφέρθηκε στη μητρική εταιρεία Cyprus Trading Corporation Plc (Σημ. 28 (iv)).
3. Την 1^η Ιανουαρίου 2018, δανεισμός μεταξύ των θυγατρικών εταιρειών μεταφέρθηκε στην Woolworth (Cyprus) Properties Plc, με συνολικό ποσό ύψους €25.356.568 (Σημ. 28 (iv)).
4. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, ο δανεισμός μεταξύ των εταιρειών Cyprus Limni Resorts and Golfcourses Plc και Cassandra Trading Ltd ύψους €11.078.286 μεταφέρθηκε στη Woolworth (Cyprus) Properties Plc μέσω του δανεισμού της με την Cyprus Trading Corporation Plc (Σημ. 28 (iv)).
5. Κατά τη διάρκεια του 2018 η Εταιρεία μετέφερε στη θυγατρική εταιρεία LBSP – Limassol Beach & Seaview Properties Limited το ακίνητο Debenhams Olympia. Η μεταφορά έγινε έναντι μετοχών της θυγατρικής και ως αποτέλεσμα η επένδυση που κατέχει η Εταιρεία στη θυγατρική αυξήθηκε κατά €25.900.000 (Σημ. 18).
6. Στις 9 Φεβρουαρίου 2018, τα ακίνητα Superhome Στρόβολος ιδιοκτησία της θυγατρικής εταιρείας Estelte Limited και ο Πύργος Σιακόλα στην Παλιά Λευκωσία που ανήκει στη θυγατρική εταιρεία Calandra Limited μεταφέρθηκαν σε θυγατρικές εταιρείες της Τράπεζας Κύπρου για τα ποσά €10.300.000 και €17.000.000 αντίστοιχα, τα οποία ανταλλάχθηκαν έναντι ισόποσου τραπεζικού δανεισμού της Woolworth (Cyprus) Properties Ltd (Σημ. 23).
7. Μερίσματα από θυγατρικές εταιρείες ύψους €1.202.999 (2018: €1.110.185) δεν πληρώθηκαν αλλά προστέθηκαν στο υπόλοιπο δανεισμού της Εταιρείας με θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 28 (i)).
8. Κατά τη διάρκεια του 2019, ακίνητα αξίας €20.300.000 και μετοχές σε συνδεδεμένη εταιρεία αξίας €4.144.844 ανταλλάχθηκαν έναντι δανεισμού της Εταιρείας ύψους €6.104.661 και τραπεζικών παρατραβήγμάτων €1.029.094 και δανεισμού άλλων συγγενικών εταιρειών ύψους €16.101.108, με πίστωση στους λογαριασμούς τους (Σημ. 2).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 42 μέχρι 128 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις

1 Γενικές πληροφορίες

Χώρα σύστασης

Η Εταιρεία συστάθηκε με έδρα την Κύπρο το 1971, ως ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113 και το 1987 μετατράπηκε σε δημόσια εταιρεία. Το 1996 οι μετοχές της Εταιρείας εισήχθησαν στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου.

Το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας είναι στο Μέγαρο Σιακόλα, Παλαιός δρόμος Λευκωσίας – Λεμεσού, Αθαλάσσα, Λευκωσία.

Κύριες δραστηριότητες

Η Εταιρεία είναι η ιθύνουσα εταιρεία του Συγκροτήματος Woolworth. Από τις 31 Δεκεμβρίου 2003 οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος είναι κυρίως η ιδιοκτησία, αξιοποίηση, διαχείριση και εμπορία ακινήτων. Η Εταιρεία έχει επίσης 17,59% συμμετοχή στην εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ και σημαντική έμμεση συμμετοχή στην Cyprus Limni Resorts & Golfcourses Plc.

2 Βάση ετοιμασίας

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Woolworth (Cyprus) Properties Plc και των θυγατρικών της και οι ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονισμών.

Κατά την ημερομηνία της έγκρισης των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, όλα τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και είναι εφαρμόσιμα από την 1 Ιανουαρίου 2019 και σχετίζονται με τις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ μέσω της διαδικασίας υιοθέτησης που καθορίστηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Οι κυριότερες λογιστικές πολιτικές που εφαρμόστηκαν στην κατάρτιση αυτών των οικονομικών καταστάσεων εκτίθενται πιο κάτω στη Σημείωση 4. Οι πολιτικές αυτές εφαρμόστηκαν με συνέπεια για όλα τα έτη που παρουσιάζονται, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά (Βλέπε σημειώσεις 3 και 4).

Οι ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως έχει τροποποιηθεί από την αρχική αναγνώριση των χρηματοπιστωτικών μέσων με βάση τη δίκαιη αξία και με την επανεκτίμηση σε δίκαιη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα και των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος δεν είναι σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στην μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος (Σημ.7).

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

2 Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει προβεί σε εκτίμηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να συνεχίσουν τις εργασίες τους ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα, και έχει ικανοποιηθεί ότι οι οικονομικές καταστάσεις μπορούν να ετοιμαστούν με τη βάση αυτή.

Η εκτίμηση του Διοικητικού Συμβουλίου βασίστηκε πάνω στην εξέταση των πιο κάτω παραγόντων:

α) Ενέργειες προηγούμενων ετών

Η διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος εκτιμά ότι λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για τη διατήρηση της βιωσιμότητας της Εταιρείας και του Συγκροτήματος και την επέκταση των εργασιών της στο σημερινό επιχειρηματικό και οικονομικό περιβάλλον.

Αυτά τα μέτρα περιλαμβάνουν πέραν της αναδιοργάνωσης των δανείων του Συγκροτήματος κατά τη διάρκεια της περιόδου 2014 με 2018 και την προσπάθεια απομόχλευσης μέσω ρευστοποίησης μη βασικών (non-core) δραστηριοτήτων, πλεοναζόντων περιουσιακών στοιχείων και ώριμων επενδύσεων, περιορισμό των δαπανών συμπεριλαμβανομένων εξόδων διεύθυνσης και προσωπικού, αυστηρότερη διαχείριση κεφαλαίων κίνησης και κλείσιμο/αναδιάρθρωση μη κερδοφόρων εργασιών.

Στις 22 Δεκεμβρίου 2017, η Εταιρεία και το Συγκρότημα προχώρησαν σε διάθεση τριών ακινήτων σε τρίτα μέρη. Παρότι το συμβόλαιο υπογράφηκε πριν το τέλος του έτους, η ανταλλαγή/πώληση ολοκληρώθηκε μετά το τέλος του έτους εφόσον όλοι οι όροι του συμβολαίου επιτεύχθηκαν δηλαδή οι κίνδυνοι και τα οφέλη ιδιοκτησίας μεταφέρθηκαν στον αγοραστή και οι τίτλοι ιδιοκτησίας μεταβιβάστηκαν. Άρα τα ακίνητα αυτά ταξινομήθηκαν ως διαθέσιμα προς πώληση το 2017 και η πώληση αναγνωρίστηκε το 2018.

Η επίπτωση από τις πιο πάνω συναλλαγές είναι ως ακολούθως:

(i) Συμφωνίες ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού το 2017:

Το Συγκρότημα

	€
Δίκαιη αξία ανά ακίνητο κατά τις 31 Δεκεμβρίου 2017	
Πολυκατάστημα Superhome Στρόβολος ιδιοκτησία της θυγατρικής Estelte Limited	10.300.000
Πύργος Σιακόλα ιδιοκτησία της θυγατρικής Calandra Limited	17.000.000
	27.300.000
Μείον: Ποσό ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων έναντι δανεισμού που ολοκληρώθηκε το 2018	(27.300.000)
Κέρδος/(Ζημιά) από την συναλλαγή	-

Από την πιο πάνω συναλλαγή αποπληρώθηκε δανεισμός της Εταιρείας με την Τράπεζα Κύπρου.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

2 Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

α) Ενέργειες προηγούμενων ετών (συνέχεια)

(ii) Πώληση ακινήτου σε τραπεζικό οργανισμό:

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία

Δίκαιη αξία πολυκαταστήματος Απόλλων Λεμεσού ιδιοκτησία της Εταιρείας	16.700.000
Μείον: Χρηματική είσπραξη από πώληση	(16.700.000)
Κέρδος από τη συναλλαγή	-

Η πιο πάνω συναλλαγή αφορούσε πώληση του ακινήτου σε θυγατρική της Τράπεζας Κύπρου. Το ποσό χρησιμοποιήθηκε για αποπληρωμή δανεισμού σε άλλες τράπεζες και το υπόλοιπο μεταφέρθηκε σε συγγενικά μέρη.

(iii) Συμφωνία ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού το 2018 – (Debt for Asset Swap - DFAS)

Στις 10 Δεκεμβρίου 2018 το Συγκρότημα ομίλου Σιακόλα προχώρησε σε υπογραφή συμφωνίας με τον κύριο τραπεζικό οργανισμό με τον οποίο συνεργάζεται (Σημείωση 29 (α)) για ανταλλαγή επενδυτικών ακινήτων προς εξόφληση τραπεζικού δανεισμού.

Μέχρι το τέλος του 2018 ολοκληρώθηκε μέρος της συμφωνίας που αφορούσε την Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc, συνδεδεμένη εταιρεία της Woolworth (Cyprus) Properties Plc.

Η επίδραση της πιο πάνω συναλλαγής στο Συγκρότημα και την Εταιρεία για το 2018 ήταν η ακόλουθη:

	2018
	€
Ζημιά στη δίκαιη αξία της επένδυσης στην Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc (Σημ. 6)	(53.178.312)
Ζημιά απομείωσης του δανεισμού εισπρακτέου (Σημ. 6)	(53.684.937)
Σύνολο ζημιάς	(106.863.249)

Με την ολοκλήρωση της συμφωνίας αυτής η εταιρική εγγύηση ύψους €20 εκ. και €73 εκ. (από κοινού με την N.K. Shacolas (Holdings) Limited) που έδωσε η Woolworth σε τραπεζικό οργανισμό προς όφελος της Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc ακυρώθηκε.

(β) Συμφωνία ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού του έτους – (Debt for Asset Swap - DFAS)

Κατά τη διάρκεια του έτους 2019, προχώρησε η υλοποίηση της συμφωνίας της 10^{ης} Δεκεμβρίου 2018, με ανταλλαγή άλλων ακινήτων έναντι διαγραφής δανεισμού και ολοκληρώθηκαν οι πιο κάτω μεταβιβάσεις ακινήτων προς επενδυτικές θυγατρικές Εταιρείες της Τράπεζας Κύπρου:

Περιγραφή περιουσιακού στοιχείου	Η Εταιρεία 2019 €	Το Συγκρότημα 2019 €
Επενδύσεις σε ακίνητα		
Εμπορική γη πίσω από το Εμπορικό Κέντρο Mall of Cyprus στη Λευκωσία ιδιοκτησίας της Εταιρείας (Σημ. 16 και 21)	6.000.000	6.000.000
Εμπορικό ακίνητο Στοά Λήδρας στην οδό Λήδρας στη Λευκωσία ιδιοκτησίας της θυγατρικής Apex Ltd (Σημ. 21)	-	10.500.000
Εμπορικό Κέντρο Κόροιβος στη Πάφο ιδιοκτησίας της Εταιρείας (Σημ. 16)	14.300.000	14.300.000
Σύνολο ακινήτων	20.300.000	30.800.000
Άμεσα έξοδα πωλήσεων	311.669	311.669
Ποσό ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων έναντι δανεισμού που ολοκληρώθηκε το 2019 (1)	(16.701.500)	(24.254.000)
Ζημιά	3.910.169	6.857.669

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

2 Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

β) Συμφωνία ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού του έτους – (Debt for Asset Swap - DFAS) (συνέχεια)

Περιγραφή περιουσιακού στοιχείου	Η Εταιρεία 2019 €	Το Συγκρότημα 2019 €
Επενδύσεις σε συνδεδεμένη εταιρεία		
Μέρος των μετοχών Εταιρείας που κατέχει μεγάλο μέρος γης επί της εισόδου της Λευκωσίας ιδιοκτησίας της Εταιρείας (Σημ. 17 και 21)	4.144.884	9.330.603
Κέρδος μέχρι 28 Ιουνίου 2019 που κατανέμεται	-	119.538
Ποσό ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων έναντι δανεισμού που ολοκληρώθηκε το 2019 (1)	(6.528.363)	(6.528.363)
(Κέρδος)/ ζημία	(2.383.479)	2.921.778
Συμφιλίωση ποσού δανεισμού που εξοφλείται	Η Εταιρεία 2019 €	Το Συγκρότημα 2019 €
α) Ποσό ανταλλαγής επενδυτικών ακινήτων έναντι δανεισμού	16.701.500	24.254.000
β) Ποσό ανταλλαγής επενδύσεων σε συνδεδεμένη εταιρεία έναντι δανεισμού	6.528.363	6.528.363
Σύνολο	23.229.863	30.782.363
Εξόφληση δανεισμού Εταιρείας	6.104.661	6.104.661
Εξόφληση τραπεζικού παρατραβήγματος Εταιρείας	1.029.094	1.029.094
Εξόφληση δανεισμού συγγενικών εταιρειών	16.101.108	23.648.008
Σύνολο	23.234.863	30.781.763

(1) Με την ολοκλήρωση των πράξεων αυτών η Εταιρεία έχει προχωρήσει σε πλήρη εξόφληση όλων των διευκολύνσεων της με την Τράπεζα Κύπρου. Πλεόνασμα επί των εισπραχθέντων έχει πιστωθεί έναντι οφειλόμενων ποσών προς άλλες Εταιρείες του Ομίλου για εξόφληση δικών τους διευκολύνσεων, στις οποίες η Εταιρεία και το Συγκρότημα είχαν δώσει τραπεζικές εγγυήσεις.

Για τις μεταβιβάσεις ακινήτων της συμφωνίας της 10^{ης} Δεκεμβρίου 2018 οι οποίες ολοκληρώθηκαν μεταγενεστέρτα του ισολογισμού αναφερθείτε στη Σημείωση 29 (α).

γ) Συμφωνία ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού που υπογράφηκε μεταγενεστέρτα του ισολογισμού (Debt for Asset Swap - "DFAS")

Μια επιπλέον συμφωνία ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού υπογράφηκε με την Ελληνική Τράπεζα, όπως περιγράφεται στη Σημείωση 29 (β).

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

2 Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

δ) Βασικές οικονομικές επιδόσεις έτους

Για το έτος που έληξε την 31/12/19 το Συγκρότημα και η Εταιρεία σημείωσαν τις ακόλουθες βασικές οικονομικές επιδόσεις:

	Συγκρότημα € χιλ.	Εταιρεία € χιλ.
Ζημιά μετά την φορολογία	(8.805)	(8.810)
Καθαρές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(26.749)	(25.030)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	31.804	(9.445)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρাত্রαβήγματα στο τέλος του έτους	(538)	(579)
Σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	67%	111%
	(από 69%)	(από 100%)
Αχρησιμοποίητες χρηματοδοτικές διευκολύνσεις	Μηδέν	Μηδέν

Η Εταιρεία έδωσε εγγυήσεις σε συγγενικές εταιρείες (Σημείωση 27).

ε) Επικυρωποιημένες προβλέψεις ταμειακών ροών

Η διοίκηση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας έχει ετοιμάσει επικυρωποιημένες προβλέψεις ταμειακών ροών μέχρι τον Μάρτιο του 2022. Οι κύριες υποθέσεις πάνω στις οποίες βασίζονται οι αναθεωρημένες προβλέψεις ταμειακών ροών παρουσιάζονται στη Σημείωση 7.

Οι επικυρωποιημένες προβλέψεις ταμειακών ροών (βασικό σενάριο και σενάριο έντασης) καταλήγουν σε έλλειμα στα ταμειακά διαθέσιμα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

ζ) Πρόθεση στήριξης από κύριους μετόχους

Οι κύριοι μέτοχοι της Εταιρείας έχουν αποστείλει στο Διοικητικό Συμβούλιο γραπτή πρόθεση στήριξης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος με προσωπικά περιουσιακά τους στοιχεία αξίας €6,3 εκ. Είναι πρόθεση των κύριων μετόχων όπως στηρίζουν το Συγκρότημα και την Εταιρεία με την απαραίτητη ρευστότητα τουλάχιστον για τον επόμενο χρόνο από την ημερομηνία υπογραφής των λογαριασμών.

η) Στήριξη από συγγενικές εταιρείες

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εξασφάλισαν χρηματοδοτική στήριξη ύψους €1,5 εκ. από την μητρική εταιρεία Cyprus Trading Corporation Plc

(θ) Τους κινδύνους και αβεβαιότητες που περιβάλλουν την Εταιρεία και το Συγκρότημα (Σημείωση 6).

(ι) Την αβεβαιότητα που επικρατεί στην Παγκόσμια και Κυπριακή οικονομία σαν αποτέλεσμα της ραγδαίας έξαρσης του ιού Covid-19 (Σημείωση 29).

Στη βάση των πιο πάνω, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει ικανοποιηθεί ότι η Εταιρεία και το Συγκρότημα ορθά έχουν ετοιμάσει οικονομικές καταστάσεις με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

2 Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

Δεδομένων όμως των αποτελεσμάτων για το έτος που έληξε στις 31/12/19 και γιατί η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος δεν είναι σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στην μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος περιλαμβανομένης της αβεβαιότητας σε σχέση με την εξάπλωση της πανδημίας του κορονοϊού και το αντίκτυπο που μπορεί να έχει στην ικανότητα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα και σε τυχόν επιπρόσθετη χρηματοοικονομική στήριξη που μπορεί να χρειαστεί, σημειώνεται η ύπαρξη ουσιαστικής αβεβαιότητας που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

3 Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων πρότυπων και διερμηνειών

Κατά το τρέχον έτος το Συγκρότημα και η Εταιρεία υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις δραστηριότητές της και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν από την 1 Ιανουαρίου 2019. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας.

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

Οι κυριότερες λογιστικές πολιτικές που εφαρμόστηκαν στην κατάρτιση αυτών των οικονομικών καταστάσεων εκτίθενται πιο κάτω. Οι πολιτικές αυτές εφαρμόστηκαν με συνέπεια για όλα τα έτη που παρουσιάζονται, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

(1) Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

Γενικά

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Woolworth (Cyprus) Properties Plc (η "Εταιρεία") και των θυγατρικών εταιρειών της που όλες μαζί αναφέρονται ως το "Συγκρότημα".

Βάση ενοποίησης

(i) Θυγατρικές εταιρείες

Θυγατρικές είναι όλες οι οντότητες (περιλαμβανομένων οντοτήτων ειδικού σκοπού) τις οποίες το Συγκρότημα ελέγχει. Το Συγκρότημα ελέγχει μια οντότητα όταν το Συγκρότημα εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη σχέση του με την οντότητα και έχει την ικανότητα να επηρεάσει αυτές τις αποδόσεις μέσω της εξουσίας επί της οντότητας.

Οι θυγατρικές οντότητες ενοποιούνται πλήρως από την ημερομηνία που ο έλεγχος μεταφέρεται στο Συγκρότημα και η ενοποίηση σταματά την ημερομηνία όταν ο έλεγχος αυτός τερματίζεται.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

(1) Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

(i) Θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Το Συγκρότημα εφαρμόζει τη λογιστική μέθοδο της αγοράς για το λογιστικό χειρισμό συνενώσεων επιχειρήσεων. Το αντάλλαγμα που μεταφέρεται για την εξαγορά της θυγατρικής εταιρείας είναι η δίκαιη αξία των περιουσιακών στοιχείων που παραχωρούνται, των υποχρεώσεων που προκύπτουν για τον προηγούμενο ιδιοκτήτη της εξαγορασθείσας επιχείρησης και των μετοχικών τίτλων που εκδίδονται από το Συγκρότημα. Το αντάλλαγμα που μεταφέρεται, περιλαμβάνει τη δίκαιη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που απορρέει από οποιαδήποτε συμφωνία ενδεχόμενου ανταλλάγματος. Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά χρεώνονται στις κερδοζημιές όταν προκύπτουν. Τα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία που εξαγοράζονται και οι υποχρεώσεις, συμπεριλαμβανομένων των ενδεχομένων υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται σε συνενώσεις επιχειρήσεων, αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία απόκτησης, σε δίκαιες αξίες. Το Συγκρότημα αναγνωρίζει οποιαδήποτε δικαιώματα μειοψηφίας στην αποκτώμενη επιχείρηση είτε σε δίκαιη αξία, είτε στο μερίδιο του καθαρού ενεργητικού της αποκτώμενης επιχείρησης που αναλογεί στην μειοψηφία, για κάθε εξαγορά ξεχωριστά.

Εάν η συνένωση επιχειρήσεων επιτυγχάνεται σε στάδια, η δίκαιη αξία κατά την ημερομηνία της απόκτησης του συμφέροντος που κατείχε το Συγκρότημα προηγούμενως αποτιμάται ξανά στη δίκαιη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης μέσω των κερδοζημιών.

Οποιοδήποτε ενδεχόμενο αντάλλαγμα που πρόκειται να μεταφερθεί από το Συγκρότημα αναγνωρίζεται σε δίκαιη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης. Μεταγενέστερες αλλαγές στη δίκαιη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που θεωρείται ως περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές, με βάση το ΔΠΧΑ 9. Ενδεχόμενο αντάλλαγμα που κατατάσσεται ως ίδια κεφάλαια δεν επανεκτιμάται, και ο επακόλουθος διακανονισμός του αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια.

Η υπεραξία αρχικά υπολογίζεται ως η υπέρβαση του συνόλου του ανταλλάγματος που μεταφέρεται και της δίκαιης αξίας του δικαιώματος μειοψηφίας σε σχέση με τα καθαρά αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν και τις υποχρεώσεις που αναλήφθηκαν. Εάν το τίμημα είναι χαμηλότερο από τη δίκαιη αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της θυγατρικής που αποκτήθηκε, η διαφορά αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές.

Οι ενδοεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα, έσοδα και έξοδα από συναλλαγές μεταξύ εταιρειών του Συγκροτήματος απαλείφονται. Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από ενδοεταιρικές συναλλαγές που αναγνωρίζονται στα περιουσιακά στοιχεία επίσης απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται εκτός ότι η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του περιουσιακού στοιχείου που μεταβιβάστηκε.

Το δικαίωμα μειοψηφίας στα αποτελέσματα και στα ίδια κεφάλαια των θυγατρικών παρουσιάζεται ξεχωριστά στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ενοποιημένου ισολογισμού.

Όπου είναι απαραίτητο, οι λογιστικές πολιτικές των θυγατρικών εταιρειών έχουν διαφοροποιηθεί για να συνάδουν με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζει το Συγκρότημα.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

(ii) Συνδεδεμένες εταιρείες

Οι συνδεδεμένες εταιρείες είναι όλες οι οντότητες στις οποίες το Συγκρότημα ασκεί σημαντική επιρροή, αλλά δεν ελέγχει ή ελέγχει από κοινού, και που γενικά συνοδεύεται από ένα μερίδιο μεταξύ 20% και 50% στα δικαιώματα ψήφου. Οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες λογίζονται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και αρχικά αναγνωρίζονται σε κόστος. Η επένδυση του Συγκροτήματος σε συνδεδεμένες εταιρείες περιλαμβάνει υπεραξία που προέκυψε κατά την απόκτηση, μείον οποιωνδήποτε συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης.

Μερίσματα που εισπράχθηκαν ή είναι εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες αναγνωρίζονται ως μείωση της λογιστικής αξίας της επένδυσης.

Εάν το μερίδιο του Συγκροτήματος σε συνδεδεμένη εταιρεία μειωθεί αλλά η σημαντική επιρροή διατηρείται, μόνο ένα αναλογικό μερίδιο των ποσών που είχαν αναγνωριστεί προηγουμένως στα άλλα συνολικά εισοδήματα μεταφέρεται στις κερδοζημιές, όπου είναι κατάλληλα.

Το μερίδιο του Συγκροτήματος στο κέρδος ή τη ζημιά των συνδεδεμένων εταιρειών μετά την απόκτηση αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές και το μερίδιο του στα άλλα συνολικά εισοδήματα μετά την απόκτηση αναγνωρίζεται στα άλλα συνολικά εισοδήματα. Οι συσσωρευμένες κινήσεις μετά την απόκτηση αναπροσαρμόζονται έναντι της λογιστικής αξίας της επένδυσης. Όταν το μερίδιο του Συγκροτήματος στη ζημιά μιας συνδεδεμένης εταιρείας ισούται ή υπερβαίνει του συμφέροντος στη συνδεδεμένη εταιρεία, συμπεριλαμβανομένων οποιωνδήποτε άλλων μη εξασφαλισμένων εισπρακτέων, το Συγκρότημα δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός εάν προέκυψαν υποχρεώσεις ή έγιναν πληρωμές εκ μέρους της συνδεδεμένης εταιρείας.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη σε συναλλαγές μεταξύ του Συγκροτήματος και των συνδεδεμένων εταιρειών του απαλείφονται στην έκταση του συμφέροντος του Συγκροτήματος στις συνδεδεμένες εταιρείες. Μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται, εκτός αν η συναλλαγή φανερώνει απομείωση στην αξία του περιουσιακού στοιχείου που μεταφέρθηκε. Όπου χρειάζεται, οι λογιστικές πολιτικές των συνδεδεμένων εταιρειών έχουν αναπροσαρμοστεί για να διασφαλιστεί συνέπεια με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζει το Συγκρότημα. Κέρδη και ζημιές κατανομής που προκύπτουν από επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Μετά την εφαρμογή της μεθόδου καθαρής θέσης, περιλαμβανομένης της αναγνώρισης των ζημιών των συνδεδεμένων εταιρειών, η λογιστική αξία της επένδυσης σε συνδεδεμένη εταιρεία που περιλαμβάνει την υπεραξία που προκύπτει από την αγορά, ελέγχεται για απομείωση, συγκρίνοντας το ανακτήσιμο ποσό με την λογιστική του αξία, όπου υπάρχει ένδειξη απομείωσης και αναγνωρίζει το ποσό της απομείωσης στο 'μερίδιο κέρδος/ζημιάς συνδεδεμένων εταιρειών' στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

Αλλαγή στο ποσοστό συμμετοχής

Το Συγκρότημα χειρίζεται τις συναλλαγές με το δικαίωμα μειοψηφίας, που δεν καταλήγουν σε απώλεια ελέγχου, ως συναλλαγές με τους ιδιοκτήτες των ιδίων κεφαλαίων του Συγκροτήματος. Μια αλλαγή στο ποσοστό συμμετοχής έχει ως αποτέλεσμα μια προσαρμογή μεταξύ της λογιστικής αξίας της πλειοψηφίας και του δικαιώματος μειοψηφίας για να αντικαταστήσει τα σχετικά δικαιώματα του στη θυγατρική εταιρεία. Τυχόν διαφορά μεταξύ του ποσού προσαρμογής στο δικαίωμα μειοψηφίας και του ανταλλάγματος που καταβλήθηκε ή ελήφθη αναγνωρίζεται σε ξεχωριστό αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια που αναλογεί στους ιδιοκτήτες της Woolworth (Cyprus) Properties Plc.

Πώληση θυγατρικών ή συνδεδεμένων εταιρειών

Όταν το Συγκρότημα παύει να ενοποιεί ή να λογίζει με τη μέθοδο της καθαρής θέσης μια επένδυση λόγω απώλειας ελέγχου ή σημαντικής επιρροής, τυχόν συμφέρον που παραμένει στο Συγκρότημα επανεκτιμάται στη δίκαιη αξία του και η αλλαγή στη λογιστική αξία αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές. Αυτή η δίκαιη αξία καθίσταται ως αρχική λογιστική αξία για σκοπούς μεταγενέστερης αναγνώρισης του υπολοίπου ποσοστού που διατηρείται ως συνδεδεμένη εταιρεία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο. Επιπλέον, τα ποσά που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί στα συνολικά εισοδήματα σε σχέση με την οντότητα λογίζονται ως αν το Συγκρότημα είχε διαθέσει απευθείας τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις. Αυτό μπορεί να σημαίνει ότι τα ποσά που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί στα συνολικά εισοδήματα ανακατατάσσονται στις κερδοζημιές.

Αν το ποσοστό συμμετοχής σε συνδεδεμένη εταιρεία μειωθεί αλλά διατηρείται η σημαντική επιρροή μόνο ένα αναλογικό μερίδιο του ποσού που είχε αναγνωριστεί προηγουμένως στα συνολικά εισοδήματα ανακατατάσσεται στις κερδοζημιές.

Το κέρδος ή η ζημιά από πώληση θυγατρικών ή συνδεδεμένων εταιρειών υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της πηλής πώλησης και του μεριδίου του Συγκροτήματος στα καθαρά στοιχεία ενεργητικού της θυγατρικής ή συνδεδεμένης εταιρείας κατά την ημερομηνία πώλησης, μείον τυχόν εμπορική εύνοια που δεν έχει διαγραφεί, που προέκυψε κατά την αγορά της θυγατρικής ή συνδεδεμένης εταιρείας.

(2) Ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

(i) Θυγατρικές Εταιρείες

Στον ισολογισμό της Εταιρείας οι επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες παρουσιάζονται σε κόστος μείον ποσά που διαγράφηκαν λόγω μείωσης της αξίας τους.

(ii) Συνδεδεμένες Εταιρείες

Στον ισολογισμό της Εταιρείας οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες παρουσιάζονται σε τιμή κόστους μείον απομείωση στην αξία.

Οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες ελέγχονται για απομείωση στην αξία, όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις υποδηλώνουν πως η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Η ζημιά απομείωσης που αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές στο ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του. Το ανακτήσιμο ποσό είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της δίκαιης αξίας του περιουσιακού στοιχείου μέσω έξοδα πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης. Η ζημιά απομείωσης που αναγνωρίστηκε σε προηγούμενα έτη αντιστρέφεται όταν υπάρξει αλλαγή στις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

(2) Ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας (συνέχεια)

(ii) Συνδεδεμένες Εταιρείες (συνέχεια)

Στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας το κέρδος ή η ζημιά από πώληση θυγατρικών ή συνδεδεμένων εταιρειών υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της τιμής πώλησης και της λογιστικής αξίας της θυγατρικής ή συνδεδεμένης εταιρείας.

(3) Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις

Πωλήσεις υπηρεσιών

Οι πωλήσεις υπηρεσιών αναγνωρίζονται στη λογιστική περίοδο που προσφέρονται οι υπηρεσίες με αναφορά στο στάδιο συμπλήρωσης της συγκεκριμένης συναλλαγής υπολογισμένη με βάση τις υπηρεσίες που προσφέρθηκαν ως αναλογία των συνολικών υπηρεσιών που θα προσφερθούν.

Ωφελήματα υπαλλήλων

Οι εταιρείες του Συγκροτήματος και οι υπάλληλοι συνεισφέρουν στο Κυβερνητικό Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων με βάση τους μισθούς των υπαλλήλων. Επιπρόσθετα, οι εταιρείες του Συγκροτήματος συμμετέχουν σε ένα σχέδιο καθορισμένων συνεισφορών τα περιουσιακά στοιχεία του οποίου τηρούνται σε ξεχωριστό ταμείο υπό τη διαχείριση επιτροπής. Το σχέδιο χρηματοδοτείται με πληρωμές από τους υπαλλήλους και τις εταιρείες του Συγκροτήματος. Οι συνεισφορές των εταιρειών του Συγκροτήματος αναγνωρίζονται στην περίοδο που σχετίζονται και περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού. Οι εταιρείες του Συγκροτήματος δεν έχουν επιπρόσθετες υποχρεώσεις αφού πληρωθούν οι συνεισφορές. Προπληρωμένες συνεισφορές αναγνωρίζονται ως περιουσιακό στοιχείο στην έκταση που είναι πιθανή η επιστροφή μετρητών ή μείωση στις μελλοντικές πληρωμές.

Μετατροπή ξένου νομίσματος

(i) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αποτιμούνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί η Εταιρεία (το νόμισμα λειτουργίας). Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες καταστάσεις κάθε μίας από τις εταιρείες του Συγκροτήματος αποτιμούνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί η κάθε οντότητα (το νόμισμα λειτουργίας). Οι ενοποιημένες και οι ατομικές οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

(ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται στο νόμισμα λειτουργίας με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν την ημερομηνία της συναλλαγής ή της εκτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμούνται. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή με τη συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει στο τέλος του έτους χρηματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που είναι σε ξένα νομίσματα αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Η χρέωση φορολογίας για την περίοδο περιλαμβάνει την τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία. Η φορολογία αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές εκτός στην έκταση όπου σχετίζεται με στοιχεία που αναγνωρίζονται στα άλλα συνολικά εισοδήματα ή απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια. Στην περίπτωση αυτή, η φορολογία αναγνωρίζεται επίσης στα άλλα συνολικά εισοδήματα ή απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια, αντίστοιχα.

