

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ



ITTL TRADE TOURIST & LEISURE PARK PLC

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ ΤΙΤΛΩΝ ΣΕ ΜΗ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ
ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΞΙΩΝ ΚΥΠΡΟΥ (ΧΑΚ) - ΝΕΟΑΝΑΠΤΥΣΣΟΜΕΝΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΑΓΟΡΑ (ΝΕΑ)

ΠΡΟΣΟΧΗ: Το παρόν έγγραφο δεν αποτελεί Δημόσια Πρόσκληση προς το κοινό και δεν αποσκοπεί στην άντληση κεφαλαίων. Οι μετοχές των εταιρειών της ΝΕΑ Αγοράς δεν είναι εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά του ΧΑΚ. Η αίτηση για εισαγωγή των τίτλων της Εταιρείας αφορά τη Νεοαναπτυσσόμενων Εταιρειών Αγορά του ΧΑΚ η οποία αποτελεί Πολυμερή Μηχανισμό Διαπραγμάτευσης. Οι πληροφορίες που δημοσιεύονται κατά την ένταξη σε διαπραγμάτευση και μετά από αυτή είναι λιγότερες από αυτές των ρυθμιζόμενων αγορών. Οι υποψήφιοι επενδυτές θα πρέπει να έχουν επίγνωση των κινδύνων που αναλαμβάνουν για επένδυση σε αυτές τις εταιρείες και θα πρέπει να αποφασίζουν να επενδύσουν σε αυτές μόνο μετά από προσεκτική εξέταση του παρόντος Πληροφοριακού Εγγράφου Εισαγωγής και εάν είναι δυνατό με τη συμβολή Ανεξάρτητου Χρηματοοικονομικού Συμβούλου.

ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ

CISCO



THE CYPRUS INVESTMENT AND SECURITIES CORPORATION LIMITED (CISCO)

ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΕΓΓΡΑΦΟ ΕΙΝΑΙ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΕΙ ΤΗΝ ΑΜΕΣΗ ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΑΣ. Αν χρειάζεστε οποιοδήποτε επεξηγήσεις ή/και διευκρινίσεις επί του παρόντος Πληροφοριακού Εγγράφου Εισαγωγής πρέπει να συμβουλευτείτε ένα ανεξάρτητο χρηματοοικονομικό σύμβουλο που κατέχει τη σχετική άδεια παροχής επενδυτικών συμβουλών από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Κύπρου εάν λαμβάνετε συμβουλές στην Κύπρο (ή από άλλο κατάλληλα εξουσιοδοτημένο ανεξάρτητο οικονομικό σύμβουλο εάν βρίσκεστε εκτός Κύπρου). Ειδικότερα για μερικούς σημαντικούς παράγοντες που πρέπει να ληφθούν υπόψη σε σχέση με τους τίτλους της Εταιρείας, βλέπε κεφ. «Παράγοντες Κινδύνου».

Το παρόν έγγραφο αποτελεί ένα πληροφοριακό έγγραφο εισαγωγής το οποίο καταρτίστηκε καταρτίστηκε με βάση τις Κανονιστικές Αποφάσεις του Συμβουλίου του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου αναφορικά με τις Αγορές του Χρηματιστηρίου και τα σχετικά Παραρτήματα για εισαγωγή εταιρειών στη Νεοαναπτυσσόμενων Εταιρειών Αγορά και δεν αποτελεί Ενημερωτικό Δελτίο σύμφωνα με τον περί Δημόσιας Προσφοράς και Ενημερωτικού Δελτίου Νόμο του 2005 και δεν έχει εγκριθεί ή κατατεθεί προς έγκριση στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Κύπρου. Αντίγραφα του παρόντος Πληροφοριακού Εγγράφου Εισαγωγής θα είναι διαθέσιμα δωρεάν στο κοινό κατά τις συνήθεις εργάσιμες ώρες στα γραφεία της Εταιρείας Μέγαρο Σιακόλα, Παλιός Δρόμος Λευκωσίας-Λεμεσού, Αθαλάσσα, Λευκωσία για περίοδο ενός μηνός από την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Εγγράφου Εισαγωγής.

Η ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc αναλαμβάνει την πλήρη ευθύνη για τις πληροφορίες που περιέχονται στο παρόν Πληροφοριακό Έγγραφο Εισαγωγής και βεβαιώνει ότι οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτό είναι σύμφωνες με την πραγματικότητα και δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα μπορούσαν να αλλοιώσουν το περιεχόμενό του. Οι Διοικητικοί Σύμβουλοι της ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc είναι επίσης συλλογικά και ατομικά υπεύθυνοι για τις πληροφορίες που περιέχονται στο παρόν Πληροφοριακό Έγγραφο Εισαγωγής και διαβεβαιώνουν ότι δεν υπάρχουν άλλα ουσιαστικά γεγονότα που η παράλειψή τους θα καθιστούσε οποιαδήποτε δήλωση που περιέχεται σ' αυτό παραπλανητική.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ

ΤΗΣ

ITTL TRADE TOURIST & LEISURE PARK PLC

ΓΙΑ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΙΤΛΩΝ ΣΕ ΜΗ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΞΙΩΝ ΚΥΠΡΟΥ ΤΗΝ ΝΕΟΑΝΑΠΤΥΣΣΟΜΕΝΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΑΓΟΡΑ, ΜΕ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΤΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗΣ ΣΕ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΟ ΚΥΚΛΟ ΠΡΟΣΩΠΩΝ.

Η ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ ΑΦΟΡΑ ΔΙΑΘΕΣΗ 300.000 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΤΗΝ ΤΙΜΗ ΤΩΝ €0,75 ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ ΚΑΙ ΑΠΕΥΘΥΝΕΤΑΙ ΜΟΝΟ ΣΕ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΟ ΚΥΚΛΟ ΠΡΟΣΩΠΩΝ.

Καθ' όλη τη διάρκεια εξέτασης της αίτησης για εισαγωγή των τίτλων της ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc στο ΧΑΚ ο Σύμβουλος Εισαγωγής είναι η The Cyprus Investment and Securities Corporation Limited (CISCO). Η CISCO εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Κύπρου και έχει λάβει σχετική άδεια από το ΧΑΚ για να ενεργεί ως Σύμβουλος Εισαγωγής στη Νεοαναπτυσσόμενων Εταιρειών Αγορά του ΧΑΚ. και το έργο της είναι η υποβοήθηση εκδότη μη ρυθμιζόμενης αγοράς να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του που απορρέουν από το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία και συμμετοχή σε μη ρυθμιζόμενη αγορά. Ως εκ τούτου η CISCO ως Σύμβουλος Εισαγωγής φέρει ευθύνη μόνο έναντι της Εταιρείας και του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου.

Η παρούσα ιδιωτική τοποθέτηση διενεργείται αποκλειστικά στην Κύπρο και απευθύνεται μόνο προς πρόσωπα τα οποία μπορούν να την αποδεχθούν νόμιμα. Συγκεκριμένα, και προς συμμόρφωση με τη σχετική χρηματιστηριακή νομοθεσία των παρακάτω κρατών, η παρούσα ιδιωτική τοποθέτηση δεν απευθύνεται με κανέναν τρόπο ή τύπο (έγγραφο ή άλλο), άμεσα ή έμμεσα, εντός ή προς τις Ηνωμένες Πολιτείες, τον Καναδά, την Αυστραλία, τη Νότιο Αφρική ή την Ιαπωνία, ή σε οποιαδήποτε άλλη χώρα ("οι Εξαιρούμενες Χώρες"), στην οποία σύμφωνα με τους νόμους αυτής, η διενέργεια της παρούσας ιδιωτικής τοποθέτησης ή η ταχυδρόμηση/ διανομή του παρόντος Πληροφοριακού Εγγράφου Εισαγωγής είναι παράνομη ή αποτελεί παραβίαση οποιασδήποτε εφαρμοστέας νομοθεσίας, κανόνα ή κανονισμού. Για το λόγο αυτό, απαγορεύεται αφενός η αποστολή, διανομή, ταχυδρόμηση ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο προώθηση αντιγράφων του παρόντος Πληροφοριακού Εγγράφου Εισαγωγής και κάθε προωθητικού και σχετικού με την παρούσα ιδιωτική τοποθέτηση εγγράφου ή άλλου υλικού από οποιοδήποτε πρόσωπο προς ή από τις Εξαιρούμενες Χώρες και αφετέρου η αγορά μετοχών της Εταιρείας από πρόσωπα των Εξαιρούμενων Χωρών.

