

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση και οικονομικές καταστάσεις 31 Δεκεμβρίου 2020

Περιεχόμενα

	Σελίδα
Διοικητικό Συμβούλιο, αξιωματούχοι και άλλοι σύμβουλοι	2
Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων υπευθύνων της Εταιρείας για τις οικονομικές καταστάσεις	3
Έκθεση Διαχείρισης	4 – 11
Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας	12 – 23
Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή	24 – 34
Ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων	35
Ενοποιημένος ισολογισμός	36
Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	37
Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών	38 – 39
Κατάσταση συνολικών εισοδημάτων της Εταιρείας	40
Ισολογισμός της Εταιρείας	41
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας	42
Κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας	43 – 44
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	45 - 132

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Διοικητικό Συμβούλιο, αξιωματούχοι και άλλοι σύμβουλοι

Διοικητικό Συμβούλιο

Πρόεδρος

Δημήτρης Δημητρίου (β, δ) (παραιτήθηκε από Πρόεδρος στις 4/2/2021)

Χριστάκης Χαραλάμπους (β, δ) (διορίστηκε στις 4/2/2021)

Αναπληρωτής Γενικός Διευθυντής

Χριστάκης Χαραλάμπους

Εκτελεστικοί Σύμβουλοι

Γιώργος Λουκά (α, δ)

Ελένη Ν. Σιακόλα (α, δ)

Μάριος Ν. Σιακόλας (α, δ) (παραιτήθηκε στις 3/2/2021)

Χρυσούλα Ν. Σιακόλα (α, δ)

Σύμβουλοι

(με αλφαβητική σειρά)

Δημήτρης Δημητρίου (β, δ)

Πάμπος Ιωαννίδης (β, δ) (παραιτήθηκε στις 5/10/2021)

Νικόλας Κωνστ. Σιακόλας (β, γ) (παραιτήθηκε στις 6/7/2021)

Στέφος Δ. Στεφανίδης (β, γ)

Νίκος Κ. Σιακόλας (β, δ) (διορίστηκε στις 4/2/2021)

Νικόλας Wilson (β, δ) (παραιτήθηκε στις 5/2/2021)

Μενέλαος Σιακόλας (β, δ) (διορίστηκε στις 25/10/2021)

Γραμματέας

Γιώργος Π. Μισιδής (αφυπηρέτησε στις 3/3/2020, διορίστηκε στις 12/5/2021)

Πέλλα Δημητριάδου (διορίστηκε στις 3/3/2020, παραιτήθηκε στις 12/5/2021)

Γιώργος Μιχαήλ (Βοηθός Γραμματέας)

Οικονομικός Διευθυντής

Μαρία Αριστείδου

Νομικοί Σύμβουλοι

Ιωαννίδης Δημητρίου

Τάσος Παπαδόπουλος & Συνεργάτες

Εγγεγραμμένο Γραφείο

Μέγαρο Σιακόλα

Παλαιός 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 2020 επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσον γνωρίζουμε:

1. Οι Ετήσιες Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 45 μέχρι 132:
 - (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
2. 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

Γιώργος Λουκά – Εκτελεστικός Σύμβουλος

Δημήτρης Δημητρίου – Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

Ελένη Ν. Σιακόλα – Εκτελεστικός Σύμβουλος

Μενέλαος Σιακόλας – Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

Νίκος Κ. Σιακόλας – Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

Στέφος Δ. Στεφανίδης – Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

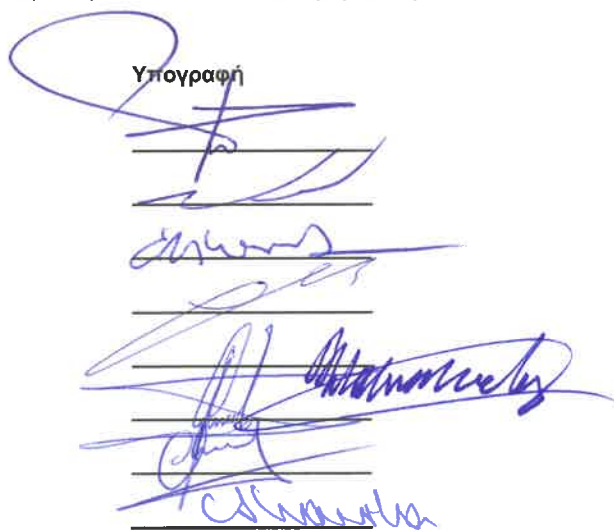
Χριστάκης Χαραλάμπους – Εκτελεστικός Σύμβουλος, Πρόεδρος

Χρυσούλα Ν. Σιακόλα – Εκτελεστικός Σύμβουλος

Υπεύθυνη σύνταξης των Ενοποιημένων και Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων

Μαρία Αριστείδου – Οικονομικός Διευθυντής

Υπογραφή



Λευκωσία, 22 Φεβρουαρίου 2023

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 2020.

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 2020 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 2020, όπως έχει ήδη ανακοινωθεί στις 22 Ιουλίου 2020, εταιρείες του Συγκροτήματος της μητρικής εταιρείας Cyprus Trading Corporation Plc (CTC) υλοποίησαν επιπρόσθετες συναλλαγές με επενδυτικές θυγατρικές εταιρείες της Τράπεζας Κύπρου και της Ελληνικής Τράπεζας, σαν μέρος της ευρύτερης συμφωνίας του Ομίλου εταιρειών CTC για ανταλλαγή δανεισμού έναντι περιουσιακών στοιχείων (συμφωνία “DFAS”) με αποτέλεσμα να μειωθούν περαιτέρω οι υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και του Ομίλου CTC.

Συγκεκριμένα για την Εταιρεία και για το Συγκρότημα, στις 15 Ιουλίου 2020 ολοκληρώθηκε η συμφωνία παραχώρησης του κτιρίου στου οποίου στεγαζόταν το πολυκατάστημα Ολύμπια στη Λεμεσό (ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας LBSP Limassol Beach & Seaview Properties Limited) στην εταιρεία Zenoplus Properties Ltd (θυγατρική εταιρεία της Τράπεζας Κύπρου), όπου και θα κατασκευαστεί η οικιστική και εμπορική ανάπτυξη του πύργου Aura, έναντι δανεισμού συγγενικών εταιρειών του Συγκροτήματος ύψους €70.000.000. Σε σχέση με τη συμφωνημένη ανταλλαγή του περιουσιακού στοιχείου Aura, δανεισμός ύψους €30.000.000 έχει ήδη εξοφληθεί, ενώ υπόλοιπο δανείου €40.000.000 θα εξοφλήσει δανεισμό με την παράδοση του κτηρίου κενής κατοχής (€5.000.000) και την έκδοση της πολεοδομικής άδειας (€35.000.000).

Συμφωνία που έγινε στις 3 Ιουλίου 2020 προνοεί παραχώρηση από την Εταιρεία και το Συγκρότημα 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 αντίστοιχα.

Η Εταιρεία 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 and GolfCourses Plc. Παρότι ως μέρος της συμφωνίας με την Τράπεζα Κύπρου, η Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc στις 18 Δεκεμβρίου 2018 διέθεσε το μεγαλύτερο μέρος της κτημοσύνης της στη περιοχή Λίμνη της Πόλης Χρυσοχούς που είχε ως αποτέλεσμα αυτής της πώλησης, η καθαρή οικονομική θέση της Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc να μηδενιστεί, όπως αναφέρεται στις οικονομικές καταστάσεις της Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc, σημειώνεται ότι το Συγκρότημα απαιτεί αποζημίωση από το κράτος για τα έργα επαναφοράς του περιβάλλοντος για τα οποία η ίδια η Εταιρεία κατέβαλε περίπου €30.000.000. Σύμφωνα με τους νομικούς σύμβουλους της Εταιρείας, 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Αλλαγές στη δομή του Συγκροτήματος

Κατά τη διάρκεια του έτους δεν έχει γίνει οποιαδήποτε αλλαγή στη δομή του Συγκροτήματος.

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

Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος 2020 ήταν τα ακόλουθα:

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Κέρδος/(ζημιά) πριν από τη φορολογία	(11.560.800)	(8.522.861)	(4.725.698)	(9.986.775)
Εταιρικός φόρος και αμυντική εισφορά	(308.385)	(491.240)	-	(2.844)
Αναβαλλόμενη φορολογία	8.794.479	209.079	466.456	1.179.721
Καθαρό και συνολικό κέρδος/(ζημιά) για το έτος που αναλογούν στους μετόχους	(3.074.706)	(8.805.022)	(4.259.242)	(8.809.898)
Βασικά και αναπροσαρμοσμένα κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (σεντ)	(1,44)	(4,12)	(1,99)	(4,12)
Σύνολο	(1,44)	(4,12)	(1,99)	(4,12)

Τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων και άλλων εισοδημάτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας μειώθηκαν κατά 78% και 97% αντίστοιχα σε σχέση με τον προηγούμενο χρόνο ένεκα της διάθεσης ακινήτων που έχουν ήδη προαναφερθεί μέσω των συμφωνιών DFAS, τα τελευταία δυο χρόνια. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παρουσίασαν ζημιές από εργασίες €2.528.147 και €1.321.143 αντίστοιχα σε σχέση με ζημιά €5.993.381 και €6.331.991 αντίστοιχα το 2019.

Τα χρηματοδοτικά έξοδα του Συγκροτήματος μειώθηκαν σε €2.510.451 το 2020 από €2.900.046 το περασμένο έτος και τα χρηματοδοτικά έσοδα αυξήθηκαν σε €666.458 από €9.481 το περασμένο έτος. Αυτό οφείλεται κυρίως στην εξόφληση δανεισμού μέσω ανταλλαγής ακινήτων που κατείχε το Συγκρότημα και σε ενδοεταιρικά υπόλοιπα που έχουν δημιουργηθεί με άλλες εταιρείες του Συγκροτήματος της Cyprus Trading Corporation Plc (CTC) ένεκα των συμφωνιών με τις Τράπεζες Κύπρου και Ελληνικής.

Επίσης κατά το 2020 το Συγκρότημα αναγνώρισε αποζημίωση ύψους €7.000.000 ένεκα της διάθεσης του κτιρίου στο οποίο στεγαζόταν το πολυκατάστημα Ολύμπια στη Λεμεσό από την εξολοκλήρου θυγατρική εταιρεία LBSP Limassol Beachview and Seaside Properties Ltd, η οποία προχώρησε σε πρόωρο τερματισμό της συμφωνίας άδειας χρήσης που είχε με την συγγενική εταιρεία Ermes Department Stores Plc.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

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

Η καθαρή ζημιά του Συγκροτήματος για το έτος ανήλθε σε €3.074.706 σε σχέση με ζημιά €8.805.022 το 2019. Η καθαρή ζημιά της Εταιρείας για το έτος ανήλθε σε €4.259.242 σε σχέση με ζημιά €8.809.898 το 2019. Πιστωτικό ποσό ύψους €8.794.479 και €466.456 που συμπεριλαμβάνονται στην φορολογία του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αντίστοιχα, αφορούν αναβαλλόμενη φορολογία.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας ήταν €92.199.592 και €129.415.814 αντίστοιχα και τα ίδια κεφάλαια τους ήταν €51.729.148 και €9.296.192 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 26 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 Διευθύντρια 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και τη δίκαιη αξία

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, οι υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας που έφεραν κυμαινόμενο επιτόκιο ανέρχονται σε €11.927.948.

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 κάτω 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. Για τα υπόλοιπα με συγγενικά μέρη και χρηματοοικονομικές εγγυήσεις προς συγγενικά μέρη, η Διεύθυνση εκτιμά την πιστωτική ικανότητα τους με βάση την εκτίμηση συνολικής απόδοσης και την οικονομική κατάσταση του Ομίλου CTC η οποία είναι η μητρική εταιρεία που ελέγχει την Εταιρεία και το Συγκρότημα. Βλέπετε Σημείωση 6 για περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τον πιστωτικό κίνδυνο.

Ο πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρείας και του Συγκροτήματος απορρέει από εμπορικά εισπρακτέα ύψους €0 και €2.690 αντίστοιχα, εισπρακτέα ύψους €71.222.825 και €60.038.189 αντίστοιχα και τραπεζικά υπόλοιπα ύψους €111.610 και €161.534 αντίστοιχα.

Κίνδυνος ρευστότητας

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία υπόκεινται σε κίνδυνο ρευστότητας, ο οποίος μπορεί να προκύψει από πιθανή αδυναμία κάλυψης τρεχουσών και μελλοντικών χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

Η διαχείριση του κινδύνου γίνεται από τη Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος και περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

- Κατάρτιση επιχειρησιακού προϋπολογισμού, προϋπολογισμού κεφαλαιουχικών δαπανών και ταμειακών ροών, οι οποίοι τυγχάνουν της ανασκόπησης και έγκρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.
- Κεντρική ταμειακή λειτουργία για τη διαχείριση βασικών χρηματοοικονομικών κινδύνων, χρηματικών πόρων με σκοπό και στόχο τη διαθεσιμότητα επαρκούς ρευστότητας και πιστωτικής ικανότητας.
- Ενέργειες απομόχλευσης για βελτίωση της διαχείρισης της πιστωτικής ικανότητας.
- Συνεχής παρακολούθηση των πιστωτικών ορίων από προμηθευτές και διαχείριση της όποιας καθυστέρησης πληρωμής και επαναδιαπραγμάτευση των πιστωτικών ορίων, με στόχο τη συνέχιση της απρόσκοπτης λειτουργίας της αλυσίδας τροφοδοσίας.
- Την ανανέωση των τραπεζικών παρατραβηγμάτων.

Η Διοίκηση του Συγκροτήματος έχει ετοιμάσει προβλέψεις ταμειακών ροών μέχρι το Φεβρουάριο του 2024. Οι κύριες υποθέσεις πάνω στις οποίες βασίζονται οι προβλέψεις ταμειακών ροών παρουσιάζονται στη σημείωση 7.

Οι προβλέψεις ταμειακών ροών καταλήγουν σε έλλειμα στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Συγκροτήματος.

Η μητρική εταιρεία, Cyprus Trading Corporation Plc, έχει παραχωρήσει νομικά δεσμευτική στήριξη προς την Εταιρεία και το Συγκρότημα για ταμειακές διευκολύνσεις ύψους μέχρι €1,2εκ. με ισχύ μέχρι το Φεβρουάριο του 2024.

Μέρισμα

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγείται την καταβολή μερίσματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020.

Προβλεπόμενες εξελίξεις και κερδοφορία

Τα μέτρα που λήφθηκαν από την έλευση της πανδημίας του Covid-19 το Μάρτιο 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 είχαν επιβραδύνει σημαντικά την οικονομία της Κύπρου και είχαν φέρει τη Τουριστική Βιομηχανία αλλά και την Εστίαση σε σχεδόν πλήρη παύση των εργασιών τους επηρεάζοντας γενικότερα τις συνδεόμενες με αυτές επιχειρήσεις, την αγορά εργασίας αλλά και την αγοραστική δύναμη των καταναλωτών. Τα μέτρα που λήφθηκαν με τις αναστολές εργασιών πολλών επιχειρήσεων είχαν αναμφίβολα επηρεάσει πολλές επιχειρήσεις, συμπεριλαμβανομένου αυτών του λιανικού εμπορίου οι οποίες με τη σειρά τους είχαν 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 λόγω της στροφής στο ηλεκτρονικό εμπόριο αλλά και την εξ' αποστάσεως εργασία. Παρότι όμως έχουν αρθεί τα περιοριστικά μέτρα σε σχέση με τη πανδημία, οι στρεβλώσεις που δημιούργησε στην αγορά από την απαρχή της είναι μεγάλες και θα πάρει κάποιο καιρό για να εξομαλυνθούν.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Προβλεπόμενες εξελίξεις και κερδοφορία (συνέχεια)

Η έναρξη επίσης του Ρώσο-ουκρανικού πολέμου έχει δημιουργήσει γενικότερες αρνητικές παγκόσμιες εξελίξεις που συνεχίζουν με μεγαλύτερη ένταση αφού προστέθηκαν σε αυτές τις πανδημίες με τις κυρώσεις που επιβλήθηκαν, την αύξηση της αναταραχής στις παγκόσμιες εφοδιαστικές αλυσίδες, τον καλπάζων πληθωρισμό και τις απότομες αυξήσεις τιμών των αγαθών έχουν οδηγήσει σε σημαντικές αυξήσεις των αναγκών κεφαλαίων λειτουργίας, μείωση των περιθωρίων κέρδους και σημαντική αύξηση των επιτοκίων και του κόστους χρηματοδότησης αλλά και στο περιορισμό της ρευστότητας αφού πλέον για τα ίδια αποθέματα και χρεώστες απαιτείται πολύ μεγαλύτερη δέσμευση κεφαλαίων από ότι προηγουμένως και ως αποτέλεσμα τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα σε μια προσπάθεια μείωσης της έκθεσης στο πιστωτικό κίνδυνο ένεκα αυτής της κατάστασης μειώνουν περισσότερο τη παροχή ρευστότητας στην αγορά. Το 2023 αναμένεται να είναι ένα έτος χαμηλής ανάπτυξης ή οικονομικής ύφεσης ένεκα της συνέχισης της πίεσης της αγοράς από τις αυξημένες τιμές τόσο των προϊόντων όσο και της ενέργειας γενικότερα, με όλους τους μεγάλους οίκους και αναλυτές να προειδοποιούν ότι τα 2/3 της παγκόσμιας οικονομίας θα βρίσκονται σε ύφεση.

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. Το Δεκέμβριο του 2022 η Εταιρεία έχει έρθει σε συμφωνία με τη μητρική εταιρεία Cyprus Trading Corporation Plc για τη σταδιακή αποπληρωμή του υπολοίπου που δημιουργήθηκε ένεκα των πιο πάνω συμφωνιών. 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 2021 αναμένεται να είναι ισοσκελισμένα αφού δεν θα παρουσιάζονται οι μεγάλες μεταβολές που υπήρξαν τα προηγούμενα έτη λόγω των συμφωνιών DFAS στις οποίες είχαν καταλήξει η Εταιρεία και το Συγκρότημα, με τραπεζικά ιδρύματα με τα οποία συνεργάζονται.

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 2020 σύμφωνα με τον αναπροσαρμοσμένο μεσοσταθμικό αριθμό μετοχών ήταν €0,24. Εξαιρουμένης της πρόβλεψης για αναβαλλόμενη φορολογία, που αποτελεί μια ενδεχόμενη υποχρέωση, η εσωτερική αξία της μετοχής ανέρχεται στα €0,25.

Ίδιες Μετοχές

Κατά τη διάρκεια του 2020 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 2. Όλοι τους ήταν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για ολόκληρο το έτος 2020. Οι κ.κ. Νίκος Κ. Σιακόλα και Χριστάκης Χαραλάμπους διορίστηκαν στις 4 Φεβρουαρίου 2021. Ο κ. Μάριος Ν. Σιακόλας παραιτήθηκε στις 3 Φεβρουαρίου 2021, ο κ. Νικόλας Wilson παραιτήθηκε στις 5 Φεβρουαρίου 2021, ο κ. Νικόλας Κωνστ. Σιακόλας παραιτήθηκε στις 6 Ιουλίου 2021 και ο κ. Πάμπος Ιωαννίδης παραιτήθηκε στις 5 Οκτωβρίου 2021. Ο κ. Μενέλαος Σιακόλας διορίστηκε στις 25 Οκτωβρίου 2021.

Κατά την επόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση οι κ.κ. Δημήτρης Δημητρίου, Στέφος Στεφανίδης και Μενέλαος Σιακόλας 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 2020 και κατά την ημερομηνία αυτής της έκθεσης, ήταν ως εξής:

	22 Φεβρουαρίου 2023	31 Δεκεμβρίου 2020
	%	%
Ελένη Ν. Σιακόλα	21,50	16,09
Μάριος Ν. Σιακόλας	-	16,09
Δημήτρης Δημητρίου	-	-
Χρυσούλα Ν. Σιακόλα	21,50	16,09
Γιώργος Λουκά	-	-
Νικόλας Wilson	-	-
Πάμπος Ιωαννίδης	-	-
Νικόλας Κωνστ. Σιακόλας	-	-
Στέφος Στεφανίδης	-	-

Πέραν των υπολοίπων και συναλλαγών που αναφέρονται στη Σημείωση 27, 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 %
Χρυσούλα Ν. Σιακόλα (μέσω της Cyprus Trading Corporation Plc)	21,50
Ελένη Ν. Σιακόλα (μέσω της Cyprus Trading Corporation Plc)	21,50
Μαρίνα Ν. Σιακόλα (μέσω της Cyprus Trading Corporation Plc)	20,77

Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

Τα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται στη Σημείωση 28 αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Έκθεση εταιρικής διακυβέρνησης

Για πληροφορίες σχετικά με αυτό το θέμα αναφερθείτε στην Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης που παρουσιάζεται στις σελίδες 12-23.

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

Οι Ανεξάρτητοι ελεγκτές, PricewaterhouseCoopers Limited, έχουν εκδηλώσει επιθυμία να συνεχίσουν να παρέχουν τις υπηρεσίες τους.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου



Γιώργος Μιτσιδής
Γραμματέας

Λευκωσία, 22 Φεβρουαρίου 2023

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

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 του και τις περισσότερες 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 24ην Αυγούστου 2021 οι τίτλοι της τελούν υπό αναστολή διαπραγμάτευσης, λόγω καθυστέρησης στην υποβολή των ελεγμένων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων για τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2021, καθώς και των Εξαμηνιαίων Οικονομικών της Εκθέσεων για τις περιόδους που έληξαν στις 30 Ιουνίου 2021 και 30 Ιουνίου 2022.

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ

Καθήκοντα και Αρμοδιότητες Διοικητικών Συμβούλων

Η Εταιρεία διευθύνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο, σήμερα, απαρτίζεται από 8 άτομα, από τα οποία οι 4 Διοικητικοί Σύμβουλοι είναι μη Εκτελεστικοί και από αυτούς οι δύο είναι Ανεξάρτητοι.

Τη θέση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου κατέχει, από τις 4 Φεβρουαρίου 2021, ο κ. Χριστάκης Χαραλάμπους σε αντικατάσταση του κ. Δημήτρη 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.

Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, ημερομηνίας 12 Μαρτίου 2021, συστάθηκε Διευθυντική Επιτροπή (Management Board) η οποία αποτελείται από τα πιο κάτω Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας: Δημήτρης Δημητρίου – Πρόεδρος, Μέλη: Χρυσούλα Σιακόλα, Ελένη Σιακόλα, Στέφος Στεφανίδης, Γιώργος Λουκά και Χριστάκης Χαραλάμπους.

Τα καθήκοντα της Διευθυντικής Επιτροπής είναι η διασφάλιση, προώθηση και εφαρμογή των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, η αξιολόγηση κινδύνων και δυνητικών αποδόσεων, καθώς και η προώθηση θεμάτων για εξέταση/ αξιολόγηση από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Καθήκοντα και Αρμοδιότητες Διοικητικών Συμβούλων (συνέχεια)

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 2020 έγινε μία δια ζώσης συνεδρία. 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.