Η τρέχουσα χρέωση φορολογίας υπολογίζεται με βάση τη φορολογική νομοθεσία που έχει θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπίζεται κατά την ημερομηνία του ισολογισμού στη χώρα όπου η κάθε εταιρεία του Συγκροτήματος δραστηριοποιείται και δημιουργεί φορολογητέο εισόδημα. Η Διεύθυνση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις που λαμβάνονται σε φορολογικές δηλώσεις σε σχέση με καταστάσεις όπου η εφαρμοσθείσα φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία. Εάν η εφαρμοσθείσα φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία, καθορίζεται πρόβλεψη όπου είναι κατάλληλο με βάση τα ποσά που υπολογίζεται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Η αναβαλλόμενη φορολογία αναγνωρίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης πάνω στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και της λογιστικής τους αξίας στις οικονομικές καταστάσεις. Εντούτοις, η αναβαλλόμενη φορολογία δεν λογίζεται εάν προκύπτει από αρχική αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης σε μια συναλλαγή εκτός από συνένωση επιχειρήσεων, η οποία κατά τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε τα λογιστικά ούτε τα φορολογητέα κέρδη ή ζημιές. Η αναβαλλόμενη φορολογία καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές και νομοθεσίες που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπίζεται μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται ότι θα ισχύουν όταν η σχετική αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση εκποιηθεί ή όταν η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση διακανονιστεί.

Η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση που σχετίζεται με επένδυση σε ακίνητα, που έχουν αποτιμηθεί σε δίκαιη αξία, προσδιορίζεται υποθέτοντας ότι τα ακίνητα θα ανακτηθούν εξ'ολοκλήρου μέσω πώλησης.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

Δεν προκύπτει αναβαλλόμενη φορολογία για επενδύσεις σε εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες επειδή τα κέρδη από πώληση αξιών δεν φορολογούνται.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά ισχυρό δικαίωμα συμψηφισμού τρεχόντων φορολογικών απαιτήσεων με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι σχετίζονται με φόρο εισοδήματος που χρεώνεται από την ίδια φορολογική αρχή στην Εταιρεία και το Συγκρότημα όπου υπάρχει πρόθεση για διακανονισμό των υπολοίπων σε καθαρή βάση.

Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος στο έτος που τα μερίσματα εγκρίνονται και δεν υπόκεινται πλέον στη δικαιοδοσία της Εταιρείας. Πιο συγκεκριμένα, τα ενδιάμεσα μερίσματα αναγνωρίζονται ως υποχρέωση στο έτος που εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και στην περίπτωση τελικών μερισμάτων, αυτά αναγνωρίζονται στο έτος που εγκρίνονται από τους μετόχους της Εταιρείας.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

Όλα τα στοιχεία ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση στοιχείων ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τη σταθερή μέθοδο, ώστε να κατανεμηθεί το κόστος μείον η υπολειμματική τους αξία στο διάστημα της εκτιμημένης ωφέλιμης ζωής τους. Τα ετήσια ποσοστά απόσβεσης είναι ως εξής:

	%
Βελιώσεις ενοικιαζόμενων υποστατικών	10
Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	15-33
Οχήματα	20

Η υπολειμματική αξία και οι ωφέλιμες ζωές αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού εάν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο.

Η λογιστική αξία ενός στοιχείου ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού μειώνεται αμέσως στο ανακτήσιμο ποσό εάν η λογιστική αξία υπερβαίνει το υπολογιζόμενο ανακτήσιμο ποσό.

Δαπάνες για επιδιορθώσεις και συντήρηση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού χρεώνονται στις κερδοζημιές στο έτος που προκύπτουν. Το κόστος σημαντικών ανακαινίσεων και άλλες μεταγενέστερες δαπάνες περιλαμβάνονται στην λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου ή ανάλογα αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο, μόνο όταν είναι πιθανό πως θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και στο Συγκρότημα σε σχέση με το περιουσιακό στοιχείο, και το κόστος του μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα.

Κέρδη και ζημιές από διάθεση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού προσδιορίζονται με τη σύγκριση των εισπράξεων με τη λογιστική αξία και αναγνωρίζονται στα «άλλα κέρδη/(ζημιές) – καθαρά» στις κερδοζημιές.

Μισθώσεις

Η Εταιρεία είναι ο εκμισθωτής

Λειτουργικές μισθώσεις

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις, όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία είναι εκμισθωτής, αναγνωρίζονται στα έσοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα αρχικά άμεσα κόστη που προκύπτουν από την απόκτηση λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στη λογιστική αξία του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται ως έξοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με την ίδια βάση με το εισόδημα από μίσθωση. Τα αντίστοιχα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται στον ισολογισμό με βάση τη φύση τους. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν χρειάζεται να προβεί σε προσαρμογές στη λογιστική των περιουσιακών στοιχείων που κατέχει ως εκμισθωτής ως αποτέλεσμα της υιοθέτησης του νέου προτύπου χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Εισόδημα από δικαιώματα χρήσης ακινήτων

Το εισόδημα από δικαιώματα χρήσης ακινήτων αναγνωρίζεται σύμφωνα με την σταθερή μέθοδο σε συνδυασμό με μεταβλητά στοιχεία ανάλογα με την ουσία των σχετικών συμφωνιών δικαιωμάτων. Στις πλείστες περιπτώσεις τα συμβόλαια προνοούν για εισόδημα που να ισούται με το ψηλότερο ποσό ενός σταθερού ποσού ή ενός ποσοστού των πωλήσεων του ενοικιαστή ανάλογα με το συμβόλαιο.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Εισόδημα από ενοίκια

Το εισόδημα από ενοίκια που προκύπτει από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζεται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης.

Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα κατέχονται για μακροπρόθεσμες αποδόσεις ενοικίου ή αύξησης της αξίας τους ή και τα δύο και δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία και το Συγκρότημα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παρουσιάζονται σε δίκαιη αξία, που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγοραία αξία καθοριζόμενη ετησίως από την διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις σχετικές πληροφορίες που βρίσκονται στη διάθεση της, περιλαμβανομένων εκτιμήσεων ανεξάρτητων εκτιμητών, τις συνθήκες της αγοράς και άλλα.

Οποιαδήποτε αύξηση ή μείωση της δίκαιης αξίας των ακινήτων αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές.

Υπεραξία

Η υπεραξία προκύπτει κατά την απόκτηση επιχειρήσεων και αντιπροσωπεύει την υπέρβαση του ανταλλάγματος που μεταφέρεται σε σχέση με το συμφέρον της Εταιρείας στη δίκαιη αξία των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων της οντότητας που εξαγοράστηκε και της δίκαιης αξίας των δικαιωμάτων μετοχής της οντότητας που εξαγοράστηκε.

Για τους σκοπούς του ελέγχου απομείωσης, η υπεραξία που αποκτήθηκε σε συνένωση επιχειρήσεων κατανέμεται σε καθεμία από τις μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών, ή στις ομάδες μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών, που αναμένεται να ωφεληθούν από τις συνέργειες που προκύπτουν από τη συνένωση. Κάθε μονάδα ή ομάδα μονάδων στην οποία καταμερίζεται η υπεραξία αντιπροσωπεύει το χαμηλότερο επίπεδο εντός της οντότητας στο οποίο παρακολουθείται η υπεραξία για εσωτερικούς σκοπούς της διοίκησης.

Ο έλεγχος απομείωσης της υπεραξίας πραγματοποιείται σε ετήσια βάση ή πιο συχνά εάν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν πιθανή απομείωση. Η λογιστική αξία της υπεραξίας συγκρίνεται με το ανακτήσιμο ποσό, το οποίο είναι το υψηλότερο μεταξύ της αξίας χρήσης και της δίκαιης αξίας μείον το κόστος πώλησης. Οποιαδήποτε απομείωση αναγνωρίζεται αμέσως ως έξοδο και δεν αντιστρέφεται στη συνέχεια.

Απομείωση στην αξία μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά ελέγχονται κάθε χρόνο για απομείωση στην αξία, ή πιο συχνά εάν τα γεγονότα και αλλαγές στις περιστάσεις δείχνουν ότι μπορεί να έχουν απομειωθεί. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται ελέγχονται για απομείωση στην αξία, όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις δείχνουν πως η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για τη διαφορά της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Το ανακτήσιμο ποσό είναι το μεγαλύτερο της δίκαιης αξίας του περιουσιακού στοιχείου μείον έξοδα πώλησεως και της αξίας λόγω χρήσης. Για σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στα μικρότερα επίπεδα για τα οποία υπάρχουν ξεχωριστές, αναγνωρίσιμες ταμειακές ροές (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός της υπεραξίας, τα οποία έχουν υποστεί απομείωση ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία – Ταξινόμηση

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις πιο κάτω κατηγορίες επιμέτρησης:

- Αυτά που επιμετρούνται μετέπειτα σε δίκαιη αξία (είτε μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων ή μέσω των αποτελεσμάτων) και
- Αυτά που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος.

Η ταξινόμηση και η μετέπειτα επιμέτρηση των χρεωστικών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων εξαρτάται από (i) το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη διαχείριση του σχετικού χαρτοφυλακίου χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και (ii) τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Κατά την αρχική αναγνώριση η Εταιρεία και το Συγκρότημα μπορεί να προσδιορίσει αμετάκλητα ένα χρεωστικό χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που κατά τα άλλα πληροί τις απαιτήσεις για αποτίμηση στο αποσβεσμένο κόστος ή στη δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων ή στη δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων εάν αυτό απαλείφει ή μειώνει σημαντικά μια λογιστική αντιστοιχία που διαφορετικά θα προέκυπτε.

Για τα περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία, τα κέρδη και ζημιές θα αναγνωριστούν είτε στα αποτελέσματα ή στα άλλα συνολικά εισοδήματα. Για επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους που δεν κρατούνται για εμπορία, αυτό θα εξαρτηθεί στο κατά πόσο η Εταιρεία και το Συγκρότημα έκανε μια αμετάκλητη επιλογή κατά την αρχική αναγνώριση για να λογιστεί η μετοχική επένδυση σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων.

Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Αναγνώριση και παύση αναγνώρισης

Όλες οι αγορές και πωλήσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν παράδοση εντός του χρονικού πλαισίου που ορίζεται από τον κανονισμό ή από τη σύμβαση αγοράς (αγορές και πωλήσεις με βάση «συμβόλαιο κανονικής παράδοσης») αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής που είναι η ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεσμεύεται να παραδώσει ένα χρηματοοικονομικό μέσο. Όλες οι αγορές και πωλήσεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία και το Συγκρότημα καταστεί μέρος στις συμβατικές διατάξεις του μέσου.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παύουν να αναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα είσπραξης ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία έχουν λήξει ή έχουν μεταφερθεί και η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχει μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία – Επιμέτρηση

Κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία και το Συγκρότημα επιμετρά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε δίκαιη αξία και επιπλέον, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου που δεν είναι σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, το κόστος συναλλαγής που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος συναλλαγής των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αναγνωρίστηκαν σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται ως έξοδο στις κερδοζημιές. Η δίκαιη αξία κατά την αρχική αναγνώριση αποδεικνύεται καλύτερα από την τιμή συναλλαγής. Ένα κέρδος ή μια ζημία κατά την αρχική αναγνώριση αποδεικνύεται καλύτερα από την τιμή συναλλαγής.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία – Επιμέτρηση (συνέχεια)

Ένα κέρδος ή μια ζημιά κατά την αρχική αναγνώριση αναγνωρίζεται μόνο εάν υπάρχει διαφορά μεταξύ της δίκαιης αξίας και της τιμής συναλλαγής η οποία μπορεί να αποδειχθεί από άλλες παρατηρήσιμες τρέχουσες συναλλαγές στην αγορά με το ίδιο μέσο ή από μια τεχνική αποτίμησης της οποίας τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται περιλαμβάνουν μόνο στοιχεία από παρατηρήσιμες αγορές.

Χρεωστικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη διαχείριση του περιουσιακού στοιχείου και των χαρακτηριστικών των ταμειακών ροών του περιουσιακού στοιχείου. Υπάρχει μια κατηγορία αποτίμησης στην οποία η Εταιρεία και το Συγκρότημα ταξινομεί τα χρεωστικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

- **Αποσβεσμένο κόστος:** Περιουσιακά στοιχεία που διακρατούνται για είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών όπου οι ταμειακές αυτές ροές αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά αποπληρωμές κεφαλαίου και τόκων και επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος. Οι πιστωτικοί τόκοι από αυτά τα χρεωστικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται στα «άλλα έσοδα». Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά που προκύπτει κατά τη παύση αναγνώρισης αναγνωρίζεται απευθείας στις κερδοζημιές και παρουσιάζεται στα «άλλα κέρδη/(ζημιές)» μαζί με τα συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές. Οι ζημιές απομείωσης παρουσιάζονται ως ξεχωριστό στοιχείο στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος αποτελούνται από: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις, εμπορικά εισπρακτέα και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος.

Μετοχικοί τίτλοι

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα μετέπειτα επιμετρά όλους τους μετοχικούς τίτλους σε δίκαιη αξία. Όπου η Διεύθυνση της Εταιρείας επέλεξε να παρουσιάζει τα κέρδη και ζημιές δίκαιης αξίας σε μετοχικούς τίτλους σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων, δεν υπάρχει μετέπειτα αναταξινόμηση των κερδών ή ζημιών δίκαιης αξίας στις κερδοζημιές ακολούθως της παύσης αναγνώρισης της επένδυσης και οποιαδήποτε σχετικά υπόλοιπα μέσα στο αποθεματικό δίκαιης αξίας μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων αναταξινομούνται στα συσσωρευμένα κέρδη. Η πολιτική της Εταιρείας και του Συγκροτήματος είναι να ταξινομεί αμετάβλητα τους μετοχικούς τίτλους σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων όταν αυτές οι επενδύσεις διακρατούνται για στρατηγικούς σκοπούς παρά για την αποκλειστική δημιουργία επενδυτικών αποδόσεων. Μέρσματα από τέτοιες επενδύσεις συνεχίζουν να αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές ως «άλλα έσοδα» όταν καθορισθεί το δικαίωμα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να τα εισπράξει.

Οι αλλαγές στη δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στα «άλλα κέρδη/(ζημιές)» στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, όπως αρμόζει. Οι ζημιές απομείωσης (και η αντιστροφή των ζημιών απομείωσης) σε μετοχικούς τίτλους επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων και δεν παρουσιάζονται ξεχωριστά από άλλες αλλαγές στη δίκαιη αξία.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία- απομείωση- πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς ΑΠΖ

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αξιολογεί σε μελλοντική βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία (περιλαμβανομένων δανείων) που επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος και σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων και για πιστωτικές εκθέσεις που προκύπτουν από δανειακές δεσμεύσεις και συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα επιμετρά την ΑΠΖ και αναγνωρίζει πρόβλεψη για πιστωτική ζημιά σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Η αποτίμηση των ΑΠΖ αντικατοπτρίζει: (i) ένα αμερόληπτα καθορισμένο και σταθμισμένο βάσει πιθανοτήτων ποσό που καθορίζεται από την αξιολόγηση μιας σειράς πιθανών εκβάσεων, (ii) τη διαχρονική αξία του χρήματος και (iii) λογικές και βάσιμες πληροφορίες οι οποίες είναι διαθέσιμες κατά την ημερομηνία αναφοράς χωρίς αδικαιολόγητο κόστος ή προσπάθεια και αφορούν παρελθόντα γεγονότα, τρέχουσες συνθήκες και προβλέψεις των μελλοντικών οικονομικών συνθηκών.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων μειώνεται μέσω της χρήσης ενός λογαριασμού πρόβλεψης, και το πόσο της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων στις «καθαρές ζημιές απομείωσης σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία». Μετέπειτα ανακτήσεις των ποσών για τα οποία είχε προηγουμένως αναγνωριστεί πιστωτική ζημιά πιστώνονται στο ίδιο στοιχείο της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Τα χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος παρουσιάζονται στον ισολογισμό καθαρά από την πρόβλεψη για ΑΠΖ. Για συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης, αναγνωρίζεται μία ξεχωριστή πρόβλεψη για ΑΠΖ ως υποχρέωση στον ισολογισμό.

Η μεθοδολογία απομείωσης που εφαρμόζει η Εταιρεία και το Συγκρότημα για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών εξαρτάται από τον τύπο του χρηματοοικονομικού στοιχείου που εκτιμάται για απομείωση. Πιο συγκεκριμένα:

Για εμπορικά εισπρακτέα και απαιτήσεις από μισθώσεις η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση που επιτρέπεται από το ΔΠΧΑ 9, η οποία επιβάλλει την αναγνώριση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου κατά την αρχική αναγνώριση.

Για όλα τα άλλα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε απομείωση με βάση το ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζει την γενική προσέγγιση- το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζει το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων, με βάση τις αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο από την αρχική αναγνώριση. Ένα χρηματοοικονομικό μέσο που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένο κατά την αρχική αναγνώριση ταξινομείται στο Στάδιο 1. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο Στάδιο 1 αναγνωρίζουν τις ΑΠΖ τους σε ένα ποσό ίσο με το ποσοστό των ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής που προκύπτει από τυχόν γεγονότα αθέτησης πληρωμής μέσα στους επόμενους 12 μήνες ή μέχρι τη λήξη της σύμβασης, εάν είναι πιο νωρίς («ΑΠΖ 12 μηνών»). Εάν η Εταιρεία και το Συγκρότημα παρατηρήσει μία σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο («ΣΑΠΚ») από την αρχική αναγνώριση, το χρηματοοικονομικό στοιχείο μεταφέρεται στο Στάδιο 2 και οι ΑΠΖ επιμετρώνται με βάση τις ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, δηλαδή μέχρι τη λήξη της σύμβασης αλλά λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες προπληρωμές, εάν υπάρχουν («ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής»). Ανατρέξτε στη Σημείωση 6, στην παράγραφο Πιστωτικού κινδύνου, για την περιγραφή του πώς η Εταιρεία και το Συγκρότημα καθορίζει το πότε έχει συμβεί μια ΣΑΠΚ. Εάν η Εταιρεία και το Συγκρότημα καθορίσει ότι ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο είναι πιστωτικά απομειωμένο, αυτό μεταφέρεται στο Στάδιο 3 και η ΑΠΖ επιμετρείται ως ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία- απομείωση- πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς ΑΠΖ (συνέχεια)

Ο ορισμός της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τα πιστωτικά απομειωμένα περιουσιακά στοιχεία και ο ορισμός αθέτησης υποχρεώσεων επεξηγείται στη Σημείωση 6, παράγραφος Πιστωτικού κινδύνου.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία και το Συγκρότημα αποφάσισε να χρησιμοποιήσει την απαλλαγή αξιολόγησης χαμηλού πιστωτικού κινδύνου για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επενδυτικής κλάσης. Ανατρέξτε στη Σημείωση 6, παράγραφος Πιστωτικού κινδύνου για την περιγραφή του πώς η Εταιρεία και το Συγκρότημα καθορίζει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία χαμηλού πιστωτικού κινδύνου.

Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία - Επαναταξινόμηση

Τα χρηματοοικονομικά μέσα επαναταξινομούνται μόνο όταν η Εταιρεία και το Συγκρότημα τροποποιεί το επιχειρηματικό μοντέλο για τη διαχείριση αυτών των περιουσιακών στοιχείων. Η επαναταξινόμηση έχει μελλοντική επίδραση και ξεκινά από την πρώτη περίοδο αναφοράς ακολούθως της αλλαγής.

Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία – Διαγραφή

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται, πλήρως ή εν μέρει, όταν η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχει εξαντλήσει όλα τις πρακτικές μεθόδους ανάκτησης και έχει αποφασίσει ότι δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης. Η διαγραφή αντιπροσωπεύει ένα γεγονός παύσης αναγνώρισης. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα μπορεί να διαγράψει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που εξακολουθούν να υπόκεινται σε δραστηριότητες ανάκτησης και η Εταιρεία και το Συγκρότημα επιδιώκει την ανάκτηση συμβατικών οφειλών, ωστόσο δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης.

Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία – Τροποποίηση

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα μερικές φορές επαναδιαπραγματεύεται ή τροποποιεί τις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αξιολογεί κατά πόσο η τροποποίηση των συμβατικών ταμειακών ροών είναι σημαντική.

Εάν οι τροποποιημένοι όροι διαφέρουν σημαντικά, τα δικαιώματα από τις ταμειακές ροές από το αρχικό περιουσιακό στοιχείο λήγουν και η Εταιρεία και το Συγκρότημα διαγράφει το αρχικό χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και αναγνωρίζει ένα νέο περιουσιακό στοιχείο σε δίκαιη αξία. Η ημερομηνία επαναδιαπραγμάτευσης θεωρείται ως η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης για σκοπούς υπολογισμού μεταγενέστερης απομείωσης, συμπεριλαμβανομένου του προσδιορισμού κατά πόσο έχει συμβεί μία ΣΑΠΚ. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα επίσης αξιολογεί κατά πόσο ένα νέο δάνειο ή χρεωστικό περιουσιακό στοιχείο πληρεί το κριτήριο ΣΑΠΚ. Όποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του αρχικού περιουσιακού στοιχείου που διαγράφηκε και της δίκαιης αξίας του νέου σημαντικά τροποποιημένου περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές, εκτός εάν η ουσία της τροποποίησης αποδίδεται σε κεφαλαιουχικές συναλλαγές με τους ιδιοκτήτες.

Εάν η επαναδιαπραγμάτευση οφειλόταν σε οικονομικές δυσκολίες του αντισυμβαλλομένου και σε αδυναμία εκτέλεσης των αρχικά συμφωνημένων πληρωμών, η Εταιρεία και το Συγκρότημα συγκρίνει τις αρχικές και αναθεωρημένες αναμενόμενες ταμειακές ροές για να αξιολογήσει κατά πόσο οι κίνδυνοι και τα οφέλη του περιουσιακού στοιχείου έχουν διαφοροποιηθεί σημαντικά ως αποτέλεσμα της συμβατικής τροποποίησης. Εάν οι κίνδυνοι και τα οφέλη δεν αλλάξουν, το τροποποιημένο περιουσιακό στοιχείο δεν διαφέρει ουσιαστικά από το αρχικό περιουσιακό στοιχείο και η τροποποίηση δεν οδηγεί σε διαγραφή.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία – Τροποποίηση (συνέχεια)

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα υπολογίζει εκ νέου την μεικτή λογιστική αξία προεξοφλώντας τις τροποποιημένες συμβατικές ταμειακές ροές με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο και αναγνωρίζει το κέρδος ή ζημία τροποποίησης στα αποτελέσματα.

Ταξινόμηση ως ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά στο ταμείο, καταθέσεις σε τράπεζες με αρχική ημερομηνία λήξης τριών μηνών ή λιγότερο οι οποίες είναι άμεσα μετατρέψιμες σε γνωστά ποσά μετρητών και οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο αλλαγών στην αξία τους και τραπεζικά παρατραβήγματα. Στον ισολογισμό, τα τραπεζικά παρατραβήγματα περιλαμβάνονται στο δανεισμό στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος επειδή: (i) κατέχονται για είσπραξη συμβατικών ταμιακών ροών και οι ταμειακές αυτές ροές αντιπροσωπεύουν ΑΠΚΤ, και (ii) δεν ταξινομούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Ταξινόμηση ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος

Αυτά τα ποσά γενικά προκύπτουν από συναλλαγές εκτός των συνήθων λειτουργικών εργασιών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Αυτά διακρατούνται με σκοπό να συλλεχθούν οι συμβατικές ταμειακές ροές τους και οι ταμειακές ροές τους αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων. Κατά συνέπεια, αυτά επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος ταξινομούνται ως κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εάν αυτά οφείλονται μέσα σε ένα έτος ή λιγότερο (ή κατά τη συνήθη πορεία του κύκλου εργασιών της επιχείρησης, εάν είναι μεγαλύτερος). Αν όχι, παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Ταξινόμηση ως εμπορικά εισπρακτέα

Εμπορικά εισπρακτέα

Τα εμπορικά εισπρακτέα είναι ποσά που οφείλονται από πελάτες για πώληση υπηρεσιών κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών. Εάν η είσπραξη αναμένεται σε ένα χρόνο ή λιγότερο, ταξινομούνται ως κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Τα εμπορικά εισπρακτέα αναγνωρίζονται αρχικά σε δίκαιη αξία και μετέπειτα παρουσιάζονται σε αποσβεσμένο κόστος, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον πρόβλεψη ζημιάς. Τα εμπορικά εισπρακτέα εναπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζει την απλοποιημένη μέθοδο του ΔΠΧΑ 9 για την αποτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών η οποία απαιτεί όπως οι αναμενόμενες ζημιές κατά τη διάρκεια ζωής να αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση. Ανατρέξτε στην Σημείωση 6 «Πιστωτικός Κίνδυνος».

Τα εμπορικά εισπρακτέα διαγράφονται όταν δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης. Οι ενδείξεις ότι δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία είσπραξης περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την αποτυχία ενός οφειλέτη να συμμετάσχει σε σχέδιο αποπληρωμής με την Εταιρεία και το Συγκρότημα και την αποτυχία να καταβάλει συμβατικές πληρωμές για περίοδο μεγαλύτερη των 180 ημερών από την ημερομηνία πληρωμής.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Πιστωτικοί τόκοι

Οι πιστωτικοί τόκοι από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνονται στα «άλλα κέρδη/ (ζημιές)- καθαρά». Οι πιστωτικοί τόκοι σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω άλλων συνολικών εισοδημάτων που υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων ως « Άλλα έσοδα». Οι πιστωτικοί τόκοι υπολογίζονται εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο στη μεικτή λογιστική αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου με εξαίρεση τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που μετέπειτα καθίστανται πιστωτικά απομειωμένα. Για τα πιστωτικά απομειωμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία – Στάδιο 3, το πραγματικό επιτόκιο εφαρμόζεται στη καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου (μετά από αφαίρεση της πρόβλεψης ζημιάς).

Εισόδημα από μερίσματα

Τα μερίσματα εισπράττονται από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων. Τα μερίσματα αναγνωρίζονται ως «άλλα έσοδα» στα αποτελέσματα όταν αποδειχθεί το δικαίωμα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να τα εισπράξει. Αυτό ισχύει ακόμα και όταν πληρώνονται από τα κέρδη προ-εξαγοράς, εκτός και αν το μερίσμα αντιπροσωπεύει καθαρά ανάκτηση μέρους του κόστους μιας επένδυσης. Σε αυτή την περίπτωση, το μερίσμα αναγνωρίζεται στα άλλα συνολικά εισοδήματα εάν σχετίζεται με μια επένδυση που επιμετράται σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων.

Συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης

Τα συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης είναι συμβόλαια που απαιτούν από την Εταιρεία και το Συγκρότημα να προβεί σε συγκεκριμένες πληρωμές για την αποζημίωση του κατόχου της εγγύησης για ζημία που προκαλείται, επειδή ένας συγκεκριμένος χρεώστης δεν καταβάλλει την πληρωμή όταν οφείλεται σύμφωνα με τους όρους του χρεωστικού τίτλου. Τέτοιες οικονομικές εγγυήσεις παρέχονται σε τράπεζες, χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και άλλους για λογαριασμό πελατών για την εξασφάλιση δανείων, τραπεζικών παρατραβηγμάτων και άλλων τραπεζικών διευκολύνσεων.

Τα συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης αναγνωρίζονται ως χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία έκδοσης της εγγύησης. Τα συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγυήσεως αναγνωρίζονται αρχικά στην δίκαιη αξία τους, η οποία αποδεικνύεται κανονικά από το ποσό των εισπραχθέντων αμοιβών. Σε περιπτώσεις όπου τέτοιες αμοιβές δεν εισπράχθηκαν, η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών εγγυήσεων προσδιορίζεται με βάση την παρούσα αξία της διαφοράς των ταμειακών ροών μεταξύ των συμβατικών πληρωμών που απαιτούνται βάσει του χρεωστικού τίτλου και των πληρωμών που θα απαιτούνταν χωρίς την εγγύηση ή του εκτιμώμενου ποσού που θα ήταν πληρωτέο σε τρίτο μέρος για την ανάληψη των υποχρεώσεων. Όταν οι εγγυήσεις σε σχέση με δάνεια ή λοιπές υποχρεώσεις των θυγατρικών παρέχονται χωρίς αμοιβή, οι δίκαιες αξίες λογίζονται ως εισφορές και αναγνωρίζονται ως μέρος του κόστους της επένδυσης.

Οι χρηματοοικονομικές εγγυήσεις μετέπειτα αναγνωρίζονται στο υψηλότερο από:

α) το ποσό της πρόβλεψης ζημιάς που προσδιορίζεται σύμφωνα με το μοντέλο αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και

β) το αρχικώς αναγνωρισμένο ποσό μείον, όπου ισχύει, το συνολικό ποσό εσόδων που αναγνωρίζεται σύμφωνα με τις αρχές του ΔΠΧΠ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες».

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις- κατηγορίες αποτίμησης

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά σε δίκαιη αξία και ταξινομούνται μετέπειτα στην κατηγορία αποσβεσμένου κόστους, εκτός από (i) χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων : αυτή η ταξινόμηση ισχύει για παράγωγα, χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που διακρατούνται για εμπορεία (π.χ βραχυπρόθεσμες θέσεις σε τίτλους) , ενδεχόμενες αντιστοιχίες που αναγνωρίζονται από ένα αγοραστή σε μια συνένωση επιχειρήσεων και άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που καθορίζονται ως τέτοιες κατά την αρχική αναγνώριση και (ii) συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης.

Δανεισμός

Ο δανεισμός αναγνωρίζεται αρχικά σε δίκαιη αξία μετά την αφαίρεση του κόστους συναλλαγής. Ο δανεισμός παρουσιάζεται μετέπειτα σε αποσβεσμένο κόστος. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ των εισπράξεων (μετά την αφαίρεση του κόστους συναλλαγής) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές κατά τη διάρκεια του δανείου, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν είναι άμεσα αποδοτέα στην αγορά, κατασκευή ή παραγωγή περιουσιακού στοιχείου που πληροί τα κριτήρια, στην οποία περίπτωση κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του περιουσιακού στοιχείου. Ο δανεισμός ταξινομείται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός αν το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχει δικαίωμα άνευ όρων να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Αμοιβές που πληρώνονται για τη δημιουργία διευκολύνσεων δανεισμού αναγνωρίζονται ως κόστα συναλλαγής του δανείου στην έκταση όπου είναι πιθανόν ότι μέρος ή ολόκληρη η διευκόλυνση θα χρησιμοποιηθεί. Στην περίπτωση που δεν υπάρχουν στοιχεία ότι είναι πιθανό ένα μέρος ή ολόκληρη η διευκόλυνση θα χρησιμοποιηθεί, η αμοιβή κεφαλαιοποιείται ως προπληρωμή (για υπηρεσίες ρευστότητας) και αποσβένεται κατά τη διάρκεια της περιόδου της διευκόλυνσης με την οποία σχετίζεται.

Ο δανεισμός αφαιρείται από τον ισολογισμό όταν η υποχρέωση που καθορίζεται στο συμβόλαιο απαλείφεται (π.χ όταν η υποχρέωση που καθορίζεται στο συμβόλαιο εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή λήγει). Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που έχει εξοφληθεί ή μεταβιβαστεί σε ένα άλλο μέρος και το καταβληθέν τίμημα, συμπεριλαμβανομένων οποιωνδήποτε μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάστηκαν ή υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα ως «άλλα έσοδα» ή «χρηματοοικονομικά έξοδα».

Εμπορικοί πιστωτές

Οι εμπορικοί πιστωτές είναι υποχρεώσεις για πληρωμή αγαθών ή υπηρεσιών που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη διεξαγωγή των εργασιών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, από προμηθευτές. Οι εμπορικοί πιστωτές ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο (ή κατά το συνήθη κύκλο εργασιών της Εταιρείας εάν είναι μεγαλύτερος). Αν όχι, παρουσιάζονται στις μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι εμπορικοί πιστωτές αναγνωρίζονται αρχικά σε δίκαιη αξία και μετέπειτα παρουσιάζονται σε αποσβεσμένο κόστος, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις – τροποποιήσεις

Μια ανταλλαγή μεταξύ του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και των αρχικών δανειστών των χρεωστικών μέσων με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, καθώς επίσης και ουσιώδεις τροποποιήσεις των όρων και των συνθηκών των υφιστάμενων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, λογίζονται ως τερματισμός της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και αναγνώριση μιας νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Οι όροι θεωρούνται ουσιαστικά διαφορετικοί, αν η προεξοφλημένη παρούσα αξία των ταμειακών ροών, βάσει των νέων όρων, συμπεριλαμβανομένων τυχόν τελών που καταβλήθηκαν μετά την αφαίρεση τυχόν αμοιβών που εισπράχθηκαν προεξοφλημένη με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, είναι τουλάχιστον 10% διαφορετική από την προεξοφλημένη παρούσα αξία των ταμειακών ροών που απομένουν από την αρχική χρηματοοικονομική υποχρέωση.