Η επένδυση σε μετοχές της Εταιρείας είναι κατάλληλη μόνο για τα άτομα που έχουν τις κατάλληλες χρηματοοικονομικές γνώσεις όπως και επαγγελματίες επενδυτές που έχουν λάβει κατάλληλη επαγγελματική συμβουλή και οι οποίοι αντιλαμβάνονται και είναι σε θέση να αναλάβουν τους κινδύνους επένδυσης στην Εταιρεία και που έχουν τους κατάλληλους πόρους για να είναι σε θέση να επωμισθούν οποιεσδήποτε απώλειες δύναται να προκύψουν από την επένδυσή τους. **Ειδικότερα για μερικούς σημαντικούς παράγοντες που πρέπει να ληφθούν υπόψη σε σχέση με τις μετοχές της Εταιρείας, βλέπε Κεφ. 3 – "Παράγοντες κινδύνου".**

Η Ημερομηνία του Πληροφοριακού Έγγραφου Εισαγωγής είναι η 3^η Αυγούστου 2010

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ.....	5
2	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ ΛΕΙΩΝ ΚΥΠΡΟΥ	6
2.1	ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΧΑΚ.....	6
2.2	ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΤΙΜΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ	6
2.3	ΔΙΑΘΕΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ	8
2.4	ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΥΠΕΡΚΑΛΥΨΗΣ	8
3	ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ.....	9
4	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.....	14
4.1	ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ.....	14
4.2	ΣΚΟΠΟΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	15
4.3	ΔΟΜΗ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ WOOLWORTH (CYPRUS) PROPERTIES PLC.....	16
4.4	ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	18
4.5	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ.....	21
4.6	ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	24
4.7	ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ	25
4.8	ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΆΛΛΕΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ.....	25
4.9	ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ	28
4.10	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	28
4.11	ΚΥΡΙΟΙ ΜΕΤΟΧΟΙ	29
4.12	ΣΥΜΦΕΡΟΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΚΑΙ ΑΝΩΤΕΡΩΝ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΩΝ ΣΤΕΛΕΧΩΝ.....	30
4.13	ΔΙΑΣΠΟΡΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	31
4.14	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	32
4.15	ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	34
4.16	ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....	36
4.17	ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΈΤΟΣ 2010	41
4.18	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ.....	41
4.19	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΑ ΕΠΟΜΕΝΑ 3 ΧΡΟΝΙΑ	43
5	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	44
5.1	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	44
5.2	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΠΕΝΔΥΤΗ	44
6	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ.....	46
7	ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΟΡΩΝ	47

1 ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ	Νίκος Κυπριανού Σιακόλας Κυριάκος Χριστοφή Ρένος Σολομίδης Κώστας Σεβέρης Νικόλας Κωνσταντίνου Σιακόλας Μάριος Ν. Σιακόλας Μάριος Παναγίδης Δημήτρης Δημητρίου
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ	The Cyprus Investment and Securities Corporation Limited (CISCO) EuroLife House Έβρου 4, Τ.Θ. 20597 1660 Λευκωσία
ΕΛΕΓΚΤΕΣ	PricewaterhouseCoopers Limited Julia House Θεμιστοκλή Δέρβη 3 Τ.Θ. 21612 1591 Λευκωσία
ΝΟΜΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ	Ιωαννίδης Δημητρίου
ΤΡΑΠΕΖΙΤΕΣ	Eurohyro AG, Γερμανία
ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ	Γιώργος Μπισίδης, Μέγαρο Σιακόλα, Παλιός Δρόμος Λευκωσίας-Λεμεσού Αθαλάσσα, Λευκωσία
ΕΓΓΕΓΡΑΜΜΕΝΟ ΓΡΑΦΕΙΟ & ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ	Μέγαρο Σιακόλα, Παλιός Δρόμος Λευκωσίας-Λεμεσού Αθαλάσσα, Λευκωσία Τηλέφωνο: +357 22740400 Τηλεομοιότυπο: +357 22570070 Άτομο για επικοινωνία: κ. Μαρία Αριστείδου

2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ ΑΞΙΩΝ ΚΥΠΡΟΥ

2.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΧΑΚ

ΔΙΑΘΕΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ	
ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ	300.000 μετοχές
ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ	€0,75
ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΓΓΡΑΦΗ	-
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	300.000 μετοχές

ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΤΟ ΧΑΚ	
ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΡΟΣ ΕΙΣΑΓΩΓΗ	100.000.000 μετοχές
ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΕΤΟΧΗΣ	€0,50 ανά μετοχή
ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΞΙΑ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ	€75.000.000
ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ (σε αριθμό μετοχών και €)	171.000.000 μετοχές ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μια - €85.500.000
ΕΚΔΟΜΕΝΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ (σε αριθμό μετοχών και €)	100.000.000 μετοχές ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μια - €50.000.000
ΚΩΔΙΚΟΣ ISIN	CY 0101421713
ΚΩΔΙΚΟΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗΣ	ITPL (Αγγλικά) ITPL (Ελληνικά)

2.2 ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΤΙΜΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ

ΜΕΓΕΘΗ ΕΚΔΟΤΗ	
Λογιστική αξία μετοχής 31/12/09	€0,66
Κέρδη πριν τη φορολογία 2009/ μετοχή	€0,04
Κέρδη μετά τη φορολογία 2009/ μετοχή	€0,04
Τιμή Έκδοσης προς Λογιστική Αξία Μετοχής (P/BV)	1,14
Τιμή Έκδοσης προς κέρδη ανά μετοχή (P/E)	18,75
Εκτιμώμενο Εύρος Τιμής Διάθεσης	Δ/Ε
Τιμή διάθεσης προς το κοινό	€0,75

Η αξία της Εταιρείας καθορίστηκε από τους Διοικητικούς Συμβούλους της Εταιρείας χρησιμοποιώντας την αγοραία αξία (market value) των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας καθώς και τη μεθοδολογία Λόγου Τιμής προς Καθαρή Εσωτερική Αξία.

Ως κύρια μεθοδολογία για τον καθορισμό της τιμής έκδοσης εφαρμόστηκε η μεθοδολογία του πολλαπλασιαστή λόγου Τιμής προς Καθαρή Εσωτερική Αξία (P/Book Value ratio) που αποτελεί διεθνώς αποδεκτή πρακτική σε περιπτώσεις δημοσιοποιήσεων. Ο λόγος P/Book Value ratio

συγκρίνει την τιμή της μετοχής μιας εταιρείας με την καθαρή περιουσιακή αξία ανά μετοχή και δείχνει πόσες φορές η τιμή της μετοχής καλύπτει την καθαρή περιουσιακή αξία της.

Η μεθοδολογία του πολλαπλασιαστή του λόγου Τιμής προς Καθαρή Εσωτερική Αξία (P/Book Value ratio), μπορεί να εφαρμοσθεί σε επίπεδο εταιρειών, βιομηχανιών, δεδομένου βέβαια ότι η όλη διαδικασία γίνεται με τη δέουσα προσοχή. Στην περίπτωση της εταιρείας ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc και με δεδομένη τη μη ύπαρξη συγκρίσιμων εταιρειών στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου, κρίθηκε αναγκαίο η εξέταση εταιρειών εισηγμένων σε ξένα χρηματιστήρια και πιο συγκεκριμένα σε αυτά της Ελλάδας και της Αγγλίας όπου υπάρχουν ορισμένες εταιρείες που μπορούν να θεωρηθούν συγκρίσιμες.