Όλοι οι Διοικητικοί Σύμβουλοι μπορούν να συμβουλευόμαστε τον Πρόεδρο, τη Διευθυντική Επιτροπή, 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 2020 εκτός των κ.κ. Νίκου Κ. Σιακόλα και Χριστάκη Χαραλάμπους που διορίστηκαν στις 4 Φεβρουαρίου 2021 και του κ. Μενέλαου Κων. Σιακόλα που διορίστηκε στις 25 Οκτωβρίου 2021. Ο κ. Μάριος Ν. Σιακόλας αποχώρησε στις 3 Φεβρουαρίου 2021, ο κ. Νικόλας Wilson αποχώρησε στις 5 Φεβρουαρίου 2021, ο κ. Νικόλας Κων. Σιακόλας αποχώρησε στις 6 Ιουλίου 2021 και ο κ. Πάμπος Ιωαννίδης αποχώρησε στις 5 Οκτωβρίου 2021.

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

Ο Γραμματέας της Εταιρείας κ. Γιώργος Μισίδης έχει αφυπηρετήσει στις 3 Μαρτίου 2020 και τη θέση του, από την ίδια ημερομηνία, είχε αναλάβει η κα Πέλλα Δημητριάδου, η οποία αποχώρησε οικειοθελώς στις 12 Μαΐου 2021. Τη θέση της, από την ίδια ημερομηνία, την έχει αναλάβει και πάλι ο κ. Γιώργος Μισίδης.

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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Καθήκοντα και Αρμοδιότητες Διοικητικών Συμβούλων (συνέχεια)

Κατά την επόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση οι κ.κ. Δημήτρης Δημητρίου, Στέφος Στεφανίδης και Μενέλαος Κων. Σιακόλας 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.

Δημήτρης Δημητρίου – Εγκεκριμένος Λογιστής FCA. Εργάστηκε στο Ηνωμένο Βασίλειο. Το 1986 άρχισε να εργάζεται στη Cyprus Trading Corporation Plc, στην οποία διετέλεσε Αναπληρωτής Γενικός Διευθυντής. Από το 2000 κατέχει τη θέση του Γενικού Διευθυντή της N.K. Shacolas (Holdings) Limited. Από τις 4 Φεβρουαρίου 2021 είναι Πρόεδρος της Cyprus Trading Corporation Plc και της Ermes Department Stores Plc, καθώς και Διοικητικός Σύμβουλος της εταιρείας Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc και άλλων εταιρειών.

Στέφος Στεφανίδης – Απόφοιτος του πανεπιστημίου Hull Αγγλίας με πτυχίο BSc. in Economics and Accounting και Εγκεκριμένος Λογιστής/ Chartered Accountant (FCA). Εργάστηκε 3 χρόνια στην Moore Stephens στο Λονδίνο και 34 χρόνια στην PwC στην Κύπρο. Διετέλεσε 31 χρόνια συντάκτορας/μέτοχος της PwC Κύπρου και για 10 χρόνια επικεφαλής του τομέα Συμβουλευτικών Υπηρεσιών και μέλος του Εκτελεστικού Συμβουλίου της PwC. Είναι Διοικητικός Σύμβουλος των δημοσίων εταιρειών Cyprus Trading Corporation Plc και Ermes Department Stores Plc.

Μενέλαος Κωνστ. Σιακόλας - Σπούδασε νομικά στο Πανεπιστήμιο Kent του Canterbury (Αγγλία) και απέκτησε τον τίτλο Barrister at Law στο King's College University του Λονδίνου. Είναι διευθυντής των οικογενειακών επιχειρήσεων AKS Hotels (Αθήνα) και CN Shacolas (Investments) Limited, ενώ συμμετέχει στα διοικητικά συμβούλια των εταιρειών Apollo Investments Limited, Cyprus Trading Corporation Plc, Ermes Department Stores Plc και άλλων εταιρειών.

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

Χριστάκης Χαραλάμπους - (από τις 4/2/2021), Πρόεδρος

Ελένη Ν. Σιακόλα

Μάριος Ν. Σιακόλας - (μέχρι τις 3/2/2021)

Χρυσούλα Ν. Σιακόλα

Γιώργος Λουκά

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Καθήκοντα και Αρμοδιότητες Διοικητικών Συμβούλων (συνέχεια)

Πίνακας 1 (συνέχεια)

Μη Εκτελεστικοί Σύμβουλοι

Δημήτρης Δημητρίου	- (Πρόεδρος μέχρι τις 4/2/2021)
Νίκος Κ. Σιακόλας	- (από τις 4/2/2021)
Στέφος Δ. Στεφανίδης	- Ανεξάρτητος
Πάμπος Ιωαννίδης	- (μέχρι τις 5/10/2021)
Νικόλας Κωνστ. Σιακόλας	- (μέχρι τις 6/7/2021)
Νικόλας Wilson	- (μέχρι τις 5/2/2021)
Μενέλαος Σιακόλας	- (από τις 25/10/2021), Ανεξάρτητος

Σημειώσεις:

1. Η πιο πάνω κατηγοριοποίηση είναι σύμφωνη με τα κριτήρια περί ανεξαρτησίας που περιέχονται στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.
2. Ο κ. Στέφος Δ. Στεφανίδης είναι και μέλος των Διοικητικών Συμβουλίων των εταιρειών Cyprus Trading Corporation Plc και Ermes Department Stores Plc ως Ανεξάρτητος μη Εκτελεστικός Διοικητικός Σύμβουλος.
3. Ο κ. Μενέλαος Κων. Σιακόλας είναι και μέλος των Διοικητικών Συμβουλίων των εταιρειών Cyprus Trading Corporation Plc και Ermes Department Stores Plc, ως ανεξάρτητος μη Εκτελεστικός Διοικητικός Σύμβουλος.

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 Εταιρείας.

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	- Εκτελεστικός, μέχρι τις 3/2/2021
Στέφος Δ. Στεφανίδης	- μη Εκτελεστικός, Ανεξάρτητος
Χριστάκης Χαραλάμπους	- από τις 4/2/2021, Εκτελεστικός

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

α. Επιτροπή Διορισμών (συνέχεια)

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 μέχρι τις 25/10/2021	- μη Εκτελεστικός
Μενέλαος Σιακόλας, Πρόεδρος από τις 25/10/2021	- μη Εκτελεστικός, Ανεξάρτητος
Νικόλας Κωνστ. Σιακόλας μέχρι τις 6/7/2021	- 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 Λειτουργών 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 2020 η Επιτροπή συνήλθε τρεις φορές.

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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

γ. Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων (συνέχεια)

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 τις 3/8/2020	- μη Εκτελεστικός, Ανεξάρτητος
Δημήτρης Δημητρίου, Πρόεδρος μέχρι τις 3/8/2020	- μη Εκτελεστικός
Νικόλας Κωνστ. Σιακόλας μέχρι τις 6/7/2021	- μη Εκτελεστικός
Μενέλαος Σιακόλας από τις 25/10/2021	- 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 έγκρισή 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 2020, 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 Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

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, όπως: Επιτροπή Οικονομικών, Κεντρική Επιτροπή Προσφορών και Αγορών, Επιτροπή Προσλήψεων και Αμοιβών και Επιτροπή Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης.

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 περισσότερα 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 Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (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 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 προστίματα 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 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 Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

β) Αμοιβή Διοικητικών Συμβούλων 2020

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 2020 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 2020 αναλύονται ως εξής: Μάριος Ν. Σιακόλας €3.370 (2019:€3.570), Ελένη Ν. Σιακόλα €3.200 (2019: €3.400), Χρυσούλα Ν. Σιακόλα €3.200 (2019 €3.400) και Γιώργος Λουκάς €3.200 (2019: €3.400). Η αμοιβή των κ. Ελένης Ν. Σιακόλα, Χρυσούλας Ν. Σιακόλα και Γιώργου Λουκά έχει πληρωθεί στον εργοδότη τους για το χρόνο που αυτοί διαθέτουν στην Εταιρεία ως Διοικητικοί της Σύμβουλοι. Η συνολική αμοιβή των Εκτελεστικών Συμβούλων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το 2020 ανήλθε στα €12.970 (2019: €13.770).

Ο κ. Χριστάκης Χαραλάμπους εργοδοτείται από τη Cyprus Trading Corporation Plc η οποία και καλύπτει πλήρως την αμοιβή του.

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία δεν έχει καταβάλει οποιεσδήποτε επιπρόσθετες αμοιβές στους πιο κάτω μη Εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους, εκτός από την ετήσια αμοιβή τους ως μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και των διαφόρων Επιτροπών, που εγκρίθηκε στην προηγούμενη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας. Αυτή δε αναλύεται ως εξής: κ. Δημήτρης Δημητρίου €4.390 (2019: €4.760), Πάμπος Ιωαννίδης €3.000 (2019 €3.200), Νικόλας Κων. Σιακόλας €3.510 (2019: €3.910), Νικόλας Wilson €3.200 (2019 €3.200 και Στέφος Στεφανίδης €4.020 (2019: €4.250). Η αμοιβή των κ. Δημήτρη Δημητρίου και Νικόλα Wilson έχει πληρωθεί στον εργοδότη τους για το χρόνο που αυτοί διαθέτουν στην Εταιρεία. Η συνολική αμοιβή των μη Εκτελεστικών Συμβούλων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας ανήλθε στα €18.120 (2019: €19.320).

Οι αμοιβές των Διοικητικών Συμβούλων επίσης παρουσιάζονται στη Σημείωση 27 των Ενοποιημένων και των ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

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 απευθείας στην Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων. Διευθύντρια Εσωτερικού Ελέγχου μέχρι τις 31 Μαρτίου 2020 ήταν η κα 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 διορίστηκε 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 Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

ΕΥΘΥΝΗ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΣ (συνέχεια)

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (συνέχεια)

Από τις 15 Μαΐου 2021 τη θέση της Διευθύντριας Εσωτερικού Ελέγχου κατέχει η κα Εύη Ζάρκα Γουίλσον, σε αντικατάσταση του κ. Γιώργου Μιχαήλ που αφυπηρετεί. Η κα Γουίλσον κατέχει τον επαγγελματικό τίτλο ACCA, είναι μέλος του Συνδέσμου Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου και έχει εργαστεί για μεγάλο χρονικό διάστημα σε μεγάλο Ελεγκτικό Οίκο αποκτώντας σημαντική εμπειρία και γνώσεις σχετικά με τα νέα της καθήκοντα.

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 προκύψουν 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 27 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 οποιοιδήποτε 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

ΕΥΘΥΝΗ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΣ (συνέχεια)

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 οι κ.κ. Δημήτρης Δημητρίου και Μαρία Καϊμη (σε αντικατάσταση της κας Πέλλας Δημητριάδου που αποχώρησε στις 5 Οκτωβρίου 2021) οι οποίοι παρακολουθούν, σε συνεργασία με την Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων, την εφαρμογή του Κώδικα.

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 επικοινωνιακή 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.κ. Γιώργο Λουκά και Δημήτρη Δημητρίου (σε αντικατάσταση της κας Μαρίας 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,



Γιώργος Μπισίδης
Γραμματέας

Λευκωσία, 22 Φεβρουαρίου 2023

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή

Προς τα Μέλη της Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση επί του Ελέγχου των Ενοποιημένων και Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων της Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Γνώμη με επιφύλαξη

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην παράγραφο της Βάσης για γνώμη με επιφύλαξη, οι συνημμένες ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Woolworth (Cyprus) Properties Plc (η “Εταιρεία”, μαζί με τις θυγατρικές της, το “Συγκρότημα”) δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2020 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 35 μέχρι 132 και οι οποίες αποτελούνται από:

- τον ενοποιημένο ισολογισμό και ισολογισμό της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2020,
- 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.

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

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Όπως παρουσιάζεται στον ενοποιημένο ισολογισμό και τον ισολογισμό της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και στις Σημειώσεις 2, 6 και 7 των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, έχει αναγνωριστεί χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε αποσβεσμένο κόστος – αναβαλλόμενη αποζημίωση από τη μητρική εταιρεία ύψους €27.500.000. Αντίστοιχο ποσό αναγνωρίστηκε ως εισόδημα από αναβαλλόμενη αποζημίωση από την μητρική εταιρεία στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων και κατάσταση συνολικών εισοδημάτων της Εταιρείας (Σημ. 6).

Δεν ήμασταν σε θέση να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια ότι η μελλοντική έκδοση συγκεκριμένης πολεοδομικής άδειας για την ανάπτυξη του έργου Aura ήταν σχεδόν βέβαιη (virtually certain). Δεν ικανοποιηθήκαμε σχετικά με την αναγνώριση, ταξινόμηση, επιμέτρηση και αποτίμηση αυτού του στοιχείου ενεργητικού και του εισοδήματος καθώς επίσης και για την επάρκεια και καταλληλότητα των γνωστοποιήσεων στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις σε σχέση με το θέμα αυτό και την επιμέτρηση του υπολοίπου ποσού μέχρι τα €57.500.000 που ήταν η συνολική αποζημίωση. Ως εκ τούτου, δεν ήμασταν σε θέση να προσδιορίσουμε εάν χρειάζονται οποιεσδήποτε προσαρμογές στα ποσά αυτά, στις σχετικές γνωστοποιήσεις και οποιαδήποτε επιπρόσθετη αναγνώριση ζημιάς από εταιρικές εγγυήσεις.

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 με επιφύλαξη.

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.

Κύρια θέματα ελέγχου συμπεριλαμβανομένων των σημαντικότερων κινδύνων ουσιαστών ανακρίβειών, που περιλαμβάνει εκτιμώμενους κινδύνους ουσιαστών ανακρίβειών που οφείλονται σε απάτη

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 του θέματος που περιγράφεται στην ενότητα Βάση για Γνώμη με επιφύλαξη, έχουμε προσδιορίσει ότι τα θέματα που περιγράφονται παρακάτω είναι τα κύρια θέματα ελέγχου που πρέπει να κοινοποιηθούν στην έκθεσή μας.

Κύριο Θέμα Ελέγχου

Συμφωνία ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων έναντι τραπεζικού δανεισμού (Debt- For-Asset Swap) και συμφωνίες αποζημίωσης με συγγενικές εταιρείες

Αναφερθείτε στη Σημείωση 2 'Βάση Ετοιμασίας', Σημείωση 6 'Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου, Σημείωση 16 'Επενδύσεις σε ακίνητα', Σημείωση 19 'Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά στοιχεία' και Σημείωση 27 'Συναλλαγές με συγγενικά μέρη'.

Στις 25 Ιουνίου 2020, η Εταιρεία και άλλες συγγενικές εταιρείες προχώρησαν σε τροποποίηση της συμφωνίας ημερομηνίας 10 Δεκεμβρίου 2018 με τον κύριο τραπεζικό οργανισμό με τον οποίο το συγκρότημα συνεργάζεται για ανταλλαγή περιουσιακών στοιχείων έναντι δανεισμού (Debt-For-Asset Swap).

Συγκεκριμένα, τον Ιούλιο του 2020, ακίνητο το οποίο ανήκε στην θυγατρική εταιρεία Limassol Beach & Seaview Properties Ltd ('LBSP') και είχε ταξινομηθεί στις Επενδύσεις σε ακίνητα στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας το 2019, μεταβιβάστηκε στην τράπεζα με σκοπό την διαγραφή δανεισμού εταιρειών συγγενικών με το Συγκρότημα και την Εταιρεία. Η υπολογιζόμενη τιμή συναλλαγής ήταν στα €70.000.000.

Ως αποτέλεσμα της μεταβίβασης αυτής και βάσει της τροποποιητικής συμφωνίας, δανεισμός της μητρικής Εταιρείας Cyprus Trading Corporation Plc ('CTC') και συγγενικών εταιρειών της ύψους €30.000.000 έχει εξοφληθεί. Επιπλέον, δανεισμός μέχρι €40.000.000 θα εξοφληθεί στο μέλλον (€35.000.000 με την έκδοση συγκεκριμένης πολεοδομικής άδειας Aura και €5.000.000 με την παράδοση κενής κατοχής του κτιρίου).

Ως αποτέλεσμα της μεταφοράς του εν λόγω ακινήτου στην τράπεζα και επειδή η Εταιρεία

Πώς ο έλεγχος έχει αντιμετωπίσει το Κύριο Θέμα Ελέγχου

Οι διαδικασίες ελέγχου που διενεργήσαμε περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

Έχουμε παραλάβει και μελετήσει τις συμφωνίες ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων έναντι τραπεζικού δανεισμού (Debt-For-Asset Swap) όπως και τις συμφωνίες αποζημίωσης με συγγενικές εταιρείες.

Έχουμε αξιολογήσει κατά πόσο οι πρόνοιες των συμφωνιών έχουν αντικατοπτριστεί ορθά στις ενοποιημένες και ατομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Εξετάσαμε την περίοδο αναφοράς στην οποία αναγνωρίστηκαν οι συναλλαγές από τη Διεύθυνση.

Χρησιμοποιώντας εσωτερικούς εμπειρογνώμονες ελέγξαμε τη μαθηματική ακρίβεια του υπολογισμού της συνολικής αποζημίωσης ύψους €57.500.000 καθώς επίσης και την καταλληλότητα της μεθοδολογίας που χρησιμοποιήθηκε. Επιπρόσθετα, εξετάσαμε την καταλληλότητα της παραδοχής σε σχέση με το ύψος του προεξοφλητικού επιτοκίου και αναλύσαμε την ευαισθησία της παραδοχής αυτής.

Αξιολογήσαμε την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις ενοποιημένες και ατομικές καταστάσεις της Εταιρείας σχετικά με το θέμα αυτό.

ήταν εγγυητής σε δανεισμό συγγενικών εταιρειών με την εν λόγω τράπεζα, το Συγκρότημα και η Εταιρεία αύξησαν την υφιστάμενη πρόνοια ζημιάς από εταιρικές εγγυήσεις κατά €54.173.362 όπως αναφέρεται στις Σημειώσεις 2 και 6(iv). Κατά τον ίδιο χρόνο η CTC συμφώνησε να αποζημιώσει το Συγκρότημα μεταφέροντας στην Εταιρεία το οικονομικό όφελος από την εξόφληση των €30.000.000 όπως και από την υπολογιζόμενη μελλοντική εξόφληση δανεισμού μέχρι €40.000.000 (συνολικά προεξοφλημένα στα €57.500.000).

Η συνολική αποζημίωση ύψους €57.500.000 (€30.000.000 και €27.500.000) συμψηφίστηκε στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων και την κατάσταση συνολικών εισοδημάτων της Εταιρείας με την αύξηση της πρόνοιας για ζημιά από εταιρικές εγγυήσεις των €54.173.362 (Σημείωση 6(iv)).

Τα €30.000.000 αναγνωρίστηκαν ως δανεισμός εισπρακτέος από τη μητρική εταιρεία, και τα υπόλοιπα €27.500.000 αναγνωρίζονται ως αναβαλλόμενη αποζημίωση από τη μητρική εταιρεία στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος στον ενοποιημένο ισολογισμό και τον ισολογισμό της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2020.

Οι πιο πάνω συναλλαγές είναι ένας πολύ σημαντικός τομέας στον οποίο εστίασε ο έλεγχος.

Υιοθέτηση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Αναφερθείτε στη Σημείωση 2 'Βάση Ετοιμασίας' και στη Σημείωση 7 'Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις'.

Οι ενοποιημένες και ατομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Η εκτίμηση του Διοικητικού Συμβουλίου για το θέμα αυτό βασίστηκε σε μία σειρά παραγόντων και παραδοχών οι οποίοι παρουσιάζονται στις Σημειώσεις 2 και 7.

Η Διοίκηση έχει ετοιμάσει σενάριο πρόβλεψης ταμειακών ροών και όπως αναφέρεται στη Σημείωση 2, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εξασφαλίσει νομικά δεσμευτική στήριξη από τη μητρική Εταιρεία Cyprus Trading Corporation Plc ('CTC'), ύψους μέχρι και €1.200.000 για περίοδο 12 μηνών από την έκδοση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020. Το Διοικητικό Συμβούλιο έκρινε το ύψος και τη νομικά δεσμευτική φύση της στήριξης αυτής ικανοποιητική και βάση αυτής αποφάσισε ότι η ετοιμασία των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι η αρμόζουσα.

Η υιοθέτηση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας βασίζεται σε έναν αριθμό παραγόντων και παραδοχών. Αυτή η εργασία απαιτεί την άσκηση σημαντικής κρίσης από την Διεύθυνση.

Οι διαδικασίες ελέγχου που διενεργήσαμε περιλάμβαναν τα ακόλουθα:

- Αξιολογήσαμε την καταλληλότητα των παραδοχών οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν από τη Διεύθυνση σε σχέση με τις προβλέψεις ταμειακών ροών.

- Ελέγξαμε την ακρίβεια των μαθηματικών υπολογισμών και αναλύσαμε την ευαισθησία των δεδομένων.

- Ελέγξαμε στοιχεία που επιβεβαιώνουν τη νομικά δεσμευτική στήριξη ύψους μέχρι και €1.200.000 από τη CTC (επιστολή προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας).

Αξιολογήσαμε την ικανότητα της CTC να παρέχει αυτή τη νομικά δεσμευτική στήριξη ως εξής:

α) Οι ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις της CTC που εκδόθηκαν ταυτόχρονα με τις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στις 22 Φεβρουαρίου 2023, έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Επιβεβαιώσαμε ότι στην έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή ημερομηνίας 22 Φεβρουαρίου 2023, ο ανεξάρτητος ελεγκτής έχει εκφράσει γνώμη χωρίς επιφύλαξη και χωρίς έμφαση θέματος σε σχέση με την υιοθέτηση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

β) Έχουμε εξασφαλίσει πρόσβαση στα ελεγκτικά αρχεία του ανεξάρτητου ελεγκτή της CTC σε σχέση με την εργασία που διεξήχθη από αυτόν για την επάρκεια των μελλοντικών ταμειακών ροών της CTC για τους 12 μήνες μετά την υπογραφή των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και έχουμε επιβεβαιώσει ότι ποσό ύψους €1.200.000 προς το Συγκρότημα και την Εταιρεία έχει συμπεριληφθεί στις μελλοντικές ταμειακές ροές της CTC.

Εκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα σε δίκαιη αξία

Αναφερθείτε στη Σημείωση 4 'Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών, 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 Συγκροτήματος σε €17.345.111 στις 31 Δεκεμβρίου 2020 ποσό που αντιπροσωπεύει το 19% των συνολικών περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος.

Στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων αναγνωρίστηκε ζημιά ύψους €1.394.000 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 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.

Οι εξωτερικοί εκτιμητές έχουν αναφέρει στις εκθέσεις τους ότι οι εκτιμήσεις των ακινήτων στις 31 Δεκεμβρίου 2020 υπόκεινται σε 'ουσιώδη αβεβαιότητα' (material valuation uncertainty). Αυτή η αναφορά υποδεικνύει λιγότερη αβεβαιότητα και κατα συνέπεια ψηλότερο βαθμό προσοχής στις εκτιμήσεις των ακινήτων ως αποτέλεσμα της επίδρασης της πανδημίας COVID-19. Το γεγονός αυτό αντιπροσωπεύει μια σημαντική αβεβαιότητα εκτίμησης σε σχέση με την εκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα σε δίκαιη αξία.