Εάν μια ανταλλαγή των χρεωστικών μέσων ή τροποποίηση των όρων λογίζεται ως εξόφληση, οποιοδήποτε κόστος ή αμοιβή αναγνωρίζεται ως μέρος του κέρδους ή της ζημίας από την εξόφληση. Αν η ανταλλαγή ή η τροποποίηση δεν λογίζεται ως εξόφληση, οποιοδήποτε κόστος ή αμοιβή προκύπτει αναπροσαρμόζει τη λογιστική αξία της υποχρέωσης και αποσβένεται καθ'όλη την υπόλοιπη διάρκεια της τροποποιημένης υποχρέωσης.

Οι τροποποιήσεις υποχρεώσεων που δεν έχουν ως αποτέλεσμα την εξόφληση αναγνωρίζονται ως μεταβολή της εκτίμησης χρησιμοποιώντας τη συσσωρευτική μέθοδο κάλυψης, με οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, εκτός εάν η οικονομική ουσία της διαφοράς στις λογιστικές αξίες αποδίδεται σε συναλλαγές με τους ιδιοκτήτες και αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

Τα κόστη δανεισμού αποτελούν τόκο και άλλα έξοδα με τα οποία επιβαρύνεται το Συγκρότημα και η Εταιρεία σε σχέση με το δανεισμό κεφαλαίων, περιλαμβανομένου τόκου δανεισμού, απόσβεση εκπτώσεων ή επιμίσθιου που σχετίζονται με δανεισμό, απόσβεση επιπλέον κόστους που σχετίζεται με τη διευθέτηση δανεισμού, χρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων και συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από δανεισμό σε ξένο νόμισμα σε περίπτωση που θεωρούνται ως μια προσαρμογή στους χρεωστικούς τόκους.

Τα κόστη δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την αγορά, κατασκευή ή παραγωγή περιουσιακού στοιχείου που πληροί τα κριτήρια, που είναι ένα περιουσιακό στοιχείο που υποχρεωτικά καταλαμβάνει σημαντικό χρονικό διάστημα για να ετοιμαστεί για την προτιθέμενη χρήση ή πώληση του, κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου, όταν είναι πιθανόν ότι θα επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στο Συγκρότημα και στην Εταιρεία και τα κόστη μπορούν να υπολογιστούν αξιόπιστα.

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδες διάθεσης) που κατέχονται προς πώληση

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδες διάθεσης) κατατάσσονται ως διακρατούμενα προς πώληση εάν η λογιστική τους αξία θα ανακτηθεί κυρίως μέσω πώλησης τους αντί συνεχιζόμενης χρήσης και η πώληση θεωρείται πολύ πιθανή. Αποτιμούνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής αξίας και δίκαιης αξίας μείον έξοδα πώλησης, εκτός από περιουσιακά στοιχεία όπως αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, περιουσιακά στοιχεία που προκύπτουν από παροχές σε υπαλλήλους, χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία και τα συμβατικά δικαιώματα από ασφαλιστικά δικαιώματα, τα οποία ειδικά απαλλάσσονται από αυτή την απαίτηση.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδες διάθεσης) που κατέχονται προς πώληση (συνέχεια)

Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για κάθε αρχική ή μεταγενέστερη υποτίμηση του περιουσιακού στοιχείου (ή ομάδα διάθεσης) στη δίκαιη αξία μείον τα έξοδα πώλησης. Κέρδος αναγνωρίζεται για κάθε μεταγενέστερη αύξηση της δίκαιης αξίας μείον τα έξοδα πώλησης του περιουσιακού στοιχείου (ή ομάδα διάθεσης), αλλά να μην υπερβαίνει τη συσσωρευμένη ζημιά απομείωσης που είχε αναγνωρισθεί προηγουμένως. Κέρδος ή ζημιά που δεν είχε αναγνωρισθεί την ημερομηνία πώλησης του μη κυκλοφορούντος περιουσιακού στοιχείου (ή ομάδα διάθεσης) αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία διαγραφής.

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (συμπεριλαμβανομένων και εκείνων που αποτελούν μέρος της ομάδας διάθεσης) δεν αποσβένονται ενώ αυτά διακρατούνται προς πώληση. Οι τόκοι και άλλα έξοδα που αποδίδονται στις υποχρεώσεις της ομάδας διάθεσης που κατατάσσεται ως διακρατούμενη πως πώληση συνεχίζουν να αναγνωρίζονται.

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και περιουσιακά στοιχεία της ομάδας διάθεσης που κατατάσσονται ως διακρατούμενα προς πώληση παρουσιάζονται χωριστά από τα άλλα περιουσιακά στοιχεία στον ισολογισμό. Οι υποχρεώσεις μιας ομάδας διάθεσης που διακρατούνται προς πώληση παρουσιάζονται ξεχωριστά από τις άλλες υποχρεώσεις στον ισολογισμό.

Μη συνεχιζόμενη δραστηριότητα αποτελεί μέρος της οντότητας που έχει διατεθεί ή έχει ταξινομηθεί ως διακρατούμενη προς πώληση και αντιπροσωπεύει ένα ξεχωριστό μεγάλο τμήμα επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ή γεωγραφική περιοχή δραστηριοτήτων, αποτελεί μέρος ενός συντονισμένου σχεδίου για διάθεση ενός τμήματος επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ή περιοχή δραστηριοτήτων ή θυγατρική εταιρεία που ανακτήθηκε αποκλειστικά με σκοπό την επαναπώληση. Τα αποτελέσματα μη συνεχιζόμενης δραστηριότητας παρουσιάζονται ξεχωριστά στις κερδοζημιές.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό αναφέρεται στον Ισολογισμό όταν υπάρχει νόμιμα εκτελεστό δικαίωμα για συμψηφισμό των ποσών που αναγνωρίστηκαν και όταν υπάρχει πρόθεση να εξοφληθεί σε καθαρή βάση ή να ρευστοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο και να εξοφληθεί η υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νόμιμα εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να βασίζεται σε μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να είναι εκτελεστό κατά τη συνήθη διεξαγωγή των εργασιών και σε περίπτωση αθέτησης υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή χρεοκοπίας της Εταιρείας ή του αντισυμβαλλόμενου.

Αποθέματα

Τα αποθέματα εμφανίζονται στην τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όποια από τις δύο είναι χαμηλότερη. Η τιμή κόστους καθορίζεται με τη μέθοδο του μέσου σταθμικού κόστους. Η τιμή κόστους έτοιμων προϊόντων περιλαμβάνει αγαθά όπως είδη τουριστικών προϊόντων που πωλούνται στο Παρατηρητήριο του Πύργου Σιακόλα. Δεν περιλαμβάνει το κόστος δανεισμού. Το κόστος αγοράς των αποθεμάτων καθορίζεται μετά την αφαίρεση επιστροφών και εκπτώσεων. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η υπολογιζόμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών, μείον έξοδα διάθεσης.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια.

Επιπλέον κόστη που αφορούν άμεσα την έκδοση νέων μετοχών παρουσιάζονται στα ίδια κεφάλαια ως αφαίρεση, μετά τη φορολογία από τις εισπράξεις. Επιπρόσθετα κόστη για την έκδοση μετοχών που σχετίζονται άμεσα με μια εξαγορά επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στο κόστος της εξαγοράς σαν μέρος της τιμής αγοράς.

Το υπέρ το άρτιο είναι η διαφορά μεταξύ της δίκαιης αξίας του τιμήματος που απαιτείται για την έκδοση των μετοχών και την ονομαστική αξία των μετοχών. Ο λογαριασμός αποθεματικό υπέρ το άρτιο μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι οποίες δεν περιλαμβάνουν την χρησιμοποίηση του για διανομή μερισμάτων, και υπόκειται στις διατάξεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου σχετικά με τη μείωση μετοχικού κεφαλαίου.

Όταν οποιαδήποτε εταιρεία του Συγκροτήματος αγοράσει μετοχές από το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας (treasury shares), το τίμημα που πληρώνεται, συμπεριλαμβανομένων και των άμεσα συνδεδεμένων επιπρόσθετων κόστων (μετά τη φορολογία), αφαιρείται από τα ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας μέχρι να ακυρωθούν ή επανεκδοθούν. Όταν αυτές οι μετοχές ακολούθως επανεκδοθούν, οποιοδήποτε τίμημα εισπραχτεί, καθαρό από οποιαδήποτε άμεσα συνδεδεμένο επιπρόσθετο κόστος συναλλαγής, περιλαμβάνεται στα ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας.

Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση που προκύπτει από γεγονότα που έχουν προηγηθεί, είναι πιθανό να υπάρξει ροή περιουσιακών στοιχείων για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης, και το ποσό της υποχρέωσης έχει υπολογιστεί αξιόπιστα. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται ως η τρέχουσα αξία των εξόδων που αναμένεται να απαιτηθούν για την εξόφληση της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας ένα ποσοστό πριν τη φορολογία, το οποίο αποδίδει τρέχουσες αξιολογήσεις αγοράς της αξίας του χρήματος διαχρονικά και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Η αύξηση στην πρόβλεψη λόγω της παρέλευσης χρόνου αναγνωρίζεται ως χρεωστικός τόκος.

Προβλέψεις αναδιοργάνωσης αποτελούνται από κυρώσεις για διακοπή μισθώσεων και πληρωμές για τερματισμό υπηρεσιών υπαλλήλων και αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχει νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση να πληρώσει. Δαπάνες σε σχέση με τις συνήθεις εργασίες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος δεν αναγνωρίζονται προκαταβολικά. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές λειτουργικές ζημιές.

Ανάλυση κατά τομέα

Το Συγκρότημα θεωρεί ότι δεν υπάρχουν ξεχωριστοί λειτουργικοί τομείς με βάση το ΔΠΧΑ 8 "Λειτουργικοί τομείς" για τους οποίους υπάρχει διακριτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση για τη λήψη αποφάσεων ως προς την κατανομή πόρων και την αξιολόγηση της απόδοσής τους. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος (Διοικητικό Συμβούλιο) (ανώτατο όργανο λήψης λειτουργικών αποφάσεων) λαμβάνει τις αποφάσεις της για την κατανομή πόρων και την αξιολόγηση της απόδοσής τους βασιζόμενη σε εσωτερικές αναφορές σε επίπεδο Συγκροτήματος. Οι αναφορές αυτές συνάδουν με τα ΔΠΧΑ τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για την ετοιμασία των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων. Δεν υπάρχει επιπρόσθετη πληροφόρηση για την απόδοση ξεχωριστών τομέων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

5 Νέες λογιστικές ανακοινώσεις

Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων μια σειρά από νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες ισχύουν για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν μετά την 1 Ιανουαρίου 2019, και δεν έχουν εφαρμοστεί στην κατάρτιση αυτών των οικονομικών καταστάσεων. Κανένα από αυτά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, με εξαίρεση τα ακόλουθα:

- Πώληση ή Εισφορά Περιουσιακών Στοιχείων μεταξύ ενός Επενδυτή και της Συνδεδεμένης Εταιρείας ή Κοινοπραξίας του – Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 10 και στο ΔΛΠ 28 (εκδόθηκε στις 11 Σεπτεμβρίου 2014 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την ημερομηνία που θα καθοριστεί από το ΣΔΛΠ)*. Η ημερομηνία εφαρμογής του ΣΔΛΠ αναβάλλεται επ' αόριστον. Οι τροποποιήσεις αυτές αφορούν μια ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και του ΔΛΠ 28 για την αντιμετώπιση της πώλησης ή εισφοράς περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συνδεδεμένης εταιρείας ή κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή ζημιά αναγνωρίζεται όταν μια συναλλαγή περιλαμβάνει επιχείρηση. Ένα μερικό κέρδος ή ζημιά αναγνωρίζεται όταν μια συναλλαγή περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμα και όταν αυτά τα περιουσιακά στοιχεία κατέχονται από μια θυγατρική εταιρεία. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα στο παρόν στάδιο αξιολογούν την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές της καταστάσεις και κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η επίδραση των τροποποιήσεων δεν είναι γνωστή.
- Τροποποιήσεις στις Αναφορές στο Εννοιολογικό Πλαίσιο των προτύπων ΔΠΧΑ (εκδόθηκε 29 Μαρτίου 2018 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020). Το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο περιλαμβάνει: ένα νέο κεφάλαιο για την επιμέτρηση · καθοδήγηση σχετικά με την αναφορά των οικονομικών επιδόσεων · βελτιωμένους ορισμούς και κατευθυντήριες γραμμές - ειδικότερα τον ορισμό της υποχρέωσης · και διευκρινίσεις σε σημαντικούς τομείς, όπως οι ρόλοι της διαχείρισης, της σύνθεσης και της επιμέτρησης της αβεβαιότητας στην χρηματοοικονομική αναφορά. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αξιολόγησαν την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές της καταστάσεις και κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η επίδραση των τροποποιήσεων δεν είναι σημαντική.
- Τροποποιήσεις στο ΔΠΛ 1 και ΔΠΛ 8: Ορισμός της σημαντικότητας (εκδόθηκε στις 31 Οκτωβρίου 2018 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020). Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του σημαντικού και τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να εφαρμοστεί, συμπεριλαμβάνοντας στον ορισμό καθοδήγηση που μέχρι τώρα περιέχεται αλλού στα ΔΠΧΑ. Επιπλέον, βελτιώθηκαν οι εξηγήσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του υλικού είναι συνεπής σε όλα τα πρότυπα των ΔΠΧΑ. Οι πληροφορίες είναι σημαντικές όταν η παράλειψη, η ανακριβής αναφορά ή η συγκάλυψη τους θα μπορούσε ευλόγως να αναμένεται να επηρεάσει τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων γενικής χρήσης με βάση των εν λόγω οικονομικών καταστάσεων οι οποίες παρέχουν χρηματοοικονομικές πληροφορίες για μια συγκεκριμένη οικονομική μονάδα. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αξιολόγησαν την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές της καταστάσεις και κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η επίδραση των τροποποιήσεων δεν είναι σημαντική.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

5 Νέες λογιστικές ανακοινώσεις (συνέχεια)

- Ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μη βραχυπρόθεσμες, αναβολή της ημερομηνίας εφαρμογής - Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 (εκδόθηκε στις 15 Ιουλίου 2020 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023)*. Η τροποποίηση του ΔΛΠ 1 σχετικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μη βραχυπρόθεσμες εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2020 με αρχική ημερομηνία εφαρμογής την 1 Ιανουαρίου 2022. Ωστόσο, ως απάντηση στην πανδημία Covid-19, η ημερομηνία εφαρμογής αναβλήθηκε κατά ένα έτος ώστε να παρέχει στις εταιρείες περισσότερο χρόνο για να εφαρμόσουν τις αλλαγές στην ταξινόμηση που προκύπτουν από την τροποποιημένη οδηγία. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα στο παρόν στάδιο αξιολογούν την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές τους καταστάσεις και κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η επίδραση των τροποποιήσεων δεν είναι γνωστή.

- Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μη βραχυπρόθεσμες - Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 (εκδόθηκε στις 23 Ιανουαρίου 2020 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022) *. Αυτές οι τροποποιήσεις περιορισμένου πεδίου διευκρινίζουν ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μη βραχυπρόθεσμες, ανάλογα με τα δικαιώματα που υπάρχουν στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι υποχρεώσεις είναι μη βραχυπρόθεσμες εάν η οικονομική οντότητα έχει ουσιαστικό δικαίωμα, στο τέλος της περιόδου αναφοράς, να αναβάλει την εξόφλησή τους για τουλάχιστον δώδεκα μήνες. Το πρότυπο δεν απαιτεί πλέον τέτοιο δικαίωμα να είναι άνευ όρων. Οι προθέσεις της Διεύθυνσης για το εάν θα ασκήσουν στη συνέχεια το δικαίωμα αναβολής εξόφλησης δεν επηρεάζουν την ταξινόμηση των υποχρεώσεων. Το δικαίωμα αναβολής υπάρχει μόνο εάν η οικονομική οντότητα πληροί τυχόν σχετικές προϋποθέσεις στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Μια υποχρέωση ταξινομείται ως βραχυπρόθεσμη εάν κάποια προϋπόθεση του δανείου καταπατηθεί κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, ακόμη και αν ο δανειστής συμφωνήσει με αφαίρεση αυτής της προϋπόθεσης μετά το τέλος της περιόδου αναφοράς. Αντίθετα, ένα δάνειο ταξινομείται ως μη βραχυπρόθεσμο, εάν παραβιαστεί κάποια σύμβαση του δανείου μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν την αποσαφήνιση των απαιτήσεων ταξινόμησης για το χρέος που μια εταιρεία μπορεί να εξοφλήσει μετατρέποντάς το σε ίδια κεφάλαια. «Εξόφληση» ορίζεται η εξόφληση μιας υποχρέωσης με μετρητά, άλλα περιουσιακά στοιχεία με οικονομικά οφέλη ή τα ίδια κεφάλαια της οικονομικής οντότητας.

Υπάρχει μια εξαίρεση για μετατρέψιμα μέσα που ενδέχεται να μετατραπούν σε ίδια κεφάλαια, αλλά μόνο για εκείνα τα μέσα των οποίων η επιλογή μετατροπής κατατάσσεται ως μετοχικός τίτλος ως ξεχωριστό στοιχείο ενός σύνθετου χρηματοοικονομικού μέσου.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα στο παρόν στάδιο αξιολογούν την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές τους καταστάσεις και κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η επίδραση των τροποποιήσεων δεν είναι γνωστή.

- Μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς - τροποποίηση φάσης 2 στα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (εκδόθηκε στις 27 Αυγούστου 2020 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)*. Οι τροποποιήσεις της Φάσης 2 αφορούν θέματα που προκύπτουν από την εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων, συμπεριλαμβανομένης της αντικατάστασης ενός επιτοκίου αναφοράς με κάποιο άλλο. Οι τροποποιήσεις καλύπτουν τους ακόλουθους τομείς:

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

5 Νέες λογιστικές ανακοινώσεις (συνέχεια)

- Λογιστική για αλλαγές στη βάση προσδιορισμού των συμβατικών ταμειακών ροών ως αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης των επιτοκίων αναφοράς: Για μέσα τα οποία επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις οντότητες, ως πρακτική λύση, να αναγνωρίζουν την αλλαγή στη βάση προσδιορισμού των συμβατικών ταμειακών ροών ως αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης των επιτοκίων αναφοράς με το να επαναπροσδιορίζουν το πραγματικό επιτόκιο χρησιμοποιώντας τις οδηγίες της παραγράφου B5.4.5 του ΔΠΧΑ 9. Ως αποτέλεσμα, δεν αναγνωρίζεται άμεσο κέρδος ή ζημία. Αυτή η πρακτική λύση ισχύει μόνο για μια τέτοια αλλαγή και μόνο στο βαθμό που είναι απαραίτητο ως άμεση συνέπεια της μεταρρύθμισης των επιτοκίων αναφοράς και η νέα βάση είναι οικονομικά ισοδύναμη με την προηγούμενη βάση. Οι ασφαλιστές που εφαρμόζουν την προσωρινή απαλλαγή από το ΔΠΧΑ 9 υποχρεούνται επίσης να εφαρμόσουν την ίδια πρακτική λύση. Το ΔΠΧΑ 16 τροποποιήθηκε επίσης και απαιτεί από τους μισθωτές να χρησιμοποιήσουν παρόμοια πρακτική λύση όταν αναγνωρίζουν τροποποιήσεις μισθώσεων που αλλάζουν τη βάση για τον προσδιορισμό μελλοντικών πληρωμών μισθώσεων ως αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης των επιτοκίων αναφοράς.
- Ημερομηνία λήξης της απαλλαγής για μη συμβατικά καθορισμένα στοιχεία κινδύνου σε σχέσεις αντιστάθμισης της Φάσης 1: Οι τροποποιήσεις της Φάσης 2 απαιτούν από μια οικονομική οντότητα να παύσει να εφαρμόζει μελλοντικά τις απαλλαγές της Φάσης 1 σε μη συμβατικά καθορισμένα στοιχεία κινδύνου κατά την προγενέστερη μεταξύ της ημερομηνίας που παύουν γίνονται αλλαγές στο μη συμβατικά καθορισμένο στοιχείο κινδύνου ή όταν η σχέση αντιστάθμισης διακοπεί. Δεν δόθηκε ημερομηνία λήξης στις τροποποιήσεις της Φάσης 1 για στοιχεία κινδύνου.
- Πρόσθετες προσωρινές εξαιρέσεις από την εφαρμογή συγκεκριμένων απαιτήσεων λογιστικής αντιστάθμισης: Οι τροποποιήσεις της Φάσης 2 παρέχουν ορισμένες πρόσθετες προσωρινές απαλλαγές από την εφαρμογή συγκεκριμένων απαιτήσεων λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 9 σε αντισταθμιστικές σχέσεις που επηρεάζονται άμεσα από τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς.
- Πρόσθετες γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 που σχετίζονται με τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς: Οι τροποποιήσεις απαιτούν γνωστοποίηση: (i) του τρόπου με τον οποίο η οικονομική οντότητα διαχειρίζεται τη μετάβαση σε εναλλακτικά επιτόκια αναφοράς, την πρόδοό της και τους κινδύνους που προκύπτουν από τη μετάβαση, (ii) ποσοτικές πληροφορίες σχετικά με παράγωγα και μη παράγωγα που δεν έχουν ακόμη προχωρήσει σε μετάβαση, χωρισμένα κατά σημαντικό σημείο αναφοράς επιτοκίου και (iii) περιγραφή τυχόν αλλαγών στη στρατηγική διαχείρισης κινδύνου ως αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης της μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα στο παρόν στάδιο αξιολογούν την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές τους καταστάσεις και κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η επίδραση των τροποποιήσεων δεν είναι γνωστή.

** Δηλώνει πρότυπα, διερμηνείες και τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.*

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι εργασίες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος το εκθέτουν σε ποικίλους χρηματοοικονομικούς κινδύνους: κίνδυνο αγοράς (περιλαμβανομένου κινδύνου επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και τη δίκαιη αξία), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας και του Συγκροτήματος επικεντρώνεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματαγορών και αποσκοπεί στη μείωση των πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στην οικονομική επίδοση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από την Οικονομική Διευθύντρια και το κεντρικό γενικό λογιστήριο σύμφωνα με αρχές που εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το λογιστήριο αναγνωρίζει, αξιολογεί και αντισταθμίζει τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές ή/και προφορικές αρχές για την όλη διαχείριση κινδύνου, καθώς και γραπτές ή/και προφορικές αρχές που καλύπτουν συγκεκριμένους τομείς, όπως συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο και επένδυση πλεονάζουσας ρευστότητας.

• Κίνδυνος αγοράς

Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και τη δίκαιη αξία

Καθώς η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχει σημαντικά περιουσιακά στοιχεία που φέρουν τόκο, τα έσοδα και η ροή μετρητών από εργασίες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος εξαρτώνται από αλλαγές στα επιτόκια της αγοράς. Τα επιτόκια των περισσότερων περιουσιακών στοιχείων που ελέγχουν που φέρουν τόκο είναι σταθερά και εκθέτουν την Εταιρεία και το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τη δίκαιη αξία. Το μεγαλύτερο μέρος των περιουσιακών στοιχείων που φέρουν τόκο προέρχεται από συγγενικές Εταιρείες. Τα επιτόκια καθορίζονται από τη Διεύθυνση του Συγκροτήματος.

Ο κίνδυνος επιτοκίου της Εταιρείας και του Συγκροτήματος προέρχεται από μακροπρόθεσμο δανεισμό. Ο δανεισμός που εκδόθηκε σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία και το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές. Ο δανεισμός που εκδόθηκε σε σταθερά επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία και το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τη δίκαιη αξία.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, εάν τα επιτόκια σε δανεισμό που αποτιμάται σε Ευρώ ήταν κατά 0,5% (2018: 0,5%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, η ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €155.209 (2018: €219.791) χαμηλότερο/ψηλότερο για το Συγκρότημα και €155.209 (2018: €219.791) χαμηλότερο/ψηλότερο για την Εταιρεία, κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/χαμηλότερων χρεωστικών τόκων σε δανεισμό σε κυμαινόμενα επιτόκια.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στα επιτόκια σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

- **Πιστωτικός κίνδυνος**

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς και από έκθεση σε πιστώσεις προς πελάτες, περιλαμβανομένων εκκρεμών εισπρακτέων και δεσμευτικών συναλλαγών.

Για τα υπόλοιπα με συγγενικά μέρη καθώς και τις χρηματοοικονομικές εγγυήσεις που δίνονται σε συγγενικά μέρη, η Διεύθυνση εκτιμά την πιστωτική ικανότητα τους με βάση την εκτίμηση της συνολικής απόδοσης και την οικονομική κατάσταση του Συγκροτήματος εταιρειών Cyprus Trading Corporation Plc ("CTC"). Η CTC είναι η μητρική εταιρεία που ελέγχει την Εταιρεία και το Συγκρότημα.

(i) Διαχείριση κινδύνων

Πιστωτικός κίνδυνος όπου διαχειρίζεται σε ομαδική βάση

Για τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, μόνο οργανισμοί που αξιολογούνται θετικά υπό τις περιστάσεις από το Διοικητικό Συμβούλιο γίνονται αποδεκτοί.

Η Διεύθυνση εκτιμά την πιστωτική ποιότητα του πελάτη λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, προηγούμενες εμπειρίες και άλλους παράγοντες. Ξεχωριστά πιστωτικά όρια και πιστωτικοί όροι ορίζονται με βάση την πιστωτική ποιότητα του πελάτη σύμφωνα με όρια που καθορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η χρήση των πιστωτικών ορίων παρακολουθείται σε συνεχή βάση.

Για τα υπόλοιπα με συγγενικά μέρη και χρηματοοικονομικές εγγυήσεις προς συγγενικά μέρη, η Διεύθυνση εκτιμά την πιστωτική ικανότητα τους με βάση την εκτίμηση της συνολικής απόδοσης και την οικονομική κατάσταση του Συγκροτήματος εταιρειών Cyprus Trading Corporation Plc ("CTC"). Η CTC είναι η μητρική εταιρεία που ελέγχει την Εταιρεία και το Συγκρότημα Woolworth (Cyprus) Properties Plc. Τα υπόλοιπα με συγγενικά μέρη καθώς και οι χρηματοοικονομικές εγγυήσεις που δίνονται σε συγγενικά μέρη κατηγοροποιήθηκαν στο Επίπεδο 2, με βάση την εκτίμηση πρόβλεψης ζημίας που έγινε σε επίπεδο CTC εκτός και αν υπάρχουν ενδείξεις για μη πιθανότητα αποπληρωμής όπου μεταφέρονται στο Επίπεδο 3.

(ii) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα διαθέτει πέντε είδη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που υπόκεινται στο μοντέλο της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος (δάνεια σε συγγενικά μέρη, εισπρακτέα από συγγενικά μέρη και άλλα εισπρακτέα)
- Εμπορικά εισπρακτέα για παροχή υπηρεσιών
- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
- Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις και
- Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις

Ενώ τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και οι δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9, η εκτιμώμενη ζημιά απομείωσης ήταν ασήμαντη.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

- Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(ii) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Η μεθοδολογία απομείωσης που εφαρμόζει η Εταιρεία για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών εξαρτάται από τον τύπο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που εκτιμάται για απομείωση. Πιο συγκεκριμένα:

- Για εμπορικά εισπρακτέα η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζει την απλοποιημένη μέθοδο που επιτρέπεται από τον ΔΠΧΑ9 η οποία επιβάλλει την αναγνώριση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου κατά την αρχική αναγνώριση.
- Για όλα τα άλλα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε απομείωση με βάση το ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία εφαρμόζει την γενική προσέγγιση- το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων. Η Εταιρεία εφαρμόζει το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων, με βάση τις αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο από την αρχική αναγνώριση. Ένα χρηματοοικονομικό μέσο που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένο κατά την αρχική αναγνώριση ταξινομείται στο Στάδιο 1. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο Στάδιο 1 αναγνωρίζουν τις ΑΠΖ τους σε ένα ποσό ίσο με το ποσοστό των ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής που προκύπτει από τυχόν γεγονότα αθέτησης πληρωμής μέσα στους επόμενους 12 μήνες ή μέχρι τη λήξη της σύμβασης, εάν είναι πιο νωρίς («ΑΠΖ 12 μηνών»). Εάν η Εταιρεία παρατηρήσει μία σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο («ΣΑΠΚ») από την αρχική αναγνώριση, το περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται στο Στάδιο 2 και οι ΑΠΖ επιμετρώνται με βάση τις ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, δηλαδή μέχρι τη λήξη της σύμβασης αλλά λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες προπληρωμές, εάν υπάρχουν («ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής»). Εάν η Εταιρεία καθορίσει ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι πιστωτικά απομειωμένο, το περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται στο Στάδιο 3 και η ΑΠΖ επιμετρείται ως ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής.

Οι ζημιές απομείωσης παρουσιάζονται ως καθαρές ζημιές απομείωσης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στα κέρδη εργασιών. Οι επακόλουθες ανακτήσεις ποσών που είχαν προηγουμένως διαγραφεί πιστώνονται στο ίδιο στοιχείο όπου είχαν αρχικά παρουσιαστεί.

Σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εξετάζει την πιθανότητα αθέτησης της υποχρέωσης κατά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου και κατά πόσο υπήρξε σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου σε συνεχή βάση καθ' όλη την περίοδο αναφοράς. Για να εκτιμηθεί κατά πόσον υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου, η Εταιρεία και το Συγκρότημα συγκρίνει τον κίνδυνο αθέτησης που συνέβη στο περιουσιακό στοιχείο κατά την ημερομηνία αναφοράς με τον κίνδυνο αθέτησης κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης. Η εκτίμηση λαμβάνει υπόψη τις διαθέσιμες λογικές και υποστηρικτικές πληροφορίες που αφορούν το μέλλον. Συγκεκριμένα ενσωματώνονται οι ακόλουθοι δείκτες:

- Εσωτερική πιστοληπτική ικανότητα
- Εξωτερική πιστοληπτική ικανότητα (εφόσον είναι διαθέσιμη)
- Πραγματικές ή αναμενόμενες σημαντικές δυσμενείς αλλαγές στις επιχειρηματικές, χρηματοοικονομικές ή οικονομικές συνθήκες, οι οποίες αναμένεται να προκαλέσουν σημαντικές αλλαγές στην ικανότητα του δανειολήπτη να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

• Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(ii) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

- Πραγματικές ή αναμενόμενες σημαντικές μεταβολές στα λειτουργικά αποτελέσματα του δανειολήπτη / αντισυμβαλλόμενου
- Σημαντικές αυξήσεις του πιστωτικού κινδύνου σε άλλα χρηματοπιστωτικά μέσα του ιδίου δανειολήπτη / αντισυμβαλλόμενου
- Σημαντικές μεταβολές στην αξία των εξασφαλίσεων που υποστηρίζουν την υποχρέωση ή στην ποιότητα των εγγυήσεων τρίτων ή των πιστωτικών βελτιώσεων
- Σημαντικές αλλαγές στην αναμενόμενη απόδοση και συμπεριφορά του δανειολήπτη / αντισυμβαλλόμενου, συμπεριλαμβανομένων των αλλαγών στην κατάσταση πληρωμής του αντισυμβαλλόμενου στο Συγκρότημα και των μεταβολών στα αποτελέσματα εκμετάλλευσης του δανειολήπτη.

Μακροοικονομικές πληροφορίες (όπως τα επιτόκια της αγοράς ή οι ρυθμοί ανάπτυξης) ενσωματώνονται ως μέρος του εσωτερικού μοντέλου αξιολόγησης. Τα ιστορικά ποσοστά ζημιών προσαρμόζονται ώστε να αντικατοπτρίζουν τρέχουσες και μελλοντικές πληροφορίες για τους μακροοικονομικούς παράγοντες που επηρεάζουν την ικανότητα των πελατών να αποπληρώνουν τις απαιτήσεις. Δεν σημειώθηκαν σημαντικές αλλαγές στις τεχνικές εκτιμήσεις ή στις παραδοχές κατά την περίοδο αναφοράς.

Ανεξάρτητα από την πιο πάνω ανάλυση, θεωρείται σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου εάν ο οφειλέτης είναι σε καθυστέρηση άνω των 30 ημερών για την καταβολή της συμβατικής πληρωμής.

Χαμηλός πιστωτικός κίνδυνος. Η Εταιρεία αποφάσισε να χρησιμοποιήσει την απαλλαγή από την αξιολόγηση χαμηλού πιστωτικού κινδύνου για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επενδυτικού βαθμού. Η διοίκηση θεωρεί ότι ο «χαμηλός πιστωτικός κίνδυνος» για τα εισηγμένα ομόλογα είναι μια πιστοληπτική αξιολόγηση επενδυτικού βαθμού από τουλάχιστον έναν σημαντικό οργανισμό αξιολόγησης. Άλλα μέσα θεωρούνται ως μέσα με χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο όταν έχουν χαμηλό κίνδυνο αθέτησης υποχρέωσης και ο εκδότης έχει ισχυρή ικανότητα να ανταποκριθεί βραχυπρόθεσμα στις συμβατικές υποχρεώσεις ρευστότητας.