Αποτίμηση Εταιρείας

Αποτίμηση ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc	
Καθαρή Εσωτερική Αξία 31/12/2009	€65.810.978
Καθαρή Εσωτερική Αξία ανά μετοχή 31/12/2009	€0,66
Τιμή εισαγωγής	€0,75
Πολλαπλασιαστής Τιμής προς Καθαρή Εσωτερική Αξία (Price/Book Value)*	1,14 φορές
Ολική αξία της Εταιρείας	€75.000.000

*με βάση την τιμή εισαγωγής των €0,75 ανά μετοχή.

Οι Διοικητικοί Σύμβουλοι οι οποίοι φέρουν αποκλειστικά την ευθύνη για τον καθορισμό της Αξίας της Εταιρείας και της τιμής έκδοσης, αφού έλαβαν υπόψη το Λόγο τιμής προς Καθαρή Εσωτερική Αξία συγκρίσιμων εταιρειών εισηγμένων σε χρηματιστήρια του εξωτερικού, καθόρισαν την αξία της Εταιρείας στα €75εκ. Με βάση την αποτίμηση της Εταιρείας στα €75 εκ. και τη λογιστική αξία ως είχε στις 31 Δεκεμβρίου 2009, ο Λόγος Τιμής προς Καθαρή Εσωτερική Αξία ανέρχεται σε 1,14.

Επίσης για τον καθορισμό της αξίας της Εταιρείας στα €75 εκ. οι Διοικητικοί Σύμβουλοι έλαβαν υπόψη την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, τις προοπτικές της, την εξέλιξη της κερδοφορίας της και την απόδοση προς τους μετόχους με βάση το Λόγο Τιμής προς Κέρδη.

Σημειώνεται ότι η αγοραία αξία (market value) των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας με βάση επανεκτίμηση από τους ανεξάρτητους εκτιμητές Α.Ν. Μαυρέας Λιμιτεδ ημερομηνίας 16 Απριλίου 2010 ανέρχεται σε €211 εκ. που είναι κατά €36,43 εκ. μεγαλύτερη από την λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων στον Ισολογισμό της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2009.

Αν η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων στον Ισολογισμό της Εταιρείας αναπροσαρμοζόταν με την αγοραία αξία σύμφωνα με την επανεκτίμηση, τα ίδια κεφάλαια θα αναπροσαρμοζόταν από €65,8 εκ. (ως είχαν στον Ισολογισμό της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2009) σε €102,23 εκ. με την αναπροσαρμοσμένη λογιστική αξία ανά μετοχή (book value) να υπολογίζεται σε €1,02 ανά μετοχή.

2.3 ΔΙΑΘΕΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Η Ιδιωτική Τοποθέτηση (πώληση υφιστάμενων μετοχών) απευθύνεται σε επαγγελματίες επενδυτές και περιορισμένο κύκλο προσώπων στην τιμή των €0,75 ανά μετοχή.

Η Woolworth (Cyprus) Properties Plc η οποία κατέχει άμεσα συνολικά, πριν την ιδιωτική τοποθέτηση, 99.999.920 μετοχές θα διαθέσει 300.000 μετοχές.

2.4 ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΥΠΕΡΚΑΛΥΨΗΣ

Σε περίπτωση υπερκάλυψης της έκδοσης η παραχώρηση των μετοχών θα γίνει κατά την απόλυτη κρίση του Διοικητικού Συμβουλίου.

3 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Επιπρόσθετα με την πληροφόρηση που περιέχεται στο παρόν έγγραφο, οι ακόλουθοι παράγοντες κινδύνου θα πρέπει να εξεταστούν και αξιολογηθούν προσεκτικά καθώς μία ενδεχόμενη επένδυση σε μετοχές της εταιρείας δυνατόν να μην αποτελεί κατάλληλη επένδυση για τους δυνητικούς επενδυτές.

Η επένδυση στις μετοχές της ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc υπόκειται σε μία σειρά κινδύνων. Μαζί με τις λοιπές πληροφορίες που περιέχονται στο παρόν Πληροφοριακό Έγγραφο, οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να εξετάσουν προσεκτικά τους κινδύνους που περιγράφονται παρακάτω, πριν επενδύσουν σε αυτές τις μετοχές. Εάν επέλθει οποιοδήποτε από τα γεγονότα που περιγράφονται παρακάτω, η Εταιρεία, η χρηματοοικονομική θέση της ή τα αποτελέσματα της λειτουργίας της ενδέχεται να επηρεαστούν δυσμενώς και ουσιαστικά και, ανάλογα, μπορεί να σημειωθεί πτώση στην αξία και την τιμή πώλησης των μετοχών της Εταιρείας, οδηγώντας σε απώλεια του συνόλου ή μέρους οποιασδήποτε επένδυσης σε αυτές. Επιπρόσθετα, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που περιγράφονται παρακάτω μπορεί να μην είναι οι μόνοι που ενδεχομένως να αντιμετωπίσει η Εταιρεία. Πρόσθετοι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που επί του παρόντος δεν είναι γνωστοί ή που θεωρούνται επουσιώδεις, μπορεί να επιδράσουν δυσμενώς στις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρείας.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με την Επιχειρηματική Δραστηριότητα της Εταιρείας ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc

ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΣ ΚΙΝΔΥΝΟΣ: Η Εταιρεία υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των δικαιούχων χρήσης χώρου καθώς και στην ικανότητά τους να καταβάλουν το δικαίωμα χρήσης, το οποίο εξαρτάται από τα οικονομικά αποτελέσματά τους και την απόδοσή τους.

Δεν μπορούν να υπάρξουν εγγυήσεις ότι οι δικαιούχοι χρήσης χώρου δεν θα παραβούν τις υποχρεώσεις τους από τα συμβόλαια άδειας χρήσης χώρου και ότι δεν θα παύσουν τις πληρωμές τους προς την Εταιρεία. Ιδιαίτερως οι δικαιούχοι χρήσης χώρου μπορεί να παραβούν τις υποχρεώσεις τους από τις συμφωνίες τους για περιορισμένα χρονικά διαστήματα, οπότε, ακόμα και στην περίπτωση είσπραξης τελικά των δικαιωμάτων αυτών, μπορεί να επηρεαστούν δυσμενώς τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρείας για τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Οι τοπικές οικονομικές συνθήκες και οι παράγοντες που επηρεάζουν τους κλάδους στους οποίους δραστηριοποιούνται οι δικαιούχοι χρήσης χώρου της Εταιρείας, μπορεί να επηρεάσουν την ικανότητά τους να της καταβάλλουν το δικαίωμα.

Η απώλεια των εσόδων από δικαιώματα χρήσης από τους δικαιούχους και η αδυναμία αντικατάστασης των δικαιούχων αυτών μπορεί να επηρεάζει δυσμενώς τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρείας και την ικανότητά της να καλύπτει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις. Η ITTL δεν διατηρεί ψηλά υπόλοιπα χρεωστών λόγω της ως επί το πλείστον έγκαιρης είσπραξης των ενοικίων από τους ενοικιαστές της.

Ο κίνδυνος αυτός θεωρείται μειωμένος λόγω του μεγέθους και της ποιότητας των δικαιούχων χρήσης χώρου καθώς και των μακροχρόνιων περιόδων συμφωνιών και των εγγυήσεων που λαμβάνει η Εταιρεία αλλά και την αυξημένη ζήτηση για χρήση των χώρων της.

ΕΞΑΡΤΗΣΗ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΤΕΣ – ΑΠΩΛΕΙΑ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΩΝ: Κατά την ημερομηνία του παρόντος Εγγράφου η ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc διατηρεί μακροπρόθεσμη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης για το ΙΚΕΑ, καθώς και μακροπρόθεσμο Συμβόλαιο για Άδεια Παραχώρησης Χρήσης Χώρου με όλους που διατηρούν καταστήματα μέσα στο The Mall of Cyprus και στα δύο παρακείμενα κτίρια Annex 3 και Annex 4.

Οι υφιστάμενοι δικαιούχοι χρήσης χώρου μπορεί να μην ανανεώσουν τις συμβάσεις μίσθωσης κατά τη λήξη τους και η Εταιρεία μπορεί να μην είναι σε θέση να ανανεώσει τις συμβάσεις

έγκαιρα ή με ελκυστικούς όρους, γεγονός που μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς την απόδοση των εργασιών της.