Αξιολογήσαμε την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας σε σχέση με την υιοθέτηση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

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

Έχουμε ακόμη εκτιμήσει 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 για να αξιολογήσουμε κατά πόσο οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν ήταν εντός του εύρους εύλογα αποδεκτών παραδοχών. Επίσης αξιολογήσαμε την καταλληλότητα της υψηλότερης και καλύτερης χρήσης (highest and best use) των ακινήτων λαμβάνοντας υπόψη γνώμη εξωτερικών εκτιμητών.

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

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, στην Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας και 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, συμπεράνουμε ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Όπως περιγράφεται στην ενότητα Βάση με Γνώμη για Επιφύλαξη παραπάνω, δεν ήμασταν σε θέση να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια σχετικά με την αναγνώριση, ταξινόμηση, αποτίμηση όπως επίσης και την επάρκεια των σχετικών γνωστοποιήσεων στοιχείου ενεργητικού και αντίστοιχου εισοδήματος όπως περιγράφεται στην παράγραφο της Βάσης για γνώμη με επιφύλαξη. Συνεπώς, δεν ήμασταν σε θέση να συμπεράνουμε αν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς εσφαλμένες ή όχι, όσον αφορά το θέμα αυτό.

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 εσωτερικών δικλίδων 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 οικονομικών καταστάσεων 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 δραστηριότητα.

- 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 της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2003 από το Διοικητικό Συμβούλιο 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 στον κατάλογο 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 2005. Από τότε, η συνολική περίοδος αδιάκοπου διορισμού ήταν 16 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 22 Φεβρουαρίου 2023 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:

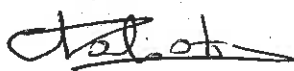
- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, η Έκθεση Διαχείρισης έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και οι πληροφορίες που δίνονται στην έκθεση αυτή συνάδουν με τις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις.
- 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 εκτός όπως εξηγείται στην παράγραφο Βάσης για Γνώμη με επιφύλαξη.
- 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 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.
- Σύμφωνα με τις απαιτήσεις το άρθρου 9(1) του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμου του 2007, το Συγκρότημα είχε υποχρέωση δημοσιοποίησης της οικονομικής έκθεσης για το οικονομικό έτος που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2020 μέχρι τις 30 Απριλίου 2021. Το Συγκρότημα δεν έχει συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου.

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
T.T. 1080 Λευκωσία, Κύπρος

22 Φεβρουαρίου 2023

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

	Σημ.	2020 €	2019 €
Δικαιώματα χρήσης ακινήτων και άλλα εισοδήματα	16	866.054	4.022.623
Άλλα έσοδα	8	211.566	306.428
Γενικά έξοδα και έξοδα διοικητικής λειτουργίας	10	(1.668.176)	(2.014.247)
Άλλες ζημιές - καθαρές	9	(446.989)	(51.658)
Ζημιά από διάθεση επενδύσεων σε ακίνητα έναντι δανεισμού	2	(1.892.000)	(6.857.669)
Ζημιά από διάθεση επενδύσεων σε συνδεδεμένες εταιρείες έναντι δανεισμού	2	-	(2.921.778)
Υπολογιζόμενη πρόνοια για εταιρικές εγγυήσεις σε συγγενικές εταιρείες	6	(1.177.772)	(4.796.000)
Καθαρό εισόδημα αποζημίωσης από εταιρικές εγγυήσεις σε συγγενικές εταιρείες σε σχέση με το πολυκατάστημα Ολύμπια	6	3.326.638	-
Ζημιά από διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε αποσβεσμένο κόστος	6	(353.468)	(566.662)
(Ζημιά)/κέρδος δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	16	(1.394.000)	6.885.582
Ζημιά εργασιών		(2.528.147)	(5.993.381)
Χρηματοδοτικά έξοδα	12	(2.510.451)	(2.900.046)
Χρηματοδοτικά έσοδα	12	666.458	9.481
Μερίδιο (ζημιάς)/κέρδους συνδεδεμένων εταιρειών μετά τη φορολογία	17	(188.660)	361.085
Πρόβλεψη αποζημίωσης για πρόωρο τερματισμό συμβολαίου	2	(7.000.000)	-
Ζημιά πριν τη φορολογία		(11.560.800)	(8.522.861)
Εταιρικός φόρος και αμυντική εισφορά	13	(308.385)	(491.240)
Αναβαλλόμενη φορολογία	24	8.794.479	209.079
Φορολογία	13	8.486.094	(282.161)
Καθαρή και συνολική ζημιά για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας		(3.074.706)	(8.805.022)
Ζημιά ανά μετοχή που αναλογεί στους μετόχους του Συγκροτήματος (σεντ ανά μετοχή):	14	(1,44)	(4,12)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 45 μέχρι 132 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ενοποιημένος ισολογισμός στις 31 Δεκεμβρίου 2020

	Σημ.	2020 €	2019 €
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	15	111.798	146.352
Επενδύσεις σε ακίνητα	16	17.345.111	96.739.111
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	17	9.479.958	9.668.618
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	19	1.763	1.763
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος - δανεισμός	19	31.278.460	1.363.175
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος - αναβαλλόμενη αποζημίωση από μητρική εταιρεία	2, 6	27.500.000	-
Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις	20	5.000.000	5.000.000
		90.717.090	112.919.019
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα		-	1.194
Άλλα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		58.549	31.235
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	19	1.259.729	1.344.818
Εμπορικά εσπρακτέα	19	2.690	359
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20	161.534	126.424
		1.482.502	1.504.030
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		92.199.592	114.423.049
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδοτέα στους μετόχους του Συγκροτήματος			
Μετοχικό κεφάλαιο	21	72.738.220	72.738.220
Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		197.184	197.184
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	21	25.018.383	25.018.383
Ίδιες μετοχές	21	(154.437)	(154.437)
Αποθεματικό κεφαλαίου	7	23.000.000	-
Αποθεματικά δίκαιης αξίας	22	(13.847.451)	1.515.846
Ζημίες που κρατήθηκαν		(55.222.751)	(67.511.342)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		51.729.148	31.803.854
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	23	11.195.385	43.858.879
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		1.712.021	10.506.500
		12.907.406	54.365.379
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	25	3.275.369	3.054.213
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.735.587	1.615.883
Δανεισμός	23	11.927.948	17.810.720
Πρόβλεψη αποζημίωσης για πρόωπο τερματισμό συμβολαίου	2	7.000.000	-
Εγγυήσεις και πιστωτικές δεσμεύσεις	26	3.624.134	5.773.000
		27.563.038	28.253.816
Σύνολο υποχρεώσεων		40.470.444	82.619.195
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		92.199.592	114.423.049

Στις 22 Φεβρουαρίου 2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Woolworth (Cyprus) Properties Plc ενέκρινε αυτές τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

Χριστάκης Χαραλάμπους
Πρόεδρος

Γιώργος Λουκάς
Εκτελεστικός Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 45 μέχρι 132 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €	Διαφορά από μετατροπή κεφαλαίου σε Ευρώ €	Ίδιες μετοχές €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο(2) €	Αποθεματικό κεφαλαίου	Αποθεματικά δίκαιης αξίας €	Ζημιές που κρατήθηκαν(1) €	Κεφάλαια και αποθεματικά αποδοτέα στους μετόχους του Συγκροτήματος €
Υπόλοιπο την 1 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)
Συνολική ζημιά για το έτος		-	-	-	-		-	(8.805.022)	(8.805.022)
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες									
Αμυντική εισφορά για λογιζόμενη διανομή μερίσματος		-	-	-	-		-	(59.500)	(59.500)
Μεταφορά στις ζημιές που κρατήθηκαν	22	-	-	-	-		(6.606.855)	6.606.855	-
Σύνολο συναλλαγών με ιδιοκτήτες		-	-	-	-		(6.606.855)	6.547.355	(59.500)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020/ στις 31 Δεκεμβρίου 2019		72.738.220	197.184	(154.437)	25.018.383		1.515.846	(67.511.342)	31.803.854
Συνολικό εισόδημα									
Ζημιά για το έτος		-	-	-	-		-	(3.074.706)	(3.074.706)
Συνολικό εισόδημα για το έτος		-	-	-	-		-	(3.074.706)	(3.074.706)
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες									
Μεταφορά στις ζημιές που κρατήθηκαν	22	-	-	-	-	-	(15.363.297)	15.363.297	-
Συνεισφορά μετόχων	7	-	-	-	-	23.000.000	-	-	23.000.000
Σύνολο συναλλαγών με ιδιοκτήτες		-	-	-	-	23.000.000	(15.363.297)	15.363.297	23.000.000
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2020		72.738.220	197.184	(154.437)	25.018.383	23.000.000	(13.847.451)	(55.222.751)	51.729.148

(1) Εταιρείες που δεν διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, 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 διανέμει αυτό το ποσό σαν μέρισμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά με ποσοστό 17% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι, για σκοπούς λογιζόμενης 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. Από την 1η Μαρτίου 2019, η λογιζόμενη διανομή μερισμάτων υπόκειται σε εισφορά 1,70% στο Γενικό Σύστημα Υγείας, η οποία αυξήθηκε σε 2,65% από την 1η Μαρτίου 2020, με εξαίρεση τον Απρίλιο 2020 έως τον Ιούνιο 2020 όπου ισχύει το ποσοστό 1,70%. Το ποσό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε 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 45 μέχρι 132 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

	Σημ.	2020 €	2019 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Ζημία πριν τη φορολογία		(11.560.800)	(8.522.861)
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	40.509	38.819
Χρηματοδοτικά έξοδα	12	2.510.451	2.900.046
Χρηματοδοτικά έσοδα	12	(666.458)	(9.481)
Μερίδιο ζημιάς/ (κέρδους) συνδεδεμένων εταιρειών	17	188.660	(361.085)
Ζημιά/(κέρδος) δίκαιης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	16	1.394.000	(6.885.582)
(Κέρδος)/ζημιά από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	(2.500)	51.658
Ζημιά διαγραφής χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε αποσβεσμένο κόστος	6	353.468	566.662
Ζημιά από ανταλλαγή επενδύσεων σε ακίνητα	2	1.892.000	7.886.763
Πρόβλεψη αποζημίωσης για πρόωρο τερματισμό συμβολαίου	2	7.000.000	-
Ζημιά από ανταλλαγή μετοχών συνδεδεμένης εταιρείας	2	-	2.921.779
Υπολογιζόμενη πρόνοια για εταιρικές εγγυήσεις σε συγγενικές εταιρείες	6	1.177.772	4.796.000
Καθαρό εισόδημα αποζημίωσης από εταιρικές εγγυήσεις σε συγγενικές εταιρείες σε σχέση με το πολυκατάστημα Ολύμπια	6	(3.326.638)	-
Χρέωση απομείωσης για επισφαλή χρέη	10	-	1.325
		(999.536)	3.384.043
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Αποθέματα		1.194	-
Άλλα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		(27.314)	104.537
Εμπορικά εισπρακτέα		(2.331)	47.118
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος		(61.083)	(81.141)
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα		376.860	(1.430.379)
Μετρητά που (πληρώθηκαν για)/προήλθαν από εργασίες		(712.210)	2.024.178
Φορολογία που πληρώθηκε		(188.681)	(213.932)
Καθαρά μετρητά (για)/από εργασίες		(900.891)	1.810.246
Ροή μετρητών από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	(5.955)	(46.755)
Αγορά επενδύσεων σε ακίνητα	16	-	(426.387)
Εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	2.500	9.054
Δάνεια που παραχωρήθηκαν σε συγγενικά μέρη	27	(279.415)	(321.217)
Εισπράξεις από αποπληρωμή δανείων σε συγγενικά μέρη	27	614.795	44.844
Τόκοι που εισπράχθηκαν		666.458	9.481
Καθαρά μετρητά από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες		998.383	(730.980)
Ροή μετρητών για χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμές τραπεζικού δανεισμού	20	(604.080)	(4.114.594)
Εισπράξεις δανεισμού από συγγενικά μέρη	20	1.499.732	7.217.673
Αποπληρωμές δανεισμού από συγγενικά μέρη	20	(965.405)	(2.895.910)
Τόκοι που πληρώθηκαν		(3.123)	(141.253)
Καθαρά μετρητά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(72.876)	65.916
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα		24.616	1.145.182
Ποσό που παραχωρήθηκε από την τράπεζα έναντι τραπεζικού παρατραβήγματος λόγω διάθεσης επενδύσεων σε ακίνητα		114.896	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή του έτους		(538.894)	(1.684.076)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους	20	(399.382)	(538.894)

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 (συνέχεια)

Μη ταμειακές συναλλαγές

Το Συγκρότημα πραγματοποίησε τις παρακάτω μη ταμειακές συναλλαγές για το 2020 και 2019:

1. Κατά τη διάρκεια του 2020, ακίνητα αξίας €78.000.000 (Τράπεζα Κύπρου: €57.500.000 και Ελληνική Τράπεζα: €20.500.000) που ανήκαν στο Συγκρότημα ανταλλάχθηκαν έναντι δανεισμού του Συγκροτήματος και δανεισμού άλλων συγγενικών εταιρειών του Ομίλου CTC. Περισσότερες πληροφορίες σε σχέση με τις παραπάνω συναλλαγές αναφέρονται στις σημειώσεις 2, 6 και 7.
2. Κατά τη διάρκεια του έτους 2020, αναγνωρίστηκε πρόβλεψη για ποσό ύψους €7.000.000 που αφορά αποζημίωση συγγενικής εταιρείας από θυγατρική εταιρεία της Εταιρείας. Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε Σημ. 2β(i).
3. Κατά τη διάρκεια του έτους 2020, το Συγκρότημα έλαβε επιπρόσθετη αποζημίωση ύψους €23.000.000 από συγγενικές εταιρείες του Ομίλου CTC που χρεώθηκε στα δάνεια από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 27(iv)).
4. 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 παρατραβηγμάτων €1.029.094 και δανεισμού άλλων συγγενικών εταιρειών ύψους €23.648.608, με πίστωση στους λογαριασμούς τους (Σημ.2).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 45 μέχρι 132 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Κατάσταση συνολικών εισοδημάτων της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

	Σημ.	2020 €	2019 €
Δικαιώματα χρήσης ακινήτων και άλλα εισοδήματα	16	23.260	685.026
Άλλα έσοδα	8	2.097.059	1.523.829
Γενικά έξοδα και έξοδα διοικητικής λειτουργίας	10	(1.282.327)	(1.641.344)
Άλλες ζημιές - καθαρές	9	(446.989)	(10.152)
Καθαρές ζημιές για απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	19	(1.304.713)	-
Πρόβλεψη ζημιάς για επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	18	(888.831)	-
Ζημιά από διάθεση επενδύσεων σε ακίνητα έναντι δανεισμού	2	(1.714.000)	(3.910.169)
Κέρδος από ανταλλαγή επενδύσεων σε συνδεδεμένες εταιρείες σε ακίνητα έναντι δανεισμού	2	-	2.383.479
Υπολογιζόμενη πρόνοια για εταιρικές εγγυήσεις σε συγγενικές εταιρείες	6	(1.177.772)	(4.796.000)
Καθαρό εισόδημα αποζημίωσης από εταιρικές εγγυήσεις σε συγγενικές εταιρείες σε σχέση με το πολυκατάστημα Ολύμπια	6	3.326.638	-
Ζημιά από διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε αποσβεσμένο κόστος	6	(353.468)	(566.662)
Κέρδος δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	16	400.000	-
Ζημιά εργασιών		(1.321.143)	(6.331.991)
Χρηματοδοτικά έξοδα	12	(4.619.159)	(4.345.838)
Χρηματοδοτικά έσοδα	12	1.214.604	691.054
Ζημιά πριν τη φορολογία		(4.725.698)	(9.986.775)
Εταιρικός φόρος και αμυντική εισφορά	13	-	(2.844)
Αναβαλλόμενη φορολογία	24	466.456	1.179.721
Φορολογία	13	466.456	1.176.877
Καθαρή και συνολική ζημιά της Εταιρείας		(4.259.242)	(8.809.898)
Ζημιά ανά μετοχή που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας (σεντ ανά μετοχή):	14	(1,99)	(4,12)

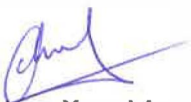
Οι σημειώσεις στις σελίδες 45 μέχρι 132 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

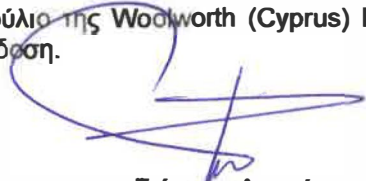
Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ισολογισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2020

	Σημ.	2020 €	2019 €
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	15	2.367	6.380
Επενδύσεις σε ακίνητα	16	1.909.112	19.509.112
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	18	46.923.667	47.812.498
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	17	4.187.739	4.187.739
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος - δανεισμός	19	42.507.380	15.253.549
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος - αναβαλλόμενη αποζημίωση από μητρική εταιρεία	2, 6	27.500.000	-
Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις	20	5.000.000	5.000.000
		128.030.265	91.769.278
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Άλλα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		58.494	3.829
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	19	1.215.445	1.259.444
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20	111.610	86.542
		1.385.549	1.349.815
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		129.415.814	93.119.093
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδοτέα στους μετόχους της Εταιρείας			
Μετοχικό κεφάλαιο	21	72.738.220	72.738.220
Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		197.184	197.184
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	21	25.018.383	25.018.383
Ίδιες μετοχές	21	(154.437)	(154.437)
Αποθεματικό κεφαλαίου	2	23.000.000	-
Αποθεματικά δίκαιης αξίας	22	(15.496.196)	(9.523.007)
Ζημίες που κρατήθηκαν		(96.006.962)	(97.720.909)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		9.296.192	(9.444.566)
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	23	100.737.393	74.864.759
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	24	852.236	1.318.692
		101.589.629	76.183.451
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	25	2.662.510	2.357.573
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		315.401	438.915
Δανεισμός	23	11.927.948	17.810.720
Εγγυήσεις και πιστωτικές δεσμεύσεις	26	3.624.134	5.773.000
		18.529.993	26.380.208
Σύνολο υποχρεώσεων		120.119.622	102.563.659
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		129.415.814	93.119.093

Στις 22 Φεβρουαρίου 2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Woolworth (Cyprus) Properties Plc ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.


Χριστάκης Χαραλάμπους
Πρόεδρος


Γιώργος Λουκά
Εκτελεστικός Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 45 μέχρι 132 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 2020

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από μετατροπή κεφαλαίου σε Ευρώ	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο(2)	Αποθεματικό κεφαλαίου	Αποθεματικά δίκαιης αξίας	Κέρδη/(ζημιές) που κρατήθηκαν(1)	Κεφάλαια και αποθεματικά αποδοτέα στους μετόχους της Εταιρείας
Σημ.	€	€	€	€		€	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	72.738.220	197.184	(154.437)	25.018.383	-	(4.777.640)	(93.596.878)	(575.168)
Συνολική ζημιά για το έτος	-	-	-	-	-	-	(8.809.898)	(8.809.898)
Συνολικό εισόδημα για το έτος	-	-	-	-	-	-	(8.809.898)	(8.809.898)
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες	-	-	-	-	-	-	-	-
Αμυντική εισφορά για λογιζόμενη διανομή μερίσματος	-	-	-	-	-	-	(59.500)	(59.500)
Μεταφορά στις ζημιές που κρατήθηκαν	22	-	-	-	-	(4.745.367)	4.745.367	-
Σύνολο συναλλαγών με ιδιοκτήτες	-	-	-	-	-	(4.745.367)	4.685.867	(59.500)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020/ στις 31 Δεκεμβρίου 2019	72.738.220	197.184	(154.437)	25.018.383	-	(9.523.007)	(97.720.909)	(9.444.566)
Συνολικό εισόδημα για το έτος	-	-	-	-	-	-	(4.259.242)	(4.259.242)
Συνολικό εισόδημα για το έτος	-	-	-	-	-	-	(4.259.242)	(4.259.242)
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες	-	-	-	-	-	-	-	-
Μεταφορά στις ζημιές που κρατήθηκαν	-	-	-	-	-	(5.973.189)	5.973.189	-
Συνεισφορά μετόχων	2	-	-	-	23.000.000	-	-	23.000.000
Σύνολο συναλλαγών με ιδιοκτήτες	-	-	-	-	23.000.000	(5.973.189)	5.973.189	23.000.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	72.738.220	197.184	(154.437)	25.018.383	23.000.000	(15.496.196)	(96.006.962)	9.296.192

(1) Εταιρείες που δεν διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, 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 διανέμει αυτό το ποσό σαν μέρισμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά με ποσοστό 17% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι, για σκοπούς λογιζόμενης 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. Από την 1η Μαρτίου 2019, η λογιζόμενη διανομή μερισμάτων υπόκειται σε εισφορά 1,70% στο Γενικό Σύστημα Υγείας, η οποία αυξήθηκε σε 2,65% από την 1η Μαρτίου 2020, με εξαίρεση τον Απρίλιο 2020 έως τον Ιούνιο 2020 όπου ισχύει το ποσοστό 1,70%. Το ποσό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε 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 45 μέχρι 132 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

	Σημ.	2020 €	2019 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Ζημιά πριν τη φορολογία		(4.725.698)	(9.986.775)
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	4.013	7.160
Χρηματοδοτικά έξοδα	12	4.619.154	4.345.838
Χρηματοδοτικά έσοδα	12	(1.214.604)	(691.054)
Εισόδημα από μερίσματα	8	(1.826.000)	(1.202.999)
(Κέρδος)/ζημιά από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	(2.500)	10.152
Κέρδος από ανταλλαγή επενδύσεων σε συνδεδεμένες εταιρείες	2	-	(2.383.479)
Ζημιά διαγραφής χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε αποσβεσμένο κόστος	6	353.468	566.662
Πρόβλεψη ζημιάς για επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	18	888.831	-
Ζημιά από διάθεση επενδύσεων σε ακίνητα έναντι δανεισμού	2	1.714.000	4.939.263
Κέρδος δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	16	(400.000)	-
Καθαρές ζημιές για απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	19	1.304.713	-
Υπολογιζόμενη πρόνοια για εταιρικές εγγυήσεις σε συγγενικές εταιρείες	6	1.177.772	4.796.000
Καθαρό εισόδημα αποζημίωσης από εταιρικές εγγυήσεις σε συγγενικές εταιρείες σε σχέση με το πολυκατάστημα Ολύμπια	6	(3.326.638)	-
		(1.433.489)	400.768
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Άλλα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		(54.665)	49.778
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος		(111.137)	41.988
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα		460.645	110.567
Μετρητά που (πληρώθηκαν για)/προήλθαν από εργασίες		(1.138.646)	603.101
Φορολογία που πληρώθηκε		(123.514)	(134.920)
Καθαρά μετρητά (για)/από εργασίες		(1.262.160)	468.181
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	-	(19.129)
Εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	2.500	9.054
Πληρωμή εξόδων πώλησης	16	-	(311.669)
Δάνεια που παραχωρήθηκαν σε συγγενικά μέρη		(517.270)	(3.033.457)
Εισπράξεις από αποπληρωμές δανειών σε συγγενικά μέρη		1.915.811	4.093.821
Τόκοι που εισπράχθηκαν		-	9.480
Καθαρά μετρητά από επενδυτικές δραστηριότητες		1.401.041	748.100
Ροή μετρητών για χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμές τραπεζικού δανεισμού		(604.080)	(4.114.594)
Εισπράξεις δανεισμού από συγγενικά μέρη		1.640.770	7.464.115
Αποπληρωμές δανεισμού από συγγενικά μέρη		(1.157.882)	(3.293.222)
Τόκοι που πληρώθηκαν		(3.115)	(138.410)
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(124.307)	(82.111)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα		14.574	1.134.170
Ποσό που παραχωρήθηκε από την τράπεζα έναντι τραπεζικού παρατραβήγματος λόγω διάθεσης επενδύσεων σε ακίνητα		114.896	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή του έτους		(578.776)	(1.712.946)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους	20	(449.306)	(578.776)

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 (συνέχεια)

Μη ταμειακές συναλλαγές

Η Εταιρεία πραγματοποίησε τις παρακάτω μη ταμειακές συναλλαγές για το 2020 και 2019:

1. Μερίσματα από θυγατρικές εταιρείες ύψους €1.826.000 (2019: €1.202.999) δεν πληρώθηκαν αλλά προστέθηκαν στο υπόλοιπο δανεισμού της Εταιρείας με θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 27 (i)).
2. Κατά τη διάρκεια του 2020, ακίνητα αξίας €18.000.000 ανταλλάχθηκαν έναντι δανεισμού της Εταιρείας ύψους €13.896.079 και δανεισμού άλλων συγγενικών εταιρειών ύψους €4.138.061, με πίστωση στους λογαριασμούς τους (Σημ.2).
3. Κατά τη διάρκεια του έτους 2020, η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει εισόδημα αποζημίωσης από τη μητρική εταιρεία ύψους €30.000.000 και εισόδημα από αναβαλλόμενη αποζημίωση από τη μητρική εταιρεία ύψους €27.500.000 (Σημ. 6(iv)). Αντιστοίχως η Εταιρεία έχει δανεισμό εισπρακτέο ύψους €30.000.000 και αναβαλλόμενη αποζημίωση ύψους €27.500.000 στον ισολογισμό.
4. Κατά τη διάρκεια του έτους 2020, η Εταιρεία έλαβε επιπρόσθετη αποζημίωση ύψους €23.000.000 από συγγενικές εταιρείες του Ομίλου CTC που χρεώθηκε στα δάνεια από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 27(iv)).
5. 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 παρατραβηγμάτων €1.029.094 και δανεισμού άλλων συγγενικών εταιρειών ύψους €16.101.108, με πίστωση στους λογαριασμούς τους (Σημ. 2).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 45 μέχρι 132 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις

1 Γενικές πληροφορίες

Χώρα σύστασης

Η Woolworth (Cyprus) Properties Plc (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. Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος που δεν έχουν αλλάξει από το προηγούμενο έτος, είναι κυρίως η ιδιοκτησία, αξιοποίηση, διαχείριση και εμπορία ακινήτων. Η Εταιρεία έχει επίσης 17,59% συμμετοχή στην εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ και σημαντική έμμεση συμμετοχή στην Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc.