Αθέτηση εξόφλησης. Η αθέτηση εξόφλησης ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου είναι όταν ο αντισυμβαλλόμενος δεν έχει προβεί σε συμβατικές πληρωμές εντός 90 ημερών από την ημερομηνία λήξης της οφειλής.

Διαγραφή. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται όταν δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης, όπως όταν ο οφειλέτης δεν έχει συνάψει σχέδιο αποπληρωμής με την Εταιρεία και το Συγκρότημα. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα κατατάσσει ένα χρεωστικό χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο για διαγραφή όταν ο οφειλέτης δεν έχει καταβάλει συμβατικές πληρωμές για περίοδο μεγαλύτερη από 180 ημέρες καθυστέρησης. Σε περίπτωση διαγραφής χρεωστικών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, η Εταιρεία συνεχίζει να ακολουθεί νομικές διαδικασίες ανάκτησης της απαιτούμενης απαίτησης. Όταν οι ανακτήσεις πραγματοποιηθούν, αυτές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Η έκθεση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σε πιστωτικό κίνδυνο για κάθε κατηγορία περιουσιακού στοιχείου που υπόκειται στο αναμενόμενο μοντέλο πιστωτικής ζημίας ορίζεται παρακάτω:

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

- Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(ii) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Εμπορικά εισπρακτέα

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η οποία απαιτεί την αναγνώριση αναμενόμενης ζημίας καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για όλα τα εμπορικά εισπρακτέα και τα εισπρακτέα από μισθώσεις.

Για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, τα εμπορικά εισπρακτέα έχουν ομαδοποιηθεί με βάση τα κοινά χαρακτηριστικά του πιστωτικού κινδύνου και τις ημέρες καθυστέρησης.

Με βάση τα πιο πάνω, το επίδομα ζημίας στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και την 31 Δεκεμβρίου 2018 δεν έχει σημαντική επίδραση στα εμπορικά εισπρακτέα του Συγκροτήματος.

Οι ζημίες απομείωσης των εμπορικών εισπρακτέων παρουσιάζονται ως καθαρές ζημίες απομείωσης στο λειτουργικό κέρδος. Οι μεταγενέστερες ανακτήσεις ποσών που είχαν διαγραφεί προηγουμένως πιστώνονται στο ίδιο στοιχείο.

Δεν υπήρχαν σημαντικά εμπορικά εισπρακτέα που διαγράφηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου που υπόκεινται σε δραστηριότητες εκτέλεσης.

Μια σύνοψη των υποθέσεων που υποστηρίζουν το αναμενόμενο μοντέλο της πιστωτικής ζημίας της εταιρείας έχει ως εξής:

Κατηγορία	Ορισμός της Εταιρείας ανά κατηγορία	Βάση για την αναγνώριση της αναμενόμενης πρόβλεψης για πιστωτικές ζημιές	Βάση υπολογισμού των εισοδημάτων από τόκους
Εξυπηρετούμενο	Αντισυμβαλλόμενα μέρη για τα οποία ο πιστωτικός κίνδυνος συνάδει με τις αρχικές προβλέψεις	Στάδιο 1: 12 μήνες αναμενόμενες ζημιές. Όταν ο αναμενόμενος χρόνος ζωής ενός περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερος από 12 μήνες, οι αναμενόμενες ζημιές επιμετρώνται στην αναμενόμενη διάρκεια ζωής του.	Μικτή λογιστική αξία
Υπό-εξυπηρετούμενο	Αντισυμβαλλόμενα μέρη για τα οποία σημειώθηκε σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου σε σύγκριση με τις αρχικές προσδοκίες. Ως σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου θεωρείται εάν οι τόκοι ή / και οι αποπληρωμές κεφαλαίου είναι 30 ημέρες σε καθυστέρηση (βλέπετε πιο πάνω λεπτομέρειες)	Στάδιο 2: Αναμενόμενες ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Μικτή λογιστική αξία
Μη εξυπηρετούμενο	Οι αποπληρωμές τόκων και / ή κεφαλαίου είναι σε 90 ημέρες καθυστέρηση ή γίνεται πιθανό ότι ο πελάτης θα εισέλθει σε πτώχευση	Στάδιο 3: Αναμενόμενες ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Αποσβεσμένη λογιστική αξία (καθαρή από πρόβλεψη)

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

• Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(ii) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Οι ακόλουθοι πίνακες περιλαμβάνουν ανάλυση της έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο κάθε κατηγορίας χρηματοπιστωτικών μέσων για τα οποία αναγνωρίζεται αναμενόμενη πιστωτική ζημιά.

Το Συγκρότημα

Δάνεια σε συγγενικά μέρη

Τα μικτά λογιστικά ποσά που ακολουθούν αντιπροσωπεύουν τη μέγιστη έκθεση του Συγκροτήματος σε πιστωτικό κίνδυνο για τα εν λόγω στοιχεία ενεργητικού στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018:

Εσωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση	2019 €	2018 €
Εξυπηρετούμενο	1.363.175	1.653.463
Υπο-εξυπηρετούμενο	-	-
Μη Εξυπηρετούμενο	566.662	53.684.937
Σύνολο δανείων εισπρακτέων από συγγενικά μέρη	1.929.837	55.338.400

Η Εταιρεία

Δάνεια σε συγγενικά μέρη

Εσωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση	2019 €	2018 €
Εξυπηρετούμενο	15.253.549	23.680.399
Υπο-εξυπηρετούμενο	-	-
Μη Εξυπηρετούμενο	566.662	53.684.937
Σύνολο δανείων εισπρακτέων από συγγενικά μέρη	15.820.211	77.365.336

Οι προβλέψεις ζημιάς για αυτά τα περιουσιακά στοιχεία στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2019 συγκρίνονται με τις αρχικές προβλέψεις ζημιάς ως εξής:

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία

	Στάδιο 1 Εξυπηρετούμενο €	Στάδιο 2 Υπό- εξυπηρετούμενο €	Στάδιο 3 Μη εξυπηρετούμενο €	Σύνολο €
Αρχικό ποσό την 1 Ιανουαρίου 2018	-	-	53.684.937	53.684.937
Διαγραφές	-	-	-	-
Πρόβλεψη ζημιάς στις 31 Δεκεμβρίου 2018	-	-	53.684.937	53.684.937
Διαγραφές	-	-	566.662	566.662
Πρόβλεψη ζημιάς στις 31 Δεκεμβρίου 2019	-	-	566.662	566.662

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

- Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(ii) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη

Το Συγκρότημα:

Εσωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση	2019 €	2018 €
Εξυπηρετούμενο	1.247.862	1.216.979
Υπο-εξυπηρετούμενο	-	-
Μη Εξυπηρετούμενο	-	-
Σύνολο εισπρακτέων από συγγενικά μέρη	1.247.862	1.216.979

Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (συνέχεια)

Η Εταιρεία:

Εσωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση	2019 €	2018 €
Εξυπηρετούμενο	1.247.634	1.288.801
Υπο-εξυπηρετούμενο	-	-
Μη Εξυπηρετούμενο	-	-
Σύνολο εισπρακτέων από συγγενικά μέρη	1.247.634	1.288.801

Άλλα εισπρακτέα

Το Συγκρότημα:

Εσωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση	2019 €	2018 €
Εξυπηρετούμενο	96.956	46.698
Υπο-εξυπηρετούμενο	-	-
Μη Εξυπηρετούμενο	-	-
Σύνολο άλλων εισπρακτέων	96.956	46.698

Η Εταιρεία:

Εσωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση	2019 €	2018 €
Εξυπηρετούμενο	11.810	12.631
Υπο-εξυπηρετούμενο	-	-
Μη Εξυπηρετούμενο	496.084	496.084
Σύνολο άλλων εισπρακτέων	507.894	508.715

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

• Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(ii) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Άλλα εισπρακτέα (συνέχεια)

Οι προβλέψεις ζημιάς για αυτά τα περιουσιακά στοιχεία στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2019 συγκρίνονται με τις αρχικές προβλέψεις ζημιάς ως εξής:

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία

	Στάδιο 1 Εξυπηρετούμενο €	Στάδιο 2 Υπό- εξυπηρετούμενο €	Στάδιο 3 Μη εξυπηρετούμενο €	Σύνολο €
Αρχικό ποσό την 1 Ιανουαρίου 2018			496.084	496.084
Πρόβλεψη ζημιάς στις 31 Δεκεμβρίου 2018	-	-	496.084	496.084
Πρόβλεψη ζημιάς στις 31 Δεκεμβρίου 2019	-	-	496.084	496.084

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αξιολογεί, σε ατομική βάση, την έκθεσή της σε πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από τα μετρητά στην τράπεζα. Η αξιολόγηση αυτή λαμβάνει υπόψη τις αξιολογήσεις από εξωτερικά ιδρύματα αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας και τις εσωτερικές αξιολογήσεις εάν δεν είναι διαθέσιμες εξωτερικές αξιολογήσεις.

Τα μικτά λογιστικά ποσά που ακολουθούν αντιπροσωπεύουν τη μέγιστη έκθεση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο για τα εν λόγω στοιχεία ενεργητικού στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018:

Το Συγκρότημα:

	Εξωτερική πιστοληπτική ικανότητα	2019 €	2018 €
Moodys	BBB - B	5.122.682	-
Moodys	CCC - C	-	5.078.972
Άλλοι εκδότες χωρίς εξωτερική αξιολόγηση – ικανοποιητική πιστοληπτική ικανότητα (εξυπηρετούμενο)		2.105	3.456
Σύνολο μετρητών στην τράπεζα ⁽¹⁾		5.124.787	5.082.428

Η Εταιρεία:

	Εξωτερική πιστοληπτική ικανότητα	2019 €	2018 €
Moodys	BBB - C	5.084.087	-
Moodys	CCC - C	-	5.052.046
Άλλοι εκδότες χωρίς εξωτερική αξιολόγηση – ικανοποιητική πιστοληπτική ικανότητα (εξυπηρετούμενο)		2.105	3.456
Σύνολο μετρητών στην τράπεζα ⁽¹⁾		5.086.192	5.055.502

⁽¹⁾ Το υπόλοιπο ποσό στα «ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις» στον ισολογισμό είναι μετρητά στο ταμείο.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

- Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(ii) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις (συνέχεια)

Όλα τα μετρητά στην τράπεζα ήταν εξυπηρετούμενα (Στάδιο 1) στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018.

Η εκτιμώμενη πρόβλεψη ζημιάς των ταμειακών διαθέσιμων και ισοδύναμων και δεσμευμένων τραπεζικών καταθέσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018 δεν ήταν σημαντική.

Κατά τη διάρκεια του έτους, οι ακόλουθες ζημιές αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα σε σχέση με τα απομειωμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

	2019 €	2018 €
Ζημιά από διαγραφή	566.662	53.684.937
Καθαρές ζημιές απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία	566.662	53.684.937

(iii) Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις

Ο πρωταρχικός σκοπός αυτών των μέσων είναι να διασφαλιστεί ότι τα κεφάλαια είναι διαθέσιμα σε έναν οφειλέτη, όπως απαιτείται. Οι εγγυήσεις που αντιπροσωπεύουν αμετάκλητες διαβεβαιώσεις ότι η Εταιρεία και το Συγκρότημα θα προβεί σε πληρωμές σε περίπτωση που ο αντισυμβαλλόμενος δεν μπορεί να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του έναντι τρίτων, φέρουν τον ίδιο πιστωτικό κίνδυνο με τα δάνεια εισπρακτέα. Οι δεσμεύσεις για τη χορήγηση πίστωσης αντιπροσωπεύουν το ποσό των μη εκταμιευμένων δεσμεύσεων για παροχή πίστωσης με τη μορφή δανείων ή εγγυήσεων. Όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο από δεσμεύσεις για την παροχή πίστωσης, η Εταιρεία και το Συγκρότημα ενδέχεται να εκτεθεί σε ζημία για ποσό ίσο με το μη εκταμιευμένο ποσό των δεσμεύσεων, εάν τα μη εκταμιευμένα ποσά αναληφθούν. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα παρακολουθεί τη λήξη των δεσμεύσεων που σχετίζονται με την πίστωση, επειδή οι πιο μακροπρόθεσμες δεσμεύσεις έχουν γενικά μεγαλύτερο βαθμό πιστωτικού κινδύνου από τις βραχυπρόθεσμες δεσμεύσεις.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

• Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(iii) Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις (συνέχεια)

Η ανάλυση των πιστωτικών δεσμευτικών υποχρεώσεων βάσει της πιστοληπτικής ικανότητας με βάση τους βαθμούς πιστωτικού κινδύνου στις 31 Δεκεμβρίου 2019 έχει ως εξής:

Το Συγκρότημα

	Επίπεδο 1 (12-μήνες ΑΠΖ) €	Επίπεδο 2 (διάρκεια ζωής ΑΠΖ για ΣΑΠΚ) €	Επίπεδο 3 (διάρκεια ζωής ΑΠΖ για πιστωτική απομείωση) €	Σύνολο €
Έκδοση χρηματοοικονομικών εγγυήσεων (Σημ. 27(ii)) - Υπο-εξυπηρετούμενα	-	164.237.835		164.237.835
Μη αναγνωρίσιμο μικτό ποσό (Σημ. 27(ii))	-	164.237.835		164.237.835
Πρόβλεψη για χρηματοοικονομικές εγγυήσεις (Σημ. 27(ii))	-	5.773.000	-	5.773.000

Η Εταιρεία

	Επίπεδο 1 (12-μήνες ΑΠΖ) €	Επίπεδο 2 (διάρκεια ζωής ΑΠΖ για ΣΑΠΚ) €	Επίπεδο 3 (διάρκεια ζωής ΑΠΖ για πιστωτική απομείωση) €	Σύνολο €
Έκδοση χρηματοοικονομικών εγγυήσεων (Σημ. 27(ii)) - Υπο-εξυπηρετούμενα	-	150.716.534		150.716.534
Μη αναγνωρίσιμο μικτό ποσό (Σημ. 27(ii))	-	150.716.534		150.716.534
Πρόβλεψη για χρηματοοικονομικές εγγυήσεις (Σημ. 27(ii))	-	5.773.000	-	5.773.000

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

• Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(iii) Πιστωτικές δεσμεύσεις (συνέχεια)

Η ανάλυση των πιστωτικών δεσμεύσεων βάσει της πιστοληπτικής ικανότητας με βάση τους βαθμούς πιστωτικού κινδύνου στις 31 Δεκεμβρίου 2018 έχει ως εξής:

Το Συγκρότημα:

	Επίπεδο 1 (12-μήνες ΑΠΖ) €	Επίπεδο 2 (διάρκεια ζωής ΑΠΖ για ΣΑΠΚ) €	Επίπεδο 3 (διάρκεια ζωής ΑΠΖ για πιστωτική απομείωση) €	Σύνολο €
Έκδοση χρηματοοικονομικών εγγυήσεων (Σημ. 27(ii)) - Υπο-εξυπηρετούμενα	-	161.312.005	-	161.312.005
Μη αναγνωρίσιμο μικτό ποσό (Σημ. 27(ii))	-	161.312.005	-	161.312.005
Πρόβλεψη για χρηματοοικονομικές εγγυήσεις (Σημ. 27(iii))	-	977.000	-	977.000

Η Εταιρεία:

	Επίπεδο 1 (12-μήνες ΑΠΖ) €	Επίπεδο 2 (διάρκεια ζωής ΑΠΖ για ΣΑΠΚ) €	Επίπεδο 3 (διάρκεια ζωής ΑΠΖ για πιστωτική απομείωση) €	Σύνολο €
Έκδοση χρηματοοικονομικών εγγυήσεων - Υπο-εξυπηρετούμενα	-	120.448.102	-	120.448.102
Μη αναγνωρίσιμο μικτό ποσό	-	120.448.102	-	120.448.102
Πρόβλεψη για χρηματοοικονομικές εγγυήσεις	-	977.000	-	977.000

Η πρόβλεψη για χρηματοοικονομικές εγγυήσεις είναι το ίδιο ποσό για την Εταιρεία και το Συγκρότημα, παρότι οι εκδομένες χρηματοοικονομικές εγγυήσεις είναι περισσότερες για το Συγκρότημα λόγω χρηματοοικονομικών εγγυήσεων των θυγατρικών εταιρειών προς συγγενικές Εταιρείες. Αυτό οφείλεται στο ότι η Εταιρεία έλαβε ευθύνη πληρωμής της εγγύησης σε περίπτωση που χρειαστεί. Επιπρόσθετα, η εγγύηση που δίνεται στην Εταιρεία καλύπτει το ποσό του τραπεζικού υπολοίπου για το οποίο δίνει εγγύηση.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

- Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(iii) Πιστωτικές δεσμευτικές υποχρεώσεις (συνέχεια)

Οι κινήσεις στην πρόβλεψη χρηματοοικονομικών εγγυήσεων είχαν ως εξής:

Το Συγκρότημα:

	Επίπεδο 1 (12-μήνες ΑΠΖ) €	Επίπεδο 2 (διάρκεια ζωής ΑΠΖ για ΣΑΠΚ) €	Επίπεδο 3 (διάρκεια ζωής ΑΠΖ για πιστωτική απομείωση) €	Συνολική πρόβλεψη €	Μικτό δεσμευτικό ποσό €
Πρόβλεψη για χρηματοοικονομικές εγγυήσεις την 1 ^η Ιανουαρίου 2019	-	977.000	-	977.000	161.312.005
Κινήσεις που επηρεάζουν την πρόβλεψη για τις πιστωτικές δεσμευτικές για την περίοδο: Εγγυήσεις που έχουν εκδοθεί – χρεώσεις	-	4.796.000	-	4.796.000	
Συνολική επιβάρυνση στα αποτελέσματα χρήσεως	-	4.796.000	-	4.796.000	
Πρόβλεψη χρηματοοικονομικών εγγυήσεων την 31 Δεκεμβρίου 2019	-	5.773.000	-	5.773.000	164.237.835

Η Εταιρεία:

	Επίπεδο 1 (12-μήνες ΑΠΖ) €	Επίπεδο 2 (διάρκεια ζωής ΑΠΖ για ΣΑΠΚ) €	Επίπεδο 3 (διάρκεια ζωής ΑΠΖ για πιστωτική απομείωση) €	Συνολική πρόβλεψη €	Μικτό δεσμευτικό ποσό €
Πρόβλεψη για χρηματοοικονομικές εγγυήσεις την 1 ^η Ιανουαρίου 2019	-	977.000	-	977.000	120.448.102
Κινήσεις που επηρεάζουν την πρόβλεψη για τις πιστωτικές δεσμευτικές για την περίοδο: Εγγυήσεις που έχουν εκδοθεί – χρεώσεις	-	4.796.000	-	4.796.000	
Συνολική επιβάρυνση στα αποτελέσματα χρήσεως	-	4.796.000	-	4.796.000	
Πρόβλεψη χρηματοοικονομικών εγγυήσεων την 31 Δεκεμβρίου 2019	-	5.773.000	-	5.773.000	150.716.534

Το ύψος της πρόβλεψης υπολογίστηκε στο μικτό δεσμευτικό ποσό το οποίο αντιπροσωπεύει το ποσό των εταιρικών εγγυήσεων που έδωσε η Εταιρεία και το Συγκρότημα, μείον την αξία των υποθηκών σε ακίνητα που αφορούσε τα δάνεια και μείον τυχόν δάνεια που οφείλουν η Εταιρεία και το Συγκρότημα στα μέρη που δόθηκε η εταιρική εγγύηση. Στο ποσό που παραμένει έγινε ο υπολογισμός με βάση το ποσοστό πρόβλεψης ζημίας.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

• Κίνδυνος ρευστότητας

Ο πιο κάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σε σχετικές κατηγορίες λήξεων, με βάση την εναπομένονσα περίοδο κατά την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι την ημερομηνία λήξης του συμβολαίου. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Υπόλοιπα με λήξη εντός 12 μηνών (με την εξαίρεση του δανεισμού) ισούνται με τις λογιστικές τους αξίες, αφού η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική.

Το Συγκρότημα	Λιγότερο από 1 χρόνο €	Από 1 μέχρι 2 χρόνια €	Από 2 μέχρι 5 χρόνια €	Πάνω από 5 χρόνια €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019				
Τραπεζικά παρατραβήγματα	665.318	-	-	-
Δανεισμός	18.582.672	29.436.448	12.483.179	6.193.306
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	2.608.563	-	-	-
Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις	164.237.835	-	-	-
	<u>186.094.388</u>	<u>29.436.448</u>	<u>12.483.179</u>	<u>6.193.306</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου 2018				
Τραπεζικά παρατραβήγματα	1.768.798	-	-	-
Δανεισμός	5.317.299	38.269.726	44.825.760	10.823.415
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	3.958.825	-	-	-
Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις	161.312.005	-	-	-
	<u>172.356.927</u>	<u>38.269.726</u>	<u>44.825.760</u>	<u>10.823.415</u>
Η Εταιρεία				
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019				
Τραπεζικά παρατραβήγματα	665.318	-	-	-
Δανεισμός	18.582.672	29.436.448	49.813.368	6.193.306
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	1.911.923	-	-	-
Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις	150.716.534	-	-	-
	<u>171.876.447</u>	<u>29.436.448</u>	<u>49.813.368</u>	<u>6.193.306</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου 2018				
Τραπεζικά παρατραβήγματα	1.768.798	-	-	-
Δανεισμός	5.317.299	38.269.726	83.406.994	10.823.415
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	1.903.853	-	-	-
Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις	120.448.102	-	-	-
	<u>129.438.052</u>	<u>38.269.726</u>	<u>83.406.994</u>	<u>10.823.415</u>

Η Διεύθυνση παρακολουθεί τις κυμαινόμενες προβλέψεις του αποθεματικού ρευστότητας της Εταιρείας και του Συγκροτήματος (περιλαμβάνει αχρησιμοποίητες δανειοληπτικές διευκολύνσεις (Σημ. 24) και ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 20) στη βάση των αναμενόμενων ταμειακών ροών).

Το Διοικητικό Συμβούλιο και η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος έχουν προβεί σε όλες τις ενέργειες για την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού της /του.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

• Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

Ο δανεισμός της Εταιρείας και του Συγκροτήματος είναι εξασφαλισμένος με εγγυήσεις από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 24), ενώ η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχει εγγυηθεί δανεισμό συγγενικών εταιρειών (Σημ. 27). Η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν λάβει πρόθεση στήριξης από τους κύριους μετόχους για κάλυψη ρευστότητας για τον επόμενο χρόνο (Σημ. 2).

(ii) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Οι επιδιώξεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος όταν διαχειρίζεται κεφάλαια είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να συνεχίσει ως δρώσα λειτουργική μονάδα με σκοπό την παροχή αποδόσεων για τους μετόχους και ωφέληματα για άλλα πρόσωπα που έχουν συμφέροντα στην Εταιρεία και στο Συγκρότημα και να διατηρήσει την καταλληλότερη κεφαλαιουχική δομή για να μειώσει το κόστος κεφαλαίου.

Με σκοπό να διατηρήσει ή να μεταβάλει την κεφαλαιουχική της δομή, η Εταιρεία και το Συγκρότημα μπορεί να μεταβάλει το ποσό των μερισμάτων που πληρώνονται στους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να πωλήσει περιουσιακά στοιχεία για να μειώσει το δανεισμό της.

Σύμφωνα με τη γενική πρακτική στον τομέα της, η Εταιρεία και το Συγκρότημα παρακολουθεί το κεφάλαιο στη βάση της σχέσης του δανεισμού ως προς το σύνολο των απασχολούμενων κεφαλαίων. Η σχέση αυτή υπολογίζεται ως ο καθαρός δανεισμός διαιρούμενος με το συνολικό κεφάλαιο. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο δανεισμού (περιλαμβανομένου 'βραχυπρόθεσμου και μη βραχυπρόθεσμου δανεισμού' όπως παρουσιάζεται στον ισολογισμό) μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Το συνολικό κεφάλαιο υπολογίζεται ως 'ίδια κεφάλαια' όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό προσθέτοντας τον καθαρό δανεισμό.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία και το Συγκρότημα βρίσκονται σε παραβίαση των συμβάσεων δανεισμού τους και συγκεκριμένα της συμφωνίας για την αναλογία κάλυψης τόκων (interest cover ratio) και ως αποτέλεσμα η τράπεζα έχει το δικαίωμα να ζητήσει επιπλέον εξασφαλίσεις. Ωστόσο, μέχρι την ημερομηνία υπογραφής των οικονομικών καταστάσεων δεν έχει ζητηθεί οποιαδήποτε επιπλέον εξασφάλιση.

Η σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 ήταν ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Σύνολο δανεισμού (Σημ. 24)	61.669.599	89.556.017	92.675.479	120.214.129
Μείον: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 20)	(126.424)	(84.722)	(86.542)	(55.852)
Καθαρός δανεισμός	61.543.175	89.471.295	92.588.937	120.158.277
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	31.803.854	40.668.376	(9.444.566)	(575.168)
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	92.347.029	130.139.671	83.144.371	119.583.109
Σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	67%	69%	111%	100%

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(III) Εκτίμηση δίκαιων αξιών

Οι πιο κάτω πίνακες αναλύουν τα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμούνται στον ισολογισμό σε δίκαιη αξία, με βάση τις μεθόδους εκτίμησης. Τα διάφορα επίπεδα έχουν προσδιοριστεί ως εξής:

- Χρηματιστηριακές τιμές (μη προσαρμοσμένες) σε ενεργείς αγορές για πανομοιότυπα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις (Επίπεδο 1).
- Στοιχεία εισαγωγής εκτός από χρηματιστηριακές τιμές τίτλων που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1, οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση, είτε άμεσα (δηλαδή ως τιμές) ή έμμεσα (δηλαδή που προέρχονται από τιμές) (Επίπεδο 2).
- Στοιχεία εισαγωγής για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση που δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς (δηλαδή μη παρατηρήσιμα στοιχεία εισαγωγής) (Επίπεδο 3).

Οι πιο κάτω πίνακες παρουσιάζουν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία και υποχρεώσεις του Συγκροτήματος τα οποία είναι υπολογισμένα σε δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Το Συγκρότημα	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Συνολικό υπόλοιπο €
Περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων:				
- Εισηγμένοι τίτλοι	1.763	-	-	1.763
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία	1.763	-	-	1.763

Οι πιο κάτω πίνακες παρουσιάζουν τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος τα οποία είναι υπολογισμένα σε δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018.

Το Συγκρότημα	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Συνολικό υπόλοιπο €
31 Δεκεμβρίου 2018				
Περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων:				
- Εισηγμένοι τίτλοι	1.763	-	-	1.763
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία	1.763	-	-	1.763
Η Εταιρεία				
Περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων:				
- Μη εισηγμένοι τίτλοι	-	-	-	-
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία	-	-	-	-

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(iii) Εκτίμηση δίκαιων αξιών (συνέχεια)

Δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ Επιπέδου 1 και 2 κατά τη διάρκεια του έτους.

(α) Χρηματοοικονομικά μέσα Επιπέδου 1

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπορεύονται σε ενεργείς αγορές βασίζεται στις χρηματιστηριακές τιμές την ημερομηνία του ισολογισμού. Μια αγορά θεωρείται ως ενεργή, εάν οι χρηματιστηριακές τιμές είναι άμεσα και τακτικά διαθέσιμες από ένα χρηματιστήριο, έμπορο, χρηματιστή, βιομηχανικό όμιλο, υπηρεσία εκτίμησης, ή εποπτική υπηρεσία, και εκείνες οι τιμές αντιπροσωπεύουν πραγματικές και συχνές συναλλαγές αγοράς σε καθαρά εμπορική βάση. Η χρηματιστηριακή τιμή που χρησιμοποιείται για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχει η Εταιρεία και το Συγκρότημα είναι η τρέχουσα τιμή προσφοράς. Αυτά τα μέσα περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1. Τα μέσα που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1 περιλαμβάνουν επενδύσεις σε μετοχές στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου που ταξινομούνται ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κρατούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

(β) Χρηματοοικονομικά μέσα Επιπέδου 2

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν εμπορεύονται σε ενεργή αγορά (για παράδειγμα, μετοχικοί τίτλοι που δεν είναι εισηγμένοι σε χρηματιστήριο) ή που είναι εισηγμένοι αλλά για τους οποίους δεν υπάρχει ενεργή αγορά καθορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Αυτές οι μέθοδοι αποτίμησης μεγιστοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων δεδομένων της αγοράς, που είναι διαθέσιμα, και βασίζονται όσο το δυνατό λιγότερο σε εκτιμήσεις που σχετίζονται άμεσα με την οντότητα. Εάν όλα τα βασικά δεδομένα που χρειάζονται στον καθορισμό της δίκαιης αξίας ενός μέσου είναι παρατηρήσιμα, το μέσο αυτό περιλαμβάνεται στο Επίπεδο 2.

Εάν ένα ή περισσότερα από τα βασικά δεδομένα δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα γεγονότα της αγοράς, το μέσο περιλαμβάνεται στο Επίπεδο 3.

Συγκεκριμένες μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιούνται στην εκτίμηση της δίκαιης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων περιλαμβάνουν:

- Χρηματιστηριακές τιμές αγοράς ή προσφερόμενες τιμές από έμπορο για παρόμοια μέσα.
- Προσαρμοσμένα συγκρίσιμα πολλαπλάσια τιμών προς λογιστική αξία.
- Άλλες τεχνικές όπως ανάλυση προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Να σημειωθεί ότι το ποσό που περιλαμβάνεται στο Επίπεδο 3 ύψους €Μηδέν (2018: €Μηδέν) αναφέρεται σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων τους οποίους οι μετοχικοί τίτλοι δεν είναι εισηγμένοι αλλά που έχουν τα ίδια επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία τους οποίους οι μετοχικοί τίτλοι είναι εισηγμένοι σε μη ρυθμιζόμενη αγορά.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(iii) Εκτίμηση δίκαιων αξιών (συνέχεια)

(γ) Χρηματοοικονομικά μέσα Επιπέδου 3

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει αλλαγές στις επενδύσεις Επιπέδου 3 για τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018:

	Μετοχικοί τίτλοι 2019 €	Μετοχικοί τίτλοι 2018 €
Το Συγκρότημα		
Την 1 Ιανουαρίου	-	53.178.312
Ζημιές που αναγνωρίστηκαν στον λογαριασμό αποτελεσμάτων για χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	-	(53.178.312)
Στις 31 Δεκεμβρίου	-	-
Συνολική ζημιά για την περίοδο που περιλαμβάνεται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων για τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται στο τέλος της λογιστικής περιόδου κάτω από τις κερδοζημιές	-	(53.178.312)
Αλλαγή σε μη πραγματοποιηθέντες ζημιές για το έτος που περιλαμβάνεται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων για τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται στο τέλος της λογιστικής περιόδου αναφοράς	-	(53.178.312)
Η Εταιρεία		
Την 1 Ιανουαρίου	-	53.178.312
Ζημιές που αναγνωρίστηκαν στον λογαριασμό αποτελεσμάτων για χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	-	(53.178.312)
Στις 31 Δεκεμβρίου	-	-
Συνολική ζημιά για την περίοδο που περιλαμβάνεται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων για τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται στο τέλος της λογιστικής περιόδου κάτω από τις κερδοζημιές	-	(53.178.312)
Αλλαγή σε μη πραγματοποιηθέντες ζημιές για το έτος που περιλαμβάνεται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων για τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται στο τέλος	-	(53.178.312)

Αναφερθείτε στις Σημειώσεις 16 και 19 για τις γνωστοποιήσεις των δίκαιων αξιών των επενδύσεων σε ακίνητα και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αντίστοιχα επιμετρώνται σε δίκαιη αξία.

(iv) Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν έχουν οποιαδήποτε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ή χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που υπόκεινται σε συμψηφισμό, επιβληθεί κύρια συμφωνία συμψηφισμού ή οποιοσδήποτε παρόμοιος συμφωνίες.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

7 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη χρήση λογιστικών υπολογισμών τα οποία σπανίως ισούνται με τα πραγματικά αποτελέσματα. Η διοίκηση πρέπει επίσης να κάνει εκτιμήσεις των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Οι λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές αξιολογούνται σε συνεχή βάση και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων προσδοκιών σχετικά με μελλοντικά γεγονότα που πιστεύεται ότι είναι λογικά σύμφωνα με τις περιστάσεις.

Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα κάνει υπολογισμούς και παραδοχές σε σχέση με το μέλλον. Ως αποτέλεσμα οι λογιστικοί υπολογισμοί σπανίως ισούνται με τα πραγματικά αποτελέσματα. Οι υπολογισμοί και οι παραδοχές που πιθανόν να προκαλέσουν ουσιώδες αναπροσαρμογές στη λογιστική αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά το επόμενο οικονομικό έτος παρουσιάζονται πιο κάτω.