Επίσης, οι υφιστάμενοι δικαιούχοι μπορεί να προσπαθήσουν να καταγγείλουν τις συμβάσεις τους πριν τη λήξη τους. Σε περιπτώσεις μη ανανέωσης ή καταγγελιών, η Εταιρεία μπορεί να μην είναι σε θέση να βρει κατάλληλους δικαιούχους χρήσης χώρου προς αντικατάσταση των προηγούμενων και κατά συνέπεια, να χάσει σημαντική πηγή εσόδων και να επιβαρυνθεί με πρόσθετα έξοδα μέχρι την εκ νέου σύναψη συμφωνίας. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία μπορεί να μην είναι σε θέση να βρει έγκαιρα ένα δικαιούχο προς αντικατάσταση του υφισταμένου ή οι όροι ανανέωσης κάποιου συμβολαίου χρήσης χώρου ή ενός νέου συμβολαίου χρήσης χώρου ενδέχεται να είναι λιγότερο ευνοϊκοί από τους όρους του υφισταμένου συμβολαίου. Εάν οι χώροι παραμείνουν αδιάθετοι για μεγάλο χρονικό διάστημα, η Εταιρεία θα έχει μειωμένα έσοδα, γεγονός που θα έχει σαν αποτέλεσμα, μεταξύ άλλων, τη διανομή μικρότερου μερίσματος για τους μετόχους της.

Η μέχρι σήμερα επιτυχία της Εταιρείας ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc στην επίτευξη και επιμήκυνση της διάρκειας συμφωνιών μειώνουν τον κίνδυνο απώλειας εισοδημάτων εξ' υπαιτιότητας της ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc.

ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ: Η Εταιρεία διατηρεί επαρκή ασφαλιστική κάλυψη έναντι παντός κινδύνου (κτίρια, απώλεια ενοικίων κ.λ.π.), αστικής ευθύνης και ευθύνης προϊόντων, κατά της τρομοκρατίας, ομαδικής ασφάλειας γενικών ατυχημάτων και ευθύνης εργοδότη. Δεν είναι όμως πάντοτε βέβαιο, ότι τέτοια ασφάλιση θα είναι επαρκής να καλύψει όλο το κόστος τυχόν τέτοιων κινδύνων. Σημειώνεται ότι σε μερικές συμφωνίες άδειας χρήσης χώρου με τις συγγενικές εταιρείες της ITTL υπάρχει όρος αποκατάστασης ζημιών ή καταστροφών, οι οποίες πιθανόν να προκληθούν από ασφαλιζόμενους κινδύνους. Σύμφωνα με τον όρο αυτό η ITTL είναι υπόχρεη να διαθέσει οποιεσδήποτε πληρωμές από τις ασφαλιστικές καλύψεις, αφαιρουμένων τυχόν απωλειών δικαιωμάτων χρήσης χώρου λόγω των ζημιών, για την όσο το δυνατόν συντομότερη ανοικοδόμηση ή αποκατάσταση των κτιρίων, εκτός από την περίπτωση που η ανοικοδόμηση και αποκατάσταση των κτιρίων δεν θα το καθιστά εμπορικά βιώσιμο ή δεν το επιτρέπουν οι άδειες λειτουργίας.

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου της Εταιρείας

Οι δραστηριότητες της ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc το εκθέτουν σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, συμπεριλαμβανομένων των επιδράσεων στα επιτόκια, στον πιστωτικό κίνδυνο και στον κίνδυνο ρευστότητας. Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων του ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc στοχεύει στη μείωση των μελλοντικών αρνητικών επιπτώσεων στις οικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο της ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc παρέχει τις γενικές αρχές διαχείρισης κινδύνου, καθώς και την πολιτική σχετικά με συγκεκριμένα θέματα, όπως τον κίνδυνο των επιτοκίων, τον πιστωτικό κίνδυνο και τον κίνδυνο ρευστότητας.

ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ: Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι ο κίνδυνος η αξία των χρηματοοικονομικών μέσων να διακυμαίνεται εξαιτίας αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Τα έσοδα και ροή μετρητών από εργασίες της Εταιρείας είναι ουσιαστικά ανεξάρτητα από αλλαγές στα επιτόκια της αγοράς, εφόσον η Εταιρεία δεν έχει σημαντικά περιουσιακά στοιχεία που να φέρουν τόκο. Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου αναφορικά με το μη βραχυπρόθεσμο δανεισμό της. Ο δανεισμός σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών από επιτόκια. Η διεύθυνση της Εταιρείας παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στα επιτόκια σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα.

ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΣ ΚΙΝΔΥΝΟΣ: Ο πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρείας είναι ίσος με τα εμφανιζόμενα ποσά των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού την ημέρα του ισολογισμού.

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος που απορρέει από την αδυναμία των συνεργατών, κυρίως εμπορικών χρεωστών για αποπληρωμή. Οι δραστηριότητες της ITTL αφορούν αποκλειστικά την είσπραξη ενοικίων / δικαιωμάτων χρήσης από τα διάφορα καταστήματα στο

εμπορικό κέντρο 'The Mall of Cyprus' καθώς και από το IKEA για τη μίσθωση της γης δίπλα από το εμπορικό κέντρο. Η ITTL δεν διατηρεί ψηλά υπόλοιπα χρεωστών λόγω της ως επί το πλείστον έγκαιρης είσπραξης των δικαιωμάτων από τους δικαιούχους χρήσης χώρου.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΙΚΟΣ ΚΙΝΔΥΝΟΣ: Η Εταιρεία δεν υπόκειται σε συναλλαγματικό κίνδυνο που προκύπτει από συναλλαγές και υπόλοιπα σε διάφορα νομίσματα αφού όλες οι συναλλαγές της γίνονται σε Ευρώ καθώς και τα ο δανεισμός της επίσης σε Ευρώ.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΝ ΑΞΙΩΝ: Η ονομαστική αξία μείον υπολογιζόμενες πιστωτικές προσαρμογές για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με λήξη εντός ενός έτους θεωρείται ότι προσεγγίζει τις δίκαιες αξίες τους. Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων για σκοπούς γνωστοποίησης υπολογίζεται με την προεξόφληση των μελλοντικών συμβατικών ταμειακών ροών χρησιμοποιώντας το τρέχον επιτόκιο της αγοράς που είναι διαθέσιμο στην Εταιρεία για παρόμοια χρηματοοικονομικά μέσα.

Κίνδυνοι αγοράς που δραστηριοποιείται η Εταιρεία

ΕΝΤΑΣΗ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ: Σε περίπτωση που μελλοντικά αναπτυχθούν και λειτουργήσουν ανάλογα εμπορικά κέντρα και ως εκ τούτου ενταθεί ο ανταγωνισμός ανάμεσα σε αυτά, με κύρια χαρακτηριστικά την έντονη διαφήμιση και προβολή, η επικερδότητα του κλάδου στο σύνολό του θα επηρεαστεί αρνητικά.

ΠΙΘΑΝΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΥΦΕΣΗ : Πιθανή μείωση στο ρυθμό ανάπτυξης του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος, πιθανόν να επηρεάσει αρνητικά την αγοραστική δύναμη του Κύπριου πολίτη με ανάλογη επίδραση στον κύκλο εργασιών και στην επικερδότητα της ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc.

ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ: Οι δραστηριότητες της Εταιρείας, οι εγκαταστάσεις της διέπονται από το Νομικό και Κανονιστικό πλαίσιο της Κυπριακής Δημοκρατίας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με όλους τους νόμους και κανονισμούς σε ισχύ, αλλά δεν υπάρχει οποιαδήποτε βεβαιότητα ότι στο μέλλον οποιεσδήποτε αλλαγές στο νομικό και κανονιστικό πλαίσιο το οποίο διέπει τις δραστηριότητες της δεν θα έχουν επίπτωση στις εργασίες ή τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

ΥΛΙΚΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΖΗΜΙΕΣ: Τα ακίνητα της Εταιρείας μπορεί να υποστούν υλικοτεχνικές ζημιές λόγω πυρκαγιάς ή άλλων αιτιών, που οδηγούν σε ζημιές (συμπεριλαμβανομένης της απώλειας δικαιωμάτων χρήσης χώρου) οι οποίες μπορεί να μην αποζημιώνονται, είτε πλήρως είτε μερικώς, από την ασφάλιση. Επιπρόσθετα, σχετικά με ορισμένα είδη κινδύνου (όπως κίνδυνος πολέμου) στην ασφαλιστική αγορά δεν προσφέρεται κάλυψη, προσφέρεται περιορισμένη κάλυψη ή το κόστος τέτοιας ασφάλισης ενδέχεται να είναι απαγορευτικό σε σύγκριση με τον κίνδυνο. Εάν η Εταιρεία υποστεί κάποια ανασφάλιστη ζημία ή απώλεια πέραν του ορίου ασφάλισης, θα μπορούσε να χάσει το κεφάλαιο που επένδυσε στο πληγέν ακίνητο, καθώς και τον αναμενόμενο κύκλο εργασιών από αυτό το ακίνητο. Επιπρόσθετα, θα μπορούσε να καταστεί υπεύθυνη για την αποκατάσταση ζημιών που προκαλούνται από κινδύνους εκτός ασφαλιστικής κάλυψης. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι δεν θα υπάρξουν στο μέλλον ουσιώδεις ζημιές το ύψος των οποίων να υπερβαίνει τις ασφαλιστικές αποζημιώσεις της Εταιρείας.

Σεισμοί και άλλες φυσικές καταστροφές θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τη λειτουργία της Εταιρείας.

Τέτοια γεγονότα θα μπορούσαν να προκαλέσουν ζημιές στα ακίνητα της Εταιρείας, ή να τα καταστρέψουν με ενδεχόμενες ζημιές που να ξεπερνούν την ασφαλιστική της κάλυψη και ενδεχόμενη μείωση των εσόδων της Εταιρείας από δικαιώματα χρήσης χώρου ή μείωση των ταμειακών ροών. Αυτά τα γεγονότα μπορούν να έχουν επίσης ως αποτέλεσμα αυξημένες διακυμάνσεις ή ζημία στην Κεφαλαιαγορά και οικονομία. Δυσμενείς οικονομικές συνθήκες μπορούν να επηρεάσουν τα επίπεδα ζήτησης των δικαιούχων χρήσης χώρου και την ικανότητα των δικαιούχων χρήσης χώρου να καταβάλλουν το δικαίωμα, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς και ουσιωδώς τα αποτελέσματα των εργασιών της

Εταιρείας και τη χρηματοοικονομική θέση της, καθώς και την ικανότητά της να προβεί σε διάθεση μερισμάτων προς τους μετόχους της, και μπορεί να οδηγήσει σε διακυμάνσεις της τιμής διαπραγμάτευσης των κοινών μετοχών της.

ΠΟΛΙΤΙΚΟΙ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ: Οι δραστηριότητες και τα αποτελέσματα της Εταιρείας δυνατόν να επηρεαστούν από οικονομικές, πολιτικές, κοινωνικές, φορολογικές και άλλες συναφείς αλλαγές. Πολιτικές αναταραχές, εχθροπραξίες, τρομοκρατικές ενέργειες, καιρικές και φυσικές καταστροφές, οι οποίες δεν είναι υπό τον έλεγχο της Εταιρείας δυνατόν να έχουν δυσμενείς συνέπειες στα οικονομικά αποτελέσματά της. Επιπρόσθετα οι συνεχείς αυξήσεις στις τιμές του πετρελαίου που παρατηρούνται τα τελευταία χρόνια, έχουν αλυσιδωτές επιδράσεις στο κόστος μεταφοράς και στο εργατικό κόστος (μέσω αυτόματων τιμαριθμικών προσαρμογών στη μισθοδοσία).

ΤΡΟΜΟΚΡΑΤΙΚΕΣ ΕΠΙΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ ΒΙΑΣ Ή ΠΟΛΕΜΟΥ: Ενδεχόμενες τρομοκρατικές επιθέσεις και άλλες πράξεις βίας ή πολέμου μπορεί να επηρεάσουν οποιαδήποτε αγορά όπου διαπραγματεύονται οι κοινές μετοχές της Εταιρείας, τις αγορές όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία, τις λειτουργίες της και την κερδοφορία της.

Οι τρομοκρατικές επιθέσεις μπορούν να επηρεάσουν αρνητικά τις λειτουργίες της Εταιρείας και τις αποδόσεις προς τους μετόχους της. Αυτές οι επιθέσεις ή ένοπλες συρράξεις μπορεί να επηρεάσουν άμεσα την αξία των ακινήτων της μέσω ζημιών, καταστροφής, απώλειας ή αύξησης των εξόδων ασφάλειας, και μπορεί να επηρεάσουν τους υφιστάμενους δικαιούχους χρήσης χώρου να ανανεώσουν τις συμβάσεις τους. Η ασφαλιστική κάλυψη κατά της τρομοκρατίας που διαθέτει η Εταιρεία μπορεί να μην επαρκεί για την κάλυψη των ζημιών επί των ακινήτων της ως αποτέλεσμα τρομοκρατικών επιθέσεων. Επιπρόσθετα, ορισμένες ζημιές που είναι αποτέλεσμα γεγονότων τέτοιου τύπου δεν επιδέχονται ασφαλιστικής κάλυψης και άλλα γεγονότα δεν καλύπτονται από την υφιστάμενη ασφάλιση της κατά της τρομοκρατίας. Πρόσθετη ασφάλιση κατά της τρομοκρατίας μπορεί να μη διατίθεται σε εύλογη τιμή ή ακόμα και καθόλου. Οποιαδήποτε τέτοια γεγονότα μπορούν να έχουν ως αποτέλεσμα αυξημένες διακυμάνσεις ή ζημία στην κυπριακή και τις διεθνείς κεφαλαιαγορές και οικονομία. Δυσμενείς οικονομικές συνθήκες μπορούν να επηρεάσουν την ικανότητα των δικαιούχων να καταβάλουν το δικαίωμα χρήσης, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς και ουσιαστικά τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρείας και τη χρηματοοικονομική θέση της, καθώς και την ικανότητά της να προβεί σε διάθεση μερισμάτων προς τους μετόχους της, και μπορεί να οδηγήσει σε διακυμάνσεις της τιμής διαπραγμάτευσης των κοινών μετοχών της.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις μετοχές

ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΤΗ Ν.Ε.Α ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΧΑΚ: Η αίτηση για εισαγωγή της Εταιρείας στο ΧΑΚ αφορά τη Νεοαναπτυσσόμενων Εταιρειών Αγορά (Ν.Ε.Α) μία **μη ρυθμιζόμενη αγορά**, η οποία αποτελεί Πολυμερή Μηχανισμό Διαπραγμάτευσης όπως αυτό ορίζεται και περιγράφεται στον περί Επενδυτικών Υπηρεσιών και Δραστηριοτήτων και Ρυθμιζόμενων Αγορών Νόμο 144(Ι)/2007, και στην οποία απαυθύνονται για εισαγωγή αναπτυσσόμενες ή μικρότερες εταιρείες σε σχέση με τις εταιρείες που είναι εισηγμένες στις ρυθμιζόμενες αγορές του ΧΑΚ.

ΟΙ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ITTL TRADE TOURIST & LEISURE PARK PLC ΔΕΝ ΑΠΟΤΕΛΟΥΝ ΚΑΤΑΛΛΗΛΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΓΙΑ ΟΛΟΥΣ ΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ: Κάθε πιθανός επενδυτής σε οποιοσδήποτε μετοχικές αξίες εισηγμένες σε μη ρυθμιζόμενη αγορά ως η ΝΕΑ αγορά του ΧΑΚ πρέπει να αξιολογήσει την καταλληλότητα μιας τέτοιας επένδυσης λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους.