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

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 πολυάριθμα μέτρα προσπαθώντας να περιορίσουν 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.

Τα μέτρα αυτά έχουν, μεταξύ άλλων, περιορίσει ουσιαστικά την οικονομική δραστηριότητα στην Κύπρο αλλά και παγκοσμίως και έχουν επηρεάσει αρνητικά, και ίσως συνεχίσουν να επηρεάζουν αρνητικά, επιχειρήσεις, συμμετέχοντες στην αγορά καθώς και την κυπριακή οικονομία και άλλες οικονομίες παγκοσμίως όσο εξακολουθούν να ισχύουν για άγνωστη χρονική περίοδο.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος έχει λάβει και συνεχίζει να λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για να διασφαλίσει την ελάχιστη διαταραχή της και τη βιωσιμότητα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος και να στηρίξει τους υπαλλήλους, τους πελάτες και τους προμηθευτές της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

2 Βάση ετοιμασίας

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας 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 2020 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 αποτιμώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η κατάρτιση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διεύθυνση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας. Οι τομείς που απαιτούν μεγαλύτερου βαθμού κρίση ή είναι πιο πολύπλοκοι ή τομείς όπου οι παραδοχές και οι υπολογισμοί έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται στη Σημείωση 7.

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).

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 2019 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

2 Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

α) Ενέργειες προηγούμενων ετών (συνέχεια)

Η επίπτωση από τις πιο πάνω συναλλαγές είναι ως ακολούθως:

Συμφωνία ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού 2019 – (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 εξόφλησης δανεισμού και ολοκληρώθηκαν οι πιο κάτω μεταβιβάσεις ακινήτων προς επενδυτικές θυγατρικές Εταιρείες της Τράπεζας Κύπρου:

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

Περιγραφή περιουσιακού στοιχείου	Το Συγκρότημα 2019 €	Η Εταιρεία 2019 €
Επενδύσεις σε συνδεδεμένη εταιρεία		
Μέρος των μετοχών Εταιρείας που κατέχει μεγάλο μέρος γης επί της εισόδου της Λευκωσίας ιδιοκτησίας της Εταιρείας	9.330.603	4.144.884
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)
Ζημιά/(Κέρδος)	2.921.778	(2.383.479)

- (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 εισπράξεων έχει πιστωθεί έναντι οφειλόμενων ποσών προς άλλες Εταιρείες του Συγκροτήματος για εξόφληση δικών τους διευκολύνσεων, στις οποίες η Εταιρεία και το Συγκρότημα είχαν δώσει τραπεζικές εγγυήσεις.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

2 Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

α) Ενέργειες προηγούμενων ετών (συνέχεια)

Συμφωνία ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού το 2019 – (Debt for Asset Swap - DFAS) (συνέχεια)

Συμφιλίωση ποσού δανεισμού που εξοφλείται	Το Συγκρότημα 2019 €	Η Εταιρεία 2019 €
α) Ποσό ανταλλαγής επενδυτικών ακινήτων έναντι δανεισμού	24.254.000	16.701.500
β) Ποσό ανταλλαγής επενδύσεων σε συνδεδεμένη εταιρεία έναντι δανεισμού	6.528.363	6.528.363
Σύνολο	30.782.363	23.229.863
Εξόφληση δανεισμού Εταιρείας	6.104.661	6.104.661
Εξόφληση τραπεζικού παρατραβήγματος Εταιρείας	1.029.094	1.029.094
Εξόφληση δανεισμού συγγενικών εταιρειών	23.648.008	16.101.108
Σύνολο	30.781.763	23.234.863

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

(i) 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 και τροποποιήθηκε στις 25 Ιουνίου 2020:

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 ("LBSP")	57.500.000 =====

Το πιο πάνω περιουσιακό στοιχείο του Συγκροτήματος χρησιμοποιήθηκε για ανταλλαγή δανεισμού συγγενικών εταιρειών του Ομίλου CTC για τις οποίες η Εταιρεία και το Συγκρότημα είχαν δώσει τραπεζικές εγγυήσεις. Το συνολικό αυτό ποσό ύψους €70.000.000 θα εξοφληθεί όπως φαίνεται πιο κάτω:

	€
Ποσό ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων έναντι δανεισμού	
Ποσό ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων έναντι δανεισμού που ολοκληρώθηκε το 2020	30.000.000
Ενδεχόμενο επιπρόσθετο τίμημα	40.000.000
Υπολογιζόμενη τιμή συναλλαγής	70.000.000 =====

Με βάση τη συμφωνία αυτή, δανεισμός αξίας €30.000.000 του Ομίλου CTC έχει εξοφληθεί από την Τράπεζα Κύπρου και επιπλέον δανεισμός €40.000.000 θα εξοφληθεί, €35.000.000 με την έκδοση της πολεοδομικής άδειας και €5.000.000 με την παράδοση κενής κατοχής του κτιρίου.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

2 Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

β) Συμφωνία ανταλλαγής ακίνητων έναντι δανεισμού του έτους – (Debt for asset Swap – DFAS) (συνέχεια)

(i) Τράπεζα Κύπρου (συνέχεια)

Σε σχέση με την πιο πάνω συναλλαγή, το Συγκρότημα και η Εταιρεία αύξησαν την υφιστάμενη πρόνοια ζημιάς από εταιρικές εγγυήσεις κατά €54.173.362 (2019: ζημιά από πρόνοια για εταιρικές εγγυήσεις ύψους €3.326.638) (Σημ. 6(i)).

Λόγω του ότι η Τράπεζα Κύπρου εξόφλησε δάνεια τα οποία ανήκαν σε συγγενικές εταιρείες εκτός του Συγκροτήματος αλλά εντός του Ομίλου CTC, η Εταιρεία συμφώνησε με τη CTC σε σχετική αποζημίωση. Η αποζημίωση αυτή έχει πάρει τη μορφή δανεισμού μέχρι €70εκ. Ο δανεισμός φέρει τόκο 8% και είναι αποπληρωτέος μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2029. Οι όροι αποπληρωμής συμπεριλαμβάνουν ανάληψη από τη CTC υπολοίπων της Εταιρείας προς άλλες συγγενικές εταιρείες του Ομίλου CTC στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και αρχής γενομένης στις 31 Δεκεμβρίου 2025 πέντε χρονιαίες αποπληρωμές προς την Εταιρεία.

Ως αποτέλεσμα της πιο πάνω συναλλαγής, το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν υπολογίσει την δίκαιη αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ροών με βάση το ΔΠΧΑ 9 (προεξοφλητικό επιτόκιο ύψους 8,7%) και έχουν αναγνωριστεί στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων και στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 εισόδημα αποζημίωσης από μητρική εταιρεία ύψους €30.000.000 και εισόδημα από αναβαλλόμενη αποζημίωση από μητρική εταιρεία ύψους €27.500.000 (Σημ. 6(i)). Αντιστοίχως το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν αναγνωρίσει στον ενοποιημένο ισολογισμό και ισολογισμό της Εταιρείας δανεισμό εισπρακτέο ύψους €30.000.000 και αναβαλλόμενη αποζημίωση από μητρική εταιρεία ύψους €27.500.000.

Η Διοίκηση σημειώνει ότι αν το προεξοφλητικό επιτόκιο ήταν 0,5% (αυξημένο)/μειωμένο τότε το συνολικό ποσό αποζημίωσης και αναβαλλόμενης αποζημίωσης θα παρουσιαζόταν (μειωμένο)/αυξημένο κατά €(0,9 εκ.)/€2,0εκ. αντίστοιχα.

Κατά τη διάρκεια του έτους αναγνωρίστηκε επίσης πρόβλεψη για ποσό ύψους €7.000.000 που αφορά την εγκεκριμένη αίτηση της συγγενικής εταιρείας, Ermes Department Stores Plc για αποζημίωση από τη θυγατρική εταιρεία, LBSP – Limassol Beach & Seaview Properties Limited (εκμισθωτής), για τερματισμό μίσθωσης σχετικά με το πολυκατάστημα Ολύμπια στο οποίο λειτουργούσε.

Για περαιτέρω πληροφορίες σε σχέση με τον πιστωτικό κίνδυνο για τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος παρακαλώ αναφερθείτε στη Σημείωση 6. Για τους σημαντικούς υπολογισμούς και παραδοχές που έχουν χρησιμοποιηθεί για την αναγνώριση και επιμέτρηση των πιο πάνω περιουσιακών στοιχείων παρακαλώ αναφερθείτε στη Σημείωση 7.

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)

(ii) Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ

Στις 3 Ιουλίου 2020 οι δημόσιες Εταιρείες Cyprus Trading Corporation Plc, Woolworth (Cyprus) Properties Plc, Ermes Department Stores Plc, θυγατρικές και συνδεδεμένες αυτών, για τους ίδιους λόγους που αναφέρονται πιο πάνω, αποφάσισαν ότι είναι προς το συμφέρον τους και προχώρησαν, μαζί με άλλες θυγατρικές τους εταιρείες στη σύναψη συμφωνίας με την Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία 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.

Στις 16 Ιουλίου 2020 ολοκληρώθηκαν οι πιο κάτω μεταβιβάσεις ακινήτων προς επενδυτικές θυγατρικές εταιρείες της Ελληνικής Τράπεζας:

Περιγραφή περιουσιακού στοιχείου	Το Συγκρότημα 2020 €	Η Εταιρεία 2020 €
Επενδύσεις σε ακίνητα		
Εμπορικό ακίνητο Central και άλλο γειτνιάζων ακίνητο επί της οδού Μακαρίου στη Λευκωσία ιδιοκτησίας της Εταιρείας	18.000.000	18.000.000
Καταστήματα και διαμερίσματα επί της οδού Κουμανταρίας στη Λεμεσό ιδιοκτησίας της Zako Ltd	2.500.000	-
Σύνολο ακινήτων (Σημ.16)	20.500.000	18.000.000
Ποσό ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων έναντι δανεισμού που ολοκληρώθηκε το 2020	(18.608.000)	(16.286.000)
Ζημιά	1.892.000	1.714.000

Τα πιο πάνω περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και του Συγκροτήματος χρησιμοποιήθηκαν για ανταλλαγή δανεισμού €14.016.376 της Εταιρείας και €4.591.624 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

2 Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

γ) Βασικές οικονομικές επιδόσεις έτους

Για τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019, το Συγκρότημα και η Εταιρεία σημείωσαν τις ακόλουθες βασικές οικονομικές επιδόσεις:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€'000	€'000	€'000	€'000
Ζημιά μετά την φορολογία	(3.075)	(8.805)	(4.259)	(8.810)
Καθαρές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(26.081)	(26.750)	(17.144)	(25.030)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	51.729	31.804	9.296	(9.445)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους	(399)	(539)	(449)	(579)
Σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	30,7%	65,9%	92,4%	111,4%
Αχρησιμοποίητες χρηματοδοτικές διευκολύνσεις	Μηδέν	Μηδέν	Μηδέν	Μηδέν

Η Εταιρεία έδωσε εγγυήσεις σε συγγενικές εταιρείες (Σημείωση 26).

(δ) Προβλέψεις ταμειακών ροών

Η Διοίκηση του Συγκροτήματος έχει ετοιμάσει προβλέψεις ταμειακών ροών μέχρι το Φεβρουάριο του 2024 οι οποίες έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Οι κύριες υποθέσεις πάνω στις οποίες βασίζονται οι επικυρωποιημένες προβλέψεις ταμειακών ροών παρουσιάζονται στη σημείωση 7.

Το σενάριο προβλέψεων ταμειακών ροών καταλήγει σε έλλειμα ύψους €1,2εκ. στα ταμειακά διαθέσιμα και εισοδήματα στα ταμεία του Συγκροτήματος το Φεβρουάριο του 2024.

(ε) Νομικά δεσμευτική στήριξη από μητρική εταιρεία

Η μητρική εταιρεία Cyprus Trading Corporation Plc, έχει παραχωρήσει νομικά δεσμευτική στήριξη αποστέλλοντας στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας γραπτή δέσμευση στήριξης ύψους μέχρι €1,2εκ. για 12 μήνες από την ημερομηνία έκδοσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων. Το ύψος και η φύση της στήριξης αυτής κρίθηκε επαρκής από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

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

(ζ) Την αβεβαιότητα που επικρατεί στην Παγκόσμια και Κυπριακή οικονομία σαν αποτέλεσμα του ιού Covid-19, της διαμάχης Ρωσίας-Ουκρανία και τα υψηλά επίπεδα πληθωρισμού (Σημείωση 28).

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 των αποτελεσμάτων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και του ότι η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας δεν είναι σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στη μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, τις ταμειακές ροές και την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, υπογραμμίζεται πως η απόφαση για την ετοιμασία των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας στηρίζεται στη νομικά δεσμευτική στήριξη που έχει δοθεί από τη μητρική εταιρεία για περίοδο πέρα των 12 μηνών από την ημερομηνία υπογραφής αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

3 Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων πρότυπων και διερμηνειών

Κατά το τρέχον έτος το Συγκρότημα και η Εταιρεία υιοθέτησαν όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις δραστηριότητές τους και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν από την 1 Ιανουαρίου 2020. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές του Συγκροτήματος και 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 προηγουμένως αποτιμάται ξανά στη δίκαιη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης και οποιαδήποτε κέρδη ή ζημιές προκύπτουν από την επανεκτίμηση αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές.

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)

(1) Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις (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 ελέγχεται 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. Όταν 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)

(1) Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις (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 ίδιων 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 Εταιρείας.

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 τιμής 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

(2) Ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας (συνέχεια)

(ii) Συνδεδεμένες Εταιρείες (συνέχεια)

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 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 μείον 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.

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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

(3) Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις (συνέχεια)

Μετατροπή ξένου νομίσματος (συνέχεια)

(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.

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 θεσπιστεί 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 φορολογική νομοθεσία που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται ότι θα ισχύουν όταν η σχετική αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση εκποιηθεί ή όταν η σχετική 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 εξολοκλήρου 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

(3) Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις (συνέχεια)

Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία (συνέχεια)

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.

Αβέβαιες φορολογικές θέσεις

Οι αβέβαιες φορολογικές θέσεις της Εταιρείας επανεκτιμώνται από τη Διεύθυνση της Εταιρείας στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς. Υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για τις φορολογικές θέσεις που η Διεύθυνση της Εταιρείας θεωρεί ότι εάν αμφισβητηθούν από τις φορολογικές αρχές είναι πιο πιθανό παρά όχι να οδηγήσουν στην επιβολή πρόσθετων φόρων. Η εκτίμηση βασίζεται στην ερμηνεία φορολογικών νομοθεσιών που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι το τέλος της περιόδου αναφοράς, και τυχόν γνωστών δικαστηριακών ή άλλων αποφάσεων σχετικών με αυτά τα θέματα. Οι υποχρεώσεις για κυρώσεις, τόκους και φόρους, εκτός του φόρου εισοδήματος, αναγνωρίζονται με βάση την καλύτερη εκτίμηση της διοίκησης σχετικά με τα έξοδα που απαιτούνται για την εξόφληση των υποχρεώσεων στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Προσαρμογές για αβέβαιες φορολογικές θέσεις, εκτός από τους τόκους και τα πρόστιμα, αναγνωρίζονται στη χρέωση φορολογίας. Οι προσαρμογές για αβέβαιες φορολογικές θέσεις σε σχέση με τους τόκους και τα πρόστιμα αναγνωρίζονται στα “χρηματοδοτικά έξοδα” και στα “άλλα κέρδη/(ζημιές) - καθαρά”, αντίστοιχα.

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:

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

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

(3) Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις (συνέχεια)

Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

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)

(3) Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις (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 μειοψηφίας 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)

(3) Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις (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 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 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 στα αποτελέσματα. 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 στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων. Η δίκαιη αξία κατά την αρχική αναγνώριση αποδεικνύεται καλύτερα από την τιμή συναλλαγής.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

(3) Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία – Επιμέτρηση (συνέχεια)

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 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. 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. Μερίσματα από τέτοιες επενδύσεις συνεχίζουν να αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές ως «άλλα έσοδα» όταν καθοριστεί 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

(3) Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία- απομείωση- πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς

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 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 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)

(3) Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία- απομείωση- πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς (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 πληροί το κριτήριο ΣΑΠΚ. Οποιαδήποτε 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

(3) Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία – Τροποποίηση (συνέχεια)

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.

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 ζημιά 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 αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό της άνευ όρων αντιπαροχής εκτός και αν περιλαμβάνουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης, στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται σε δίκαιη αξία. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα κατέχει τα εμπορικά εισπρακτέα με σκοπό να συλλέξει τις συμβατικές ταμειακές ροές και επομένως τα επιμετρά σε μεταγενέστερο στάδιο σε αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Τα εμπορικά εισπρακτέα εναπτόκινται 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».

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

(3) Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις (συνέχεια)

Εμπορικά εισπρακτέα (συνέχεια)

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.

Πιστωτικοί τόκοι

Οι πιστωτικοί τόκοι σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος που υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων ως « Χρηματοδοτικά 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. 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 μέρισμα αντιπροσωπεύει καθαρά ανάκτηση μέρους του κόστους μιας επένδυσης. Σε αυτή την περίπτωση, το μέρισμα 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 ζημιά 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

(3) Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις (συνέχεια)

Συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης (συνέχεια)

Τα συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης αναγνωρίζονται ως χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία έκδοσης της εγγύησης. Τα συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης 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».

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 αντιπαροχές 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 στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων 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 τις προϋποθέσεις, 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 κόστος συναλλαγής του δανείου στην έκταση όπου είναι πιθανόν ότι μέρος ή ολόκληρη η διευκόλυνση θα χρησιμοποιηθεί. Στην περίπτωση αυτή, η αμοιβή αναβάλλεται μέχρι την ανάληψη του δανείου. Στην περίπτωση που δεν υπάρχουν ενδείξεις 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

(3) Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις (συνέχεια)

Δανεισμός (συνέχεια)

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 στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων ως «άλλα έσοδα» ή «χρηματοοικονομικά έξοδα».

Τα κόστη δανεισμού αποτελούν τόκο και άλλα έξοδα με τα οποία επιβαρύνεται η Εταιρεία και το Συγκρότημα 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.

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.

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 ζημιάς από την εξόφληση. Αν η ανταλλαγή ή η τροποποίηση δεν λογίζεται ως εξόφληση, οποιοδήποτε κόστος ή αμοιβή προκύψει 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 ζημιά να αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, εκτός εάν η οικονομική ουσία της διαφοράς στις λογιστικές αξίες αποδίδεται σε συναλλαγές με τους ιδιοκτήτες και αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

(3) Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις – τροποποιήσεις (συνέχεια)

Τα κόστα 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 κόστα 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 κόστα μπορούν να υπολογιστούν αξιόπιστα.

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 ταυτοχρόνως. 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.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια.

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

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

(3) Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις (συνέχεια)

Μετοχικό κεφάλαιο (συνέχεια)

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.