- **Κατηγοριοποίηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων**

Για τον προσδιορισμό της κατηγοριοποίησης της επένδυσης στην Cyprus Limni Resorts and Golf Courses Plc απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Λαμβάνοντας υπόψη ότι άλλη συγγενική εταιρεία ελέγχει από μόνη της πέραν του 50% των δικαιωμάτων ψήφου, έχει κατηγοριοποιηθεί στην κατηγορία Χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, και όχι σαν συνδεδεμένη εταιρεία, σύμφωνα με στοιχειοθετημένη επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Πληροφορίες σε αυτή τη βάση της δίκαιης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων παρέχονται στη διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

- **Δίκαιη αξία επενδύσεων σε ακίνητα**

Η δίκαιη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, προσδιορίζονται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Δυσμενείς εξελίξεις στην ενοικίαση ακινήτων ή στις συγκριτικές αξίες ακινήτων ή στις παραδοχές που χρησιμοποίησε η Διεύθυνση, θα έχει ανάλογες επιπτώσεις στις αξίες των ακινήτων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Η ευαισθησία σχετικών υπολογισμών είναι σημαντική και παρουσιάζεται στη Σημείωση 16.

- **Προσδιορισμός της υψηλότερης και καλύτερης χρήσης (highest and best use) των επενδύσεων σε ακίνητα**

Ο προσδιορισμός της υψηλότερης και καλύτερης χρήσης βασίζεται σε παραδοχές σχετικά με την χρήση των επενδύσεων σε ακίνητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Οι παραδοχές αυτές λαμβάνουν υπόψη τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά αποδεκτή και οικονομικά εφικτή. Λεπτομέρειες σχετικά με τα ακίνητα των οποίων η υψηλότερη και καλύτερη χρήση έχει αλλάξει κατά τη διάρκεια του 2018 παρατίθενται στη Σημείωση 16 «Επενδύσεις σε ακίνητα».

- **Κατηγοροποίηση περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση**

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται ως διακρατούμενα προς πώληση εάν η λογιστική τους αξία θα ανακτηθεί κυρίως μέσω πώλησης τους αντί συνεχιζόμενης χρήσης και η πώληση θεωρείται πολύ πιθανή. Πληροφορίες για την κατηγοροποίηση μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων ως διακρατούμενα προς πώληση αναφερθείτε στη Σημείωση 21.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

7 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές (συνέχεια)

• Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η πρόβλεψη ζημιάς για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία βασίζονται σε παραδοχές σχετικά με τους κινδύνους αθέτησης και των αναμενόμενων ζημιών. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα χρησιμοποιεί κρίση για να κάνει αυτές τις υποθέσεις και να επιλέξει τις εισροές για τον υπολογισμό της απομείωσης, με βάση το ιστορικό της Εταιρείας στο παρελθόν, τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς καθώς και εκτιμήσεις των μελλοντικών εκτιμήσεων στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς. Λεπτομέρειες σχετικά με τις βασικές παραδοχές και τις εισροές που χρησιμοποιήθηκαν παρατίθενται στη Σημείωση 6 «Πιστωτικός Κίνδυνος».

• Πρόβλεψη ζημιάς χρηματοοικονομικών εγγυήσεων

Η πρόβλεψη ζημιάς για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία βασίζονται σε παραδοχές σχετικά με τους κινδύνους αθέτησης και των αναμενόμενων ζημιών. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία χρησιμοποιούν την κρίση για να κάνουν αυτές τις υποθέσεις και να επιλέξουν τις εισροές για τον υπολογισμό της απομείωσης, με βάση το ιστορικό του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στο παρελθόν, τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς καθώς και εκτιμήσεις των μελλοντικών εκτιμήσεων στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς. Επίσης, το ύψος της πρόβλεψης υπολογίζεται στο μικτό δεσμευτικό ποσό το οποίο αντιπροσωπεύει το ποσό των εταιρικών εγγυήσεων που έδωσε η Εταιρεία και το Συγκρότημα μείον την αξία των υποθηκών σε ακίνητα που αφορούσε τα δάνεια και μείον τυχόν δάνεια που οφείλει η Εταιρεία και το Συγκρότημα στα μέρη που δόθηκε η εταιρική εγγύηση. Στο ποσό που παραμένει έγινε ο υπολογισμός με βάση το ποσοστό πρόβλεψης ζημιάς. Λεπτομέρειες σχετικά με τις βασικές παραδοχές και τις εισροές που χρησιμοποιήθηκαν παρατίθενται στη Σημείωση 6 Πιστωτικού Κινδύνου.

Μια αύξηση ή μείωση της πιθανότητας αθέτησης (ΠΑ) κατά 10% (2018: 12%) σε σύγκριση με τις ΠΑ που χρησιμοποιήθηκαν στις εκτιμήσεις ΑΠΖ που υπολογίστηκαν την 31 Δεκεμβρίου 2019 θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση ή τη μείωση ζημιάς κατά €744.538 (2018: €112.668) των προβέψεων.

• Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι διευθυντές κάνουν παραδοχές για να εκτιμήσουν εάν είναι κατάλληλο για το Συγκρότημα και την Εταιρεία να παρουσιάζονται ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα, λαμβάνοντας υπόψη τις επιχειρηματικές δραστηριότητες και τους κύριους κινδύνους (Σημ. 2) και αβεβαιότητες (Σημ. 6) του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Η Διοίκηση χρησιμοποίησε πρόβλεψη ταμειακών ροών μέχρι τις 31 Μαρτίου 2022 για την αξιολόγηση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας που βασίστηκε στα ακόλουθα:

- ο Πραγματικά οικονομικά αποτελέσματα μέχρι σήμερα.
- ο Αναμενόμενες μελλοντικές επιπτώσεις στις συναλλαγές που θα προκύψουν από το Covid-19.
- ο Οφέλη από την Συμφωνία ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού (Σημείωση 29) και
- ο Υφιστάμενες συμφωνίες ενοικίασης ακινήτων στη συγγενική εταιρεία Ermes Department Stores Plc.
- ο Πρόθεση στήριξης από κύριους μετόχους.

Σύμφωνα με το σενάριο έντασης, μία μείωση στις πωλήσεις κατά 50% και με τα έξοδα να παραμένουν σταθερά οδηγεί σε μια αύξηση χρηματικών αναγκών κατά €656.879. Επομένως, οι διευθυντές αποφάσισαν ότι υπάρχει σημαντική αβεβαιότητα σχετικά με τη συνεχιζόμενη ανησυχία υπό το φως της συνεχιζόμενης πανδημίας Covid-19.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

8 Άλλα έσοδα

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Άλλα έσοδα:				
Πιστωτικά μερίσματα	-	-	1.202.999	1.110.185
Συμβουλευτικές υπηρεσίες	275.894	279.623	319.530	666.215
Άλλο εισόδημα	30.534	124.953	1.300	89.633
	<u>306.428</u>	<u>404.576</u>	<u>1.523.829</u>	<u>1.866.033</u>

Οι συμβουλευτικές υπηρεσίες αντιπροσωπεύουν υπηρεσίες διοικητικής φύσης που δόθηκαν σε συγγενικές εταιρείες.

9 Άλλες ζημιές – καθαρά

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός:				
Ζημιά/κέρδος από πωλήσεις (Σημ. 15)	(51.658)	4.999	(10.152)	4.999
Άλλες ζημιές	-	(250.007)	-	(250.007)
Σύνολο άλλων ζημιών	<u>(51.658)</u>	<u>(245.008)</u>	<u>(10.152)</u>	<u>(245.008)</u>

10 Ανάλυση εξόδων κατά είδος

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (Σημ. 15)	38.819	39.563	7.160	6.621
Αμοιβή συμβούλων	33.090	37.910	33.090	37.910
Επαγγελματικά δικαιώματα	380.870	779.544	410.483	741.532
Έξοδα κτιρίων και εγκαταστάσεων	215.148	703.509	151.107	91.682
Έξοδα γραφείου	30.452	38.273	21.732	32.901
Έξοδα ταξιδιών	74	13.064	74	13.064
Ασφάλειες	74.866	100.715	45.810	65.250
Αμοιβή ελεγκτών	61.000	75.000	45.000	56.600
Αμοιβή ελεγκτών – προηγούμενα έτη	33.725	-	33.200	-
Νομικά έξοδα	55.559	26.594	55.559	14.286
Χρεώσεις τραπεζών	8.695	73.355	5.671	69.838
Δωρεές και συνδρομές	13.250	80.071	13.250	80.071
Έξοδα Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου	19.435	33.360	19.435	33.360
Κόστος προσωπικού (Σημ. 11)	523.540	846.985	451.978	769.263
Διαφημιστικά και άλλα έξοδα προώθησης	4.426	15.997	3.373	13.592
Φόροι και άδειες	-	63.722	16.250	43.444
Έξοδα Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης	119.496	5.669	-	5.669
Έξοδα κοινόχρηστων χώρων	59.305	57.503	40.151	54.005
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	222.420	232.141	185.645	232.141
Λοιπά έξοδα	118.750	359.150	102.376	304.019
Εισπρακτέα – χρέωση απομείωσης για επισφαλή χρέη	1.325	400	-	400
	<u>2.014.247</u>	<u>3.582.525</u>	<u>1.641.344</u>	<u>2.665.648</u>

Οι συνολικές αμοιβές που χρεώθηκαν από το νόμιμο ελεγκτικό γραφείο για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ανήλθαν σε €61.000 και €45.000 αντίστοιχα (2018: Συγκρότημα €75.000 και Εταιρεία €56.600). Οι συνολικές αμοιβές που χρεώθηκαν από το νόμιμο ελεγκτικό γραφείο του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 για άλλες υπηρεσίες εξακρίβωσης ήταν ως εξής:

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

10 Ανάλυση εξόδων κατά είδος (συνέχεια)

Συγκρότημα €35.400 (2018: €147.050), Εταιρεία €28.500 (2018: €136.650) για υπηρεσίες φορολογικών συμβούλων, Συγκρότημα €15.000 (2018: €15.000), Εταιρεία €15.000 (2018: €15.000) για άλλες υπηρεσίες διαβεβαιώσεων και Συγκρότημα € Μηδέν (2018: €1.100) και Εταιρεία € Μηδέν (2018: €1.100) για άλλες μη ελεγκτικές υπηρεσίες.

11 Κόστος προσωπικού

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Μισθοί	423.426	767.484	355.594	693.066
Κοινωνικές ασφαλίσσεις και άλλα ταμεία	72.498	64.081	68.768	60.945
Εισφορές στο Ταμείο Προνοίας	27.616	15.420	27.616	15.252
	<u>523.540</u>	<u>846.985</u>	<u>451.978</u>	<u>769.263</u>
Μέσος όρος απασχοληθέντος προσωπικού κατά τη διάρκεια του έτους	13	16	10	13

12 Χρηματοδοτικά έξοδα/έσοδα

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Χρεωστικοί και χρηματοδοτικοί τόκοι πληρωτέοι για χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που δεν επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων:				
Χρεωστικοί τόκοι:				
Τραπεζικά δάνεια	(1.108.931)	(2.172.956)	(1.108.931)	(2.172.956)
Τραπεζικές διευκολύνσεις	(40.725)	(65.127)	(40.717)	(65.127)
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (Σημ. 28 (iv))	(1.747.555)	(2.726.781)	(1.747.555)	(2.726.781)
Δανεισμός από θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 28 (iv))	-	-	(1.448.635)	(1.383.015)
Σύνολο χρεωστικών τόκων	<u>(2.897.211)</u>	<u>(4.964.864)</u>	<u>(4.345.838)</u>	<u>(6.347.879)</u>
Καθυστερημένη φορολογία	(2.514)	(2.545)	-	(2.155)
Άλλοι τόκοι/εκπτώσεις	(321)	(263)	-	-
Σύνολο χρηματοδοτικών εξόδων	<u>(2.900.046)</u>	<u>(4.967.672)</u>	<u>(4.345.838)</u>	<u>(6.350.034)</u>
Χρηματοδοτικά έσοδα				
Πιστωτικοί τόκοι:				
Τραπεζικά υπόλοιπα	9.481	20.806	9.481	20.806
Δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 28 (v))	-	-	681.573	1.020.569
Δάνεια σε συγγενικές εταιρείες (Σημ. 28 (v))	-	2.568.256	-	2.568.256
Σύνολο πιστωτικών τόκων που υπολογίζονται με βάση το πραγματικό επιτόκιο από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	<u>9.481</u>	<u>2.589.062</u>	<u>691.054</u>	<u>3.609.631</u>
Σύνολο χρηματοδοτικών εξόδων - καθαρά	<u>(2.890.565)</u>	<u>(2.378.610)</u>	<u>(3.654.784)</u>	<u>(2.740.403)</u>

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

13 Χρέωση/(πίστωση) φορολογίας

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Τρέχουσα φορολογία:				
Πρόβλεψη για φορολογικές υποχρεώσεις	462.226	326.994	-	-
Αμυντική εισφορά	29.014	36.528	2.844	6.242
Συνολική τρέχουσα φορολογία	491.240	363.522	2.844	6.242
Αναβαλλόμενη φορολογία (Σημ. 25):				
Δημιουργία και αντιστροφή προσωρινών διαφορών	(209.079)	2.339.802	(1.179.721)	(1.041.076)
Δημιουργία και αντιστροφή προσωρινών διαφορών για περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	-	(524.228)	-	(524.228)
Συνολική αναβαλλόμενη φορολογία	(209.079)	1.815.574	(1.179.721)	(1.565.304)
Χρέωση/(Πίστωση) φορολογίας	282.161	2.179.096	(1.176.877)	(1.559.062)

Ο φόρος επί των (ζημιών)/κερδών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας πριν τη φορολογία διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Ζημιά πριν τη φορολογία	(8.522.861)	(92.024.310)	(9.986.775)	(109.980.354)
Φόρος υπολογιζόμενος με το εφαρμόσιμο ποσοστό εταιρικής φορολογίας ύψους 12,5%	(1.065.358)	(11.503.039)	(1.248.347)	(13.747.544)
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	1.230.799	13.279.286	313.857	12.859.304
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	(996.974)	(283.851)	(449.061)	(145.123)
Διαφορά συντελεστή εταιρικού φόρου και φόρου κεφαλαιουχικών κερδών και επίδραση πληθωρισμού	574.032	958.705	(288.060)	(200.298)
Επίδραση χρησιμοποίησης φορολογικών ζημιών προηγούμενων ετών για τις οποίες δεν έγινε πρόνοια αναβαλλόμενης φορολογίας	468.626	(342.813)	491.890	(331.643)
Φορολογία προηγούμενων ετών	-	-	-	-
Αμυντική εισφορά	29.013	36.528	2.844	6.242
Αμυντική εισφορά – προηγούμενων ετών	524	5.000	-	-
Πρόστιμο	41.499	29.280	-	-
Χρέωση/(πίστωση) φορολογίας	282.161	2.179.096	(1.176.877)	(1.559.062)

Ο συντελεστής φόρου εισοδήματος για την Εταιρεία είναι 12,5%.

Από το φορολογικό έτος 2012, φορολογικές ζημιές μέχρι 5 ετών μπορούν να μεταφερθούν και να χρησιμοποιηθούν έναντι φορολογικών κερδών.

Από την 1 Ιανουαρίου 2009, κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις τόκοι μπορεί να εξαιρούνται από φόρο εισοδήματος και να υπόκεινται μόνο σε έκτακτη εισφορά για την άμυνα με ποσοστό 10%, αυξημένο σε 15% από την 31 Αυγούστου 2011 και σε 30% από τις 29 Απριλίου 2013.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

13 Χρέωση/(πίστωση) φορολογίας (συνέχεια)

Κέρδη από τη διάθεση αξιογράφων που εμπίπτουν στον ορισμό των τίτλων για φορολογικούς σκοπούς (περιλαμβανομένων μετοχών, χρεογράφων, ομολόγων, δικαιωμάτων επ' αυτών, κλπ) εξαιρούνται από Κυπριακό εταιρικό φόρο.

14 Ζημιές ανά μετοχή

Οι βασικές ζημιές ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση της ζημιάς που αναλογεί στους κατόχους μετοχών της Εταιρείας με το μεσοσταθμικό αριθμό εκδομένων μετοχών κατά τη διάρκεια του έτους μη περιλαμβανομένων των συνηθισμένων μετοχών που αγοράζονται από την Εταιρεία και που κρατούνται ως ίδιες μετοχές (Σημ. 22).

Οι αναπροσαρμοσμένες ζημιές ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση της ζημιάς που αναλογεί στους κατόχους μετοχών της Εταιρείας με τον αναπροσαρμοσμένο μεσοσταθμικό αριθμό εκδομένων και υπό έκδοση μετοχών.

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Ζημιά για το έτος που αναλογεί στους μετόχους	(8.805.022)	(94.203.406)	(8.809.898)	(108.421.292)
Μεσοσταθμικός και αναπροσαρμοσμένος μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών	213.700.539	213.700.539	213.700.539	213.700.539
Βασικές και αναπροσαρμοσμένες ζημιές ανά μετοχή – σεντ	(4,12)	(44,08)	(4,12)	(50,73)
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(4,12)	(44,08)	(4,12)	(50,73)
Σύνολο	(4,12)	(44,08)	(4,12)	(50,73)

15 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

Το Συγκρότημα	Βελτιώσεις ενοικιαζόμενων υποστατικών €	Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2018				
Κόστος	35.364	777.659	146.725	959.748
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(20.727)	(613.238)	(146.625)	(780.590)
Καθαρή λογιστική αξία	14.637	164.421	100	179.158
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018				
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	14.637	164.421	100	179.158
Προσθήκες	-	59.535	-	59.535
Πωλήσεις	-	-	(35.903)	(35.903)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις – πωλήσεις	-	-	35.903	35.903
Χρέωση απόσβεσης (Σημ.10)	(2.464)	(37.075)	(24)	(39.563)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	12.173	186.881	76	199.130
Την 31 Δεκεμβρίου 2018				
Κόστος	35.364	837.194	146.725	1.019.283
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(23.191)	(650.313)	(146.649)	(820.153)
Καθαρή λογιστική αξία	12.173	186.881	76	199.130

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

15 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

Το Συγκρότημα	Βελτιώσεις ενοικιαζόμενων υποστατικών €	Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019				
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	12.173	186.881	76	199.130
Προσθήκες	-	27.625	19.130	46.755
Πωλήσεις	-	(191.061)	(60.697)	(251.758)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις – πωλήσεις	-	149.553	41.491	191.044
Χρέωση απόσβεσης (Σημ. 10)	(3.535)	(35.284)	-	(38.819)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	8.638	137.714	-	146.352
Την 31 Δεκεμβρίου 2019				
Κόστος	35.364	673.758	105.158	814.280
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(26.726)	(536.044)	(105.158)	(667.928)
Καθαρή λογιστική αξία	8.638	137.714	-	146.352

Στην κατάσταση ταμειακών ροών οι εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού περιλαμβάνουν:

	2019 €	2018 €
Καθαρή λογιστική αξία (Ζημιά)/κέρδος από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (Σημ. 9)	60.712 (51.658)	- 4.999
Εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	9.054	4.999

Η Εταιρεία	Βελτιώσεις ενοικιαζόμενων υποστατικών €	Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2018				
Κόστος	24.636	98.466	146.725	269.827
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(19.300)	(92.303)	(146.624)	(258.227)
Καθαρή λογιστική αξία	5.336	6.163	101	11.600
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018				
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	5.336	6.163	101	11.600
Προσθήκες	-	8.638	-	8.638
Πωλήσεις	-	-	(35.903)	(35.903)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις – πωλήσεις	-	-	35.903	35.903
Χρέωση απόσβεσης (Σημ. 10)	(2.464)	(4.133)	(24)	(6.621)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	2.872	10.668	77	13.617
Την 31 Δεκεμβρίου 2018				
Κόστος	24.636	107.104	110.822	242.562
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(21.764)	(96.436)	(110.745)	(228.945)
Καθαρή λογιστική αξία	2.872	10.668	77	13.617

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

15 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

Η Εταιρεία	Βελτιώσεις ενοικιαζόμενων υποστατικών €	Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019				
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	2.872	10.668	77	13.617
Προσθήκες	-	-	19.129	19.129
Πωλήσεις	-	(1.900)	(60.697)	(62.597)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις – πωλήσεις	-	1.900	41.491	43.391
Χρέωση απόσβεσης (Σημ. 10)	(2.464)	(4.696)	-	(7.160)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	408	5.972	-	6.380
Την 31 Δεκεμβρίου 2019				
Κόστος	24.636	105.204	69.254	199.094
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(24.228)	(99.232)	(69.254)	(192.714)
Καθαρή λογιστική αξία	408	5.972	-	6.380

Στην κατάσταση ταμειακών ροών οι εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού περιλαμβάνουν:

	2019 €	2018 €
Καθαρή λογιστική αξία (Ζημιά)/κέρδος από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (Σημ. 9)	19.206 (10.152)	- 4.999
Εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	9.054	4.999

16 Επενδύσεις σε ακίνητα

Το Συγκρότημα

	Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη €	Πολυ- καταστήματα €	Κατα- στήματα €	Γραφεία/ διαμερίσματα €	Γη και κτίρια που δεν αξιοποιούνται €	2019 Σύνολο €	2018 Σύνολο €
Ιεραρχία δικαίου αξίας	3	3	3	3	3	3	3
Δίκαιη αξία την 1 Ιανουαρίου	68.400.000	22.176.384	3.839.111	5.800.000	3.823.636	104.039.111	101.572.896
Προσθήκες (3)	114.418	-	-	-	-	114.418	2.534.094
Πωλήσεις (1)	-	(14.300.000)	-	-	-	(14.300.000)	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από προσαρμογές στη δίκαιη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	6.885.582	90.909	-	(300.000)	209.091	6.885.582	16.432.121
Ταξινόμηση ως περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση (2)	-	-	-	-	-	-	(16.500.000)
Δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου	75.400.000	7.967.273	3.839.111	5.500.000	4.032.727	96.739.111	104.039.111

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

16 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Η Εταιρεία

	Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη €	Πολυ- καταστήματα €	Γη και κτίρια που δεν αξιοποιούνται €	2019 Σύνολο €	2018 Σύνολο €
Ιεραρχία δικαιοχρεώσεων	3	3	3	3	3
Δίκαιη αξία την 1 Ιανουαρίου	18.009.112	14.300.000	1.500.000	33.809.112	69.649.112
Προσθήκες	-	-	-	-	102.417
Πωλήσεις (1)	-	(14.300.000)	-	(14.300.000)	(29.000.000)
Καθαρή ζημιά από προσαρμογές στη δίκαιη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	-	-	-	-	(942.417)
Ταξινόμηση ως περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση (2)	-	-	-	-	(6.000.000)
Δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου	18.009.112	-	1.500.000	19.509.112	33.809.112

Οι επενδύσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε ακίνητα αποτιμούνται σε δίκαιη αξία. Το Συγκρότημα κατέχει 5 κατηγορίες επενδύσεων σε ακίνητα, με βάση την υψηλότερη και καλύτερη χρήση (highest and best use), οι οποίες αποτελούνται από πολυώροφες οικιστικές αναπτύξεις, πολυκαταστήματα, καταστήματα, γραφεία/διαμερίσματα και γη και κτίρια που δεν αξιοποιούνται.

(1) Στις 19 Ιουνίου 2019, το πολυκατάστημα Κόροιβος στην Πάφο που ανήκει στην Εταιρεία μεταφέρθηκε στην Τράπεζα Κύπρου έναντι ανταλλαγής δανεισμού (Σημ. 2). Στις 19 Απριλίου 2018, το πολυκατάστημα Debenhams Olympia Λεμεσού της Εταιρείας αξίας €29 εκ. μεταφέρθηκε στη θυγατρική εταιρεία LBSP - Limassol Beach & Seaview Properties Limited.

(2) Κατά τη διάρκεια του 2019 η εμπορική γη Madosian της Εταιρείας και η Στοά Λήδρα που ανήκει στη θυγατρική Apex Limited μεταφέρθηκαν στην Τράπεζα Κύπρου έναντι ανταλλαγής δανεισμού (Σημ. 2). Αυτά τα ακίνητα ταξινομήθηκαν ως διαθέσιμα προς πώληση στις 31 Δεκεμβρίου 2018 (Σημ. 21).

(3) Κατά τη διάρκεια του έτους η υψηλότερη και καλύτερη χρήση (highest and best use) των ακινήτων Debenhams Olympia και Debenhams Central με αξία στις 31/12/17 €30.596.172 και €14.649.112 αντίστοιχα μετατράπηκε από πολυκατάστημα σε πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη. Η Διεύθυνση έλαβε υπόψη της τις συνθήκες της αγοράς, το χρονικό διάστημα έκδοσης πολεοδομικής άδειας καθώς και παρόμοιες κατασκευές που έγιναν στην Λευκωσία και Λεμεσό για να προχωρήσει στην αλλαγή της υψηλότερης και καλύτερης χρήσης. Επομένως, παρόλο που η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν είχαν τη σχετική πολεοδομική άδεια στις 31/12/2018 η Διεύθυνση θεώρησε βέβαιη την έκδοση της για αυτό προχώρησε στην αλλαγή. Η ανάπτυξη αυτών των ακινήτων σε πολυώροφες οικιστικές αναπτύξεις βρίσκεται στα αρχικά στάδια της διαδικασίας αλλά όχι στην κατασκευή. Αυτό αποτελεί λογιστικό χειρισμό.

Η πολιτική του Συγκροτήματος και της Εταιρείας είναι να αναγνωρίζει τις μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας δικαιοχρεώσεων κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή της αλλαγής στις συνθήκες που προκάλεσαν τη μεταφορά. Δεν πραγματοποιήθηκαν τέτοιες μεταφορές κατά το τρέχον έτος.

Τα τραπεζικά δάνεια είναι εξασφαλισμένα στις επενδύσεις σε ακίνητα του Συγκροτήματος με αξία που ανέρχεται σε €51.155.440 (2018: €79.037.850) και της Εταιρείας σε €51.155.440 (2018: €31.911.525) (Σημ. 24). Στο ποσό του 2018 συμπεριλαμβάνονται ακίνητα που ταξινομήθηκαν ως διαθέσιμα προς πώληση ύψους €10.260.000 για το Συγκρότημα και €3.000.000 για την Εταιρεία.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

16 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Στην κατάσταση ταμειακών ροών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας οι εισπράξεις από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα περιλαμβάνουν:

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία

	2019 €	2018 €
Καθαρή λογιστική αξία	14.300.000	16.700.000
Έξοδα πώλησης	311.669	-
Ζημιά από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα (Σημ. 2)	(4.231.669)	-
Ποσό ανταλλαγής έναντι δανεισμού/Εισπράξεις από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα	10.380.000	16.700.000

Η ζημιά από ανταλλαγή ακινήτων έναντι δανεισμό όπως αναφέρεται στη Σημειώση 2 συμπεριλαμβάνει 3 ακίνητα εκ των οποίων τα 2 αναγνωρίστηκαν ως διαθέσιμα προς πώληση το 2018 (Σημ. 21). Η ζημιά που αναφέρεται πιο πάνω αφορά το εμπορικό κέντρο Κόροιβος στην Πάφο.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επανεκτιμούνται κάθε χρόνο στις 31 Δεκεμβρίου σε δίκαιη αξία, η οποία είναι η αξία στην ελεύθερη αγορά, όπως εκτιμήθηκε από την Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις σχετικές πληροφορίες που βρίσκονται στη διάθεση της, περιλαμβανομένων εκτιμήσεων για όλα τα ακίνητα του Συγκροτήματος από τους ανεξάρτητους εκτιμητές Αντώνη Λοΐζου και Συνεργάτες, τις συνθήκες της αγοράς και άλλα.

Η δίκαιη αξία βασίζεται σε διαδικασίες μιας ενεργούς αγοράς, τροποποιημένη, εάν χρειάζεται για διαφορές στη φύση, τοποθεσία και κατάσταση του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου. Εάν η πληροφορία δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία και το Συγκρότημα χρησιμοποιεί εναλλακτικές μεθόδους εκτίμησης όπως πρόσφατες τιμές ή λιγότερο ενεργείς αγορές ή προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Οι εκτιμήσεις αυτές αναθεωρούνται ετησίως από την Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, με βάση εκτιμήσεις ανεξάρτητων εκτιμητών λαμβάνοντας υπόψη της συνθήκες της αγοράς. Αλλαγές στις δίκαιες αξίες αναγνωρίζονται στις κερδοζημίες.

Άλλα ποσά που αναγνωρίστηκαν στον λογαριασμό αποτελεσμάτων είναι τα πιο κάτω:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Εισόδημα από δικαιώματα χρήσης ακινήτων	2.533.195	3.655.783	685.026	2.223.338
Εισόδημα από ενοίκια/χώροι στάθμευσης	1.489.428	1.725.460	-	-
Σύνολο εισοδημάτων	4.022.623	5.381.243	685.026	2.223.338

Στις πλείστες περιπτώσεις τα συμβόλαια προνοούν για εισόδημα που να ισούται με το ψηλότερο ποσό ενός σταθερού ποσού ή ενός ποσοστού των πωλήσεων του ενοικιαστή ανάλογα με το συμβόλαιο.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

16 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Διαδικασίες εκτίμησης αξιών

Οι επενδύσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε ακίνητα εκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2019 από τη διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος λαμβάνοντας υπόψη τις εκτιμήσεις που έγιναν από ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές, τον Αντώνη Λοΐζου & Συνεργάτες, Chartered Surveyors και Ρόης Νικολαΐδης, Κ. Ταλατίνης, Φ. Χριστοδούλου (Εκτιμητές) Λτδ, μέλη της RICS, οι οποίοι είναι κάτοχοι σχετικών αναγνωρισμένων επαγγελματικών προσόντων και έχουν πρόσφατη πείρα στην εκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στις περιοχές και στον κλάδο των συγκεκριμένων ακινήτων και το συμβουλευτικό τμήμα της Grant Thornton που είναι κάτοχοι σχετικών αναγνωρισμένων επαγγελματικών προσόντων. Για όλες τις επενδύσεις σε ακίνητα, η σημερινή χρήση τους ισοδυναμεί με την υψηλότερη και καλύτερη χρήση.

Το οικονομικό τμήμα της Εταιρείας εξετάζει τις αποτιμήσεις που εκτελούνται από τους ανεξάρτητους εκτιμητές για σκοπούς χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Συζητήσεις σχετικά με τις διαδικασίες αποτίμησης και τα αποτελέσματα μεταξύ του Ανώτερου Οικονομικού Διευθυντή, της Διεύθυνσης και των ανεξάρτητων εκτιμητών πραγματοποιούνται τουλάχιστον μία φορά κάθε έτος. Στο τέλος κάθε οικονομικού έτους το οικονομικό τμήμα της Εταιρείας:

- επαληθεύει όλα τα σημαντικά δεδομένα που χρησιμοποιούνται για την ανεξάρτητη έκθεση εκτίμησης,
- αξιολογεί τις μεταβολές στην αξία αποτίμησης ακινήτων σε σύγκριση με την έκθεση αποτίμησης του προηγούμενου έτους, και
- διεξάγει συζητήσεις με τον ανεξάρτητο εκτιμητή.