Συγκεκριμένα κάθε πιθανός επενδυτής πρέπει:

- να έχει την απαραίτητη γνώση και εμπειρία έτσι ώστε να είναι σε θέση να προβεί σε ουσιαστική αξιολόγηση και κατανόηση των κινδύνων που εμπεριέχονται σε μια τέτοια επένδυση, στα πλαίσια της ιδιαίτερης οικονομικής κατάστασης του, την επένδυση σε

μετοχές της Εταιρείας και τις επιπτώσεις που δύναται να επιφέρει μια τέτοια επένδυση στο συνολικό του χαρτοφυλάκιο.

- να έχει ικανοποιητικούς οικονομικούς πόρους και ρευστότητα έτσι ώστε να μπορέσει να επωμισθεί όλους τους κινδύνους της επένδυσης του.
- να αναγνωρίσει ότι υπάρχει περίπτωση να μην καταφέρει να πωλήσει τις μετοχές του για μεγάλο χρονικό διάστημα ή και καθόλου και
- να είναι σε θέση να αξιολογήσει (είτε ο ίδιος είτε με τη βοήθεια οικονομικών συμβούλων) τα πιθανά σενάρια που αφορούν τους παράγοντες που δύναται να επηρεάσουν την επένδυση του όπως το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον, ή άλλους παράγοντες και στη δυνατότητα του να αναλάβει τους κινδύνους που εμπεριέχονται στην επένδυση του

ΜΗ ΥΠΑΡΞΗ ΠΡΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗΣ ΤΗΣ ΜΕΤΟΧΗΣ ΣΕ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΓΟΡΑ - ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΗΝ ΤΙΜΗ ΤΗΣ ΜΕΤΟΧΗΣ:

Η μετοχή της Εταιρείας εφόσον εγκριθεί η αίτηση της για εισαγωγή στο ΧΑΚ, θα αποτελεί αντικείμενο διαπραγμάτευσης στην Ν.Ε.Α. αγορά αυτού. Οι χρηματιστηριακές αγορές διεθνώς υπόκεινται κατά καιρούς σε σημαντικές μεταβολές τόσο όσον αφορά στις τιμές των μετοχών όσο και στον όγκο συναλλαγών. Η τιμή των μετοχών της Εταιρείας μπορεί να παρουσιάσει διακυμάνσεις που να οφείλονται στις προαναφερθείσες μεταβολές και να μην συνδέονται άμεσα με τη δραστηριότητα και τις προοπτικές της Εταιρείας. Οι γενικότερες οικονομικές, πολιτικές και χρηματιστηριακές συνθήκες, όπως για παράδειγμα η οικονομική ύφεση, οι διακυμάνσεις των επιτοκίων και των συναλλαγματικών ισοτιμιών, ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά την πορεία της τιμής και τη ζήτηση για τις μετοχές της Εταιρείας. Επίσης, τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας ενδέχεται σε κάποιες χρονικές περιόδους να αποκλίνουν σημαντικά από τις εκάστοτε προσδοκίες των επενδυτών και αναλυτών. Κάθε ένα από τα γεγονότα αυτά μπορεί να συμβάλει στη μείωση της τιμής των μετοχών της Εταιρείας. Πιθανή αδυναμία του επενδυτικού κοινού να αποτιμήσει άμεσα και αποτελεσματικά τις προοπτικές της Εταιρείας μπορεί να προκαλέσει σημαντική διακύμανση της τιμής της μετοχής της Εταιρείας κατά τη διαπραγμάτευσή της. Επιπλέον, η εμπορευσιμότητα της μετοχής της Εταιρείας δυνατόν να είναι χαμηλή ως αποτέλεσμα του σχετικά χαμηλού όγκου διαπραγμάτευσης του ΧΑΚ σε σχέση με άλλες διεθνείς αγορές. Δεν μπορούν να υπάρξουν οποιεσδήποτε διαβεβαιώσεις ότι οι μετοχές της Εταιρείας δεν θα διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου σε χαμηλότερη αξία από την τιμή έκδοσης.

ΔΙΑΘΕΣΙΜΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΓΙΑ ΠΩΛΗΣΗ – ΒΑΘΟΣ ΑΓΟΡΑΣ: Ενδεχόμενη πώληση σημαντικού αριθμού μετοχών της Εταιρείας μετά την εισαγωγή της στην Ν.Ε.Α. Αγορά του ΧΑΚ δύναται να επηρεάσει αρνητικά την τιμή της μετοχής της λόγω του μειωμένου βάθους της Κυπριακής χρηματιστηριακής αγοράς. Μετά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο ΧΑΚ, το εκδομένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αποτελείται από 100.000.000 συνήθεις μετοχές. Σύμφωνα με τους κανονισμούς του ΧΑΚ όλες οι μετοχές (περιλαμβανομένου και του 99,70% του μετοχικού κεφαλαίου που κατέχεται από τη Woolworth (Cyprus) Properties Plc) θα είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες χωρίς οποιουσδήποτε περιορισμούς στη μεταβίβασή τους.

4 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

4.1 ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η εταιρεία ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc (‘η Εταιρεία’) συστάθηκε στην Κύπρο στις 27 Νοεμβρίου 1971 (Αριθμός Εγγραφής Η.Ε. 3941) ως ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113, με την επωνυμία N. K. S. (Estates) Limited. Στις 3 Μαρτίου 1984 η εταιρεία μετονομάστηκε σε N. K. Shacolas (Estates) Limited για να μετονομαστεί και πάλι στις 5 Ιανουαρίου 1995 σε ITTL Trade Tourist and Leisure Park Limited.

Σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε στις 30 Ιουλίου 2008, αποφασίστηκε η μετατροπή της Εταιρείας από ιδιωτική σε δημόσια και η αλλαγή επωνυμίας της από ITTL Trade Tourist & Leisure Park Ltd σε ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc με παράλληλες τροποποιήσεις του Καταστατικού της.

Κύριος σκοπός σύστασης της ήταν και παραμένει η ιδιοκτησία και η ανάπτυξη γης. Στη γη αυτή έχει ανεγερθεί το Εμπορικό Πάρκο Σιακόλα (Shacolas Emporium Park) ένα εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο το οποίο περιλαμβάνει το εμπορικό Κέντρο "The Mall of Cyprus", το κατάστημα οικιακού εξοπλισμού ΙΚΕΑ καθώς και άλλα αναπτυξιακά έργα για καταναλωτικούς, εμπορικούς και πολιτιστικούς σκοπούς.

Η Εταιρεία είναι πλήρως εξαρτημένη εταιρεία της Woolworth (Cyprus) Properties Plc.

Κατά την ημερομηνία του παρόντος εγγράφου στο Εμπορικό Πάρκο Σιακόλα βρίσκεται το πρώτο κατάστημα στην Κύπρο της γνωστής σουηδικής αλυσίδας επίπλων ΙΚΕΑ, το οποίο λειτούργησε στις 6 Σεπτεμβρίου 2007, καθώς επίσης και το "Mall of Cyprus" το οποίο είναι ένα μεγάλο εμπορικό κέντρο που άρχισε την έναρξη των εργασιών του στις 27 Σεπτεμβρίου 2007.

Στο "Mall of Cyprus", λειτουργούν 35 καταστήματα, 10 καφεστιατόρια, 5 αίθουσες κινηματογράφου και ένα παιδότοπο. Στο χώρο έχουν παρουσία οι εμπορικές εταιρείες του Συγκροτήματος Ermes Department Stores Plc, Debenhams, Next, το κατάστημα ιταλικής μόδας Oniesse, το κατάστημα Peacocks, όλα τα καταστήματα μόδας του Group Zara, το Mango, και άλλα, το πρώτο Carrefour στη Λευκωσία, το πρώτο κατάστημα στην Κύπρο αθλητικών ειδών Intersport, το εξειδικευμένο κατάστημα μουσικής, βιβλίου, ψυχαγωγίας και τεχνολογίας του Ομίλου Γερμανός, Public, πολυκινηματογράφος K-Cineplex 5 οθόνων, εστιατόρια, μεταξύ άλλων, TGI Fridays, Pizza Hut, Mc Donald's και Chopsticks, καφετερίες Starbucks και Gloria Jeans Coffee, χώροι ψυχαγωγίας, παιδότοπος και άλλα.