Εισφορά κεφαλαίου

Η εισφορά κεφαλαίου συνιστά εισφορές από τους μετόχους της Εταιρείας διαφορετικές από αυτές λόγω έκδοσης μετοχών από την Εταιρεία υπό την ιδιότητά τους ως μέτοχοι της Εταιρείας για τις οποίες η Εταιρεία δεν έχει συμβατική υποχρέωση επιστροφής τους. Τέτοιες εισφορές αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια, καθώς αποτελούν συναλλαγές με τους μετόχους υπό την ιδιότητά τους ως μέτοχοι 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 2020, 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' αόριστων. 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 στο ΔΛΠ 1 και ΔΠΧΠ Κατάσταση πρακτικής 2: Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών (εκδόθηκε στις 12 Φεβρουαρίου 2021 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023). Το ΔΛΠ 1 τροποποιήθηκε για να απαιτήσει από τις εταιρείες να γνωστοποιούν τις ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής τους και όχι τις σημαντικές λογιστικές πολιτικές τους. Η τροποποίηση παρείχε τον ορισμό των ουσιωδών πληροφοριών λογιστικής πολιτικής. Η τροποποίηση διευκρίνισε επίσης ότι οι πληροφορίες λογιστικής πολιτικής αναμένεται να είναι ουσιώδεις εάν, χωρίς αυτές, οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων δεν θα είναι σε θέση να κατανοήσουν άλλες σημαντικές πληροφορίες στις οικονομικές καταστάσεις. Η τροποποίηση παρείχε ενδεικτικά παραδείγματα πληροφοριών λογιστικής πολιτικής που πιθανόν να θεωρηθούν ουσιώδεις για τις οικονομικές καταστάσεις της οικονομικής οντότητας. Περαιτέρω, η τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 διευκρίνισε ότι οι επουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής δεν χρειάζεται να γνωστοποιούνται. Ωστόσο, εάν γνωστοποιηθούν, δεν θα πρέπει να αποκρύπτουν τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές. Για την υποστήριξη αυτής της τροποποίησης, τροποποιήθηκε επίσης η Πρακτική Δήλωση 2, «Πραγματοποίηση κρίσεων ουσιώδους σημασίας» για να παρέχει οδηγίες σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής της έννοιας της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικής πολιτικής. 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 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

5 Νέες λογιστικές ανακοινώσεις (συνέχεια)

- 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 2023) *. 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.

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8: Ορισμός Λογιστικών Εκτιμήσεων (εκδόθηκε στις 12 Φεβρουαρίου 2021 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023). Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 8 διευκρίνισε πώς οι εταιρείες πρέπει να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές της καταστάσεις και κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η επίδραση της τροποποίησης δεν είναι γνωστή.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

5 Νέες λογιστικές ανακοινώσεις (συνέχεια)

- 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:
 - ο 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 ζημιά. 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.
 - ο 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.
 - ο 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.
 - ο 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 πρόοδό 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 μεταρρύθμισης 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 του Ομίλου CTC, στο οποίο ανήκει το Συγκρότημα σύμφωνα με αρχές που εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το κεντρικό γενικό 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

Έκθεση

Ο κίνδυνος επιτοκίου της Εταιρείας και του Συγκροτήματος προέρχεται από περιουσιακά στοιχεία και μακροπρόθεσμο δανεισμό. Ο δανεισμός που εκδόθηκε σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία και το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές. Τα περιουσιακά στοιχεία και ο δανεισμός που εκδόθηκαν σε σταθερά επιτόκια 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.

Ευαισθησία

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, εάν τα επιτόκια σε δανεισμό που επιμετρώνται σε Ευρώ ήταν κατά 0,5% (2019: 0,5%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, η ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €101.749 (2019: €155.209) χαμηλότερο/ψηλότερο για το Συγκρότημα και €101.749 (2019: €155.209) 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.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν εφαρμόζουν λογιστική αντιστάθμιση για τον κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

- **Πιστωτικός κίνδυνος**

Ο πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος ένα μέρος σε ένα χρηματοπιστωτικό μέσο να προκαλέσει οικονομική ζημιά στο άλλο μέρος επειδή δεν εκπληρώνει κάποια υποχρέωση.

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.

(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 λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση του χρηματοοικονομικού τομέα της Κύπρου όπως περιγράφεται 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.

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'). Τα υπόλοιπα με συγγενικά μέρη καθώς και οι χρηματοοικονομικές εγγυήσεις που δίνονται σε συγγενικά μέρη κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 2, με βάση την εκτίμηση πρόβλεψης ζημιάς 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 ζημιάς:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος
- Εμπορικά εισπρακτέα για παροχή υπηρεσιών
- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
- Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις και
- Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις

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 και το Συγκρότημα 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 υπόψιν 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 ζημιάς 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 ζημιάς καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για όλα τα εμπορικά εισπρακτέα.

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 ζημιάς στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και την 31 Δεκεμβρίου 2019 δεν έχει σημαντική επίδραση στα εμπορικά εισπρακτέα του Συγκροτήματος.

Οι ζημιές απομείωσης των εμπορικών εισπρακτέων παρουσιάζονται ως καθαρές ζημιές 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.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος

Η Εταιρεία αξιολογεί σε ατομική βάση, την έκθεση της σε πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος. Η αξιολόγηση αυτή λαμβάνει υπόψη, μεταξύ άλλων, την περίοδο κατά την οποία το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε αποσβεσμένο κόστος είναι ληξιπρόθεσμο (σε ημέρες) και το ιστορικό αθετήσεων στο παρελθόν, προσαρμοσμένο για μελλοντικές πληροφορίες.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα χρησιμοποιεί τρεις κατηγορίες για δάνεια, εισπρακτέα και άλλα εισπρακτέα που αντικατοπτρίζουν τον πιστωτικό τους κίνδυνο και τον τρόπο με τον οποίο καθορίζεται η πρόβλεψη για ζημία για καθεμία από αυτές τις κατηγορίες.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

• Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(ii) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Μια σύνοψη των υποθέσεων που υποστηρίζουν το αναμενόμενο μοντέλο της πιστωτικής ζημιάς της Εταιρείας και του Συγκροτήματος 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)

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 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019:

Εσωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση	2020	2019
	€	€
Εξυπηρετούμενο	29.606.344	1.363.175
Υπο-εξυπηρετούμενο	1.672.116	-
Μη Εξυπηρετούμενο	-	-
Σύνολο δανείων εισπρακτέων από συγγενικά μέρη	31.278.460	1.363.175

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

• Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(ii) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Η Εταιρεία

Δάνεια σε συγγενικά μέρη

Εσωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση	2020	2019
	€	€
Εξυπηρετούμενο	35.910.362	15.253.549
Υπο-εξυπηρετούμενο	7.223.561	-
Μη Εξυπηρετούμενο	678.170	-
Σύνολο δανείων εισπρακτέων από συγγενικά μέρη	43.812.093	15.253.549

Οι προβλέψεις ζημιάς για αυτά τα περιουσιακά στοιχεία στις 31 Δεκεμβρίου 2020 συγκρίνονται με τις αρχικές προβλέψεις ζημιάς ως εξής:

	€
Αρχικό ποσό την 1 Ιανουαρίου 2020	-
Μεμονομένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που μεταφέρθηκαν σε υπό-εξυπηρετούμενα (ζημιά απομείωσης καθ' όλη τη διάρκεια ζωής)	626.542
Μεμονομένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που μεταφέρθηκαν σε μη εξυπηρετούμενα (χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία απομειωμένης πίστωσης)	678.170
Πρόβλεψη ζημιάς στις 31 Δεκεμβρίου 2020	1.304.712

Για το δανεισμό από τη μητρική εταιρεία CTC, η Διοίκηση έχει εξετάσει τις μελλοντικές ταμειακές ροές της CTC σε σχέση με τους όρους αποπληρωμής προς το Συγκρότημα και την Εταιρεία. Οι ταμειακές ροές έχουν ετοιμαστεί στη βάση ιστορικών επιδόσεων. Η Διοίκηση έχει κρίνει ότι η CTC έχει την ευχέρεια να αποπληρώσει το δανεισμό προς το Συγκρότημα και την Εταιρεία και ως εκ τούτου δεν έχει αναγνωρίσει πρόνοια μελλοντικών ζημιών.

Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη

Το Συγκρότημα

Εσωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση	2020	2019
	€	€
Εξυπηρετούμενο	1.200.478	1.247.862
Υπο-εξυπηρετούμενο	-	-
Μη Εξυπηρετούμενο	-	-
Σύνολο εισπρακτέων από συγγενικά μέρη	1.200.478	1.247.862

Η Εταιρεία

Εσωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση	2020	2019
	€	€
Εξυπηρετούμενο	1.201.198	1.247.634
Υπο-εξυπηρετούμενο	-	-
Μη Εξυπηρετούμενο	-	-
Σύνολο εισπρακτέων από συγγενικά μέρη	1.201.198	1.247.634

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

• Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(iii) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Άλλα εισπρακτέα

Το Συγκρότημα

Εσωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση	2020	2019
	€	€
Εξυπηρετούμενο	59.251	96.956
Υπο-εξυπηρετούμενο	-	-
Μη Εξυπηρετούμενο	496.084	496.084
Σύνολο άλλων εισπρακτέων	555.335	593.040

Η Εταιρεία

Εσωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση	2020	2019
	€	€
Εξυπηρετούμενο	14.247	11.810
Υπο-εξυπηρετούμενο	-	-
Μη Εξυπηρετούμενο	496.084	496.084
Σύνολο άλλων εισπρακτέων	510.331	507.894

Οι προβλέψεις ζημιάς για αυτά τα περιουσιακά στοιχεία στις 31 Δεκεμβρίου 2020 συγκρίνονται με τις αρχικές προβλέψεις ζημιάς ως εξής:

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	
	Εξυπηρετούμενο	Υπό-εξυπηρετούμενο	Μη εξυπηρετούμενο	Σύνολο
	€	€	€	€
Αρχικό ποσό την 1 Ιανουαρίου 2019	-	-	496.084	496.084
Πρόβλεψη ζημιάς στις 31 Δεκεμβρίου 2019/31 Δεκεμβρίου 2020	-	-	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 2020:

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

• Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(ii) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Το Συγκρότημα

	Εξωτερική πιστοληπτική ικανότητα	2020 €	2019 €
Moody's	BBB-B	5.157.022	5.122.682
Άλλοι εκδότες χωρίς εξωτερική αξιολόγηση – ικανοποιητική πιστοληπτική ικανότητα (εξυπηρετούμενο)		2.632	2.105
Σύνολο μετρητών στην τράπεζα και δεσμευμένων τραπεζικών καταθέσεων⁽¹⁾		5.159.654	5.124.787

Η Εταιρεία

	Εξωτερική πιστοληπτική ικανότητα	2020 €	2019 €
Moody's	BBB-C	5.108.628	5.084.087
Άλλοι εκδότες χωρίς εξωτερική αξιολόγηση – ικανοποιητική πιστοληπτική ικανότητα (εξυπηρετούμενο)		2.632	2.105
Σύνολο μετρητών στην τράπεζα και δεσμευμένων τραπεζικών καταθέσεων⁽¹⁾		5.111.260	5.086.192

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

Όλα τα μετρητά στην τράπεζα και οι δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις ήταν εξυπηρετούμενα (Στάδιο 1) στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019.

(iii) Ζημιά από διαγραφή και καθαρές ζημιές απομείωσης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα

Η εκτιμώμενη πρόβλεψη ζημιάς των ταμειακών διαθέσιμων και ισοδύναμων και δεσμευμένων τραπεζικών καταθέσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019 δεν ήταν σημαντική.

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

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία

	2020 €	2019 €
Ζημιά από διαγραφή	353.468	566.662
Ζημιά από διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	353.468	566.662

Η Εταιρεία

	2020 €	2019 €
Ζημιά απομείωσης σε δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες	1.304.712	-
Καθαρές ζημιές απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία	1.304.712	-

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

• Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(iv) 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 ζημιά 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.

Η ανάλυση των πιστωτικών δεσμευτικών υποχρεώσεων βάσει της πιστοληπτικής ικανότητας με βάση τους βαθμούς πιστωτικού κινδύνου στις 31 Δεκεμβρίου 2020 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 €
Εκδιδόμενες χρηματοοικονομικές εγγυήσεις				
- Υπο-εξυπηρετούμενα	-	139.812.808	-	139.812.808
Μη αναγνωρίσιμο μικτό ποσό (Σημ. 26(i))	-	139.812.808	-	139.812.808
Πρόβλεψη για χρηματοοικονομικές εγγυήσεις (Σημ. 26(i))	-	3.624.134	-	3.624.134

Η Εταιρεία

	Επίπεδο 1 (12-μήνες ΑΠΖ) €	Επίπεδο 2 (διάρκεια ζωής ΑΠΖ για ΣΑΠΚ) €	Επίπεδο 3 (διάρκεια ζωής ΑΠΖ για πιστωτική απομείωση) €	Σύνολο €
Εκδιδόμενες χρηματοοικονομικές εγγυήσεις				
- Υπο-εξυπηρετούμενα	-	120.791.507	-	120.791.507
Μη αναγνωρίσιμο μικτό ποσό (Σημ. 26(i))	-	120.791.507	-	120.791.507
Πρόβλεψη για χρηματοοικονομικές εγγυήσεις (Σημ. 26(i))	-	3.624.134	-	3.624.134

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

• Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(iv) Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις (συνέχεια)

Η ανάλυση των πιστωτικών δεσμεύσεων 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 €
Εκδιδόμενες χρηματοοικονομικές εγγυήσεις				
- Υπο-εξυπηρετούμενα	-	164.237.835	-	164.237.835
Μη αναγνωρίσιμο μικτό ποσό (Σημ. 26(i))	-	164.237.835	-	164.237.835
Πρόβλεψη για χρηματοοικονομικές εγγυήσεις (Σημ. 26(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 €
Εκδιδόμενες χρηματοοικονομικές εγγυήσεις				
- Υπο-εξυπηρετούμενα	-	150.716.534	-	150.716.534
Μη αναγνωρίσιμο μικτό ποσό (Σημ. 26(i))	-	150.716.534	-	150.716.534
Πρόβλεψη για χρηματοοικονομικές εγγυήσεις (Σημ. 26(ii))	-	5.773.000	-	5.773.000

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)

(iv) Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις (συνέχεια)

Οι κινήσεις στην πρόβλεψη χρηματοοικονομικών εγγυήσεων κατά τη διάρκεια του έτους 2020 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 2020	-	5.773.000	-	5.773.000	164.237.835
<i>Κινήσεις που επηρεάζουν την πρόβλεψη για τις πιστωτικές δεσμευτικές για την περίοδο:</i>					
Αλλαγές στις παραδοχές μοντέλου	-	1.177.772	-	1.177.772	-
Αντιστροφή πρόβλεψης - καθαρό εισόδημα αποζημίωσης από εταιρικές εγγυήσεις σε συγγενικές εταιρείες (1)	-	(3.326.638)	-	(3.326.638)	-
Συνολική πίστωση στα αποτελέσματα	-	(2.148.866)	-	(2.148.866)	-
Πρόβλεψη χρηματοοικονομικών εγγυήσεων την 31 Δεκεμβρίου 2020	-	3.624.134	-	3.624.134	139.812.808

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

• Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(iv) Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις (συνέχεια)

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 2020	-	5.773.000	-	5.773.000	150.716.534
<i>Κινήσεις που επηρεάζουν την πρόβλεψη για τις πιστωτικές δεσμευτικές για την περίοδο:</i>					
Αλλαγές στις παραδοχές μοντέλου	-	1.177.772	-	1.177.772	-
Αντιστροφή πρόβλεψης - καθαρό εισόδημα αποζημίωσης από εταιρικές εγγυήσεις σε συγγενικές εταιρείες (1)	-	(3.326.638)	-	(3.326.638)	-
Συνολική πίστωση στα αποτελέσματα	-	(2.148.866)	-	(2.148.866)	-
Πρόβλεψη χρηματοοικονομικών εγγυήσεων την 31 Δεκεμβρίου 2020	-	3.624.134	-	3.624.134	120.791.507

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

- Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(iv) Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις (συνέχεια)

Το ύψος της τελικής 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 ζημιάς.

(1) Το παραπάνω ποσό αναλύεται ως ακολούθως:

	Το Συγκρότημα €	Η Εταιρεία €
Αύξηση υφιστάμενης πρόνοιας από εταιρικές εγγυήσεις	54.173.362	54.173.362
Εισόδημα αποζημίωσης από μητρική εταιρεία	(30.000.000)	(30.000.000)
Εισόδημα από αναβαλλόμενη αποζημίωση από την μητρική εταιρεία	(27.500.000)	(27.500.000)
	(3.326.638)	(3.326.638)

Το καθαρό εισόδημα απομείωσης από εταιρικές εγγυήσεις σε συγγενικές εταιρείες ύψους €3.326.638 προήλθε από τον συμψηφισμό εισοδήματος από αποζημίωση ύψους €57.500.000 και ζημιά από υπολογιζόμενη πρόνοια για τις εταιρικές εγγυήσεις ύψους €54.173.362. Την 1 Ιανουαρίου 2020 υπήρχε από τα €57.500.000 αναγνωρισμένη πρόνοια για εταιρικές εγγυήσεις σε συγγενικές εταιρείες ύψους €3.326.638 που αφορούσαν δανεισμό για διευκολύνσεις εταιρειών του ομίλου CTC που αποτελούν μέρος της Συμφωνίας ανταλλαγής ακινήτων (DFAS) έναντι δανεισμού με την Τράπεζα Κύπρου. Το ποσό των €57.500.000 αντιπροσωπεύει την καθαρή παρούσα αξία των μελλοντικών χρηματικών ροών της αποζημίωσης που θα λάβει το Συγκρότημα και η Εταιρεία μετά από συμφωνία με την CTC, λόγω της μεταφοράς του πολυκαταστήματος Ολύμπια στην Τράπεζα Κύπρου, προς εξόφληση των οφειλόμενων διευκολύνσεων τους, όταν αυτή ολοκληρωθεί πλήρως δηλαδή με την παράδοση του κτιρίου του πολυκαταστήματος Ολύμπια σε θυγατρική εταιρεία της Τράπεζας Κύπρου και την έκδοση της τελικής πολεοδομικής άδειας του Aura. Η δίκαιη αξία του ακινήτου που δόθηκε στην Τράπεζα Κύπρου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 αποτιμήθηκε στα €57.500.000. Το ποσό €54.173.362 αντιπροσωπεύει την αύξηση στην υπολογιζόμενη πρόνοια για εταιρικές εγγυήσεις σε συγγενικές εταιρείες που επήλθε λόγω κρυσταλοποίησης αυτών των εγγυήσεων με την μεταφορά του ακινήτου στην Τράπεζα. Για το υπολειπόμενο μέρος της συναλλαγής με την Τράπεζα ύψους €40.000.000 (Σημ. 2), η Διεύθυνση αξιολόγησε ότι δεν χρειάζεται αναγνώριση περαιτέρω πρόνοιας για τις εταιρικές εγγυήσεις που το Συγκρότημα συνεχίζει να έχει προς τις συγγενικές εταιρείες μέχρι την ολοκλήρωση της Συμφωνίας.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

(2)

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

• Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(iv) Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις (συνέχεια)

Οι κινήσεις στην πρόβλεψη χρηματοοικονομικών εγγυήσεων κατά τη διάρκεια του έτους 2019 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 1η 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

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 εναπομένουσα 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 2020				
Τραπεζικά παρατραβήγματα	560.916	-	-	-
Δανεισμός	11.367.032	-	-	14.119.170
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	2.796.369	-	-	-
Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις	139.812.808	-	-	-
	154.537.125	-	-	14.119.170
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	-	-	-
	186.094.388	29.436.448	12.483.179	6.193.306
Η Εταιρεία	Λιγότερο από 1 χρόνο €	Από 1 μέχρι 2 χρόνια €	Από 2 μέχρι 5 χρόνια €	Πάνω από 5 χρόνια €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020				
Τραπεζικά παρατραβήγματα	560.916	-	-	-
Δανεισμός	11.367.032	37.200.124	-	95.871.321
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	2.190.660	-	-	-
Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις	120.791.507	-	-	-
	134.910.115	37.200.124	-	95.871.321
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	-	-	-
	171.876.447	29.436.448	49.813.368	6.193.306

Η Διεύθυνση παρακολουθεί τις κυμαινόμενες προβλέψεις του αποθεματικού ρευστότητας της Εταιρείας και του Συγκροτήματος (περιλαμβάνει αχρησιμοποίητες δανειοληπτικές διευκολύνσεις (Σημ. 23) 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. 23), ενώ η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχει εγγυηθεί δανεισμό συγγενικών εταιρειών (Σημ. 26). Η Εταιρεία έχει λάβει νομικά δεσμευτική στήριξη από τη CTC μέχρι €1,2εκ. για περίοδο 12 μηνών από την ημερομηνία έκδοσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

(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 ωφελήματα 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 βρισκόταν σε παραβίαση των συμβάσεων δανεισμού τους και συγκεκριμένα της συμφωνίας για την αναλογία κάλυψης τόκων (interest cover ratio) και ως αποτέλεσμα η τράπεζα είχε το δικαίωμα να ζητήσει επιπλέον εξασφαλίσεις. Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν βρίσκονται σε παραβίαση των συμβάσεων δανεισμού.

Η σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 ήταν ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Σύνολο δανεισμού (Σημ. 23)	23.123.333	61.669.599	112.665.341	92.675.479
Μείον: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 20)	(161.534)	(126.424)	(111.610)	(86.542)
Καθαρός δανεισμός	22.961.799	61.543.175	112.553.731	92.588.937
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	51.729.148	31.803.854	9.296.192	(9.444.566)
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	74.690.947	93.347.029	121.849.923	83.144.371
Σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	31%	66%	92%	111%

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 και της Εταιρείας τα οποία είναι υπολογισμένα σε δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Το Συγκρότημα	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Συνολικό υπόλοιπο €
31 Δεκεμβρίου 2020				
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
Το Συγκρότημα				
31 Δεκεμβρίου 2019				
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

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 (2019: €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)

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.

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 κάνουν 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

7 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές (συνέχεια)

- **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 2020 παρατίθενται στη Σημείωση 16 «Επενδύσεις σε ακίνητα».

- **Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

Η πρόβλεψη ζημιάς για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία βασίζεται σε παραδοχές σχετικά με τους κινδύνους αθέτησης και τις αναμενόμενες ζημιές. 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 τις χρηματοοικονομικές εγγυήσεις βασίζεται σε παραδοχές σχετικά με τους κινδύνους αθέτησης και τις αναμενόμενες ζημιές. 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. Το ποσοστό πρόβλεψης ζημιάς υπολογίζεται με βάση τον μέσο όρο 5 ετών της αξιολόγησης της πιστοληπτικής ικανότητας του ομίλου CTC με βάση αξιολογήσεις από εξωτερικά ιδρύματα. Λεπτομέρειες σχετικά με τις βασικές παραδοχές και τις εισροές που χρησιμοποιήθηκαν παρατίθενται στη Σημείωση 6 Πιστωτικού Κινδύνου.

Μια αύξηση ή μείωση στην πιστοληπτική ικανότητα κατά μία βαθμίδα σε σύγκριση με την πιστοληπτική ικανότητα που χρησιμοποιήθηκε στις εκτιμήσεις ΑΠΖ που υπολογίστηκαν την 31 Δεκεμβρίου 2020 θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση ή τη μείωση ζημιάς κατά €380.393 (2019: €744.538) των προβλέψεων.