Πληροφορίες για εκτιμήσεις δίκαιης αξίας χρησιμοποιώντας σημαντικά μη-παρατηρήσιμα δεδομένα (Επίπεδο 3) – 31 Δεκεμβρίου 2019

Το Συγκρότημα

Ακίνητο	Εκτίμηση €	Τεχνική αποτίμησης	Μη- παρατηρήσιμα δεδομένα	Εύρος μη παρατηρήσιμων δεδομένων (σταθμισμένος μέσος όρος) €	Απόδοση ενοικίου %	Ποσοστό πληρότητας %
Πολυκαταστήματα	7.967.273	Εισοδηματική μέθοδος	Εισόδημα ανά τετρ. Μέτρο ανά μήνα	€6	8	100%
Παλιώροφες οικιστικές αναπτύξεις	75.500.000	Εισοδηματική μέθοδος	Τιμή πώλησης ανά τετρ. μέτρο	€3.520 - €12.150	12 - 13,3	100%
			Επαγγελματικά έξοδα Ρυθμός πώλησης	7,5% - 8% στην τιμή 5 - 7 χρόνια	-	-
Καταστήματα	3.839.111	Εισοδηματική μέθοδος	Εισόδημα ανά τετρ. μέτρο ανά μήνα	€4 - €6	6,3 - 7	68%
Γραφεία/διαμερίσματα	5.500.000	Εισοδηματική μέθοδος/προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων	Εισόδημα ανά τετρ. μέτρο ανά μήνα/τιμή ανά τετρ. μέτρο	€4	6,5	100%
Γη και κτίρια που δεν αξιοποιούνται	3.932.727	Προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων	Τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο	€400-€1.300	-	0%
	<u>98.739.111</u>					

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

16 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Πληροφορίες για εκτιμήσεις δίκαιης αξίας χρησιμοποιώντας σημαντικά μη-παρατηρήσιμα δεδομένα (Επίπεδο 3) – 31 Δεκεμβρίου 2019 (συνέχεια)

Η Εταιρεία

Ακίνητο	Εκτίμηση €	Τεχνική αποτίμησης	Μη- παρατηρήσιμα δεδομένα	Εύρος μη παρατηρήσιμων δεδομένων (σταθμισμένος μέσος όρος) €	Απόδοση ενοικίου %	Ποσοστό πληρότητας %
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη	18.009.112	Εισοδηματική μέθοδος	Τιμή πώλησης ανά τετρ. μέτρο Επαγγελματικά έξοδα Ρυθμός πώλησης	€3.520 - €4.708 8% στην τιμή 7 χρόνια	13,3 -	100% -
Γη και κτίρια που δεν αξιοποιούνται	1.500.000	Προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων	Τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο	€1.300	-	0%
	<u>19.509.112</u>					

Πληροφορίες για εκτιμήσεις δίκαιης αξίας χρησιμοποιώντας σημαντικά μη-παρατηρήσιμα δεδομένα (Επίπεδο 3) – 31 Δεκεμβρίου 2018

Το Συγκρότημα

Ακίνητο	Εκτίμηση €	Τεχνική αποτίμησης	Μη- παρατηρήσιμα δεδομένα	Εύρος μη παρατηρήσιμων δεδομένων (σταθμισμένος μέσος όρος) €	Απόδοση ενοικίου %	Ποσοστό πληρότητας %
Πολυκαταστήματα	22.176.364	Εισοδηματική μέθοδος	Εισόδημα ανά τετρ. Μέτρο ανά μήνα	€6 - €9	7 - 8	100%
Πολυώροφες οικιστικές αναπτύξεις	68.400.000	Εισοδηματική μέθοδος	Τιμή πώλησης ανά τετρ. μέτρο Επαγγελματικά έξοδα Ρυθμός πώλησης	€3.520 - €12.150 7,5% - 8% στην τιμή 5 - 7 χρόνια	12 - 13,3 -	100% -
Καταστήματα	3.839.111	Εισοδηματική μέθοδος	Εισόδημα ανά τετρ. μέτρο ανά μήνα	€4 - €6	6,3 - 7,0	68%
Γραφεία/διαμερίσματα	5.800.000	Εισοδηματική μέθοδος/προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων	Εισόδημα ανά τετρ. μέτρο ανά μήνα/ημιά ανά τετρ. μέτρο	€4	6	100%
Γη και κτίρια που δεν αξιοποιούνται	3.823.636	Προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων	Τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο	€370-€1.140	-	0%
	<u>104.039.111</u>					

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

16 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Πληροφορίες για εκτιμήσεις δίκαιης αξίας χρησιμοποιώντας σημαντικά μη-παρατηρήσιμα δεδομένα (Επίπεδο 3) – 31 Δεκεμβρίου 2018 (συνέχεια)

Η Εταιρεία

Ακίνητο	Εκτίμηση €	Τεχνική αποτίμησης	Μη- παρατηρήσιμα δεδομένα	Εύρος μη παρατηρήσιμων δεδομένων (σταθμισμένος μέσος όρος) €	Απόδοση ενοικίου %	Ποσοστό πληρότητας %
Πολυκαταστήματα	14.300.000	Εισοδηματική μέθοδος	Εισόδημα ανά τετρ. μέτρο ανά μήνα	€11	7	100%
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη	18.009.112	Εισοδηματική μέθοδος	Τιμή πώλησης ανά τετρ. μέτρο	€3.520 - €4.708	13,1	100%
			Επαγγελματικά έξοδα Ρυθμός πώλησης	8% στην τιμή 7 χρόνια	-	-
Γη και κτίρια που δεν αξιοποιούνται	1.500.000	Προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων	Τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο	€1.140	-	-
	<u>33.809.112</u>					

Ευαισθησία των εκτιμήσεων της Διεύθυνσης – 31 Δεκεμβρίου 2019

Το Συγκρότημα:

			Αλλαγή στην απόδοση ενοικίου		
			-0,50%	0,00%	0,50%
Πολυκαταστήματα	Αλλαγή στη τιμή ενοικίασης	-10%	7.746.923	7.170.545	6.673.993
		0%	8.607.693	7.962.272	7.415.548
		10%	9.468.462	8.763.999	8.157.103
Καταστήματα	Αλλαγή στη τιμή ενοικίασης	-10%	3.672.610	3.411.112	3.184.462
		0%	4.079.665	3.839.112	3.537.278
		10%	4.488.721	4.167.112	3.890.095
Γραφεία/διαμερίσματα	Αλλαγή στη τιμή ενοικίασης	-10%	5.348.091	4.936.500	4.583.734
		0%	5.942.324	5.600.000	5.093.038
		10%	6.536.556	6.033.500	5.602.341
Γη και κτίρια που δεν χρησιμοποιούνται	Συγκριτικές τιμές +/-15%		Μείωση στη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο €	Αύξηση στη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο €	
			(589.909)	589.909	
			Επιπλέον 1 χρόνος	Επιπλέον 2 χρόνια	
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη – Πολυκατάστημα Olympia	Αλλαγή στο ρυθμό πώλησης		(1.600.000)	(3.200.000)	
			Μείωση στην τιμή πώλησης διαμερισμάτων €	Αύξηση στην τιμή πώλησης διαμερισμάτων €	
			(12.600.000)	12.600.000	
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη – Πολυκατάστημα Olympia	Αλλαγή τιμής +/-10%		Μείωση στην απόδοση ενοικίου €	Αύξηση στην απόδοση ενοικίου €	
			(270.000)	270.000	
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη – Πολυκατάστημα Olympia	Αλλαγή τιμής +/-1%		4.200.000	(3.800.000)	
			Μείωση στην τιμή πώλησης λιανικών χώρων €	Αύξηση στην τιμή πώλησης λιανικών χώρων €	
			(270.000)	270.000	
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη – Πολυκατάστημα Central	Αλλαγή τιμής +/-5%				

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

16 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Ευαισθησία των εκτιμήσεων της Διεύθυνσης – 31 Δεκεμβρίου 2019 (συνέχεια)

Το Συγκρότημα (συνέχεια):

		Αλλαγή στην απόδοση ενοικίου	
		-0,50%	0,50%
		Μείωση στην τιμή πώλησης διαμερισμάτων €	Αύξηση στην τιμή πώλησης διαμερισμάτων €
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη – Πολυκατάστημα Central	Αλλαγή τιμής +/-10%	(2.660.000)	2.660.000
		Μείωση στα επαγγελματικά έξοδα €	Αύξηση στα επαγγελματικά έξοδα €
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη – Πολυκατάστημα Central	Αλλαγή τιμής +/-1%	395.000	(395.000)

Η Εταιρεία:

		Μείωση στη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο €	Αύξηση στη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο €
Γη και κτίρια που δεν χρησιμοποιούνται	Συγκριτικές τιμές +/-15%	(225.000)	225.000
		Μείωση στην τιμή πώλησης λιανικών χώρων €	Αύξηση στην τιμή πώλησης λιανικών χώρων €
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη – Πολυκατάστημα Central	Αλλαγή τιμής +/-5%	(270.000)	270.000
		Μείωση στην τιμή πώλησης διαμερισμάτων €	Αύξηση στην τιμή πώλησης διαμερισμάτων €
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη – Πολυκατάστημα Central	Αλλαγή τιμής +/-5%	(2.660.000)	2.660.000
		Μείωση στα επαγγελματικά έξοδα €	Αύξηση στα επαγγελματικά έξοδα €
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη – Πολυκατάστημα Central	Αλλαγή τιμής +/-1%	395.000	(395.000)

Ευαισθησία των εκτιμήσεων της Διεύθυνσης – 31 Δεκεμβρίου 2018

Το Συγκρότημα:

			Αλλαγή στην απόδοση ενοικίου		
			-0,50%	0,00%	0,50%
Πολυκαταστήματα	Αλλαγή στη τιμή ενοικίασης	-10%	21.554.327	20.058.727	18.766.027
		0,00%	23.838.141	22.176.364	20.497.333
		10%	26.121.955	24.294.000	22.714.032
Καταστήματα	Αλλαγή στη τιμή ενοικίασης	-10%	3.724.829	3.456.113	3.223.643
		0,00%	4.137.687	3.839.112	3.580.813
		10%	4.550.544	4.222.113	3.937.983
			Αλλαγή στην απόδοση ενοικίου		
			-1,00%	0,00%	1,00%
Γραφεία/διαμερίσματα	Αλλαγή στη τιμή ενοικίασης	-10%	6.261.758	5.220.000	4.475.430
		0,00%	6.957.509	5.800.000	4.972.700
		10%	7.653.280	6.380.000	5.469.970

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

16 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Ευαισθησία των εκτιμήσεων της Διεύθυνσης – 31 Δεκεμβρίου 2018 (συνέχεια)

Το Συγκρότημα (συνέχεια):

		Μείωση στη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο €	Αύξηση στη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο €
Γη και κτίρια που δεν χρησιμοποιούνται	Συγκριτικές τιμές +/-15%	(573.545)	573.545
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη – Πολυκατάστημα Olympia	Αλλαγή στο ρυθμό πώλησης	Επιπλέον 1 χρόνος (1.500.000)	Επιπλέον 2 χρόνια (3.000.000)
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη – Πολυκατάστημα Olympia	Αλλαγή τιμής +/-10%	Μείωση στην τιμή πώλησης διαμερισμάτων (11.200.000)	Αύξηση στην τιμή πώλησης διαμερισμάτων 11.200.000
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη – Πολυκατάστημα Olympia	Αλλαγή τιμής +/-1%	Μείωση στην απόδοση ενοικίου 4.000.000	Αύξηση στην απόδοση ενοικίου (3.800.000)
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη – Πολυκατάστημα Central	Αλλαγή τιμής +/-5%	Μείωση στην τιμή πώλησης λιανικών χώρων (275.000)	Αύξηση στην τιμή πώλησης λιανικών χώρων 275.000
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη – Πολυκατάστημα Central	Αλλαγή τιμής +/-10%	Μείωση στην τιμή πώλησης διαμερισμάτων (2.675.000)	Αύξηση στην τιμή πώλησης διαμερισμάτων 2.675.000
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη – Πολυκατάστημα Central	Αλλαγή τιμής +/-1%	Μείωση στα επαγγελματικά έξοδα 395.000	Αύξηση στα επαγγελματικά έξοδα (395.000)

Η Εταιρεία:

		Αλλαγή στην απόδοση ενοικίου -0,50%	0,00%	0,50%
Πολυκαταστήματα	Αλλαγή στη τιμή ενοικίασης	-10% 0,00% 10%	13.902.815 15.336.562 16.770.108	12.970.000 14.300.000 15.630.000
				Μείωση στη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο €
Γη και κτίρια που δεν χρησιμοποιούνται	Συγκριτικές τιμές +/-15%		(225.000)	225.000
				Αύξηση στη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο €
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη – Πολυκατάστημα Central	Αλλαγή τιμής +/-5%		(275.000)	275.000
				Μείωση στην τιμή πώλησης λιανικών χώρων €
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη – Πολυκατάστημα Central	Αλλαγή τιμής +/-5%		(2.675.000)	2.675.000
				Αύξηση στην τιμή πώλησης λιανικών χώρων €
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη – Πολυκατάστημα Central	Αλλαγή τιμής +/-1%		395.000	(395.000)
				Μείωση στα επαγγελματικά έξοδα €
				Αύξηση στα επαγγελματικά έξοδα €

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

16 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Μέθοδοι αποτίμησης στις οποίες βασίζονται οι εκτιμήσεις της δίκαιης αξίας της διεύθυνσης

Για πολυώροφες οικιστικές αναπτύξεις η αποτίμηση προσδιορίζεται με τη χρήση προεξοφλημένων ταμειακών ροών που βασίζονται σε σημαντικά παρατηρήσιμα δεδομένα. Τα δεδομένα αυτά περιλαμβάνουν:

Μελλοντικές ταμειακές ροές από πώληση διαμερισμάτων	Βασίζονται στην τοποθεσία, το είδος και την ποιότητα των ακινήτων και υποστηρίζονται από τους όρους κάθε υπάρχουσας μίσθωσης, άλλων συμβάσεων ή άλλων εξωτερικών στοιχείων όπως τρέχουσες πιμές ενοικίασης παρόμοιων ακινήτων.
Προεξοφλητικά επιτόκια	Αντικατοπτρίζουν τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την αβεβαιότητα σε σχέση με το ποσό και το χρονοδιάγραμμα των ταμειακών ροών.
Ποσοστά κεφαλαιοποίησης	Με βάση την τοποθεσία, το μέγεθος και την ποιότητα των ακινήτων και λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αποτίμησης.
Κόστος για ολοκλήρωση	Αυτά συνάδουν σε μεγάλο βαθμό με εσωτερικούς προϋπολογισμούς που αναπτύχθηκαν από το οικονομικό τμήμα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, με βάση την εμπειρία και τη γνώση της Διεύθυνσης σχετικά με τις συνθήκες της αγοράς. Το κόστος για την ολοκλήρωση περιλαμβάνει επίσης ένα εύλογο περιθώριο κέρδους.
Ημερομηνίες ολοκλήρωσης	Τα ακίνητα υπό ανάπτυξη υπόκεινται σε εγκρίσεις ή άδειες από τις εποπτικές αρχές σε διάφορα χρονικά σημεία κατά τη διάρκεια της ανάπτυξής τους, συμπεριλαμβανομένων των εγκρίσεων ή αδειών σε σχέση με τον αρχικό σχεδιασμό, τον καθορισμό ζωνών, την ανάθεση και τη συμμόρφωση με περιβαλλοντικούς κανονισμούς. Με βάση την εμπειρία της Διεύθυνσης με παρόμοια έργα ανάπτυξης, όλες οι σχετικές άδειες και εγκρίσεις αναμένεται να ληφθούν. Ωστόσο, η ημερομηνία ολοκλήρωσης της ανάπτυξης μπορεί να ποικίλει ανάλογα με την έγκαιρη απόκτηση εγκρίσεων, καθώς και των οποιονδήποτε διορθωτικών μέτρων που απαιτούνται από την Εταιρεία και το Συγκρότημα, μεταξύ άλλων παραγόντων.

Για πολυκαταστήματα, καταστήματα, γραφεία και διαμερίσματα στην Κύπρο η αποτίμηση προσδιορίζεται με τη χρήση μεθόδων εισοδήματος που βασίζεται στα εξής δεδομένα.

Απόδοση ενοικίου:	Η βάση της αξιολόγησης του αναμενόμενου καθαρού εισοδήματος μετά την αφαίρεση των φόρων ακίνητης ιδιοκτησίας και άλλων άμεσων εξόδων και τα καθαρά εισοδήματα που κεφαλαιοποιούνται με την κατάλληλη απόδοση.
-------------------	---

Για γη και κτίρια που δεν αξιοποιούνται, η αποτίμηση προσδιορίζεται με την μέθοδο προσέγγισης σύγκρισης πωλήσεων.

Προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων:	Με βάση την τοποθεσία, το μέγεθος και την ποιότητα των ακινήτων και λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αποτίμησης.
--------------------------------	--

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

16 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Μέθοδοι αποτίμησης στις οποίες βασίζονται οι εκτιμήσεις της δίκαιης αξίας της διεύθυνσης (συνέχεια)

Κατά τη διάρκεια του 2018 υπήρξαν αλλαγές στις μεθόδους αποτίμησης. Συγκεκριμένα, όπως αναφέρεται και στην υποσημείωση 3 πιο πάνω, η μέθοδος αποτίμησης της υψηλότερης και καλύτερης χρήσης (highest and best use) για το Debenhams Central και Debenhams Olympia άλλαξε από πολυκαταστήματα σε πολυώροφες οικιστικές αναπτύξεις. Για το έτος 2019 δεν υπήρξαν αλλαγές στις μεθόδους αποτίμησης κατά τη διάρκεια του έτους.

17 Επενδύσεις σε συνδεδεμένη εταιρεία

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Στην αρχή του έτους	9.427.071	19.317.533	4.187.739	8.332.623
Μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) μετά τη φορολογία (1)	241.547	(559.858)	-	-
Ταξινόμηση ως περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση (Σημ. 21)	-	(9.330.604)	-	(4.144.884)
Στο τέλος του έτους	9.668.618	9.427.071	4.187.739	4.187.739

Πιο κάτω παρουσιάζεται η συνδεδεμένη εταιρεία της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2018, η οποία κατά τη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου, είναι σημαντική για την Εταιρεία. Η συνδεδεμένη εταιρεία που παρουσιάζεται πιο κάτω έχει μετοχικό κεφάλαιο το οποίο αποτελείται μόνο από συνήθεις μετοχές, τις οποίες κατέχει άμεσα η Εταιρεία. Η χώρα σύστασης ή εγγραφής είναι επίσης ο τόπος επιχειρηματικής δραστηριότητας της.

Όνομα	Χώρα Σύστασης	% κατοχής μετοχών		Μέθοδος υπολογισμού
		2019	2018	
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	Κύπρος	17,59	35	Καθαρή θέση

Στις 10 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία και το Συγκρότημα προχώρησαν σε υπογραφή συμφωνίας διάθεσης του 17,41% συμμετοχής στη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ, λόγω του ότι οι μετοχές αυτές ήταν δεσμευμένες εις όφελος της τράπεζας, μέσω συμφωνίας ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων για αποπληρωμή τραπεζικού δανεισμού (Debt-for-asset Swap - "DFAS") (Σημ. 2). Παρότι το συμβόλαιο υπογράφηκε πριν το τέλος του έτους, η μεταφορά ολοκληρώθηκε στις 28 Ιουνίου 2019 και για αυτό το 17,41% της επένδυσης σε συνδεδεμένη εταιρεία ταξινομήθηκε ως διαθέσιμα προς πώληση στον ισολογισμό στις 31 Δεκεμβρίου 2018. Το Συγκρότημα θα συνεχίσει να ασκεί σημαντική επιρροή στη συνδεδεμένη εταιρεία και μετά την υπογραφή της συμφωνίας λόγω της παρουσίας της Εταιρείας στο Διοικητικό Συμβούλιο της συνδεδεμένης εταιρείας.

(1) Επιπλέον μερίδιο κέρδους για το έτος 2019 ύψους €119.538 αναγνωρίστηκε στον λογαριασμό αποτελεσμάτων και αφορά το μέρος των μετοχών στη συνδεδεμένη εταιρεία το οποίο ήταν ταξινομημένο ως περιουσιακό στοιχείο διαθέσιμο προς πώληση μέχρι τις 28 Ιουνίου 2019 (Σημ. 2 και 21).

Η κύρια δραστηριότητα της συνδεδεμένης εταιρείας, η οποία είναι ιδιωτική εταιρεία και για την οποία δεν υπάρχει χρηματιστηριακή τιμή της αγοράς, είναι η κατοχή ακίνητης περιουσίας και αναγνωρίζεται ως Επένδυση σε Ακίνητα, η οποία επανεκτιμάται ετησίως από τους ανεξάρτητους εκτιμητές, Ρόη Νικολαΐδη και Συνεργάτες.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

17 Επενδύσεις σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Δεν υπάρχουν οποιεσδήποτε ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τη συμμετοχή του Συγκροτήματος στις συνδεδεμένες εταιρείες.

Σημαντικοί περιορισμοί

Δεν υπήρχαν σημαντικοί περιορισμοί ως αποτέλεσμα συμφωνιών δανεισμού, κανονιστικών απαιτήσεων ή συμβατικών ρυθμίσεων μεταξύ των επενδυτών με σημαντική επιρροή στις συνδεδεμένες εταιρείες, όσον αφορά την ικανότητα των συνδεδεμένων εταιρειών να μεταφέρουν χρήματα στην Εταιρεία υπό μορφή μερισμάτων σε μετρητά ή να εξοφλούν δάνεια ή προκαταβολές που έγιναν από την Εταιρεία.

Οι μετοχές στη συνδεδεμένη εταιρεία είναι δεσμευμένες εις όφελος δανεισμού με την τράπεζα (Σημ. 24).

Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες συνδεδεμένων εταιρειών

Παραθέτουμε πιο κάτω σημαντικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την συνδεδεμένη Εταιρεία η οποία στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις λογίζεται με την μέθοδο της καθαρής θέσης.

Συνοπτικός ισολογισμός	Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	
	2019 €	2018 €
Κυκλοφορούν		
Ενεργητικό	6.150.566	5.255.797
Υποχρεώσεις	(3.188.239)	(3.100.278)
Σύνολο καθαρού τρεχούμενου ενεργητικού	2.962.327	2.155.519
Μη κυκλοφορούν		
Ενεργητικό	55.894.817	55.249.371
Υποχρεώσεις	(4.811.505)	(4.731.499)
Σύνολο καθαρού μη κυκλοφορούν ενεργητικού	51.083.312	50.517.872
Καθαρό ενεργητικό	54.045.639	52.673.391

Συνοπτική κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων

	2019 €	2018 €
Εισοδήματα	102.194	71.536
Κέρδος/(ζημιά) πριν τη φορολογία	1.452.873	(1.828.535)
Φορολογία	(80.625)	229.374
Κέρδος/(Ζημιά) μετά τη φορολογία	1.372.248	(1.599.161)
Μερίσματα που πληρώθηκαν	-	-

Οι πιο πάνω πληροφορίες αντικατοπτρίζουν τα ποσά που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις της συνδεδεμένης εταιρείας και όχι το μερίδιο του Συγκροτήματος στα ποσά αυτά.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

17 Επενδύσεις σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Συμφιλίωση συνοπτικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών

	2019 €	2018 €
Αρχικό υπόλοιπο καθαρού ενεργητικού	52.673.391	54.272.552
Κέρδος/(ζημιά) για το έτος	1.372.248	(1.599.161)
Τελικό υπόλοιπο καθαρού ενεργητικού	<u>54.045.639</u>	<u>52.673.391</u>
	2019 €	2018 €
Ποσοστό κατοχής μετοχών (17,59%/35%) σε συνδεδεμένη εταιρεία	9.506.628	18.435.535
Υπεραξία	161.990	322.140
	<u>9.668.618</u>	<u>18.757.675</u>
Ταξινόμηση ως περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	-	(9.330.604)
Λογιστική αξία	<u>9.668.618</u>	<u>9.427.071</u>

18 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Η Εταιρεία	2019 €	2018 €
Στην αρχή του έτους	47.812.498	21.912.498
Αγορές	-	25.900.000
Στο τέλος του έτους	<u>47.812.498</u>	<u>47.812.498</u>

Κατά τη διάρκεια του 2018 οι επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες αυξήθηκαν κατά €25.900.000 λόγω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας LBSP – Limassol Beach & Seaview Properties Limited. Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου έγινε μέσω της μεταφοράς του ακινήτου Debenhams Olympia από την Εταιρεία στη θυγατρική εταιρεία κατά τη διάρκεια του 2018 (Σημ. 18 και 27). Η αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία μεταφοράς ήταν €29 εκ., μείον την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση ύψους €3,1 εκ., την οποία είχε αναγνωρίσει η Εταιρεία στα βιβλία της (Σημ. 27). Η Διεύθυνση θεωρεί ότι η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση αναγνωρίζεται ως μείωση της λογιστικής αξίας της επένδυσης στην LBSP – Limassol Beach & Seaview Properties Limited αντί στις κερδοζημίες λόγω του ότι δεν θα υπάρξει φορολογητέο κέρδος με επερχόμενη πληρωμή μερίσματος από τη θυγατρική στην εταιρεία. Επιπρόσθετα δημιουργείται προσωρινή διαφορά στην αξία του επένδυσης στην θυγατρική εταιρεία ύψους €15,5 εκ., αλλά λόγω του ότι η επένδυση διακρατείται για επιστροφή μερίσματος η τυχόν φορολογία που θα δημιουργηθεί είναι μηδενική, άρα δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία από αυτή τη διαφορά.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

18 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες εταιρεία (συνέχεια)

Οι λεπτομέρειες των θυγατρικών εταιρειών είναι ως εξής:

Όνομα	Κύρια δραστηριότητα	Συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο		Χώρα σύστασης
		2019 %	2018 %	
Θυγατρικές της Εταιρείας				
F.W.W. Super Department Stores Limited	Ενοίκιαση των ακινήτων της στη Λάρνακα	100	100	Κύπρος
Zako Limited	Ενοίκιαση των ακινήτων της στη Λεμεσό, Λάρνακα, Πάφο	100	100	Κύπρος
Niola Estates Limited	Ιθύνουσα εταιρεία της Estelle Limited που κατέχει ακίνητη περιουσία	100	100	Κύπρος
Realtra Limited	Ιθύνουσα εταιρεία της Calandra Limited που κατέχει ακίνητη περιουσία	100	100	Κύπρος
Chrysoschou Merchants Limited	Επένδυση στην Cyprus Limni Resorts & Golf Courses Plc, ιδιοκτήτρια μεγάλης έκτασης γης στην Πόλη Χρυσοχούς	100	100	Κύπρος
Ledra Obesrvatory Limited	Διαχείριση παρατηρητηρίου στον Πύργο Σιακόλα	100	100	Κύπρος
LBSP – Limassol Beach & Seaview Properties Limited	Ανάπτυξη γης	100	100	Κύπρος
Nugget Limited	Αδρανής (Διαγράφηκε το 2018)	0	0	Κύπρος
Perscitus Trading Limited	Αδρανής (Διαγράφηκε το 2018)	0	0	Κύπρος
Masneco Properties Limited	Αδρανής (Διαγράφηκε το 2018)	0	0	Κύπρος
Wolipro Trading Limited	Αδρανής (Διαγράφηκε το 2018)	0	0	Κύπρος
Philadel Trading Limited	Αδρανής (Διαγράφηκε το 2018)	0	0	Κύπρος
Ermetra Limited	Αδρανής (Διαγράφηκε το 2018)	0	0	Κύπρος
Rocantra Limited	Αδρανής (Διαγράφηκε το 2018)	0	0	Κύπρος
Pretia Trading Limited	Αδρανής (Διαγράφηκε το 2018)	0	0	Κύπρος
Θυγατρικές της Zako Limited	Αδρανής			
Zaco Estate Limited	Αδρανής	100	100	Κύπρος
The Cyprus Supply Company Limited	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Elerni General Trading Limited	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Apex Limited	Εκμετάλλευση δικαιωμάτων χρήσης των κτιρίων της Στοάς στην οδό Λήδρας, Λευκωσία και ιδιόκτητου ακινήτου στα Λατσία, και διαχείριση ιδιόκτητου χώρου στάθμευσης στην οδό Λήδρας	100	100	Κύπρος
Chrypolis Properties Limited	Αδρανής (Διαγράφηκε το 2018)	0	0	Κύπρος
Scabious Trading Limited	Αδρανής (Διαγράφηκε το 2018)	0	0	Κύπρος
Ophrys Limited	Αδρανής (Διαγράφηκε το 2018)	0	0	Κύπρος
Ratma Enterprises Limited	Αδρανής (Διαγράφηκε το 2018)	0	0	Κύπρος

Όλες οι θυγατρικές εταιρείες συμπεριλαμβάνονται στην ενοποίηση.

Οι πιο πάνω θυγατρικές εταιρείες στις οποίες η Εταιρεία για το 2018 έχει 0% συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο έχουν διαγραφεί από τον Έφορο Εταιρειών το 2018 εκτός από την Philadel Trading Limited η οποία μεταφέρθηκε στην Ermes Department Stores Plc. Η πιο πάνω κίνηση δεν είχε σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος.

Η Εταιρεία αξιολογεί αν υπάρχει απομείωση στις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες λαμβάνοντας υπόψη την δίκαιη αξία των ακινήτων που κατέχουν. Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 δεν αναγνωρίστηκε ζημιά απομείωσης λόγω του ότι δεν υπήρχε ένδειξη για απομείωση (2018: €Μηδέν).

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

19 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

α) Εμπορικά εισπρακτέα

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Εμπορικά εισπρακτέα	1.684	48.802	-	-
Μείον: πρόβλεψη ζημιάς εμπορικών εισπρακτέων	(1.325)	-	-	-
Εμπορικά εισπρακτέα - καθαρά	359	48.802	-	-

(i) Δίκαιη αξία των εμπορικών εισπρακτέων

Λόγω του βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα των βραχυπρόθεσμων εισπρακτέων, η λογιστική τους αξία θεωρείται ότι είναι η ίδια με τη δίκαιη αξία.

(ii) Απομείωση και έκθεση κινδύνου

Πληροφορίες σχετικά με την απομείωση της τρέχουσας περιόδου των εμπορικών εισπρακτέων και την έκθεση του Συγκροτήματος στον πιστωτικό κίνδυνο παρατίθενται στη σημείωση 6.

Οι λογιστικές αξίες των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων του Συγκροτήματος αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Ευρώ - νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	359	48.802	-	-

β) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος περιλαμβάνουν τα πιο κάτω χρεωστικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Μη κυκλοφορούντα				
Δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 28 (v))	-	-	13.890.374	22.026.936
Δάνεια σε συγγενικές εταιρείες (Σημ. 28 (v))	1.363.175	1.653.463	1.363.175	1.653.463
	1.363.175	1.653.463	15.253.549	23.680.399
Κυκλοφορούντα				
Εισπρακτέα από θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 28 (iii))	-	-	720	71.822
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 28 (iii))	184.002	153.119	183.054	153.119
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 28 (iii))	1.063.860	1.063.860	1.063.860	1.063.860
Άλλα εισπρακτέα	593.040	542.782	507.894	508.715
	1.840.902	1.759.761	1.755.528	1.797.516
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης για επισφαλή εισπρακτέα	(496.084)	(496.084)	(496.084)	(496.084)
Σύνολο κυκλοφορούντων	1.344.818	1.263.677	1.259.444	1.301.432
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος- καθαρά	2.707.993	2.917.140	16.512.993	24.981.831

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

19 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

β) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος (συνέχεια)

(i) *Μη κυκλοφορούντα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος*

Η δίκαιη αξία των υπόλοιπων μη κυκλοφορούντων εισπρακτέων παρουσιάζεται πιο κάτω:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Μη κυκλοφορούντα				
Δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες	-	-	13.890.374	22.026.936
Δάνεια σε συγγενικές εταιρείες	1.363.175	1.653.463	1.363.175	1.653.463

Το πραγματικό επιτόκιο στα μη κυκλοφορούντα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος ήταν ως εξής:

	2019 %	2018 %
Δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες	4,75	4,75
Δάνεια σε συγγενική εταιρεία	4,75	4,75

(ii) *Κυκλοφορούντα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος*

Λόγω της βραχυπρόθεσμης των κυκλοφορούντων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στο αποσβεσμένο κόστος, η λογιστική τους αξία θεωρείται ότι είναι η ίδια με τη δίκαιη αξία τους.

Οι λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Ευρώ - νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	<u>2.707.993</u>	<u>2.917.140</u>	<u>16.512.993</u>	<u>24.981.831</u>

(iii) *Απομείωση και έκθεση κινδύνου*

Η σημείωση 6 παρουσιάζει πληροφορίες σχετικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και την έκθεση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σε πιστωτικό κίνδυνο.

γ) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων συμπεριλαμβάνουν τα πιο κάτω:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Εισηγμένοι τίτλοι – υποχρεωτικά επιμετρούμενοι σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων				
Μετοχικοί τίτλοι – Ευρώ - Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	<u>1.763</u>	<u>1.763</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

19 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

γ) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (συνέχεια)

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων παρουσιάζονται «στις ροές μετρητών από εργασίες» ως μέρος των αλλαγών στο κεφάλαιο κίνησης στην κατάσταση ταμειακών ροών.

Αναγνωρισμένα ποσά στις κερδοζημιές

Αλλαγές στις δίκαιες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων καταχωρούνται στις κερδοζημιές και αναλύονται ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων – υποχρεωτικά επιμετρούμενα σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων				
Ζημιές δίκαιης αξίας	-	(53.178.312)	-	(53.178.312)

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και υπέστηκαν ζημιά ύψους €53.178.312 κατά το έτος 2018 αντιπροσωπεύουν την επένδυση της Εταιρείας στην 100% θυγατρική εταιρεία Chrysochou Merchants Limited η οποία κατέχει το 11,73% του μετοχικού κεφαλαίου της Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc και της επένδυσης στην Arsinoe Investments Limited με ποσοστό 49,65% η οποία κατέχει το 70,57% της Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc.

Η Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc ήταν ιδιοκτήτρια μεγάλης έκτασης γης στην Πόλη Χρυσόχους η οποία είχε εξασφαλίσει τις απαιτούμενες άδειες για την ανάπτυξη της γης, στο Resort Limni Bay, το οποίο θα συμπεριλάμβανε μεταξύ άλλων δύο γήπεδα γκολφ, ξενοδοχείο 5 αστέρων, σημαντικό αριθμό οικιστικών μονάδων και άλλων συναφών αναπτύξεων.

Η Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc είναι εισηγμένη εταιρεία και οι τίτλοι της διαπραγματεύονται στη "Νεοαναπτυσσομένων Εταιρειών Αγορά" (N.E.A.) του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου. Συνολικά εισήχθησαν 300 εκατομμύρια μετοχές.

20 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Μετρητά στην τράπεζα και στο ταμείο	126.424	84.722	86.542	55.852

Στον ισολογισμό παρουσιάζονται τραπεζικές καταθέσεις στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και δεν ταξινομούνται ως ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λόγω του ότι ήταν δεσμευμένες από την Τράπεζα.