Το Εμπορικό Πάρκο Σιακόλα ολοκληρώθηκε με την ανέγερση των δύο νέων παρακειμένων κτηρίων Annex 3 και Annex 4. Στο παρόν στάδιο λειτουργούν σε αυτά δύο εκθέσεις αυτοκινήτων των εταιρειών VOLVO και HYUNDAI, υποκατάστημα της Τράπεζας Κύπρου και αρτοποιείο. Επίσης, έχει παραχωρηθεί χώρος στην Thomson Reuters για τη λειτουργία των δραστηριοτήτων τους στον τομέα παροχής υπηρεσιών ηλεκτρονικής πληροφόρησης και υψηλής τεχνολογίας.

Σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε στις 30 Ιουλίου 2008, αποφασίστηκε η μετατροπή της Εταιρείας από ιδιωτική σε δημόσια και η αλλαγή επωνυμίας της από ITTL Trade Tourist & Leisure Park Limited σε ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc με παράλληλες τροποποιήσεις του Καταστατικού της με την υποβολή δημόσιας πρότασης προς το κοινό.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 26ης Οκτωβρίου 2008 αποφάσισε την αύξηση του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με την έκδοση 17.500.000 μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η καθεμία, οι οποίες θα διατεθούν στο επενδυτικό κοινό και έκδοση και δωρεάν παραχώρηση 23.500.00 Δικαιωμάτων Αγοράς Μετοχών (ΔΑΜ) μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς (περιλαμβανομένων των μετόχων που απόκτησαν

μετοχές από τη Δημόσια Προσφορά) σε αναλογία ένα (1) ΔΑΜ για κάθε 5 μετοχές που θα κατέχουν.

Σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε στις 20 Ιανουαρίου 2010, αποφασίστηκε όπως οι τίτλοι της Εταιρείας εισαχθούν στη Μη Ρυθμιζόμενη Αγορά (Ν.Ε.Α.) του Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου και όπως ακυρωθεί προηγούμενη απόφαση ημερομηνίας 26 Οκτωβρίου 2008 για έκδοση νέων μετοχών και ΔΑΜ και εισαγωγή στην Εναλλακτική Αγορά του ΧΑΚ. Επίσης αποφασίστηκε όπως διατεθούν 300.000 υφιστάμενες μετοχές της εταιρείας ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc από την Woolworth (Cyprus) Properties Plc σε επαγγελματίες επενδυτές και περιορισμένο κύκλο προσώπων.

4.2 ΣΚΟΠΟΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Οι σκοποί της Εταιρείας περιγράφονται στο άρθρο 3 του Ιδρυτικού Εγγράφου στο κωδικοποιημένο Καταστατικό της και δεν έχουν μεταβληθεί μέσα στην τελευταία πενταετία. Οι κύριοι σκοποί τους Εταιρείας είναι:

- (1) Όπως αγοράζει, λαμβάνει επί μισθώσει ή επί υπομισθώσει ή επί ενοικιαγορά ή επ' ανταλλάγματι ή αποδέχεται ως δωρεάν ή άλλως πως αποκτά ή κατέχει οιαδήποτε κινητήν και ακίνητον περιουσίαν οιαδήποτε είδους και περιγραφής ή δικαιώματα επ' αυτής)(περιλαμβανομένων δουλειών, δικαιωμάτων διαβάσεως, αρδεύσεως, νερού, φωτισμού και άλλων, ως και δικαιωμάτων ενοικιαγοραστού) ή συμφέροντα εις αυτήν, είτε απ' ευθείας είτε από κοινού μετ' άλλων.
- (3) Όπως γενικώς βελτιώνει και αξιοποιεί την κινητήν και ακίνητον περιουσίαν ή ιδιοκτησίαν είτε της Εταιρείας είτε άλλων και προς τον σκοπόν τούτο όπως ελέγχει, διαχειρίζεται, επιδιορθώνει, ανταλλάσσει, υποθηκεύει, επιβαρύνει, κατεδαφίζει, παρέχει δικαιώματα αδείας και συμφέροντα αναφορικώς προς την τοιαύτην κινητήν ή ακίνητον περιουσίαν και άνευ επηρεασμού των ανωτέρω, όπως αναγείρει, κατασκευάζει, συντηρεί, διασκευάζει, επιδιορθώνει, επιπλώνει, διαμορφώνει, μετατρέπει, διακοσμή, διαχειρίζεται, κατεδαφίζει, ξενοδοχεία, τουριστικά υποστατικά κατοικίας, πολυκατοικίας, διαμερίσματα, γραφεία, καταστήματα, εργαστήρια, εργοστάσια, κτίρια ή άλλα έργα παντός είδους, αποθηκευτικούς χώρους ή κοινοχρήστους χώρους ή χώρους σταθμεύσεως, διακινήσεως, διαβάσεως ή εξωραϊσμού και όπως διαμορφώνει και χρησιμοποιεί οιαδήποτε γην εις οδούς, πλατείας, κήπους, κοινοχρήστους ή χώρους εξωραϊσμού, παιγνίων ή δημοσίας χρήσεως.
- (6) Όπως μισθώνει ή υπομισθώνει, ενοικιάζει ή αποκτά δικαιώματα χρήσεως κινητής ή ακινήτου περιουσίας ανηκούσης εις άλλους προς χρήσιν υπό της Εταιρείας ή διά τους σκοπούς της Εταιρείας και όπως εκμισθοί, υπομισθοί ή ενοικιάζει, εκχωρή ή καθ' οιαδήποτε άλλον τρόπον διαθέτη τοιαύτην κινητήν ή ακίνητον περιουσίαν εις τρίτους.»

Οι λοιποί σκοποί της Εταιρείας εκτίθενται με λεπτομέρεια στο Ιδρυτικό Έγγραφο της Εταιρείας το οποίο αποτελεί δημόσιο έγγραφο, κατατεθειμένο στο γραφείο του Εφόρου Εταιρειών στην Κύπρο.

Σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε στις 30 Ιουλίου 2008, αποφασίστηκε η μετατροπή της Εταιρείας από ιδιωτική σε δημόσια και η αλλαγή επωνυμίας της από ITTL Trade Tourist & Leisure Park Ltd σε ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc με παράλληλες τροποποιήσεις του Καταστατικού της.

4.3 ΔΟΜΗ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ WOOLWORTH (CYPRUS) PROPERTIES PLC

Η Εταιρεία είναι εξ' ολοκλήρου εξαρτημένη της Woolworth (Cyprus) Properties Plc:

Η Woolworth (Cyprus) Properties Plc συστάθηκε στην 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.

Η Woolworth (Cyprus) Properties Plc είναι η ιθύνουσα εταιρεία του Συγκροτήματος Woolworth. Από τις 31 Δεκεμβρίου 2003 οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος είναι κυρίως η ιδιοκτησία, αξιοποίηση, διαχείριση και εμπορία ακινήτων. Η Εταιρεία έχει επίσης 35% συμμετοχή στην εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλη Λτδ.

Η κύρια δραστηριότητα του Συγκροτήματος μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2003 ήταν η διεξαγωγή λιανικού εμπορίου στην Κύπρο και στην Ελλάδα, μέσω πολυκαταστημάτων και εξειδικευμένων καταστημάτων. Από την ημερομηνία αυτή, μετά την αναδιοργάνωση που έγινε, οι εμπορικές δραστηριότητες μεταβιβάστηκαν στην Ermes Department Stores Plc. Η αναδιοργάνωση αυτή είχε ως αποτέλεσμα τον διαχωρισμό των εμπορικών εργασιών του Συγκροτήματος από τους κτηματικές και επενδυτικές δραστηριότητες.