- **Συνεχιζόμενη δραστηριότητα**

Οι Διεύθυνση κάνει παραδοχές για να εκτιμήσει εάν είναι κατάλληλο για το Συγκρότημα και την Εταιρεία να ετοιμάζουν τις οικονομικές καταστάσεις με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη τις επιχειρηματικές δραστηριότητες και τους κύριους κινδύνους (Σημ. 2) και αβεβαιότητες (Σημ. 6) του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Η Διεύθυνση χρησιμοποίησε πρόβλεψη ταμειακών ροών μέχρι τις 29 Φεβρουαρίου 2024 για την αξιολόγηση της βάσης της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας που βασίστηκε στα ακόλουθα:

- Ότι η Εταιρεία και το Συγκρότημα θα έχουν επιτύχει τον προϋπολογισμό τους (διαχείριση εξόδων, δανεισμού και κεφάλαιού κίνησης).
- Πραγματικά οικονομικά αποτελέσματα μέχρι 30 Νοεμβρίου 2022.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

7 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές (συνέχεια)

• Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

- Οφέλη από την Συμφωνία ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού (Σημείωση 2).
- Ανανέωση υφιστάμενων τραπεζικών διευκολύνσεων και συνεχής τραπεζική υποστήριξη.
- Υφιστάμενες συμφωνίες ενοικίασης ακινήτων στη συγγενική εταιρεία Ermes Department Stores Plc.
- Νομικά δεσμευτική στήριξη και ικανότητα αυτής από τη μητρική εταιρεία.

• Αναγνώριση, ταξινόμηση, επιμέτρηση και αποτίμηση αναβαλλόμενης αποζημίωσης από μητρική Εταιρεία

Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 2, το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν αναγνωρίσει αναβαλλόμενη αποζημίωση από μητρική Εταιρεία ύψους €27.500.000. Η αναγνώριση αυτή, βασίστηκε στην παραδοχή εκ μέρους της Διεύθυνσης ότι έκδοση της πολεοδομικής άδειας σε σχέση με το Aura είναι σχεδόν βέβαιη.

Η Διεύθυνση ταξινόμησε την αναβαλλόμενη αποζημίωση αυτή ως χρηματοοικονομικό στοιχείο σε αποσβεσμένο κόστος. Η επιμέτρηση της αναβαλλόμενης αποζημίωσης έγινε με βάση τη δίκαιη αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ροών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για τη συνολική αποζημίωση συνολικού ύψους €57.500.000 μείον το ποσό που έχει ήδη εξοφληθεί από την Τράπεζα Κύπρου και αναγνωριστεί από την CTC ως πληρωτέο προς την Εταιρεία και συνεπώς το Συγκρότημα υπό τη μορφή δανεισμού συνολικού ύψους €30.000.000. Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, η Διεύθυνση έχει εξετάσει τις μελλοντικές ροές και ως εκ τούτου την ικανότητα της μητρικής Εταιρείας να πληρώσει την αναβαλλόμενη αποζημίωση με βάση συμφωνημένο πλαίσιο. Συνεπώς, το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν έχουν αναγνωρίσει πρόνοια μελλοντικών ζημιών σε σχέση με την αναβαλλόμενη αποζημίωση.

Συναλλαγές με μετόχους

Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 27(iv), το Συγκρότημα και η Εταιρεία έλαβαν επιπρόσθετη αποζημίωση ύψους €23.000.000 από συγγενικές εταιρείες του Ομίλου CTC, ως απόρροια των πράξεων στις οποίες προσχώρησε ο Όμιλος στη βάση των γενικότερων συμφωνιών DFAS με τραπεζικά ιδρύματα.

Η Διοίκηση έχει αξιολογήσει την εν λόγω συναλλαγή και έχει κάνει την παραδοχή ότι δεν εμπεριέχει εμπορική ουσία λόγω του ότι το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν ήδη αποζημιωθεί για ζημιές που έχουν υποστεί λόγω των συμφωνιών DFAS. Ως εκ τούτου, τα €23.000.000 έχουν θεωρηθεί συναλλαγή με μετόχους και έχουν πιστωθεί στην ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων του Συγκροτήματος και στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020.

8 Άλλα έσοδα

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Πιστωτικά μερίσματα	-	-	1.826.000	1.202.999
Συμβουλευτικές υπηρεσίες	215.649	275.894	258.075	319.530
Άλλες/ο (ζημιές)/εισόδημα	(4.083)	30.534	12.984	1.300
Σύνολο	211.566	306.428	2.097.059	1.523.829

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

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

9 Άλλες ζημιές – καθαρά

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός				
Κέρδος/(ζημιά) από πωλήσεις (Σημ. 15)	2.500	(51.658)	2.500	(10.152)
Άλλες ζημιές	(449.489)	-	(449.489)	-
Σύνολο άλλων ζημιών	(446.989)	(51.658)	(446.989)	(10.152)

Οι άλλες ζημιές προέρχονται από υποχρέωση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για πληρωμή υποχρεώσεων θυγατρικής εταιρείας που πωλήθηκε τα προηγούμενα χρόνια. Το ποσό αυτό αποτελεί πρόβλεψη η οποία υπολογίστηκε κατά το τέλος του έτους.

10 Ανάλυση εξόδων κατά είδος

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (Σημ. 15)	40.509	38.819	4.013	7.160
Αμοιβή συμβούλων Σημ. 27(vii))	31.090	33.090	31.090	33.090
Επαγγελματικά δικαιώματα	462.847	380.870	412.884	410.483
Έξοδα κτιρίων και εγκαταστάσεων	160.172	215.148	13.831	151.107
Έξοδα γραφείου	28.312	30.452	27.782	21.732
Έξοδα ταξιδιών	-	74	-	74
Ασφάλειες	50.240	74.866	23.968	45.810
Αμοιβή ελεγκτών	58.129	61.000	40.000	45.000
Αμοιβή ελεγκτών – προηγούμενα έτη	175.980	33.725	175.024	33.200
Νομικά έξοδα	8.205	55.559	8.205	55.559
Χρεώσεις τραπεζών	17.904	8.695	16.667	5.671
Δωρεές και συνδρομές	-	13.250	-	13.250
Έξοδα Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου	31.817	19.435	31.817	19.435
Κόστος προσωπικού (Σημ. 11)	480.356	523.540	421.210	451.978
Διαφημιστικά και άλλα έξοδα προώθησης	4.272	4.428	4.272	3.373
Φόροι και άδειες	37.943	-	2.597	16.250
Έξοδα Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης	-	119.496	-	-
Έξοδα κοινόχρηστων χώρων	-	59.305	-	40.151
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	27.471	222.420	-	185.645
Λοιπά έξοδα	52.929	118.750	68.967	102.376
Εισπρακτέα – χρέωση απομείωσης για επισφαλή χρέη	-	1.325	-	-
Συνολικό κόστος γενικών εξόδων και εξόδων διοικητικής λειτουργίας	1.668.176	2.014.247	1.282.327	1.641.344

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 2020 ανήλθαν σε €58.129 και €40.000 αντίστοιχα (2019: Συγκρότημα €61.000 και Εταιρεία €45.000). Οι συνολικές αμοιβές που χρεώθηκαν από το νόμιμο ελεγκτικό γραφείο του Συγκροτήματος και στις Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 για στις υπηρεσίες εξακρίβωσης ήταν ως εξής:

Συγκρότημα €60.000 (2019: €35.400), Εταιρεία €60.000 (2019: €28.500) για υπηρεσίες φορολογικών συμβούλων και Συγκρότημα € Μηδέν (2019: €15.000), Εταιρεία €Μηδέν (2019: €15.000) για άλλες υπηρεσίες διαβεβαιώσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

11 Κόστος προσωπικού

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Μισθοί	418.624	423.426	363.663	355.594
Κοινωνικές ασφαλίσσεις και άλλα ταμεία	52.485	72.498	48.500	68.768
Εισφορές στο Ταμείο προνοίας	9.247	27.616	9.047	27.616
Σύνολο	480.356	523.540	421.210	451.978
Μέσος όρος απασχοληθέντος προσωπικού κατά τη διάρκεια του έτους	15	13	10	10

12 Χρηματοδοτικά (έξοδα)/έσοδα

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Χρεωστικοί και χρηματοδοτικοί τόκοι πληρωτέοι για χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που δεν επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων:				
Χρεωστικοί τόκοι:				
Τραπεζικά δάνεια	(1.550.432)	(1.108.931)	(1.550.432)	(1.108.931)
Τραπεζικές διευκολύνσεις	(8.785)	(40.725)	(8.778)	(40.717)
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (Σημ. 27(iv))	(951.229)	(1.747.555)	(951.229)	(1.747.555)
Δανεισμός από θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 27(iv))	-	-	(2.108.715)	(1.448.635)
Σύνολο χρεωστικών τόκων	(2.510.446)	(2.897.211)	(4.619.154)	(4.345.838)
Καθυστερημένη φορολογία	(5)	(2.514)	(5)	-
Άλλοι τόκοι/εκπτώσεις	-	(321)	-	-
Σύνολο χρηματοδοτικών εξόδων	(2.510.451)	(2.900.046)	(4.619.159)	(4.345.838)
Χρηματοδοτικά έσοδα				
Πιστωτικοί τόκοι:				
Τραπεζικά υπόλοιπα	-	9.481	-	9.481
Δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 27(v))	-	-	548.146	681.573
Δάνεια σε συγγενικές εταιρείες (Σημ. 27(v))	666.458	-	666.458	-
Σύνολο πιστωτικών τόκων που υπολογίζονται με βάση το πραγματικό επιτόκιο από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	666.458	9.481	1.214.604	691.054
Σύνολο χρηματοδοτικών εξόδων - καθαρά	(1.843.993)	(2.890.565)	(3.404.555)	(3.654.784)

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

13 Χρέωση/(πίστωση) φορολογίας

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Τρέχουσα φορολογία:				
Πρόβλεψη για φορολογικές υποχρεώσεις	293.617	462.226	-	-
Αμυντική εισφορά	14.768	29.014	-	2.844
Συνολική τρέχουσα φορολογία	308.385	491.240	-	2.844
Αναβαλλόμενη φορολογία (Σημ. 24)				
Δημιουργία και αντιστροφή προσωρινών διαφορών	(8.794.479)	(209.079)	(466.456)	(1.179.721)
Συνολική αναβαλλόμενη φορολογία	(8.794.479)	(209.079)	(466.456)	(1.179.721)
(Πίστωση)/χρέωση φορολογίας	(8.486.094)	282.161	(466.456)	(1.176.877)

Ο φόρος επί των ζημιών 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	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Ζημιά πριν τη φορολογία	(11.560.800)	(8.522.861)	(4.725.698)	(9.986.775)
Φόρος υπολογιζόμενος με το εφαρμόσιμο ποσοστό εταιρικής φορολογίας ύψους 12,5%	(1.445.100)	(1.065.358)	(590.712)	(1.248.347)
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	1.668.600	1.230.799	819.976	313.857
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	(599.785)	(996.974)	(699.811)	(449.061)
Διαφορά συντελεστή εταιρικού φόρου και φόρου κεφαλαιουχικών κερδών και επίδραση πληθωρισμού	(8.674.382)	574.032	(492.013)	(288.060)
Επίδραση χρησιμοποίησης φορολογικών ζημιών προηγούμενων ετών για τις οποίες δεν έγινε πρόνοια αναβαλλόμενης φορολογίας	509.926	468.626	496.104	491.890
Φορολογία προηγούμενων ετών	14.507	-	-	-
Αμυντική εισφορά	14.768	29.013	-	2.844
Αμυντική εισφορά – προηγούμενων ετών	-	524	-	-
Πρόστιμο	25.372	41.499	-	-
(Πίστωση)/χρέωση φορολογίας	(8.486.094)	282.161	(466.456)	(1.176.877)

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

Φορολογικές ζημιές μέχρι 5 ετών μπορούν να μεταφερθούν και να χρησιμοποιηθούν έναντι φορολογικών κερδών.

Κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις, οι τόκοι μπορεί να εξαιρούνται από φόρο εισοδήματος και να υπόκεινται μόνο σε έκτακτη εισφορά για την άμυνα με ποσοστό 30%.

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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

14 Ζημιές ανά μετοχή

Οι βασικές ζημιές ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση της ζημιάς που αναλογεί στις 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. 21).

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	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Ζημιά που αντιστοιχεί στους μετόχους	(3.074.706)	(8.805.022)	(4.259.242)	(8.809.898)
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	(1,44)	(4,12)	(1,99)	(4,12)

15 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

Το Συγκρότημα	Βελτιώσεις ενοικιαζόμενων κτιρίων €	Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2019				
Κόστος ή εκτίμηση	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
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019				
Αρχική καθαρή λογιστική αξία	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)
Τελική καθαρή λογιστική αξία	8.638	137.714	-	146.352
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019/ την 1 Ιανουαρίου 2020				
Κόστος ή εκτίμηση	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
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020				
Αρχική καθαρή λογιστική αξία	8.638	137.714	-	146.352
Προσθήκες	-	5.955	-	5.955
Πωλήσεις	-	-	(43.500)	(43.500)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις – πωλήσεις	-	-	43.500	43.500
Χρέωση απομείωσης - κόστος	-	(478.653)	-	(478.653)
Χρέωση απομείωσης - συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	478.653	-	478.653
Χρέωση απόσβεσης (Σημ. 10)	(1.482)	(39.027)	-	(40.509)
Τελική καθαρή λογιστική αξία	7.156	104.642	-	111.798
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020				
Κόστος ή εκτίμηση	35.364	201.060	61.658	298.082
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(28.208)	(96.418)	(61.658)	(186.284)
Καθαρή λογιστική αξία	7.156	104.642	-	111.798

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

15 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

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

	2020	2019
	€	€
Καθαρή λογιστική αξία	-	60.712
Κέρδος/(ζημιά) από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (Σημ. 9)	2.500	(51.658)
Εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	<u>2.500</u>	<u>9.054</u>

Η Εταιρεία

	Βελτιώσεις ενοικιαζόμενων κτιρίων €	Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2019				
Κόστος ή εκτίμηση	24.636	107.104	110.822	242.562
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(21.764)	(96.436)	(110.745)	(228.945)
Καθαρή λογιστική αξία	<u>2.872</u>	<u>10.668</u>	<u>77</u>	<u>13.617</u>
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019				
Αρχική καθαρή λογιστική αξία	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)
Τελική καθαρή λογιστική αξία	<u>408</u>	<u>5.972</u>	<u>-</u>	<u>6.380</u>

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019/ την 1 Ιανουαρίου 2020

Κόστος ή εκτίμηση	24.636	105.204	69.254	199.094
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(24.228)	(99.232)	(69.254)	(192.714)
Καθαρή λογιστική αξία	<u>408</u>	<u>5.972</u>	<u>-</u>	<u>6.380</u>

Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

Αρχική καθαρή λογιστική αξία	408	5.972	-	6.380
Πωλήσεις	-	-	(43.500)	(43.500)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις – πωλήσεις	-	-	43.500	43.500
Χρέωση απόσβεσης (Σημ. 10)	(408)	(3.605)	-	(4.013)
Τελική καθαρή λογιστική αξία	<u>-</u>	<u>2.367</u>	<u>-</u>	<u>2.367</u>

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020

Κόστος ή εκτίμηση	24.636	105.204	25.754	155.594
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(24.636)	(102.837)	(25.754)	(153.227)
Καθαρή λογιστική αξία	<u>-</u>	<u>2.367</u>	<u>-</u>	<u>2.367</u>

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

	2020	2019
	€	€
Καθαρή λογιστική αξία	-	19.206
Κέρδος/(ζημιά) από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (Σημ. 9)	2.500	(10.152)
Εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	<u>2.500</u>	<u>9.054</u>

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

16 Επενδύσεις σε ακίνητα

Το Συγκρότημα

	Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη	Πολυ- καταστήματα	Καταστήματα	Γραφεία/ διαμερίσματα	Γη και κτίρια που δεν αξιοποιούνται	Σύνολο 2020	Σύνολο 2019
	€	€	€	€	€	€	€
Ιεραρχία δίκαιης αξίας	3	3	3	3	3	3	3
Δίκαιη αξία την 1η Ιανουαρίου (2)	75.400.000	7.967.273	3.839.111	5.500.000	4.032.727	96.739.111	104.039.111
Προσθήκες	-	-	-	-	-	-	114.418
Πωλήσεις (1)	(75.500.000)	-	(1.600.000)	-	(900.000)	(78.000.000)	(14.300.000)
Καθαρή (ζημιά)/κέρδος από προσαρμογές στη δίκαιη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	-	(1.217.273)	(250.000)	(220.000)	293.273	(1.394.000)	6.885.582
Μεταφορά μεταξύ κατηγοριών	100.000	-	(880.000)	-	780.000	-	-
Δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου	-	6.750.000	1.109.111	5.280.000	4.206.000	17.345.111	96.739.111

Η Εταιρεία

	Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη	Πολυ- καταστήματα	Γη και κτίρια που δεν αξιοποιούνται	Σύνολο	Σύνολο
	€	€	€	€	€
Ιεραρχία δίκαιης αξίας	3	3	3	3	3
Δίκαιη αξία την 1 Ιανουαρίου	18.009.112	-	1.500.000	19.509.112	33.809.112
Προσθήκες	-	-	-	-	-
Πωλήσεις (1)	(18.000.000)	-	-	(18.000.000)	(14.300.000)
Καθαρό κέρδος από προσαρμογές στη δίκαιη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	-	-	400.000	400.000	-
Δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου	9.112	-	1.900.000	1.909.112	19.509.112

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 3 Ιουλίου 2020 το πολυκατάστημα Central και η γη Davenport στη Λευκωσία, που ανήκει στην Εταιρεία τα οποία μετατράπηκαν από γη και πολυκατάστημα σε πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη για να αντικατοπτρίζουν την υψηλότερη και καλύτερη χρήση τους (highest and best use) και το Zako Κουμανταρίας που ανήκει στο Συγκρότημα, μεταφέρθηκαν στην Ελληνική Τράπεζα έναντι ανταλλαγής δανεισμού (Σημ.2).

Στις 25 Ιουνίου 2020, το πολυκατάστημα Ολύμπια που ανήκει στη θυγατρική εταιρεία LBSP - Limassol Beach & Seaview Properties Ltd μεταφέρθηκε στην Τράπεζα Κύπρου έναντι ανταλλαγής δανεισμού στην υψηλότερη και καλύτερη χρήση του (highest and best use) (Σημ. 2).

- (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). Στις 19 Ιουνίου 2019, το πολυκατάστημα Κόροιβος στην Πάφο που ανήκει στην Εταιρεία μεταφέρθηκε στην Τράπεζα Κύπρου έναντι ανταλλαγής δανεισμού (Σημ. 2).

Η πολιτική του Συγκροτήματος και της Εταιρείας είναι να αναγνωρίζει τις μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας δίκαιης αξίας 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 εξασφαλίσεις αξίας που ανέρχεται σε €12.756.436 (2019: €51.155.440) και της Εταιρείας αξίας €μηδέν (2019: €11.289.116) (Σημ. 23).

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

16 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παραχώρησαν υποθήκη σε επενδυτικά ακίνητα αξίας €3.645.000 (2019: €3.645.000) και €1.965.000 (2019: €1.965.000) αντίστοιχα για εξασφάλιση τραπεζικών διευκολύνσεων συγγενικής εταιρείας (Σημ. 26(i)).

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

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία

Το Συγκρότημα	2020	2019
	€	€
Καθαρή λογιστική αξία	20.500.000	14.300.000
Έξοδα πώλησης	-	311.669
Ζημιά από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα (Σημ. 2)	(1.892.000)	(4.231.669)
Ποσό ανταλλαγής έναντι δανεισμού/Εισπράξεις από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα	18.608.000	10.380.000

Η Εταιρεία	2020	2019
	€	€
Καθαρή λογιστική αξία	18.000.000	14.300.000
Έξοδα πώλησης	-	311.669
Ζημιά από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα (Σημ. 2)	(1.714.000)	(4.231.669)
Ποσό ανταλλαγής έναντι δανεισμού/Εισπράξεις από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα	16.286.000	10.380.000

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 διάθεσή της, περιλαμβανομένων εκτιμήσεων για όλα τα ακίνητα του Συγκροτήματος από τους ανεξάρτητους εκτιμητές Αντώνη Λοΐζου και Συνεργάτες, Ρόης Νικολαΐδης και Κ. Ταλατίνης, Φ Χριστοδούλου 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 τις συνθήκες της αγοράς. Αλλαγές στις δίκαιες αξίες αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές.