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

20 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συνέχεια)

Οι δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις δεσμεύτηκαν με δικαστική απόφαση που αφορά υπόθεση πρόωρου τερματισμού συμβολαίου ενοικίασης και απαίτηση από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου πληρωμής όλου του ποσού των ενοικίων μέχρι την λήξη του Συμβολαίου. Εγγυητική επιστολή αξίας €13.030.000 εκδόθηκε προς όφελος του Πρωτοκολλητή του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας για αυτή την υπόθεση, με λήξη στις 31 Μαΐου 2021 (Σημ.27).

Για εγγύηση αυτής της επιστολής η Εταιρεία ενεχυρίασε κατάθεση ύψους €5.000.000 υπέρ της τράπεζας. Το εν λόγω ακίνητο χρησιμοποιείται από την συγγενική εταιρεία Ermes Department Stores Plc από το 2003, μετά το διαχωρισμό των δραστηριοτήτων της Woolworth (Cyprus) Properties Plc και ανάληψης των εμπορικών δραστηριοτήτων από την Ermes Department Stores Plc. Το ενοικιαστήριο έγγραφο παρέμεινε στο όνομα της Woolworth (Cyprus) Properties Plc αλλά υπάρχει αμοιβαία συναντίληψη μεταξύ των δυο Εταιρειών ότι οποιαδήποτε υποχρέωση προκύψει από την πιο πάνω υπόθεση θα την επωμισθεί η Ermes Department Stores Plc.

Συμφιλίωση υποχρεώσεων που απορρέουν από χρηματοδοτικές υποχρεώσεις:

Το Συγκρότημα

	Τραπεζικός δανεισμός	Δάνεια από συγγενικές εταιρείες	Σύνολο δανεισμού που απορρέει από χρηματοδοτικές δραστηριότητες
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	33.514.737	54.272.481	87.787.218
Μη ταμειακές συναλλαγές:			
Επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στις 31 Δεκεμβρίου 2019	(18.297)	-	(18.297)
Αποπληρωμές δανεισμού από μεταφορά ακινήτων στην τράπεζα	(6.104.661)	(23.648.608)	(29.753.269)
Ταμειακές συναλλαγές:			
Εισπράξεις από τραπεζικό δανεισμό	-	7.217.672	7.217.672
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(4.114.594)	(2.895.910)	(7.010.504)
Τόκοι που πληρώθηκαν (1)	(97.693)	-	(97.693)
Χρεωστικοί τόκοι	1.131.595	1.747.555	2.879.150
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	<u>24.311.087</u>	<u>36.693.100</u>	<u>61.004.277</u>

Η Εταιρεία

	Τραπεζικός δανεισμός	Δάνεια από συγγενικές εταιρείες	Σύνολο δανεισμού που απορρέει από χρηματοδοτικές δραστηριότητες
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	33.514.737	84.930.593	118.445.330
Μη ταμειακές συναλλαγές:			
Επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στις 31 Δεκεμβρίου 2019	(18.297)	-	(18.297)
Μεταφορές	-	(949.997)	(949.997)
Αποπληρωμές δανεισμού από μεταφορά ακινήτων στην τράπεζα	(6.104.661)	(23.648.608)	(29.753.269)
Ταμειακές συναλλαγές:			
Εισπράξεις από τραπεζικό δανεισμό	-	7.464.114	7.464.114
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(4.114.594)	(3.293.222)	(7.407.816)
Τόκοι που πληρώθηκαν (1)	(97.693)	-	(97.693)
Χρεωστικοί τόκοι	1.131.595	3.196.190	4.327.785
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	<u>24.311.087</u>	<u>67.699.070</u>	<u>92.010.157</u>

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

20 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συνέχεια)

Συμφιλίωση υποχρεώσεων που απορρέουν από χρηματοδοτικές υποχρεώσεις:
(συνέχεια)

Το Συγκρότημα

	Τραπεζικός δανεισμός	Δάνεια από συγγενικές εταιρείες	Σύνολο δανεισμού που απορρέει από χρηματοδοτικές δραστηριότητες
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	72.566.841	63.129.130	135.695.971
Μη ταμειακές συναλλαγές: Επίδραση της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 την 1 ^η Ιανουαρίου 2018	(2.037.827)	-	(2.037.827)
Αποπληρωμές δανεισμού από μεταφορά ακινήτων στην τράπεζα	(27.300.000)	-	(27.300.000)
Μεταφορές	-	(13.824.060)	(13.824.060)
Ταμειακές συναλλαγές:			
Εισπράξεις από δανεισμό	-	6.556.834	6.556.834
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(10.885.584)	(4.316.204)	(15.201.788)
Τόκοι που πληρώθηκαν (1)	(1.001.649)	-	(1.001.649)
Χρεωστικοί τόκοι	2.172.956	2.726.781	4.899.737
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	<u>33.514.737</u>	<u>54.272.481</u>	<u>87.787.218</u>

Η Εταιρεία

	Τραπεζικός δανεισμός	Δάνεια από συγγενικές εταιρείες	Σύνολο δανεισμού που απορρέει από χρηματοδοτικές δραστηριότητες
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	72.566.841	68.712.802	141.279.643
Μη ταμειακές συναλλαγές: Επίδραση της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 την 1 ^η Ιανουαρίου 2018	(2.037.827)	-	(2.037.827)
Αποπληρωμές δανεισμού από μεταφορά ακινήτων στην τράπεζα	(27.300.000)	-	(27.300.000)
Μεταφορές	-	11.532.508	11.532.508
Μερίσματα	-	(1.110.185)	(1.110.185)
Ταμειακές συναλλαγές:			
Εισπράξεις από δανεισμό	-	7.009.207	7.009.207
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(10.885.584)	(5.323.535)	(16.209.119)
Τόκοι που πληρώθηκαν (1)	(1.001.649)	-	(1.001.649)
Χρεωστικοί τόκοι	2.172.956	4.109.796	6.282.752
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	<u>33.514.737</u>	<u>84.930.593</u>	<u>118.445.330</u>

(1) Οι τόκοι που πληρώθηκαν όπως αναφέρονται πιο πάνω διαφέρουν από το ποσό που αναφέρεται στην ενοποιημένη και ατομική κατάσταση ταμειακών ροών λόγω της πληρωμής τόκου σε τραπεζικά παρατραβήγματα και καθυστερημένη φορολογία (Σημ. 12).

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

20 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συνέχεια)

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	126.424	84.722	86.542	55.852
Μείον: Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 24)	(665.318)	(1.768.798)	(665.318)	(1.768.798)
	<u>(538.894)</u>	<u>(1.684.076)</u>	<u>(578.776)</u>	<u>(1.712.946)</u>

Τα μετρητά και καταθέσεις στην τράπεζα αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Ευρώ - νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	<u>126.424</u>	<u>84.722</u>	<u>86.542</u>	<u>55.852</u>

Περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Τα ακόλουθα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις επαναταξινομήθηκαν ως διαθέσιμα προς πώληση στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018:

Το Συγκρότημα	2019 €	2018 €
Περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	-	16.500.000
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημ. 16)	-	9.330.604
Επενδύσεις σε συνδεδεμένη εταιρεία (Σημ. 17)	-	-
	<u>-</u>	<u>25.830.604</u>
Η Εταιρεία	2019 €	2018 €
Περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	-	6.000.000
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημ. 16)	-	4.144.884
Επενδύσεις σε συνδεδεμένη εταιρεία (Σημ. 17)	-	-
	<u>-</u>	<u>10.144.884</u>

Στις 10 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία και το Συγκρότημα προχώρησαν σε υπογραφή συμφωνίας με τον κύριο τραπεζικό οργανισμό με τον οποίο συνεργάζονται για ανταλλαγή περιουσιακών στοιχείων έναντι τραπεζικού δανεισμού (Συμφωνία Debt for Asset Swap – “DFAS”). Με βάση αυτή τη συμφωνία η Εταιρεία θα διαθέσει δύο ακίνητα και μετοχές που κατέχει σε δύο εταιρείες και το Συγκρότημα θα διαθέσει τρία ακίνητα και μετοχές που κατέχει σε δύο εταιρείες. Από αυτά ένα ακίνητο και μετοχές σε συνδεδεμένη εταιρεία επαναταξινομήθηκαν ως διαθέσιμα προς πώληση στον υπολογισμό της Εταιρείας και δύο ακίνητα και μετοχές σε συνδεδεμένη εταιρεία επαναταξινομήθηκαν ως διαθέσιμα προς πώληση στον ισολογισμό του Συγκροτήματος. Παρότι το συμβόλαιο υπογράφηκε πριν το τέλος του έτους, η μεταφορά ολοκληρώθηκε μετά το τέλος του έτους εφόσον όλοι οι όροι του συμβολαίου επιτεύχθηκαν, δηλαδή οι κίνδυνοι και τα οφέλη ιδιοκτησίας μεταφέρθηκαν στον αγοραστή, και οι τίτλοι ιδιοκτησίας μεταβιβάστηκαν. Ο όρος τους συμβολαίου που αφορά αυτά τα ακίνητα είναι το ανώτατο όριο φόρου που θα καταβληθεί. Άρα τα ακίνητα και οι μετοχές ταξινομήθηκαν ως διαθέσιμα προς πώληση και η μεταφορά αναγνωρίστηκε στις οικονομικές καταστάσεις του 2019.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

20 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συνέχεια)

Τα περιουσιακά στοιχεία που ταξινομήθηκαν ως διαθέσιμα προς πώληση το 2018 αποτελούνται από τη Στοά Λήδρας που ανήκει στη θυγατρική εταιρεία Arøx Ltd, η εμπορική γη Madosian που ανήκει στην Εταιρεία και μετοχές που κατέχονται στη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν επαναταξινομήθηκαν είναι το εμπορικό κέντρο Κόροιβος στην Πάφο και οι μετοχές στη θυγατρική εταιρεία LBSP-Limassol Beach and Seaview Properties Ltd. Σε συμφωνία που υπογράφηκε μετά το τέλος του χρόνου, αντί οι μετοχές στην LBSP που κατέχει το πολυκατάστημα Ολύμπια στη Λεμεσό, η τράπεζα θα πάρει το ακίνητο. Ο λόγος που δεν επαναταξινομήθηκαν αυτά τα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση είναι λόγω της διαδικασίας έκδοσης των σχετικών αδειών (άδεια για χρήση ως πολυκατάστημα για το εμπορικό κέντρο Κόροιβος και πολεοδομική άδεια για το πολυκατάστημα Ολύμπια) που δεν τα καθιστά άμεσα διαθέσιμα.

21 Περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Στην κατάσταση ταμειακών ροών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας οι εισπράξεις από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα περιλαμβάνουν:

Το Συγκρότημα

	2019 €	2018 €
Καθαρή λογιστική αξία επενδύσεων σε ακίνητα	-	16.700.000
Ζημιά από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα	-	-
Εισπράξεις από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα	-	16.700.000

Η Εταιρεία

	2019 €	2018 €
Καθαρή λογιστική αξία	-	16.700.000
Κέρδος από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα	-	-
Εισπράξεις από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα	-	16.700.000

Στις 10 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία και το Συγκρότημα προχώρησαν σε υπογραφή συμφωνίας με τον κύριο τραπεζικό οργανισμό με τον οποίο συνεργάζονται για ανταλλαγή περιουσιακών στοιχείων έναντι τραπεζικού δανεισμού (Συμφωνία Debt for Asset Swap – “DFAS”). Με βάση αυτή τη συμφωνία η Εταιρεία θα διαθέσει δύο ακίνητα και μετοχές που κατέχει σε δύο εταιρείες και το Συγκρότημα θα διαθέσει τρία ακίνητα και μετοχές που κατέχει σε δύο εταιρείες. Παρότι το συμβόλαιο υπογράφηκε πριν το τέλος του 2018, η Εταιρεία και το Συγκρότημα συνεχίζουν να αναγνωρίζουν τα περιουσιακά αυτά στοιχεία στον ισολογισμό τους ημερομηνίας 31/12/2018. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η μεταφορά αυτών των περιουσιακών στοιχείων ολοκληρώθηκε μετά το τέλος του έτους εφόσον όλοι οι όροι του συμβολαίου επιτεύχθηκαν, δηλαδή οι κίνδυνοι και τα οφέλη ιδιοκτησίας μεταφέρθηκαν στον αγοραστή, και οι τίτλοι ιδιοκτησίας μεταβιβάστηκαν. Επιπρόσθετα ένας όρος τους συμβολαίου που έπρεπε να επιτευχθεί για την ολοκλήρωση της μεταφοράς είναι το ανώτατο όριο φόρου που θα καταβληθεί ο οποίος όρος επιτευχθηκε μετά το τέλος του έτους.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

21 Περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση (συνέχεια)

Από τα πιο πάνω περιουσιακά στοιχεία ένα ακίνητο και μετοχές σε συνδεδεμένη εταιρεία επαναταξινομήθηκαν ως διαθέσιμα προς πώληση στον υπολογισμό της Εταιρείας και δύο ακίνητα και μετοχές σε συνδεδεμένη εταιρεία επαναταξινομήθηκαν ως διαθέσιμα προς πώληση στον ισολογισμό του Συγκροτήματος στις 31/12/2018.

Τα περιουσιακά στοιχεία που ταξινομήθηκαν ως διαθέσιμα προς πώληση το 2018 αποτελούνται από τη Στοά Λήδρας που ανήκει στη θυγατρική εταιρεία Apex Ltd, η εμπορική γη Madosian που ανήκει στην Εταιρεία και μετοχές που κατέχονται στη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ (Σημ. 31).

Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν επαναταξινομήθηκαν είναι το εμπορικό κέντρο Κόροιβος στην Πάφο και οι μετοχές στη θυγατρική εταιρεία LBSP-Limassol Beach and Seaview Properties Ltd. Σε συμφωνία που υπογράφηκε μετά το τέλος του χρόνου, αντί οι μετοχές στην LBSP που κατέχει το πολυκατάστημα Ολύμπια στη Λεμεσό, η τράπεζα θα πάρει το ακίνητο. Ο λόγος που δεν επαναταξινομήθηκε το εμπορικό κέντρο Κόροιβος ως διαθέσιμο προς πώληση είναι λόγω της διαδικασίας έκδοσης των σχετικών αδειών (άδεια για χρήση ως πολυκατάστημα για το εμπορικό κέντρο Κόροιβος) που δεν το καθιστά άμεσα διαθέσιμο. Η διάθεση του εμπορικού κέντρου Κόροιβος στην Πάφο ολοκληρώθηκε το 2019.

Ο λόγος που δεν επαναταξινομήθηκαν οι μετοχές στη θυγατρική εταιρεία LBSP-Limassol Beach and Seaview Properties Ltd ως διαθέσιμες προς πώληση για το έτος 2018 και το 2019 είναι γιατί δε θεωρείτο πιθανό να ολοκληρωθεί η μεταφορά εντός των επόμενων 12 μηνών.

22 Μετοχικό κεφάλαιο, αποθεματικό υπέρ το άρτιο και ίδιες μετοχές

	Αριθμός συνήθων μετοχών των 34 σεντ η καθεμιά	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Ίδιες μετοχές €	Σύνολο €
Την 1η Ιανουαρίου 2018	168.810.859	57.395.790	25.018.383	(154.437)	82.259.736
Έκδοση μετοχών	45.124.600	15.342.430	-	-	15.342.430
Στις 31 Δεκεμβρίου 2018/ 1 Ιανουαρίου 2019/ 31 Δεκεμβρίου 2019	213.935.459	72.738.220	25.018.383	(154.437)	97.602.166

Το αποθεματικό μετοχών υπέρ το άρτιο δεν είναι διανεμητέο.

Ο συνολικός εγκεκριμένος αριθμός συνήθων μετοχών είναι μετοχές 220 000 000 (2018: 220 000 000 μετοχές) με ονομαστική αξία €0,34 ανά μετοχή. Όλες οι εκδομένες μετοχές έχουν πληρωθεί εξολοκλήρου.

Ο αριθμός των ιδίων μετοχών στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ήταν 234 920 (2018: 234 920).

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

22 Μετοχικό κεφάλαιο, αποθεματικό υπέρ το άρτιο και ίδιες μετοχές (συνέχεια)

Σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που έγινε στις 11 Δεκεμβρίου 2017 αποφασίστηκε όπως το εγκεκριμένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξηθεί από €58.800.000 διαιρεμένο σε 170 000 000 μετοχές ονομαστικής αξίας €0,34 η κάθε μία σε €74.800.000 διαιρεμένο σε 220 000 000 μετοχές ονομαστικής αξίας €0,34 η κάθε μία με την δημιουργία επιπλέον 50 000 000 συνήθων μετοχών ονομαστικής αξίας €0,34 η κάθε μία.

Κατά το 2017, αποφασίστηκε επίσης όπως εγκριθεί η εισήγηση του Διοικητικού Συμβουλίου για πληρωμή μερίσματος ύψους €15.800.000, από το οποίο αφαιρέθηκε έκτακτη αμυντική εισφορά ύψους €457.570, από τα κέρδη του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015 με την προϋπόθεση ότι το πληρωτέο καθαρό μέρισμα ύψους €15.342.430 χρησιμοποιηθεί για πλήρη πληρωμή νέων συνήθων μετοχών που θα εκδοθούν στους δικαιούχους μετόχους από την Εταιρεία στην ονομαστική τους αξία €0,34 η κάθε μία. Η έκδοση των νέων μετοχών υπολογίστηκε με βάση το καθαρό πληρωτέο μέρισμα. Ως εκ τούτου η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση 45 124 600 συνήθων μετοχών στην ονομαστική τους αξία, €0,34 η κάθε μία.

Οι νέες μετοχές έγιναν δεκτές και ξεκίνησαν διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου στις 15 Φεβρουαρίου 2018. Το σύνολο των εκδομένων μετοχών (συμπεριλαμβανομένου των ιδίων μετοχών) της Εταιρείας μετά την πιο πάνω έκδοση ανέρχεται σε 213 935 459 μετοχές ονομαστικής αξίας €0,34 η κάθε μία.

23 Αποθεματικά δίκαιης αξίας

Το Συγκρότημα	Επανεκτίμηση γης και κτιρίων €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2018	13.632.188	13.632.188
Έξοδα για έκδοση μετοχών	(102.080)	(102.080)
Μεταφορά στις ζημιές που κρατήθηκαν	(5.407.407)	(5.407.407)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2018/1 Ιανουαρίου 2019	8.122.701	8.122.701
Μεταφορά στις ζημιές που κρατήθηκαν (1)	(6.606.855)	(6.606.855)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019	1.515.846	1.515.846
Η Εταιρεία	Επανεκτίμηση γης και κτιρίων €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2018	10.121.954	10.121.954
Έξοδα για έκδοση μετοχών	(102.080)	(102.080)
Μεταφορά στις ζημιές που κρατήθηκαν	(14.797.514)	(14.797.514)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2018/1 Ιανουαρίου 2019	(4.777.640)	(4.777.640)
Μεταφορά στις ζημιές που κρατήθηκαν (1)	(4.745.367)	(4.745.367)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019	(9.523.007)	(9.523.007)

Το αποθεματικό δίκαιης αξίας δημιουργήθηκε πριν το 2003 όπου το Συγκρότημα κατηγοριοποιούσε τα ακίνητα σε Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμό και οποιαδήποτε κέρδη ή ζημιές συμπεριλαμβάνονταν στο πιο πάνω αποθεματικό. Μετά τη διαίρεση των δραστηριοτήτων τα ακίνητα κατηγοριοποιήθηκαν σε Επενδύσεις σε ακίνητα αφού πλέον δεν χρησιμοποιούνται για ίδια χρήση. Το αποθεματικό θα μεταφερθεί στα κέρδη που κρατήθηκαν μετά από πώληση των ακινήτων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

23 Αποθεματικά δίκαιης αξίας (συνέχεια)

(1) Ποσό ύψους €6.606.855 (2018: €5.407.407) για το Συγκρότημα και €4.745.367 (2018: €14.797.514) για την Εταιρεία μεταφέρθηκαν στις ζημιές που κρατήθηκαν λόγω της ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού για το Συγκρότημα και πώλησης ακίνητου για την Εταιρεία και το Συγκρότημα που ολοκληρώθηκαν το 2019 και 2018 αντίστοιχα.

24 Δανεισμός

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Βραχυπρόθεσμος				
Τραπεζικά παρατραβήγματα	665.318	1.768.798	665.318	1.768.798
Τραπεζικός δανεισμός	3.471.841	4.112.167	3.471.841	4.112.167
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (Σημ.28 (iv))	13.673.561	-	13.673.561	-
	17.810.720	5.880.965	17.810.720	5.880.965
Μη βραχυπρόθεσμος				
Τραπεζικός δανεισμός	20.839.250	29.402.571	20.839.250	29.402.571
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (Σημ. 28 (iv))	23.019.629	54.272.481	23.019.629	54.272.481
Δανεισμός από θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 28 (iv))	-	-	31.005.880	30.658.112
	43.858.879	83.675.052	74.864.759	114.333.164
Σύνολο δανείων	61.669.599	89.556.017	92.675.479	120.214.129
Λήξη μη βραχυπρόθεσμου δανεισμού				
Από 1 μέχρι 2 έτη	26.545.245	34.353.883	26.545.245	34.353.883
Από 2 μέχρι 5 έτη	11.395.042	39.083.578	42.400.922	69.741.690
Μετά από 5 έτη	5.918.592	10.237.591	5.918.592	10.237.591
	43.858.879	83.675.052	74.864.759	114.333.164

Η λογιστική αξία των βραχυπρόθεσμων και μη βραχυπρόθεσμων δανείων είναι περίπου η ίδια με τη δίκαιη αξία.

Τα μεσοσταθμικά πραγματικά επιτόκια δανεισμού ήταν ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 %	2018 %	2019 %	2018 %
Τραπεζικά παρατραβήγματα	4,05	4,03	4,05	4,03
Τραπεζικός δανεισμός	3,76	4,00	3,76	4,00
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	4,75	4,77	4,75	4,77
Δανεισμός από θυγατρικές εταιρείες	-	-	4,75	4,75

Τα τραπεζικά δάνεια και παρατραβήγματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος είναι διευθετημένα κυρίως σε κυμαινόμενα επιτόκια, ενώ ο δανεισμός από συγγενικά μέρη και θυγατρικές εταιρείες σε σταθερό επιτόκιο. Ο δανεισμός σε σταθερό επιτόκιο εκθέτει την Εταιρεία και το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά την δίκαιη αξία. Για δανεισμό σε κυμαινόμενα επιτόκια, τα επιτόκια καθορίζονται σε τακτά διαστήματα εκθέτοντας την Εταιρεία και το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

Τα τραπεζικά δάνεια είναι αποπληρωτέα με δόσεις μέχρι το 2029.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

24 Δανεισμός (συνέχεια)

Τα τραπεζικά δάνεια και παρατραβήγματα είναι εξασφαλισμένα ως εξής:

Συγκρότημα

- (α) Με υποθήκη πάνω στις επενδύσεις σε ακίνητα €51.155.440 (2018: €79.037.850) (Σημ. 16).
- (β) Με εγγυήσεις από συγγενικές εταιρείες ύψους €25.290.420 (2018: €39.825.581).
- (γ) Με εκχώρηση ασφάλειας πυρός και σεισμού επί των ακινήτων του Συγκροτήματος.
- (δ) Με γενική εκχώρηση εισοδημάτων από τα δικαιώματα χρήσης και τα ενοίκια τα οποία θα εισπράττουν η Εταιρεία και οι εξαρτημένες εταιρείες του Συγκροτήματος, Zako Limited και Apex Limited.
- (ε) Με δέσμευση 2 075 000 (2018: 4 150 500) μετοχών της εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικελλή Λτδ.

Εταιρεία

- (α) Με υποθήκη πάνω στις επενδύσεις σε ακίνητα που κατέχονται από την Εταιρεία και τις θυγατρικές της €51.155.440 (2018: €79.037.850) (Σημ. 16).
- (β) Με εγγυήσεις από θυγατρικές ύψους €88.785.135 (2018: €92.490.618) συγγενικές εταιρείες ύψους €25.290.420 (2018: €39.825.581).
- (γ) Με εκχώρηση ασφάλειας πυρός και σεισμού επί των ακινήτων της Εταιρείας.
- (δ) Με εκχώρηση εισοδημάτων από τα δικαιώματα χρήσης και τα ενοίκια τα οποία θα εισπράττει η Εταιρεία.
- (ε) Με δέσμευση 2 075 000 (2018: 4 150 500) μετοχών της εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικελλή Λτδ.

Για το έτος 2018, τα τραπεζικά δάνεια του Συγκροτήματος και της Εταιρείας ήταν εξασφαλισμένα με δέσμευση 2 075 500 μετοχών της εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικελλή Λτδ η οποία ακυρώθηκε το 2019 με την διάθεση μέρος των μετοχών της συνδεδεμένης εταιρείας στην τράπεζα.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, η Εταιρεία και το Συγκρότημα βρίσκονται σε παραβίαση των συμβάσεων δανεισμού τους και συγκεκριμένα της συμφωνίας για την αναλογία κάλυψης τόκων (interest cover ratio) και ως αποτέλεσμα η τράπεζα έχει το δικαίωμα να ζητήσει επιπλέον εξασφαλίσεις. Ωστόσο, μέχρι την ημερομηνία υπογραφής των οικονομικών καταστάσεων δεν έχει ζητηθεί οποιαδήποτε επιπλέον εξασφάλιση.

Η έκθεση του δανεισμού του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε αλλαγές στα επιτόκια και οι ημερομηνίες συμβατικής επανεκτίμησης κατά την ημερομηνία του ισολογισμού είναι ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
6 μήνες ή λιγότερο	14.101.843	16.144.737	14.101.843	16.144.737
6-12 μήνες	81.601	6.002.877	81.601	6.002.877
1-5 χρόνια	47.486.155	67.408.403	78.492.035	98.066.515
	<u>61.669.599</u>	<u>89.556.017</u>	<u>92.675.479</u>	<u>120.214.129</u>

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

24 Δανεισμός (συνέχεια)

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν τις πιο κάτω αχρησιμοποίητες χρηματοδοτικές διευκολύνσεις:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Κυμαινόμενο επιτόκιο: Λήξη εντός ενός έτους	-	-	-	-

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχει υπερβεί το πιστωτικό όριο κατά €14.844 το 2019 (2018: €61.859)

Οι διευκολύνσεις που λήγουν εντός ενός έτους είναι ετήσιες διευκολύνσεις που υπόκεινται σε αναθεώρηση σε διαφορετικές ημερομηνίες κατά το 2020, (2018: 2019).

Η λογιστική αξία του δανεισμού του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αναλύεται ανά νόμισμα ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Ευρώ – νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	61.669.999	89.556.017	92.675.479	120.214.129

25 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των αναβαλλόμενων φορολογικών περιουσιακών στοιχείων και αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων είναι ως εξής:

Το Συγκρότημα	2019 €	2018 €
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:		
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που θα διακανονιστούν μετά από περίοδο δώδεκα μηνών	10.506.500	10.715.579
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις – καθαρές	10.506.500	10.715.579

Η μεικτή κίνηση στο λογαριασμό αναβαλλόμενης φορολογίας έχει ως εξής:

	2019 €	2018 €
Στην αρχή του έτους (Πίστωση)/χρέωση στις κερδοζημιές (Σημ. 13)	10.715.579 (209.079)	8.375.777 2.339.802
Στο τέλος του έτους	10.506.500	10.715.579

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

25 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις (συνέχεια)

Η κίνηση στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, χωρίς να λαμβάνεται υπ' όψη ο συμψηφισμός υπολοίπων που δεν σχετίζονται με την ίδια φορολογική αρχή, είναι ως εξής:

	Διαφορά μεταξύ αποσβέσεων και εκπτώσεων φθοράς €	Κέρδη δίκαιης αξίας €	Σύνολο €
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις			
1 Ιανουαρίου 2018	3.842.250	4.533.527	8.375.777
(Πίστωση)/χρέωση: Κερδοζημιές (Σημ. 13)	(672.918)	3.012.720	2.339.802
Στις 31 Δεκεμβρίου 2018/1 Ιανουαρίου 2019	<u>3.169.332</u>	<u>7.546.247</u>	<u>10.715.579</u>
(Πίστωση)/χρέωση: Κερδοζημιές (Σημ. 13)	(1.615.703)	1.406.624	(209.079)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019	<u>1.553.629</u>	<u>8.952.871</u>	<u>10.506.500</u>
		2019	2018
		€	€
Η Εταιρεία			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που θα διακανονιστούν μετά από περίοδο δώδεκα μηνών		1.318.692	2.498.413
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις – καθαρές		<u>1.318.692</u>	<u>2.498.413</u>

Η μεικτή κίνηση στο λογαριασμό αναβαλλόμενης φορολογίας έχει ως εξής:

	2019	2018
	€	€
Στην αρχή του έτους	2.498.413	6.639.489
Πίστωση στις κερδοζημιές (Σημ. 13)	(1.179.721)	(1.041.076)
Μεταφορά σε θυγατρική εταιρεία λόγω μεταφοράς ακινήτου	-	(3.100.000)
Στο τέλος του έτος	<u>1.318.692</u>	<u>2.498.413</u>

Η κίνηση στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, χωρίς να λαμβάνεται υπ' όψη ο συμψηφισμός υπολοίπων που δεν σχετίζονται με την ίδια φορολογική αρχή, είναι ως εξής:

	Διαφορά μεταξύ αποσβέσεων και εκπτώσεων φθοράς €	Κέρδη δίκαιης αξίας €	Σύνολο €
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις			
Την 1 Ιανουαρίου 2018	2.228.300	4.411.189	6.639.489
Πίστωση: Κερδοζημιές (Σημ. 13)	(722.976)	(318.100)	(1.041.076)
Μεταφορά σε θυγατρική εταιρεία λόγω μεταφοράς ακινήτου	-	(3.100.000)	(3.100.000)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2018/1 Ιανουαρίου 2019	<u>1.505.324</u>	<u>993.089</u>	<u>2.498.413</u>
Πίστωση: Κερδοζημιές (Σημ. 13)	(891.662)	(288.059)	(1.179.721)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019	<u>613.662</u>	<u>705.030</u>	<u>1.318.692</u>

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

25 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις (συνέχεια)

Το 2018, η μεταφορά σε θυγατρική εταιρεία ύψους €3.100.000 σχετίζεται με τη μεταφορά του ακινήτου Debenhams Olympia από την μητρική εταιρεία στη θυγατρική LBSP-Limassol Beach & Seaview Properties Limited.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για φορολογικές ζημιές που μεταφέρονται αναγνωρίζονται στο βαθμό που το σχετικό φορολογικό όφελος είναι πιθανό να προκύψει. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν αναγνώρισε αναβαλλόμενες εισπρακτέες φορολογικές απαιτήσεις ύψους €468.626 (2018: €342.813) και €491.890 (2018: €331.643) αντίστοιχα σε σχέση με φορολογικές ζημιές που ανέρχονται σε €3.749.008 (2018: €2.742.504) και €3.935.121 (2018: €2.652.959) αντίστοιχα.

Ζημιές ύψους €3.749.008 (2018: €2.742.504) λήγουν το 2024 (2019) για το Συγκρότημα.
Ζημιές ύψους €3.935.121 (2018: €2.652.959) λήγουν το 2024 (2019) για την Εταιρεία.

26 Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Πληρωτέα σε συγγενικές εταιρείες (Σημ. 28 (iii))	77.809	89.378	74.444	77.089
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	2.530.754	3.869.447	1.837.479	1.826.764
Συνολικές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές σε αποσβεσμένο κόστος	2.608.563	3.958.825	1.911.923	1.903.853
Κοινωνικές ασφαλίσεις και άλλοι φόροι	445.650	470.938	445.650	469.921
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	3.054.213	4.429.763	2.357.573	2.373.774

Η δίκαιη αξία των βραχυπρόθεσμων και μη βραχυπρόθεσμων πιστωτών είναι περίπου η ίδια με την λογιστική τους αξία κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σε εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις σε αποσβεσμένο κόστος της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Ευρώ – νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	2.608.563	3.958.825	1.911.923	1.903.853

27 Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

(i) Εγγυήσεις

Το Συγκρότημα παραχώρησε εγγυήσεις ύψους €164.237.835 (2018: €161.312.005) και η Εταιρεία παραχώρησε εγγυήσεις ύψους €150.716.534 (2018: €120.448.102) για εξασφάλιση τραπεζικών διευκολύνσεων συγγενικών εταιρειών. Η Εταιρεία έλαβε εγγυήσεις και από θυγατρικές εταιρείες. Δεν προέκυψαν οποιεσδήποτε ζημιές για το Συγκρότημα και την Εταιρεία από την αθέτηση των όρων και υποχρεώσεων των συμφωνιών που υπέγραψαν τα συγγενικά μέρη με Χρηματοπιστωτικούς Οργανισμούς. Η πρόνοια που αναγνωρίστηκε στις κερδοζημιές για εταιρικές εγγυήσεις σε συγγενικές εταιρείες στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ήταν €5.773.000 (2018: €977.000). Αναφερθείται στις Σημειώσεις 2 και 29 για τις συμφωνίες ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού (Debt-for-Asset Swap - "DFAS") όπου η Εταιρεία και το Συγκρότημα διέθεσαν ακίνητα έναντι δανεισμού στα οποία είχαν δώσει εγγυήσεις.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

27 Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις (συνέχεια)

(i) Εγγυήσεις (συνέχεια)

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παραχώρησε υποθήκη σε επενδυτικά ακίνητα που κατέχει ύψους €3.645.000 και εκχώρησε ασφάλεια πυρός και σεισμού επί αυτών των ακινήτων για εξασφάλιση τραπεζικών διευκολύνσεων συγγενικής εταιρείας.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παραχώρησε εγγυητική επιστολή μέσω τραπεζικού οργανισμού με τον οποίο συνεργάζεται ύψους €13.030.000 προς όφελος του Πρωτοκολλητή του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας, για την υπόθεση Ηλιάδη (Σημ. 20). Προς εξασφάλιση αυτής της εγγυητικής επιστολής δεσμεύτηκε κατάθεση ύψους €5.000.000.