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

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Εισόδημα από δικαιώματα χρήσης ακινήτων	683.550	2.533.195	23.260	685.026
Εισόδημα από ενοίκια/χώροι στάθμευσης	182.504	1.489.428	-	-
Σύνολο εισοδημάτων	866.054	4.022.623	23.260	685.026

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 2020 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 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 2020

Το Συγκρότημα

Ακίνητο	Εκτίμηση Τεχνική αποτίμησης	Μη-παρατηρήσιμα δεδομένα	Εύρος μη παρατηρήσιμων δεδομένων (σταθμισμένος μέσος όρος)	Απόδοση ενοικίου	Ποσοστό πληρότητας
Πολυκαταστήματα	€6.750.000 Εισοδηματική μέθοδος	Εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα	€5	8%	100%
Καταστήματα	€1.109.111 Εισοδηματική μέθοδος	Εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα	€3-€5	7%	100%
Γραφεία/διαμερίσματα	€5.280.000 Εισοδηματική μέθοδος	Εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα ανά τ.μ.	€4	6,80%	100%
Γη και κτίρια που δεν αξιοποιούνται	€4.206.000 Εισοδηματική μέθοδος/προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων	Εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα/ τιμή ανά τ.μ.	€430 - €1.500	-	0%
	<u>€17.345.111</u>				

Η Εταιρεία

Ακίνητο	Εκτίμηση Τεχνική αποτίμησης	Μη-παρατηρήσιμα δεδομένα	Εύρος μη παρατηρήσιμων δεδομένων (σταθμισμένος μέσος όρος)	Απόδοση ενοικίου	Ποσοστό πληρότητας
Γη και κτίρια που δεν αξιοποιούνται	€1.909.112 Προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων	Τιμή ανά τ.μ.	€1.500	-	-
	<u>€1.909.112</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

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 τ.μ. ανά μήνα	€6	8%	100%
Πολυώροφες οικιστικές αναπτύξεις	€75.500.000	Εισοδηματική μέθοδος	Τιμή πώλησης ανά τ.μ. 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 τ.μ. ανά μήνα	€4 - €6	6,3% -7%	68%
Γραφεία/διαμερίσματα	€5.500.000	Εισοδηματική μέθοδος/προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων	Εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα/ τιμή ανά τ.μ.	€4	6,5%	100%
Γη και κτίρια που δεν αξιοποιούνται	€3.932.727	Προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων	Τιμή ανά τ.μ.	€400-€1.300	-	0%
	<u>€96.739.111</u>					

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 τ.μ. Επαγγελματικά έξοδα Ρυθμός πώλησης	€3.520 - €4.708 8% στην τιμή 7 χρόνια	13,30% - -	100% - -
Γη και κτίρια που δεν αξιοποιούνται	€1.500.000	Προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων	Τιμή ανά τ.μ.	€1.300	-	0%
	<u>€19.509.112</u>					

Ευαισθησία των εκτιμήσεων της Διεύθυνσης – 31 Δεκεμβρίου 2020

Το Συγκρότημα

			Αλλαγή στην απόδοση ενοικίου		
			-0,50%	0,00%	0,50%
Πολυκαταστήματα	Αλλαγή στην τιμή ενοικίασης	-10%	€6.592.427	€6.074.998	€5.632.883
		0%	€7.324.919	€6.750.000	€6.258.758
		10%	€8.057.411	€7.424.998	€6.884.634
Καταστήματα	Αλλαγή στην τιμή ενοικίασης	-10%	€1.068.345	€900.000	€922.360
		0%	€1.187.050	€1.100.000	€1.024.845
		10%	€1.305.755	€1.210.000	€1.127.329
			Αλλαγή στην απόδοση ενοικίου		
			-1,00%	0,00%	1,00%
Γραφεία/ διαμερίσματα	Αλλαγή στην τιμή ενοικίασης	-10%	€5.132.215	€4.752.000	€4.424.235
		0%	€5.702.461	€5.280.000	€4.915.816
		10%	€6.272.708	€5.808.000	€5.407.398

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

16 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Ευαισθησία των εκτιμήσεων της Διεύθυνσης – 31 Δεκεμβρίου 2020 (συνέχεια)

Η Εταιρεία

		Μείωση στην τιμή ανά τ.μ. €	Αύξηση στην τιμή ανά τ.μ. €
Γη και κτίρια που δεν χρησιμοποιούνται	Συγκριτικές τιμές +/-15%	(283.367)	283.367

Ευαισθησία των εκτιμήσεων της Διεύθυνσης – 31 Δεκεμβρίου 2019

Το Συγκρότημα

			Αλλαγή στην απόδοση ενοικίου		
			-0,50%	0,00%	0,50%
Πολυκαταστήματα	Αλλαγή στην 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 στην τιμή ενοικίασης	-10%	€3.672.610	€3.411.112	€3.184.462
		0%	€4.079.665	€3.839.112	€3.537.278
		10%	€4.486.721	€4.167.112	€3.890.095
Γραφεία/ διαμερίσματα	Αλλαγή στην τιμή ενοικίασης	-10%	€5.348.091	€4.936.500	€4.583.734
		0%	€5.942.324	€5.500.000	€5.093.038
		10%	€6.536.556	€6.033.500	€5.602.341

		Μείωση στην τιμή ανά τ.μ. €	Αύξηση στην τιμή ανά τ.μ. €
Γη και κτίρια που δεν χρησιμοποιούνται	Συγκριτικές τιμές +/-15%	(589.909)	589.909
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη – Πολυκατάστημα Ολύμπια	Επιπλέον 1 χρόνος	Επιπλέον 1 χρόνος	Επιπλέον 2 χρόνια
	Αλλαγή στο ρυθμό πώλησης	(1.600.000)	(3.200.000)
		Μείωση στην τιμή πώλησης διαμερισμάτων €	Αύξηση στην τιμή πώλησης διαμερισμάτων €
Αλλαγή τιμής +/-10%		(12.600.000)	12.600.000
		Μείωση στην απόδοση ενοικίου €	Αύξηση στην απόδοση ενοικίου €
Αλλαγή τιμής +/-1%		4.200.000	(3.800.000)
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη – Πολυκατάστημα Central	Μείωση στην τιμή πώλησης λιανικών χώρων €	Μείωση στην τιμή πώλησης λιανικών χώρων €	Αύξηση στην τιμή πώλησης λιανικών χώρων €
	Αλλαγή τιμής +/-5%	(270.000)	270.000
		Μείωση στην τιμή πώλησης διαμερισμάτων €	Αύξηση στην τιμή πώλησης διαμερισμάτων €
Αλλαγή τιμής +/-10%		(2.660.000)	2.660.000
		Μείωση στα επαγγελματικά έξοδα €	Αύξηση στα επαγγελματικά έξοδα €
Αλλαγή τιμής +/-1%		395.000	(395.000)

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

16 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

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

Η Εταιρεία

		Μείωση στην τιμή ανά τ.μ. €	Αύξηση στην τιμή ανά τ.μ. €
Γη και κτίρια που δεν χρησιμοποιούνται	Συγκριτικές τιμές +/-15%	(225.000)	225.000
Πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη – Πολυκατάστημα Central		Μείωση στην τιμή πώλησης Λιανικών χώρων €	Αύξηση στην τιμή πώλησης Λιανικών χώρων €
	Αλλαγή τιμής +/-5%	(270.000)	270.000
		Μείωση στην τιμή πώλησης διαμερισμάτων €	Αύξηση στην τιμή πώλησης διαμερισμάτων €
	Αλλαγή τιμής +/-10%	(2.660.000)	2.660.000
		Μείωση στα επαγγελματικά έξοδα €	Αύξηση στα επαγγελματικά έξοδα €
	Αλλαγή τιμής +/-1%	395.000	(395.000)

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 στις τρέχουσες τιμές 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

16 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

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

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

17 Επενδύσεις σε συνδεδεμένη εταιρεία

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Στην αρχή του έτους	9.668.618	9.427.071	4.187.739	4.187.739
Μερίδιο (ζημιάς)/κέρδους μετά τη φορολογία (1)	(188.660)	241.547	-	-
Στο τέλος του έτους	9.479.958	9.668.618	4.187.739	4.187.739

Πιο κάτω παρουσιάζεται η συνδεδεμένη εταιρεία της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2020, 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 δραστηριότητάς της.

Όνομα	Χώρα σύστασης	Ποσοστό κατοχής μετοχών		Μέθοδος υπολογισμού
		2020	2019	
		%	%	
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	Κύπρος	17,59	17,59	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"). 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).

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. 23).

Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες συνδεδεμένων εταιρειών

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

Συνοπτικός ισολογισμός

	Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη	
	2020	2019
	€	€
Κυκλοφορούν		
Ενεργητικό	6.253.040	6.150.566
Υποχρεώσεις	(3.119.717)	(3.188.239)
Σύνολο καθαρού τρεχούμενου ενεργητικού	<u>3.133.323</u>	<u>2.962.327</u>
Μη κυκλοφορούν		
Ενεργητικό	54.644.371	55.894.371
Υποχρεώσεις	(4.805.255)	(4.811.505)
Σύνολο καθαρού μη κυκλοφορούν ενεργητικού	<u>49.839.116</u>	<u>51.082.866</u>
Καθαρό ενεργητικό	<u>52.972.439</u>	<u>54.045.193</u>

Συνοπτική κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων

	2020	2019
	€	€
Εισοδήματα	<u>102.474</u>	<u>102.194</u>
(Ζημιά)/κέρδος πριν τη φορολογία	(1.228.915)	1.453.833
Φορολογία	<u>156.250</u>	<u>(80.625)</u>
(Ζημιά)/κέρδος μετά τη φορολογία	<u>(1.072.665)</u>	<u>1.373.208</u>
Μερίσματα που πληρώθηκαν	<u>-</u>	<u>-</u>

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

	2020	2019
	€	€
Αρχικό υπόλοιπο καθαρού ενεργητικού	54.045.193	52.673.391
(Ζημιά) / κέρδος για το έτος	(1.072.665)	1.373.208
Αμυντική εισφορά σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος	(89)	(1.406)
Τελικό υπόλοιπο καθαρού ενεργητικού	<u>52.972.439</u>	<u>54.045.193</u>
	2020	2019
	€	€
Ποσοστό κατοχής μετοχών (17,59%) σε συνδεδεμένη εταιρεία	9.317.852	9.506.549
Υπεραξία	162.106	162.069
Λογιστική αξία	<u>9.479.958</u>	<u>9.668.618</u>

18 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Η Εταιρεία	2020	2019
	€	€
Στην αρχή του έτους	47.812.498	47.812.498
Απομείωση επενδύσεων	(888.831)	-
Στο τέλος του έτους	<u>46.923.667</u>	<u>47.812.498</u>

Η Εταιρεία αναγνώρισε ζημιά απομείωσης ύψους €888.831 για τη θυγατρική εταιρεία F.W.W. Super Department Stores Limited.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

18 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Οι λεπτομέρειες των θυγατρικών εταιρειών είναι ως εξής:

Όνομα	Κύρια δραστηριότητα	Συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο		Χώρα σύστασης
		2020 %	2019 %	
Θυγατρικές της Εταιρείας				
F.W.W. Super Department Stores Limited	Ενοικίαση των ακινήτων της στη Λάρνακα	100	100	Κύπρος
Zako Limited	Ενοικίαση των ακινήτων της στη Λεμεσό, Λάρνακα, Πάφο	100	100	Κύπρος
Niola Estates Limited	Ιθύνουσα εταιρεία της Estelte Limited που κατέχει ακίνητη περιουσία	100	100	Κύπρος
Realtra Limited	Ιθύνουσα εταιρεία της Calandra Limited που κατέχει ακίνητη περιουσία	100	100	Κύπρος
Chrysochou Merchants Limited	Επένδυση στην Cyprus Limni Resorts & GolfCourses 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	100	100	Κύπρος
Perscitus Trading Limited ¹	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Ermetra Limited ¹	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Rocantra Limited ¹	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Pretia Trading Limited ¹	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Θυγατρικές της Zako Limited				
Zaco Estate Limited	Αδρανής	100	100	Κύπρος
The Cyprus Supply Company Limited	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Elermi 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
Scabious Trading Limited ¹	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Ophrys Limited ¹	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Ratma Enterprises Limited ¹	Αδρανής	100	100	Κύπρος

Όλες οι θυγατρικές εταιρείες συμπεριλαμβάνονται στην ενοποίηση.

Η Εταιρεία αξιολογεί αν υπάρχει απομείωση στις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες λαμβάνοντας υπόψη τη δίκαιη αξία των ακινήτων που κατέχουν. Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 αναγνωρίστηκε ζημιά απομείωσης ύψους €888.831 (2019: €Μηδέν).

- (1) Για τις πιο πάνω εταιρείες, έχει καταχωρηθεί ένσταση στο Τμήμα Εφόρου Εταιρειών για την διαγραφή τους.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

19 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

α) Εμπορικά εισπρακτέα

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Εμπορικά εισπρακτέα	2.736	1.684	-	-
Μείον: πρόβλεψη ζημιάς εμπορικών εισπρακτέων	(46)	(1.325)	-	-
Εμπορικά εισπρακτέα - καθαρά	2.690	359	-	-

(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 εισπρακτέων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Ευρώ - νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	2.690	359	-	-

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

19 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

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	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Μη κυκλοφορούντα				
Δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 27(v))	-	-	12.533.633	13.890.374
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης για χρεωστικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	-	-	(1.304.713)	-
	-	-	11.228.920	13.890.374
Δάνειο σε μητρική εταιρεία (Σημ. 2, 27(v))	29.606.344	-	29.606.344	-
Δάνεια σε συγγενικές εταιρείες (Σημ. 27(v))	1.672.116	1.363.175	1.672.116	1.363.175
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	31.278.460	1.363.175	42.507.380	15.253.549
Κυκλοφορούντα				
Εισπρακτέα από θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 27(iii))	-	-	720	720
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 27(iii))	136.618	184.002	136.618	183.054
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 27(iii))	1.063.860	1.063.860	1.063.860	1.063.860
Άλλα εισπρακτέα	555.335	593.040	510.331	507.894
	1.755.813	1.840.902	1.711.529	1.755.528
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης για επισφαλή εισπρακτέα	(496.084)	(496.084)	(496.084)	(496.084)
Σύνολο κυκλοφορούντων	1.259.729	1.344.818	1.215.445	1.259.444
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος- καθαρά	32.538.189	2.707.993	43.722.825	16.512.993

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	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Μη κυκλοφορούντα				
Δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες	-	-	11.228.920	13.890.374
Δάνειο σε μητρική εταιρεία	29.606.344	-	29.606.344	-
Δάνεια σε συγγενικές εταιρείες	1.672.116	1.363.175	1.672.116	1.363.175

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

	2020	2019
	%	%
Δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες	4,75	4,75
Δάνεια σε συγγενική εταιρεία	4,75	4,75
Δάνειο σε μητρική εταιρεία	4,75	-

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

Λόγω της βραχυπρόθεσμης των κυκλοφορούντων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε 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	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Ευρώ - νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	32.538.189	2.707.993	43.722.825	16.512.993

(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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

19 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

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	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Εισηγμένοι τίτλοι – υποχρεωτικά επιμετρούμενοι σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων Μετοχικοί τίτλοι – Ευρώ - Χρηματιστήρια Αξιών Κύπρου	1.763	1.763	-	-
	<u>1.763</u>	<u>1.763</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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.

20 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Μετρητά στην τράπεζα και στο ταμείο	161.534	126.424	111.610	86.542
	<u>161.534</u>	<u>126.424</u>	<u>111.610</u>	<u>86.542</u>

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	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>

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 τω 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 (Σημ.26) στις 31 Μαΐου 2021.

Για εγγύηση αυτής της επιστολής η Εταιρεία ενεχυρίασε κατάθεση ύψους €5.000.000 υπέρ της τράπεζας. Το εν λόγω ακίνητο χρησιμοποιείτο από την συγγενική εταιρεία Ermes Department Stores Plc από το 2003, μετά το διαχωρισμό των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και ανάληψης των εμπορικών δραστηριοτήτων από την Ermes Department Stores Plc. Το ενοικιαστήριο έγγραφο παρέμεινε στο όνομα της Εταιρείας 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 2020	24.311.091	36.693.190	61.004.281
Μη ταμειακές συναλλαγές:			
Επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στις 31 Δεκεμβρίου 2020	737.545	-	737.545
Αποπληρωμές δανεισμού από μεταφορά ακινήτων στην τράπεζα	(13.896.079)	(4.138.061)	(18.034.140)
Εισόδημα από μεταφορά ακινήτων	-	(23.000.000)	(23.000.000)
Άλλες μη ταμειακές συναλλαγές	-	154.700	154.700
Ταμειακές συναλλαγές:			0
Εισπράξεις από δανεισμό	-	1.499.732	1.499.732
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(604.080)	(965.405)	(1.569.485)
Τόκοι που πληρώθηκαν (1)	-	-	-
Χρεωστικοί τόκοι	818.555	951.229	1.769.784
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	11.367.032	11.195.385	22.562.417

Η Εταιρεία

	Τραπεζικός δανεισμός €	Δάνεια από συγγενικές εταιρείες €	Σύνολο δανεισμού που απορρέει από χρηματοδοτικές δραστηριότητες €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	24.311.091	67.699.070	92.010.161
Μη ταμειακές συναλλαγές:			
Εισπράξεις δανεισμού από μεταφορά ακινήτων στην τράπεζα	-	58.033.952	58.033.952
Επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στις 31 Δεκεμβρίου 2020	737.545	-	737.545
Αποπληρωμές δανεισμού από μεταφορά ακινήτων στην τράπεζα	(13.896.079)	(4.138.061)	(18.034.140)
Μερίσματα από θυγατρικές εταιρείες	-	(1.556.000)	(1.556.000)
Εισόδημα από μεταφορά ακινήτων	-	(23.000.000)	(23.000.000)
Άλλες μη ταμειακές συναλλαγές	-	155.600	155.600
Ταμειακές συναλλαγές:			
Εισπράξεις από δανεισμό	-	1.640.770	1.640.770
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(604.080)	(1.157.882)	(1.761.962)
Τόκοι που πληρώθηκαν (1)	-	-	-
Χρεωστικοί τόκοι	818.555	3.059.944	3.878.499
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	11.367.032	100.737.393	112.104.425

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 2019	33.514.741	54.272.481	87.787.222
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 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	24.311.091	36.693.190	61.004.281

Η Εταιρεία

	Τραπεζικός δανεισμός €	Δάνεια από συγγενικές εταιρείες €	Σύνολο δανεισμού που απορρέει από χρηματοδοτικές δραστηριότητες €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	33.514.741	84.930.593	118.445.334
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 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 2019	24.311.091	67.699.070	92.010.161

(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	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	161.534	126.424	111.610	86.542
Μείον: Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 23)	(560.916)	(665.318)	(560.916)	(665.318)
	<u>(399.382)</u>	<u>(538.894)</u>	<u>(449.306)</u>	<u>(578.776)</u>

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

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Ευρώ - νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	161.534	126.424	111.610	86.542

21 Μετοχικό κεφάλαιο, αποθεματικό υπέρ το άρτιο και ίδιες μετοχές

	Αριθμός συνήθων μετοχών των 34 σεντ η καθεμία	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Ίδιες μετοχές €	Σύνολο €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019/ 1 Ιανουαρίου 2020/ 31 Δεκεμβρίου 2020	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 (2019: 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 2020 ήταν 234.920 (2019: 234.920).

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

22 Αποθεματικά δίκαιης αξίας

Το Συγκρότημα

	Επανεκτίμηση γης και κτιρίων €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2019	8.122.701	8.122.701
Μεταφορά στις ζημιές που κρατήθηκαν	(6.606.855)	(6.606.855)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019/1 Ιανουαρίου 2020	1.515.846	1.515.846
Μεταφορά στις ζημιές που κρατήθηκαν (1)	(15.363.297)	(15.363.297)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020	<u>(13.847.451)</u>	<u>(13.847.451)</u>

Η Εταιρεία

	Επανεκτίμηση γης και κτιρίων €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2019	(4.777.640)	(4.777.640)
Μεταφορά στις ζημιές που κρατήθηκαν	(4.745.367)	(4.745.367)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019/ 1 Ιανουαρίου 2020	(9.523.007)	(9.523.007)
Μεταφορά στις ζημιές που κρατήθηκαν (1)	(5.973.189)	(5.973.189)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020	<u>(15.496.196)</u>	<u>(15.496.196)</u>

Το αποθεματικό δίκαιης αξίας δημιουργήθηκε πριν το 2003 όπου το Συγκρότημα κατηγοριοποιούσε τα ακίνητα σε Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμό και οποιαδήποτε κέρδη ή ζημιές συμπεριλαμβάνονται 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.

- (1) Ποσό ύψους €15.363.297 (2019: €6.606.855) για το Συγκρότημα και €5.973.189 (2019: €4.745.367) για την Εταιρεία μεταφέρθηκαν στις ζημιές που κρατήθηκαν λόγω της ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού για το Συγκρότημα και πώλησης ακινήτου για την Εταιρεία και το Συγκρότημα που ολοκληρώθηκαν το 2020 και 2019 αντίστοιχα.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

23 Δανεισμός

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Βραχυπρόθεσμος				
Τραπεζικά παρατραβήγματα	560.916	665.318	560.916	665.318
Τραπεζικός δανεισμός	11.367.032	3.471.841	11.367.032	3.471.841
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (Σημ. 27(iv))	-	13.673.561	-	13.673.561
	11.927.948	17.810.720	11.927.948	17.810.720
Μη βραχυπρόθεσμος				
Τραπεζικός δανεισμός	-	20.839.250	-	20.839.250
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (Σημ. 27(iv))	11.195.385	23.019.629	11.195.385	23.019.629
Δανεισμός από θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 27(iv))	-	-	89.542.008	31.005.880
	11.195.385	43.858.879	100.737.393	74.864.759
Σύνολο δανεισμού	23.123.333	61.669.599	112.665.341	92.675.479

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Λήξη μη βραχυπρόθεσμου δανεισμού (εκτός από υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων)				
Από 1 μέχρι 2 έτη	-	26.545.245	33.902.859	26.545.245
Από 2 μέχρι 5 έτη	-	11.395.042	-	42.400.922
Πέραν των 5 ετών	11.195.385	5.918.592	66.834.534	5.918.592
	11.195.385	43.858.879	100.737.393	74.864.759

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	
	2020	2019	2020	2019
	%	%	%	%
Τραπεζικά παρατραβήγματα	5,56	4,05	5,56	4,05
Τραπεζικός δανεισμός	4,05	3,76	4,05	3,76
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	4,75	4,75	4,75	4,75
Δανεισμός από θυγατρική εταιρεία	-	-	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.

Ο τραπεζικός δανεισμός στο τέλος του έτους παρουσιάζεται ως βραχυπρόθεσμος στην ολότητα του λόγω καθυστερημένων δόσεων από την Εταιρεία.

Τα τραπεζικά δάνεια είναι αποπληρωτέα με δόσεις μέχρι το 2025.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

23 Δανεισμός (συνέχεια)

Τα τραπεζικά δάνεια και παρατραβήγματα είναι εξασφαλισμένα ως εξής:

Το Συγκρότημα

- (α) Με υποθήκη πάνω στις επενδύσεις σε ακίνητα €12.756.436 (2019: €51.155.440) (Σημ. 16).
- (β) Με εγγυήσεις από συγγενικές εταιρείες ύψους €20.503.217 (2019: €25.290.420).
- (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, F.W.W. Super Department Stores Limited και Apex Limited.
- (ε) Με δέσμευση 2 075 000 (2019: 2 075 000) μετοχών της εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Η Εταιρεία

- (α) Με υποθήκη πάνω στις επενδύσεις σε ακίνητα που κατέχονται από την Εταιρεία και τις θυγατρικές της €12.756.436 (2019: €51.155.440) (Σημ. 16).
- (β) Με εγγυήσεις από θυγατρικές ύψους €64.585.135 (2019: €88.785.135) και συγγενικές εταιρείες ύψους €20.503.217 (2019: €25.290.420).
- (γ) Με εκχώρηση ασφάλειας πυρός και σεισμού επί των ακινήτων της Εταιρείας.
- (δ) Με δέσμευση 2 075 000 (2019: 2 075 000) μετοχών της εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία και το Συγκρότημα βρίσκονταν σε παραβίαση των συμβάσεων δανεισμού τους και συγκεκριμένα της συμφωνίας για την αναλογία κάλυψης τόκων (interest cover ratio) και ως αποτέλεσμα η τράπεζα είχε το δικαίωμα να ζητήσει επιπλέον εξασφαλίσεις. Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν βρίσκονται σε παραβίαση των συμβάσεων δανεισμού.

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	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
6 μήνες ή λιγότερο	11.927.948	14.101.843	11.927.948	14.101.843
6-12 μήνες	-	81.601	-	81.601
1-5 χρόνια	11.195.385	47.486.155	100.737.393	78.492.035
	<u>23.123.333</u>	<u>61.669.599</u>	<u>112.665.341</u>	<u>92.675.479</u>

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

23 Δανεισμός (συνέχεια)

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν τις πιο κάτω αχρησιμοποίητες χρηματοδοτικές διευκολύνσεις:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Κυμαινόμενο επιτόκιο:				
Λήξη εντός ενός έτους (1)	-	-	-	-

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν υπερβεί το πιστωτικό όριο κατά €61.217 το 2020 (2019: €14.844)

(1) Οι διευκολύνσεις που λήγουν εντός ενός έτους είναι ετήσιες διευκολύνσεις που υπόκεινται σε αναθεώρηση σε διαφορετικές ημερομηνίες κατά το 2021 (2019: 2020).