(ii) Δεσμεύσεις για λειτουργικές μισθώσεις - όπου το Συγκρότημα και η Εταιρεία είναι ο εκμισθωτής

Το σύνολο των ελάχιστων μελλοντικών δικαιωμάτων χρήσης/ενοικίων που είναι εισπρακτέα σύμφωνα με τις μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις είναι ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Μέχρι 1 έτος	3.076.335	4.306.891	100.000	1.268.003
Από 1 μέχρι 5 έτη	2.819.100	15.925.121	50.000	3.300.364
Μετά από 5 έτη	-	5.440.905	-	-
	5.895.435	25.672.917	150.000	4.568.367

Στις πιο πάνω δεσμεύσεις για λειτουργικές μισθώσεις του 2018 συμπεριλαμβάνονται ενοίκια από το πολυκατάστημα Κόροιβος στην Πάφο το οποίο πωλήθηκε στις 10 Ιουνίου 2019. Επίσης, για το έτος 2019, περιλαμβάνονται ενοίκια από τα πολυκαταστήματα Debenhams Central και Debenhams Olympia τα οποία ανταλλάχθηκαν έναντι δανεισμού κατά τη διάρκεια του 2020.

(iv) Κεφαλαιουχικές δαπάνες

Το σύνολο των συμβατικών δεσμεύσεων για μελλοντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες ανέρχεται σε € Μηδέν (2018: €602.588).

28 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη

Κατά την ημερομηνία αυτής της έκθεσης ο κυριότερος μέτοχος της Εταιρείας είναι η Cyprus Trading Corporation Plc η οποία κατέχει το 78,30% των μετοχών της Εταιρείας. Η N.K.Shacolas (Holdings) Ltd είναι η τελική ιδύνουσα εταιρεία μέσω της κατοχής 85,90% των μετοχών της Cyprus Trading Corporation Plc. Η N.K.Shacolas (Holdings) Ltd ελέγχεται από τα μέλη της οικογένειας Σιακόλα, κανένα εκ των οποίων δεν ελέγχει από μόνο του την Εταιρεία.

Η τελική ιδύνουσα εταιρεία η οποία καταρτίζει τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του μέγιστου συνόλου εταιρειών του οποίου η Εταιρεία αποτελεί μέρος, είναι η N.K. Shacolas (Holdings) Ltd, εγγεγραμμένη στην Κύπρο, με εγγεγραμμένο γραφείο στο Μέγαρο Σιακόλα, Παλαιός Δρόμος Λευκωσίας-Λεμεσού, Αθαλάσσα, Λευκωσία.

Η Cyprus Trading Corporation Plc, εγγεγραμμένη στην Κύπρο, με εγγεγραμμένο γραφείο στο Μέγαρο Σιακόλα, Παλαιός Δρόμος Λευκωσίας-Λεμεσού, Αθαλάσσα, Λευκωσία, είναι η ιδύνουσα εταιρεία η οποία καταρτίζει τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του μικρότερου συνόλου εταιρειών του οποίου η Εταιρεία αποτελεί μέρος ως θυγατρική, της οποίας οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.ctcgroup.com.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

28 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικές εταιρείες (εταιρείες στις οποίες η Ν.Κ. Shacolas (Holdings) Ltd έχει σημαντικό συμφέρον) και με συνδεδεμένες εταιρείες:

(i) Πωλήσεις υπηρεσιών και άλλες συναλλαγές

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
		2019	2018	2019	2018
Φύση συναλλαγής		€	€	€	€
Θυγατρικές εταιρείες	Χρηματοδοτική και τόκοι	-	-	681.573	1.020.568
	Μερίσματα (Σημ. 8)	-	-	1.202.999	1.110.185
	Άλλες υπηρεσίες	-	-	49.237	433.127
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.933.809</u>	<u>2.563.880</u>
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
		2019	2018	2019	2018
Φύση συναλλαγής		€	€	€	€
Συγγενικές Εταιρείες	Χρηματοδοτική και τόκοι	-	2.568.256	-	2.568.256
Θυγατρική μητρικής εταιρείας	Δικαιώματα χρήσης ακινήτων	3.647.540	4.723.443	681.901	2.185.838
Συγγενικές εταιρείες	Άλλες υπηρεσίες	206.562	328.761	206.562	242.677
Μητρική εταιρεία	Άλλες υπηρεσίες	63.731	75.815	63.731	75.815
		<u>3.917.833</u>	<u>7.696.275</u>	<u>952.194</u>	<u>5.072.586</u>

(ii) Αγορές εμπορευμάτων, υπηρεσιών και άλλες συναλλαγές

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
		2019	2018	2019	2018
Φύση συναλλαγής		€	€	€	€
Θυγατρικές εταιρείες	Χρηματοδοτική και τόκοι	-	-	1.448.635	1.383.015
Συγγενικές εταιρείες	Χρηματοδοτική και τόκοι	1.747.555	2.726.781	1.747.555	2.726.781
	Αγορές υπηρεσιών	34.113	87.417	34.113	87.114
	Αγορές εμπορευμάτων	-	123.731	-	112.951
Μητρική εταιρεία	Αγορές εμπορευμάτων	-	233.075	-	233.075
		<u>1.781.668</u>	<u>3.171.004</u>	<u>1.781.668</u>	<u>3.159.921</u>

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

28 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(iii) Υπόλοιπα στο τέλος του έτους που προέρχονται από τις πιο πάνω συναλλαγές

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 19)				
Συγγενικές εταιρείες	184.002	153.119	183.054	153.119
Θυγατρικές εταιρείες	-	-	720	71.822
Συνδεδεμένες	1.063.860	1.063.860	1.063.860	1.063.860
	<u>1.247.862</u>	<u>1.216.979</u>	<u>1.247.634</u>	<u>1.288.801</u>
Ποσά πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 26)				
Συγγενικές εταιρείες	<u>77.809</u>	<u>89.378</u>	<u>74.444</u>	<u>77.089</u>

Τα πιο πάνω ποσά δεν φέρουν τόκο και είναι αποπληρωτέα σε πρώτη ζήτηση.

(iv) Δανεισμός από συγγενικά μέρη

Ο συνολικός δανεισμός από συγγενικά μέρη αναλύεται στους πιο κάτω πίνακες:

Η Εταιρεία

	2019	2018
	€	€
Δανεισμός από θυγατρική εταιρεία:		
Στην αρχή του έτους	-	69.686
Μεταφορά υπολοίπου σε μακροπρόθεσμο δανεισμό	-	(69.686)
Στο τέλος του έτους (Σημ. 24)	<u>-</u>	<u>-</u>

Ο δανεισμός που αναλύεται πιο πάνω παραχωρήθηκε από τη θυγατρική εταιρεία Ledra Observatory Limited και έφερε τόκο 4,75%. Την 1 Ιανουαρίου 2018 το υπόλοιπο μεταφέρθηκε σε μακροπρόθεσμο δανεισμό.

	2019	2018
	€	€
Δανεισμός από θυγατρικές εταιρείες:		
Στην αρχή του έτους	30.658.112	5.513.986
Μεταφορά υπολοίπου από βραχυπρόθεσμο δανεισμό	-	69.686
Δανεισμός που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	246.442	452.373
Δανεισμός που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(397.312)	(2.117.516)
Μεταφορά υπολοίπων από συγγενικές εταιρείες	(949.997)	25.356.568
Τόκοι πληρωτέοι (Σημ. 12)	1.448.635	1.383.015
Στο τέλος του έτους (Σημ. 24)	<u>31.005.880</u>	<u>30.658.112</u>

Ο δανεισμός που αναλύεται πιο πάνω παραχωρήθηκε από τις θυγατρικές εταιρείες Zaco Estate Limited, Zako Limited, Estelle Limited, Calandra Limited, Ledra Observatory Limited, Niola Limited, και Realtra Limited. Στη μεταφορά υπολοίπων από συγγενικές εταιρείες συμπεριλαμβάνονται υπόλοιπα μεταξύ θυγατρικών εταιρειών τα οποία ανατέθηκαν στη μητρική εταιρεία την 1^η Ιανουαρίου 2018. Τα δάνεια φέρουν τόκο 4,75% (2018: 4,75%) και την 1 Ιανουαρίου 2018 έγινε συμφωνία μεταξύ των συγγενικών μερών ότι δεν θα ζητηθεί αποπληρωμή των πιο πάνω ποσών για τα επόμενα πέντε χρόνια από την ημερομηνία της συμφωνίας.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

28 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(iv) Δανεισμός από συγγενικά μέρη (συνέχεια)

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Δανεισμός από συγγενικές εταιρείες:				
Στην αρχή του έτους	54.272.481	63.129.130	54.272.481	63.129.130
Δανεισμός που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	7.217.672	6.556.834	7.217.672	6.556.834
Δανεισμός που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(26.544.518)	(4.316.204)	(26.544.518)	(4.316.204)
Μεταφορά υπολοίπου από Cassandra Trading Ltd	-	11.078.286	-	11.078.286
Μεταφορά υπολοίπου από Olymbos Investments Limited	-	(24.902.346)	-	(24.902.346)
Τόκοι πληρωτέοι (Σημ. 12)	1.747.555	2.726.781	1.747.555	2.726.781
Στο τέλος του έτους (Σημ. 24)	<u>36.693.190</u>	<u>54.272.481</u>	<u>36.693.190</u>	<u>54.272.481</u>

Ο δανεισμός από συγγενικά μέρη ανά εταιρεία αναλύεται στους πιο κάτω πίνακες:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Cyprus Trading Corporation Plc				
- μητρική εταιρεία:				
Στην αρχή του έτους	29.613.675	38.512.586	29.613.675	38.512.586
Δανεισμός που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	7.005.714	5.445.870	7.005.714	5.445.870
Δανεισμός που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(23.835.905)	(2.368.045)	(23.835.905)	(2.368.045)
Μεταφορά υπολοίπου από Cassandra Trading Ltd	-	11.078.286	-	11.078.286
Μεταφορά υπολοίπου από Olymbos Investments Limited	-	(24.902.346)	-	(24.902.346)
Τόκοι πληρωτέοι (Σημ. 12)	890.077	1.847.324	890.077	1.847.324
Στο τέλος του έτους (Σημ. 24)	<u>13.673.561</u>	<u>29.613.675</u>	<u>13.673.561</u>	<u>29.613.675</u>

Ο δανεισμός από τη συγγενική εταιρεία Cyprus Trading Corporation Plc φέρει τόκο 4,75% (2018: 4,75%) και στις 31 Δεκεμβρίου 2013 έγινε συμφωνία μεταξύ των συγγενικών μερών ότι θα αποπληρωθεί σε επτά χρόνια από την ημερομηνία της συμφωνίας με μια δόση συμπεριλαμβανομένου του κεφαλαιοποιημένου τόκου.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 ο δανεισμός με τη συγγενική εταιρεία Olymbos Investments Limited μεταφέρθηκε στη συγγενική εταιρεία Cyprus Trading Corporation Plc. Επίσης, ο δανεισμός μεταξύ των εταιρειών Cyprus Limni Resorts and Golfcourses Plc και Cassandra Trading Ltd μεταφέρθηκε στη Woolworth (Cyprus) Properties Plc μέσω του δανεισμού της με την Cyprus Trading Corporation Plc, στις 31 Δεκεμβρίου 2018 (Σημ. 30(v)).

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

28 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(iv) Δανεισμός από συγγενικά μέρη (συνέχεια)

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Ermes Department Stores Plc- θυγατρική μητρικής εταιρείας:				
Στην αρχή του έτους	24.658.806	24.616.544	24.658.806	24.616.544
Δανεισμός που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	211.958	1.110.964	211.958	1.110.964
Δανεισμός που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(2.708.613)	(1.948.159)	(2.708.613)	(1.948.159)
Τόκοι πληρωτέοι (Σημ. 12)	857.478	879.457	857.478	879.457
Στο τέλος του έτους (Σημ. 24)	23.019.629	24.658.806	23.019.629	24.658.806

Ο δανεισμός από τη συγγενική εταιρεία Ermes Department Stores Plc προς Woolworth (Cyprus) Properties Plc φέρει τόκο 4,75% (2018: 4,75%). Στις 31 Δεκεμβρίου 2015 έγινε συμφωνία μεταξύ των συγγενικών μερών ότι δεν θα ζητηθεί αποπληρωμή οποιουδήποτε ποσού για τα επόμενα πέντε χρόνια από την ημερομηνία της συμφωνίας. Στον πιο πάνω δανεισμό συμπεριλαμβάνεται ποσό δανεισμού ύψους €5.000.000 το οποίο φέρει τόκο 0% και ποσό δανεισμού €1.010.499 το οποίο παραχωρήθηκε το 2018 και φέρει τόκο 5,00%, το οποίο τον Ιανουάριο του 2019 μεταφέρθηκε στο δανεισμό με τόκο 4,75%.

(v) Δάνεια σε συγγενικά μέρη

Η Εταιρεία	2019 €	2018 €
Δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες:		
Στην αρχή του έτους	22.026.936	23.469.844
Δάνειο που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	2.712.240	3.390.635
Δάνειο που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(4.048.977)	(3.933.629)
Μεταφορά υπολοίπων από τρέχων υπόλοιπο	(7.552.500)	(1.920.483)
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 12)	681.573	1.020.569
Μεταφορά υπολοίπου	71.102	-
Στο τέλος του έτους (Σημ. 19)	13.890.374	22.026.936

Τα πιο πάνω δάνεια αντιπροσωπεύουν δανεισμό στις θυγατρικές εταιρείες FWW Super Department Stores Limited, The Cyprus Supply Company Limited, Elermi General Trading Limited, LBSP – Limassol Beach & Seaview Properties Limited, Apex Limited, Calandra Limited, Chrysochou Merchants Ltd και Estelle Limited και φέρουν τόκο 4,75% (2018: 4,75%). Στη μεταφορά υπολοίπων από τρέχων υπόλοιπο συμπεριλαμβάνονται υπόλοιπα μεταξύ θυγατρικών εταιρειών τα οποία ανατέθηκαν στη μητρική εταιρεία την 1^η Ιανουαρίου 2018. Την 1^η Ιανουαρίου 2018, έγινε συμφωνία μεταξύ των συγγενικών μερών ότι δεν θα ζητηθεί αποπληρωμή οποιουδήποτε ποσού για τα επόμενα πέντε χρόνια.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

28 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(v) Δάνεια σε συγγενικά μέρη (συνέχεια)

	2019 €	2018 €
Η Εταιρεία και το Συγκρότημα		
Δάνεια σε συγγενικές εταιρείες:		
Στην αρχή του έτους	1.653.463	61.544.390
Δάνειο που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	321.218	5.584.054
Δάνειο που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(44.844)	(534.239)
Μεταφορά υπολοίπου στη Cyprus Trading Corporation Plc	-	(24.902.346)
Μεταφορά υπολοίπου από Cassandra Trading Ltd	-	11.078.286
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 12)	-	2.568.256
Ζημιά απομείωσης (Σημ. 19)	(566.662)	(53.684.937)
Στο τέλος του έτους (Σημ. 19)	1.363.175	1.653.463

Ο δανεισμός του Συγκροτήματος σε συγγενικά μέρη ανά Εταιρεία αναλύεται στους πιο κάτω πίνακες:

	2019 €	2018 €
Cyprus Limni Resorts and Golfcourses Plc – εταιρεία υπο κοινό έλεγχο:		
Στην αρχή του έτους	1.653.463	42.183.314
Δάνειο που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	321.218	659.251
Δάνειο που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(44.844)	(86.081)
Μεταφορά υπολοίπου από Cassandra Trading Ltd	-	11.078.286
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 12)	-	1.503.630
Ζημιά απομείωσης (Σημ. 19)	(566.662)	(53.684.937)
Στο τέλος του έτους (Σημ. 19)	1.363.175	1.653.463

Το πιο πάνω δάνειο αντιπροσωπεύει δανεισμό στη συγγενική εταιρεία Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc και για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 δεν χρεώθηκε τόκος (2018: 4,75%). Στις 31 Δεκεμβρίου 2013 έγινε συμφωνία μεταξύ των συγγενικών μερών ότι δεν θα ζητηθεί αποπληρωμή οποιουδήποτε ποσού για τα επόμενα πέντε χρόνια από την ημερομηνία της συμφωνίας. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, ο δανεισμός μεταξύ των εταιρειών Cyprus Limni Resorts and Golfcourses Plc και Cassandra Trading Ltd μεταφέρθηκε στη Woolworth (Cyprus) Properties Plc μέσω του δανεισμού της με την συγγενική εταιρεία Cyprus Trading Corporation Plc (Σημ. 30 (iv)).

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 αναγνωρίστηκε ζημιά απομείωσης ύψους €566.662 (2018: €53.684.937) στις κερδοζημιές σε σχέση με δάνεια εισπρακτέα από τη συγγενική εταιρεία Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc.

	2019 €	2018 €
Olympas Investments Limited – εταιρεία υπο κοινό έλεγχο:		
Στην αρχή του έτους	-	19.361.076
Δάνειο που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	-	4.924.803
Δάνειο που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	-	(448.159)
Μεταφορά υπολοίπου στη Cyprus Trading Corporation Plc	-	(24.902.346)
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 12)	-	1.064.626
Στο τέλος του έτους (Σημ. 19)	-	-

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

28 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(v) Δάνεια σε συγγενικά μέρη (συνέχεια)

Το πιο πάνω δάνειο αντιπροσωπεύει δανεισμό στη συγγενική εταιρεία Olymbos Investments Limited και φέρει τόκο 4,75% (2018: 4,75%). Στις 31 Δεκεμβρίου 2015 έγινε συμφωνία μεταξύ των συγγενικών μερών ότι δεν θα ζητηθεί αποπληρωμή οποιουδήποτε ποσού για τα επόμενα πέντε χρόνια από την ημερομηνία της συμφωνίας. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 το πιο πάνω υπόλοιπο δανεισμού μεταφέρθηκε στη συγγενική εταιρεία Cyprus Trading Corporation Plc (Σημ. 28 (iv)).

(vi) Αμοιβή Διοικητικών Συμβούλων

Η συνολική αμοιβή των Διοικητικών Συμβούλων (η οποία συμπεριλαμβάνεται στην αμοιβή βασικών διευθυντικών στελεχών πιο κάτω) ήταν ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Αμοιβή εκτελεστικού συμβούλου	-	265.547	-	265.547
Δικαιώματα ως εκτελεστικοί σύμβουλοι	13.770	15.570	13.770	15.570
Δικαιώματα ως μη εκτελεστικοί σύμβουλοι	19.320	22.340	19.320	22.340
	<u>33.090</u>	<u>303.457</u>	<u>33.090</u>	<u>303.457</u>

(vii) Αμοιβή βασικών διευθυντικών στελεχών

Η αμοιβή των βασικών διευθυντικών στελεχών είναι ως ακολούθως:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Μισθοί	<u>155.000</u>	<u>420.361</u>	<u>155.000</u>	<u>420.361</u>

Λόγω της αποχώρησης του Μάριου Παναγίδη στις 29 Νοεμβρίου 2018 η Εταιρεία έδωσε φιλοδώρημα ύψους €41.250.

(viii) Εγγυήσεις

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παραχώρησε εγγυήσεις για εξασφάλιση τραπεζικών διευκολύνσεων συγγενικών εταιρειών (Σημ. 27(i)).

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

29 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

Τα πιο κάτω γεγονότα συνέβησαν μεταγενέστερα του ισολογισμού και έχουν σχέση με την καλύτερη κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Πανδημία Κορονοϊού (COVID-19)

Η Κυπριακή οικονομία έχει επηρεαστεί αρνητικά από την εξάπλωση του νέου κορωνοϊού (COVID-19). Στις 11 Μαρτίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ανακήρυξε το ξέσπασμα του COVID-19 ως παγκόσμια πανδημία αναγνωρίζοντας την ταχεία εξάπλωσή του σε όλο τον κόσμο. Ως απάντηση στην πανδημία, η κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας και άλλες κυβερνήσεις παγκοσμίως εφάρμοσαν και συνεχίζουν να εφαρμόζουν πολυάριθμα μέτρα προσπαθώντας να περιορίσουν και πλέον να καθυστερήσουν την εξάπλωση και τις επιπτώσεις του COVID-19, όπως υποχρεωτική απομόνωση από άτομα που ενδέχεται να έχουν επηρεαστεί από τον ιό, εφαρμογή μέτρων κοινωνικής αποστασιοποίησης και μαζικής καραντίνας, έλεγχος ή κλείσιμο συνόρων και επιβολή περιορισμών στην επιχειρηματική δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένου του κλεισίματος των μη απαραίτητων επιχειρήσεων.

Βιομηχανίες όπως ο τουρισμός, η φιλοξενία και η ψυχαγωγία αναμένεται να διαταραχθούν άμεσα από αυτά τα μέτρα. Άλλες βιομηχανίες όπως οι κατασκευαστικές και οι χρηματοοικονομικές υπηρεσίες αναμένεται να επηρεαστούν έμμεσα και τα αποτελέσματά τους να επηρεαστούν επίσης αρνητικά.

Το συμβάν θεωρείται ως μη διορθωτικό γεγονός και ως εκ τούτου δεν απεικονίζεται στην αναγνώριση και επιμέτρηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Στόχος αυτών των μέτρων δημόσιας πολιτικής είναι να περιορίσουν την εξάπλωση του COVID-19 και αναμένεται να οδηγήσουν σε σημαντική διαταραχή της λειτουργίας της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Η Διεύθυνση έχει εξετάσει τις ιδιαίτερες συνθήκες που θα μπορούσαν να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στις επιχειρηματικές δραστηριότητες και τους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία και το Συγκρότημα και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι οι κυριότερες επιπτώσεις στη κερδοφορία και ρευστότητα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος ενδέχεται να προκύψουν από:

- μείωση των πωλήσεων λόγω μείωσης συμφωνηθέντων ποσών ενοικίου,
- καθυστερήσεις στην προγραμματισμένη επέκταση των επιχειρήσεων,
- αύξηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών από εμπορικές απαιτήσεις, επενδύσεις και ενδοεταιρικά δάνεια,
- αδυναμία εκπλήρωσης των συμβατικών υποχρεώσεων,
- παραβίαση χρηματοοικονομικών συμβατικών όρων.

Η Διεύθυνση βρίσκεται σε διαδικασία επαναξιολόγησης της εμπορικής της δραστηριότητας και των σχετικών ταμειακών ροών, χρησιμοποιώντας αναθεωρημένες υποθέσεις και ενσωματώνοντας αρνητικά σενάρια στην αξιολόγηση των πραγματικών και δυνητικών χρηματοδοτικών αναγκών, λαμβάνοντας υπόψη τις κύριες επιπτώσεις που προσδιορίστηκαν παραπάνω.

Η Διεύθυνση ενέκρινε μείωση ενοικίων προς τη συγγενική εταιρεία Ermes Department Stores Plc στις 31 Μαρτίου 2020 και συγκεκριμένα μείωση κατά 75% τους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο του 2020 και 50% για τους υπόλοιπους μήνες μέχρι τον Δεκέμβριο του 2020. Η συνολική μείωση στα εισοδήματα του Συγκροτήματος για το 2020 ήταν 79% σε σύγκριση με το 2019, που αποτελεί ένα συνδυασμό της μείωσης λόγω κορωνοϊού αλλά και των λιγότερων κτιρίων προς ενοίκιαση μετά την ολοκλήρωση των συναλλαγών με τραπεζικούς οργανισμούς όπως περιγράφεται πιο κάτω. Επίσης για τον Γενάρη 2021 εγκρίθηκε μείωση 75% και για τον Φεβρουάριο 2021 50%.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

29 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού (συνέχεια)

Πανδημία Κορονοϊού (COVID-19) (συνέχεια)

Η διοίκηση έχει ήδη αξιολογήσει μελλοντικά μέτρα και εναλλακτικές πηγές χρηματοδότησης όπως:

- οικονομική υποστήριξη από τον Όμιλο (CTC),
- πρόσθετη άντληση από τις υπάρχουσες πιστωτικές διευκολύνσεις,
- μεταγενέστερη πληρωμή στους προμηθευτές,
- εκχώρηση των εισπρακτέων λογαριασμών,
- πρόσθετη χρηματοδότηση,
- μέτρα μείωσης του κόστους,
- πώληση επενδύσεων.

Η Διεύθυνση θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά την κατάσταση και να αξιολογεί / αναζητήσει πρόσθετα μέτρα / δεσμευμένες διευκολύνσεις ως εφεδρικό σχέδιο στην περίπτωση που η περίοδος διαταραχής παραταθεί.

Συμφωνία ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού (Debt-for-Asset Swap/"DFAS")

α) Συμφωνία ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού (DFAS) – Τράπεζα Κύπρου
Εντός του 2020 ολοκληρώθηκαν οι πιο κάτω μεταβιβάσεις ακινήτων προς επενδυτικές θυγατρικές εταιρείες της Τράπεζας Κύπρου με βάση τη συμφωνία που συνάφθηκε στις 10 Δεκεμβρίου 2018:

Περιγραφή ακινήτου	Το Συγκρότημα Δίκαιη Αξία 31.12.2019 €
Πολυκατάστημα Ολύμπια επί του παραλιακού δρόμου της Λεμεσού, ιδιοκτησίας της θυγατρικής LBSP - Limassol Beach & Seaview Properties Ltd (Σημ. 18)	57.500.000
Τα πιο πάνω περιουσιακά στοιχεία του Συγκροτήματος θα χρησιμοποιηθούν για ανταλλαγή δανεισμού €11.403.033 της Εταιρεία και €81.596.967 δανεισμού συγγενικών εταιρειών του Ομίλου CTC για τις οποίες η Εταιρεία και το Συγκρότημα είχαν δώσει τραπεζικές εγγυήσεις. Το συνολικό αυτό ποσό ύψους €93.000.000 θα αποπληρωθεί όπως φαίνεται πιο κάτω:	
€	
Ποσό ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων έναντι δανεισμού	
Ποσό ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων έναντι δανεισμού που ολοκληρώθηκε το 2020 (1)	30.000.000
Διαγραφή δανεισμού που δόθηκε το 2020 (2)	23.000.000
Ενδεχόμενο επιπρόσθετο τίμημα (2)	40.000.000
Σύνολο	93.000.000

(1) Το ποσό ανταλλαγής έχει πιστωθεί έναντι οφειλόμενων διευκολύνσεων εταιρειών του Ομίλου για τις οποίες η Εταιρεία και το Συγκρότημα είχαν δώσει τραπεζικές εγγυήσεις.

(2) Με την μεταβίβαση του τελευταίου ακινήτου στην Τράπεζα Κύπρου τον Ιούνιο του 2020 τα €53 εκ. (€30 εκ. ποσό ανταλλαγής και €23 εκ. διαγραφή δανεισμού) δανεισμού έχουν εξοφληθεί ενώ ακόμα €35εκ δανεισμού θα εξοφληθούν με την έκδοση της σχετικής πολεοδομικής άδειας και τα υπόλοιπα €5εκ με παράδοση του κτηρίου κενής κατοχής το Μάρτιο του 2021. Τα €30 εκ. εξόφλησης δανεισμού που αναφέρονται αφορούν οφειλόμενες διευκολύνσεις εταιρειών του Ομίλου για τις οποίες η Εταιρεία και το Συγκρότημα είχαν δώσει τραπεζικές εγγυήσεις.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

29 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού (συνέχεια)

Συμφωνία ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού (Debt-for-Asset Swap/"DFAS") (συνέχεια)

Η πολεοδομική άδεια που αναφέρεται πιο πάνω είναι η άδεια για ανάπτυξη πολυώροφης οικιστικής ανάπτυξης στη Λεμεσό, στη γη που τώρα βρίσκεται το πολυκατάστημα Ολύμπια. Έκδοση αυτής της άδειας αποτελεί κριτήριο ολοκλήρωσης της συμφωνίας.

(β) Συμφωνία ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού (DFAS) – Ελληνική Τράπεζα
Στις 3 Ιουλίου 2020 οι δημόσιες Εταιρείες Cyprus Trading Corporation Plc, Woolworth (Cyprus) Properties Plc, Empes Department Stores Plc, θυγατρικές και συνδεδεμένες αυτών, για τους ίδιους λόγους που αναφέρονται πιο πάνω, αποφάσισαν ότι είναι προς το συμφέρον του και προχώρησαν, μαζί με άλλες θυγατρικές τους εταιρείες στη σύναψη συμφωνίας με την Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρείας Λτδ. Δυνάμει της συμφωνίας, θυγατρικές εταιρείες της Ελληνικής Τράπεζας θα αγοράσουν σύμφωνα με Αγοραπωλητήρια Έγγραφα κτηματική περιουσία εταιρειών του Ομίλου CTC ή μετοχές σε εταιρείες του Ομίλου που έχουν κτηματική περιουσία έναντι αποπληρωμής αντίστοιχου δανεισμού.

(β) Συμφωνία ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού (DFAS) – Ελληνική Τράπεζα (συνέχεια)
Στις 16 Ιουλίου 2020 ολοκληρωθήκαν οι πιο κάτω μεταβιβάσεις ακινήτων προς επενδυτικές θυγατρικές εταιρείες της Ελληνικής Τράπεζας:

Περιγραφή περιουσιακού στοιχείου	Η Εταιρεία Δίκαιη Αξία 31.12.2019 €	Το Συγκρότημα Δίκαιη Αξία 31.12.2019 €
Εμπορικό ακίνητο Σέντραλ και άλλο γεινιάζων ακίνητο επί της οδού Μακαρίου στη Λευκωσία ιδιοκτησίας της Εταιρείας (Σημ. 18)	18.000.000	18.000.000
Καταστήματα και διαμερίσματα επί της οδού Κουμανταρίας στη Λεμεσό ιδιοκτησίας της Zako Ltd (Σημ.18)	-	2.500.000
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	<u>18.000.000</u>	<u>20.500.000</u>

Τα πιο πάνω περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και του Συγκροτήματος θα χρησιμοποιηθούν για ανταλλαγή δανεισμού €2.096.309 της Εταιρείας και €16.511.691 δανεισμού συγγενικών εταιρειών του Ομίλου CTC για τις οποίες η Εταιρεία και το Συγκρότημα είχαν δώσει τραπεζικές εγγυήσεις. Το συνολικό αυτό ποσό είναι 18.608.000.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αναφέρονται πιο πάνω διατέθηκαν σύμφωνα με τη νομοθεσία για ανταλλαγή χρεών, για μείωση των τραπεζικών διευκολύνσεων της Εταιρείας, συγγενικών και συνδεδεμένων εταιρειών.

Όλα τα ποσά που λήφθηκαν από τις πιο πάνω πράξεις έχουν διατεθεί, σύμφωνα με τη νομοθεσία για ανταλλαγή χρεών με περιουσιακά στοιχεία, για μείωση των τραπεζικών διευκολύνσεων της Εταιρείας, συγγενικών και συνδεδεμένων Εταιρειών.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

29 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού (συνέχεια)

Συμφωνία ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού (Debt-for-Asset Swap/"DFAS") (συνέχεια)

Λαμβάνοντας υπόψη τις συναλλαγές που αναφέρονται στα σημεία α) και β) πιο πάνω τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία θα παραμείνουν στο Συγκρότημα και την Εταιρεία:

	Η Εταιρεία 2019 €	Το Συγκρότημα 2019 €
Αξία ακινήτων	19.509.112	96.739.111
Μείον: αξία περιουσιακών στοιχείων που δίνονται στην Τράπεζα Κύπρου (α)	-	(57.500.000)
Μείον: αξία περιουσιακών στοιχείων που δίνονται στην Ελληνική Τράπεζα (β)	(18.000.000)	(20.500.000)
Σύνολο	1.509.112	18.739.111

	Το Συγκρότημα και η Εταιρεία 2019 €
Σύνολο τραπεζικών παρατραβηγμάτων (Σημ. 24)	665.318
Σύνολο τραπεζικών δανείων (Σημ. 24)	24.311.091
Μείον: αποπληρωμές τραπεζικών δανείων από την συμφωνία ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων με την Ελληνική Τράπεζα	(13.549.701)
Σύνολο	11.426.708

Μετά την ολοκλήρωση των πιο πάνω συναλλαγών το εισόδημα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας από δικαιώματα χρήσης ακινήτων θα μειωθεί σε €1.162.696 και €0 αντίστοιχα.

Το συνολικό ποσό δανεισμού ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού για τον Όμιλο CTC ανέρχεται στα €239.079.060.

Εκτός από τα πιο πάνω γεγονότα δεν υπήρξαν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων.

Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή στις σελίδες 23 μέχρι 30.