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

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Ευρώ – νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	23.123.333	61.669.599	112.665.341	92.675.479

24 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

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

Το Συγκρότημα	2020	2019
	€	€
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:		
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που θα διακανονιστούν μετά από περίοδο δώδεκα μηνών	1.712.021	10.506.500
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις – καθαρές	1.712.021	10.506.500

Η μεικτή κίνηση στο λογαριασμό αναβαλλόμενης φορολογίας έχει ως εξής:

	2020	2019
	€	€
Στην αρχή του έτους	10.506.500	10.715.579
Πίστωση στις κερδοζημιές (Σημ. 13)	(8.794.479)	(209.079)
Στο τέλος του έτους	1.712.021	10.506.500

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

24 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 2019	3.169.332	7.546.247	10.715.579
(Πίστωση)/χρέωση:			
Κερδοζημιές (Σημ. 13)	(1.615.703)	1.406.624	(209.079)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019/1 Ιανουαρίου 2020	<u>1.553.629</u>	<u>8.952.871</u>	<u>10.506.500</u>
Πίστωση:			
Κερδοζημιές (Σημ. 13)	(120.097)	(8.674.382)	(8.794.479)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020	<u>1.433.532</u>	<u>278.489</u>	<u>1.712.021</u>

Η Εταιρεία

	2020 €	2019 €
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:		
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που θα διακανονιστούν μετά από περίοδο δώδεκα μηνών	<u>852.236</u>	<u>1.318.692</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις – καθαρές	<u>852.236</u>	<u>1.318.692</u>

Η μεικτή κίνηση στο λογαριασμό αναβαλλόμενης φορολογίας έχει ως εξής:

	2020 €	2019 €
Στην αρχή του έτους	1.318.692	2.498.413
Πίστωση στις κερδοζημιές (Σημ. 13)	(466.456)	(1.179.721)
Στο τέλος του έτος	<u>852.236</u>	<u>1.318.692</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 2019	1.505.324	993.089	2.498.413
Πίστωση:			
Κερδοζημιές (Σημ. 13)	(891.662)	(288.059)	(1.179.721)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019/1 Ιανουαρίου 2020	<u>613.662</u>	<u>705.030</u>	<u>1.318.692</u>
(Πίστωση)/χρέωση:			
Κερδοζημιές (Σημ. 13)	25.557	(492.013)	(466.456)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020	<u>639.219</u>	<u>213.017</u>	<u>852.236</u>

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

24 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις (συνέχεια)

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 €509.926 (2019: €468.626) και €441.413 (2019: €491.890) αντίστοιχα σε σχέση με φορολογικές ζημιές που ανέρχονται σε €4.079.408 (2019: €3.749.008) και €3.315.301 (2019: €3.935.121) αντίστοιχα.

Ζημιές ύψους €4.079.408 (2019: €3.749.008) λήγουν το 2025 για το Συγκρότημα. Ζημιές ύψους €3.315.301 (2019: €3.935.121) λήγουν το 2025 (2019) για την Εταιρεία.

25 Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Βραχυπρόθεσμοι				
Πληρωτέα σε συγγενικές εταιρείες (Σημ.27(iii))	71.194	77.809	67.944	74.444
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	2.725.175	2.530.754	2.122.716	1.837.479
Συνολικές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε άλλους πιστωτές σε αποσβεσμένο κόστος	2.796.369	2.608.563	2.190.660	1.911.923
Προκαταβολές από πελάτες	7.150	-	-	-
Κοινωνικές ασφαλίσεις και άλλοι φόροι	471.850	445.650	471.850	445.650
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	3.275.369	3.054.213	2.662.510	2.357.573

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 πιστωτών και οφειλόμενων εξόδων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Ευρώ-νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	3.275.369	3.054.213	2.662.510	2.357.573

26 Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

(i) Εγγυήσεις

Το Συγκρότημα παραχώρησε εγγυήσεις ύψους €139.812.808(2019: €164.237.835) και η Εταιρεία παραχώρησε εγγυήσεις ύψους €120.791.507 (2019: €150.716.534) για εξασφάλιση τραπεζικών διευκολύνσεων συγγενικών εταιρειών. Η Εταιρεία έλαβε εγγυήσεις και από θυγατρικές εταιρείες. Δεν προέκυψαν οποιοσδήποτε 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 αναγνωρίζεται στον ισολογισμό του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για εταιρικές εγγυήσεις σε συγγενικές εταιρείες στις 31 Δεκεμβρίου 2020 ήταν €3.624.134 (2019: €5.773.000). Αναφορά 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 γίνεται στη Σημείωση 2.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

26 Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις (συνέχεια)

(i) Εγγυήσεις (συνέχεια)

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παραχώρησαν 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	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Μέχρι 1 έτος	1.035.962	3.076.335	-	100.000
Από 1 μέχρι 5 έτη	1.265.635	2.819.100	-	50.000
Μετά από 5 έτη	-	-	-	-
	2.301.597	5.895.435	-	150.000

Στις πιο πάνω δεσμεύσεις για λειτουργικές μισθώσεις για το έτος 2019, περιλαμβάνονται ενοίκια από τα πολυκαταστήματα Debenhams Central και Debenhams Olympia τα οποία ανταλλάχτηκαν έναντι δανεισμού κατά τη διάρκεια του 2020.

(iv) Κεφαλαιουχικές δαπάνες

Το σύνολο των συμβατικών δεσμεύσεων για μελλοντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες ανέρχεται σε € Μηδέν (2019: € Μηδέν).

27 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 ιθύνουσα 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 ιθύνουσα 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 ιθύνουσα 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

27 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

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

(i) Πωλήσεις υπηρεσιών και άλλες συναλλαγές

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
		2020	2019	2020	2019
		€	€	€	€
Φύση Συναλλαγών					
Θυγατρικές εταιρείες	Χρηματοδοτικές και τόκοι	-	-	548.147	681.573
	Μερίσματα (Σημ. 8)	-	-	1.826.000	1.202.999
	Άλλες Υπηρεσίες	-	-	39.950	49.237
		-	-	2.414.097	1.933.809
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
		2020	2019	2020	2019
		€	€	€	€
Φύση Συναλλαγών					
Θυγατρική μητρικής εταιρείας	Δικαιώματα χρήσης ακινήτων	866.054	3.647.540	23.260	681.901
	Άλλες υπηρεσίες	148.291	206.562	188.345	206.562
Συγγενικές εταιρείες	Άλλες υπηρεσίες	35.496	63.731	35.496	63.731
Μητρική εταιρεία	Χρηματοδοτικές και τόκοι	666.457	-	666.457	-
		1.716.298	3.917.833	913.558	952.194

(ii) Αγορές εμπορευμάτων, υπηρεσιών και άλλες συναλλαγές

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
		2020	2019	2020	2019
		€	€	€	€
Φύση Συναλλαγών					
Θυγατρικές εταιρείες	Χρηματοδοτικές και τόκοι	-	-	2.108.712	1.448.635
	Χρηματοδοτικές και τόκοι	580.878	1.747.555	580.878	1.747.555
	Αγορές υπηρεσιών	32.134	34.113	32.134	34.113
	Αγορές εμπορευμάτων	1.663	-	1.663	-
Μητρική εταιρεία	Αγορές υπηρεσιών	-	-	240.352	-
	Χρηματοδοτικές και τόκοι	-	-	370.351	-
		614.675	1.781.668	3.334.090	3.230.303

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

		Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
		2020	2019	2020	2019
		€	€	€	€
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 19)					
Συγγενικές εταιρείες		136.618	184.002	136.618	183.054
Θυγατρικές εταιρείες		-	-	720	720
Συνδεδεμένες εταιρείες		1.063.860	1.063.860	1.063.860	1.063.860
		1.200.478	1.247.862	1.201.198	1.247.634
Ποσά πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 25)					
Συγγενικές εταιρείες		71.194	77.809	67.944	74.444

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

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

27 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(iv) Δανεισμός από συγγενικά μέρη

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

Η Εταιρεία

	2020 €	2019 €
Δανεισμός από θυγατρικές εταιρείες:		
Στην αρχή του έτους	31.005.880	30.658.112
Δανεισμός που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	141.036	246.442
Μεταφορά ακίνητης περιουσίας για εξόφληση δανεισμού μέσω DFAS	58.033.952	-
Δανεισμός που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(192.475)	(397.312)
Μεταφορά υπολοίπων από συγγενικές εταιρείες	(1.555.100)	(949.997)
Τόκοι πληρωτέοι (Σημ. 12)	2.108.715	1.448.635
Στο τέλος του έτους (Σημ. 23)	89.542.008	31.005.880

Ο δανεισμός που αναλύεται πιο πάνω παραχωρήθηκε από τις θυγατρικές εταιρείες Zaco Estate Limited, Zako Limited, Estelte Limited, Calandra Limited, Ledra Observatory Limited, Niola Limited, Realtra Limited και LBSP- Limassol Beach & Seaview Properties Limited. Δάνεια ύψους €33.902.859 φέρουν τόκο 4,75% (2019: 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. Το δάνειο με την LBSP- Limassol Beach & Seaview Properties Limited ύψους €55.369.149 δημιουργήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους λόγω μεταφοράς ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας για εξόφληση δανεισμού του Ομίλου CTC (Σημ. 2). Ποσό ύψους €27.500.000 δεν φέρει τόκο και το υπόλοιπο ποσό ύψους €28.139.149 φέρει τόκο 4,75%. Έχει συμφωνηθεί ότι δεν θα ζητηθεί αποπληρωμή του δανείου για τα επόμενα πέντε χρόνια από την ημερομηνία της συμφωνίας.

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020 €	2019 €	2020 €	2019 €
Δανεισμός από συγγενικές εταιρείες:				
Στην αρχή του έτους	36.693.190	54.272.481	36.693.190	54.272.481
Δανεισμός που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	1.499.733	7.217.672	1.654.433	7.217.672
Δανεισμός που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(965.406)	(26.544.518)	(965.406)	(26.544.518)
Τόκοι πληρωτέοι (Σημ. 12)	951.229	1.747.555	951.229	1.747.555
Εισόδημα από συναλλαγές με μετόχους ⁽¹⁾	(23.000.000)	-	(23.000.000)	-
Μεταφορά υπολοίπων από τρέχων υπόλοιπο	154.700	-	-	-
Διαγραφή υπολοίπου από μεταφορά ακινήτων στην τράπεζα	(4.138.061)	-	(4.138.061)	-
Στο τέλος του έτους (Σημ. 23)	11.195.385	36.693.190	11.195.385	36.693.190

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

27 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(iv) Δανεισμός από συγγενικά μέρη (συνέχεια)

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

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Cyprus Trading Corporation Plc – μητρική εταιρεία:				
Στην αρχή του έτους	13.673.561	29.613.675	13.673.561	29.613.675
Δανεισμός που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	1.328.371	7.005.714	1.483.071	7.005.714
Δανεισμός που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	-	(23.835.905)	-	(23.835.905)
Τόκοι πληρωτέοι (Σημ. 12)	370.351	890.077	370.351	890.077
Εισόδημα από συναλλαγές με μετόχους ⁽¹⁾	(14.636.892)	-	(14.636.892)	-
Μεταφορά υπολοίπων από τρέχων υπόλοιπο	154.700	-	-	-
Διαγραφή υπολοίπου από μεταφορά ακινήτων στην τράπεζα	(890.091)	-	(890.091)	-
Στο τέλος του έτους (Σημ. 23)	-	13.673.561	-	13.673.561

Ο δανεισμός από τη συγγενική εταιρεία Cyprus Trading Corporation Plc έφερε τόκο 4,75% (2019: 4,75%) και αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους.

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Ermes Department Stores Plc-θυγατρική μητρικής εταιρείας:				
Στην αρχή του έτους	23.019.629	24.658.806	23.019.629	24.658.806
Δανεισμός που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	171.362	211.958	171.362	211.958
Δανεισμός που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(965.406)	(2.708.613)	(965.406)	(2.708.613)
Τόκοι πληρωτέοι (Σημ. 12)	580.878	857.478	580.878	857.478
Εισόδημα από συναλλαγές με μετόχους ⁽¹⁾	(8.363.108)	-	(8.363.108)	-
Διαγραφή υπολοίπου από μεταφορά ακινήτων στην τράπεζα	(3.247.970)	-	(3.247.970)	-
Στο τέλος του έτους (Σημ. 23)	11.195.385	23.019.629	11.195.385	23.019.629

Ο δανεισμός από τη συγγενική εταιρεία Ermes Department Stores Plc προς την Εταιρεία φέρει τόκο 4,75% (2019: 4,75%). Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 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 δεν φέρει τόκο.

(1) Κατά τη διάρκεια του έτους η Εταιρεία έλαβε επιπρόσθετη αποζημίωση ύψους €23.000.000 από συγγενικές εταιρείες του Ομίλου CTC, ως απόρροια των πράξεων στις οποίες προσχώρησε ο Όμιλος στη βάση των γενικότερων συμφωνιών DFAS με τραπεζικά ιδρύματα. Το ποσό των €23.000.000 χρεώθηκε στα δάνεια πληρωτέα που έχει το Συγκρότημα και η Εταιρεία με την Cyprus Trading Corporation Plc και την Ermes Department Stores Plc.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

27 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(v) Δάνεια σε συγγενικά μέρη

Η Εταιρεία	2020 €	2019 €
Δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες:		
Στην αρχή του έτους	13.890.374	22.026.936
Δάνειο που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	237.855	2.712.240
Δάνειο που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(634.558)	(4.048.977)
Μεταφορά υπολοίπων από τρέχων υπόλοιπο	9.863	(7.552.500)
Διαγραφή υπολοίπου από μεταφορά ακινήτων στην τράπεζα	(1.788.048)	-
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 12)	548.146	681.573
Μεταφορά υπολοίπου	270.000	71.102
Διαγραφή (Σημ. 6)	(1.304.712)	-
Στο τέλος του έτους (Σημ. 19)	11.228.920	13.890.374

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 Estelte Limited και φέρουν τόκο 4,75% (2019: 4,75%). Την 1η Ιανουαρίου 2018, έγινε συμφωνία μεταξύ των συγγενικών μερών ότι δεν θα ζητηθεί αποπληρωμή οποιουδήποτε ποσού για τα επόμενα πέντε χρόνια. Το δάνειο με την LBSP-Limassol Beach & Seaview Properties Limited αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα	2020 €	2019 €
Δάνεια σε συγγενικές εταιρείες:		
Στην αρχή του έτους	1.363.175	1.653.463
Δάνειο που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	279.415	321.218
Δάνειο που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(1.281.253)	(44.844)
Δάνειο που παραχωρήθηκε λόγω DFAS	30.457.961	-
Μεταφορά υπολοίπου	146.172	-
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 12)	666.458	-
Διαγραφή (Σημ. 6)	(353.468)	(566.662)
Στο τέλος του έτους (Σημ. 19)	31.278.460	1.363.175

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

	2020 €	2019 €
Cyprus Limni Resorts and Golfcourses Plc – εταιρεία υπο κοινό έλεγχο:		
Στην αρχή του έτους	1.363.175	1.653.463
Δάνειο που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	234.230	321.218
Δάνειο που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(23.731)	(44.844)
Μεταφορά υπολοίπων από τρέχων υπόλοιπο	451.910	-
Διαγραφή (Σημ. 6)	(353.468)	(566.662)
Στο τέλος του έτους (Σημ. 19)	1.672.116	1.363.175

Το πιο πάνω δάνειο αντιπροσωπεύει δανεισμό στη συγγενική εταιρεία Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc και για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 δεν χρεώθηκε τόκος (2018: 4,75%). Το ποσό είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 διαγράφηκε ποσό ύψους €353.468 (2019: €566.662) σε σχέση με δάνεια εισπρακτέα από τη συγγενική εταιρεία Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

27 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(v) Δάνεια σε συγγενικά μέρη (συνέχεια)

	2020 €	2019 €
Cyprus Trading Corporation Plc - μητρική εταιρεία:		
Στην αρχή του έτους	-	-
Δάνειο που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	45.185	-
Δάνειο που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(1.257.522)	-
Δάνειο που παραχωρήθηκε λόγω DFAS	30.457.961	-
Μεταφορά υπολοίπου	(305.738)	-
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 12)	666.458	-
Στο τέλος του έτους (Σημ. 19)	29.606.344	-

Κατά τη διάρκεια του έτους το Συγκρότημα παραχώρησε δάνειο προς τη μητρική εταιρεία με την εξόφληση τραπεζικών υποχρεώσεων της μητρικής εταιρείας, μέσω των συμφωνιών ανταλλαγής δανεισμού με ακίνητα. Το δάνειο αυτό φέρει τόκο 4,78% και υπάρχει συμφωνία τέλους του έτους ότι δεν θα ζητηθεί αποπληρωμή για τα επόμενα πέντε έτη.

(vii) 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	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Δικαιώματα ως εκτελεστικοί σύμβουλοι	12.970	13.770	12.970	13.770
Δικαιώματα ως μη εκτελεστικοί σύμβουλοι	18.120	19.320	18.120	19.320
	31.090	33.090	31.090	33.090

(viii) Αμοιβή βασικών διευθυντικών στελεχών

Η αμοιβή των βασικών διευθυντικών στελεχών είναι ως ακολούθως:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Μισθοί	155.000	155.000	155.000	155.000

(ix) Εγγυήσεις

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παραχώρησε εγγυήσεις για εξασφάλιση τραπεζικών διευκολύνσεων συγγενικών εταιρειών (Σημ. 26(i)).

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

28 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.

Στις 25 Μαΐου 2022, η συνδεδεμένη εταιρεία Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc στην οποία η Εταιρεία κατέχει έμμεσα μέσω της Chrysochou Merchants Limited και της Arsinoe Investments Limited 11,7% και 35% αντίστοιχα του μετοχικού της κεφαλαίου, σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφάσισε τη διαγραφή (delist) των κινητών αξιών της Εταιρείας από την Ν.Ε.Α. Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου (Χ.Α.Κ.).

Επίσης στις 21 Δεκεμβρίου 2022 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε την εξαγορά των μετοχών που κατέχει η Arsinoe Investments Limited στην Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc, ήτοι 211.699.971 μετοχές ή 70,57% έναντι του ποσού των €185.785. Για την αγορά αυτή δεν θα υπάρξει ταμειακή εκροή από την Εταιρεία καθώς θα καταβληθεί μέσω αντικαταβολής οφειλόμενων προς την Εταιρεία με άλλες εταιρείες του Συγκροτήματος της Cyprus Trading Corporation Plc και της μητρικής της Ν.Κ. Shacolas Holdings Ltd. Η συναλλαγή δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί.

Διαμάχη Ρωσίας – Ουκρανίας

Η γεωπολιτική αναστάτωση στην Ανατολική Ευρώπη κορυφώθηκε στις 24 Φεβρουαρίου 2022 με την έναρξη της στρατιωτικής σύρραξης μεταξύ της Ρωσίας και της Ουκρανίας. Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η σύρραξη μεγαλώνει καθώς η στρατιωτική δραστηριότητα συνεχίζεται. Επιπρόσθετα της επίδρασης των γεγονότων σε οντότητες που έχουν δραστηριότητες στην Ρωσία, Ουκρανία ή την Λευκορωσία ή που έχουν επιχειρηματικές σχέσεις με εταιρείες σε αυτές τις χώρες, η διαμάχη επηρεάζει όλο και περισσότερο τις οικονομίες και τις χρηματοοικονομικές αγορές παγκοσμίως επιδεινώνοντας τις συνεχιζόμενες οικονομικές προκλήσεις.

Τα Ηνωμένα Έθνη, η Ευρωπαϊκή Ένωση καθώς και οι Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής, η Ελβετία, το Ενωμένο Βασίλειο και άλλες χώρες επέβαλαν μια σειρά περιοριστικών μέτρων (κυρώσεων) κατά της Ρωσικής και Λευκορωσικής κυβέρνησης, διαφόρων εταιρειών και συγκεκριμένων ατόμων. Οι κυρώσεις που επιβλήθηκαν περιλαμβάνουν πάγωμα περιουσιακών στοιχείων και απαγόρευση διάθεσης κεφαλαίων στα συγκεκριμένα άτομα και οντότητες. Επιπρόσθετα, ταξιδιωτικοί περιορισμοί στα άτομα στα οποία επιβλήθηκαν οι κυρώσεις εμποδίζουν την είσοδο ή διέλευση τους στις σχετικές περιοχές. Η Κυπριακή Δημοκρατία έχει εφαρμόσει τα περιοριστικά μέτρα των Ηνωμένων Εθνών και της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η ταχεία επιδείνωση της στρατιωτικής διένεξης στην Ουκρανία μπορεί να οδηγήσει στην πιθανότητα περαιτέρω κυρώσεων στο μέλλον.

Η αυξανόμενη αβεβαιότητα σε σχέση με την παγκόσμια προσφορά εμπορευμάτων λόγω της διαμάχης μεταξύ της Ρωσίας και Ουκρανίας ενδέχεται να διαταράξει ορισμένες παγκόσμιες εμπορικές ροές και να ασκήσει σημαντική πίεση για την αύξηση των τιμών των εμπορευμάτων και του κόστους εισροών όπως παρατηρήθηκε στις αρχές Μαρτίου του 2022. Οι προκλήσεις για τις εταιρείες δύναται να περιλαμβάνουν την διαθεσιμότητα κεφαλαίων για την διασφάλιση πρόσβασης σε πρώτες ύλες, την ικανότητα χρηματοδότησης επιπρόσθετων πληρωμών και τον αυξημένο κίνδυνο μη εκτέλεσης συμβατικών υποχρεώσεων.

Οι επιπτώσεις στην Εταιρεία και στο Συγκρότημα εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από την φύση και διάρκεια των αβέβαιων και μη προβλέψιμων γεγονότων, όπως είναι η περεταίρω στρατιωτική δράση, επιπρόσθετα περιοριστικά μέτρα και η αντίδραση των παγκόσμιων χρηματοοικονομικών αγορών στις συνεχείς εξελίξεις.

Το συμβάν δεν υπήρχε κατά την περίοδο αναφοράς 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 2020 καθώς το συμβάν θεωρείται ως μη διορθωτικό γεγονός.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

28 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού (συνέχεια)

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν μηδαμινή άμεση έκθεση στην Ρωσία, την Ουκρανία και την Λευκορωσία και ως εκ τούτου δεν αναμένουν σημαντική επίπτωση από την άμεση έκθεση σε αυτές τις χώρες.

Παρόλης της μηδαμινής άμεσης έκθεσης, η διαμάχη αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά τον τουρισμό και τον τομέα παροχής υπηρεσιών στην Κύπρο. Επιπρόσθετα, οι αυξανόμενες τιμές της ενέργειας, οι διακυμάνσεις στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, η ανησυχία στις χρηματιστηριακές συναλλαγές, η αύξηση στα επιτόκια, οι διαταράξεις στην εφοδιαστική αλυσίδα και οι αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις ενδέχεται να επηρεάσουν έμμεσα τις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Οι έμμεσες συνέπειες θα εξαρτηθούν από την έκταση και την διάρκεια της κρίσης και παραμένουν άγνωστες.

Η Διεύθυνση έχει εξετάσει τις ιδιαίτερες συνθήκες και τους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία και το Συγκρότημα και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν υπάρχει σημαντική επίπτωση στη κερδοφορία της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Το συμβάν δεν αναμένεται να έχει άμεσο ουσιαστικό αντίκτυπο στις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Η Διεύθυνση θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά την κατάσταση και θα εκτιμήσει την ανάγκη για πρόσθετα μέτρα σε περίπτωση που η κρίση παραταθεί.

Οι οικονομικές επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο λόγω του ρυθμού επέκτασης της διαμάχης και του υψηλού επιπέδου αβεβαιότητας που προκύπτει από την αδυναμία να προβλεφθεί αξιόπιστα το αποτέλεσμα.

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 24 μέχρι 34.