Η Woolworth (Cyprus) Properties Plc είναι Ιθύνουσα των θυγατρικών εταιρειών που είναι ιδιοκτήτριες ακίνητης περιουσίας, δηλαδή την ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc, τη Zako Limited, την FWW Super Department Stores Limited, τη Zako Estate Limited, και την Apex Limited. Η πλειονότητα των ακινήτων αυτών παραχωρείται/ενοικιάζεται στην Ermes Department Stores Plc, που διεξάγει εμπορικές εργασίες χρησιμοποιώντας τα εν λόγω ακίνητα. Περιλαμβάνει επίσης τη θυγατρική εταιρεία Woolworth Commercial Center Limited ιδιοκτήτρια μεγάλου οικοπέδου στην Έγκωμη, στο οποίο ανεγέρθηκε το μεγάλο Εμπορικό Κέντρο "The Mall of Engomi". Κατά τη διάρκεια του έτους 2006 η Woolworth (Cyprus) Properties Plc απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας N. K. Shacolas (Merchants) η οποία κατέχει το 11,73% του μετοχικού κεφαλαίου της Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc η οποία είναι ιδιοκτήτρια μεγάλης έκτασης γης στην Πόλη Χρυσοχούς.

Κατά την Ετησία Γενική Συνέλευση ημερομηνίας 7 Ιουνίου 2007, ανακοινώθηκε η απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου όπως η Woolworth αυξήσει τη συμμετοχή τους στη Cyprus Limni Resorts & GolfCourses Plc (πέραν του 11,73% που κατέχει από το Δεκέμβριο του 2006), κατά ακόμη 35% με την αγορά από την N. K. Shacolas (Holdings) Ltd μετοχών που θα αντιπροσωπεύει το ποσοστό αυτό. Με την απόκτηση του επιπρόσθετου αυτού ποσοστού η Woolworth θα κατέχει συνολικά το 46,73% στη Cyprus Limni Resorts GolfCourses Plc.

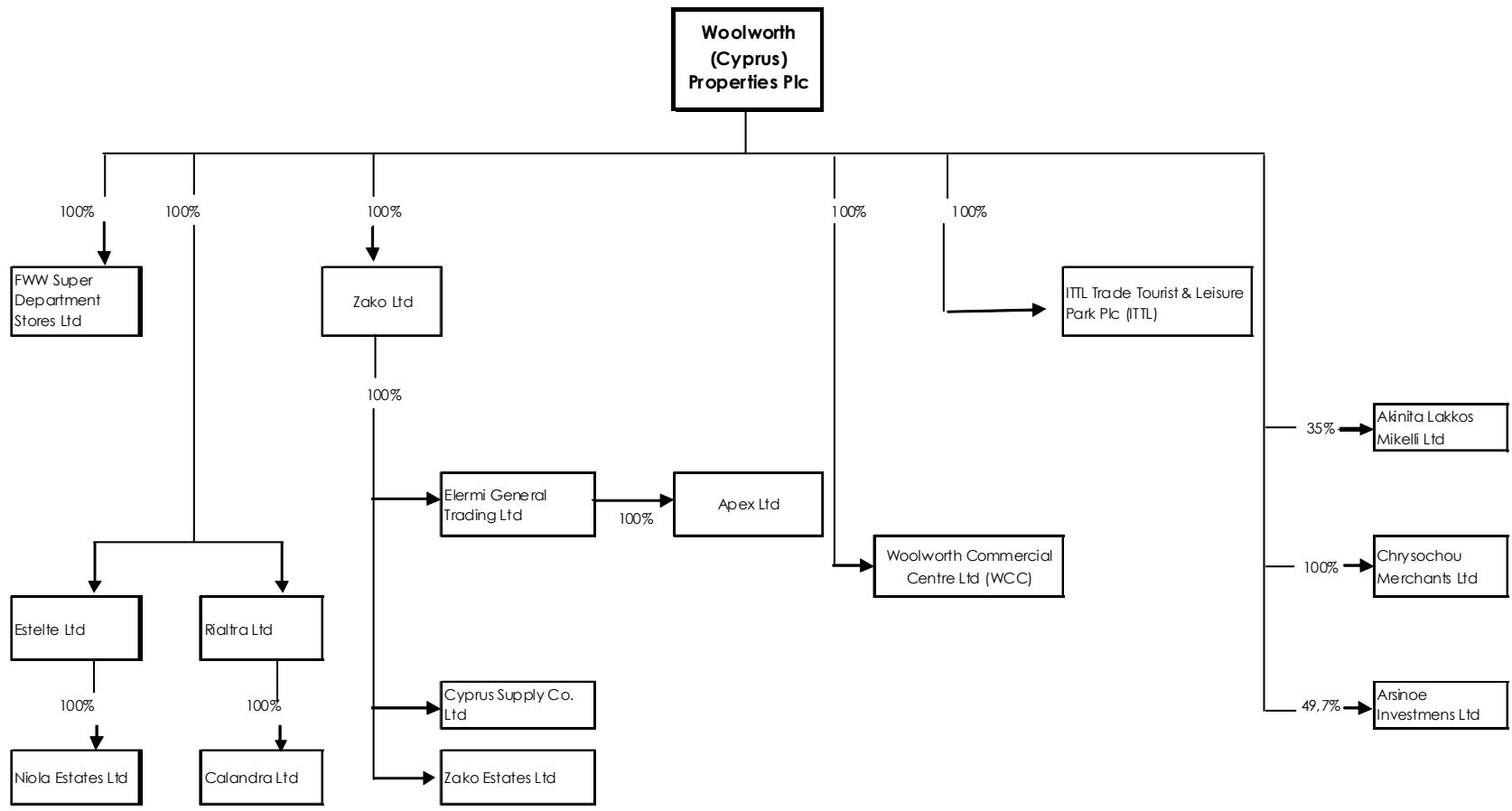
Επίσης κατά την ίδια Γενική Συνέλευση ανακοινώθηκε η απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου τους η Woolworth πωλήσει τοις μετρητοίς τους την N. K. Shacolas (Holdings) Ltd τη συμμετοχή τους κατά 50% στη συνδεδεμένη Εταιρεία Όλυμπος Επενδύσεις Λτδ, στην εκτιμημένη αξία των περιουσιακών στοιχείων (£25,2 εκ.).

Στις 20 Ιουνίου 2007 η Εταιρεία Cyprus Trading Corporation Plc προχώρησε σε διεξαγωγή Ολικής Δημόσιας Πρότασης για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Woolworth (Cyprus) Properties Public Ltd. Ως αποτέλεσμα της Δημόσιας Πρότασης για εξαγορά των μετοχών της Woolworth (Cyprus) Properties Plc, η Cyprus Trading Corporation Plc απέκτησε περίπου 39.064.000 μετοχές στη Woolworth, δηλαδή ποσοστό 34,08%.

Το ποσοστό αυτό μαζί με ποσοστό 13,04% (14.949.260 μετοχές), που αποκτήθηκε με εξωχρηματιστηριακή συναλλαγή ημερομηνίας 19 Σεπτεμβρίου 2007 από πρόσωπα συνδεδεμένα με τον Προτείνοντα, και 29,53% που η CTC κατείχε πριν τη Δημόσια Πρόταση ανήλθε σε 77,04% (87.856.500 Μετοχές).

Η δομή του Συγκροτήματος Woolworth κατά την ημερομηνία του παρόντος εγγράφου παρουσιάζεται ακολούθως:

ΔΟΜΗ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ WOOLWORTH



4.4 ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Οι κύριες δραστηριότητες της Εταιρείας είναι η μίσθωση/παραχώρηση χρήσης χώρων στην ακίνητη περιουσία της, στο Εμπορικό Πάρκο Σιακόλα που συμπεριλαμβάνει ένα Εμπορικό Κέντρο, ένα κατάστημα ΙΚΕΑ και άλλα κτίρια για λιανική/εμπορική χρήση.

Στο Εμπορικό Πάρκο Σιακόλα βρίσκεται το πρώτο κατάστημα στην Κύπρο της γνωστής σουηδικής αλυσίδας επίπλων ΙΚΕΑ, το οποίο λειτούργησε στις 6 Σεπτεμβρίου 2007, καθώς επίσης και το εμπορικό κέντρο, "The Mall of Cyrgus", το οποίο άρχισε την έναρξη των εργασιών του στις 27 Σεπτεμβρίου 2007.

Το Εμπορικό Πάρκο Σιακόλα βρίσκεται σε ένα χώρο 102.000 τ.μ.. Το Εμπορικό Κέντρο "The Mall of Cyrgus" καταλαμβάνει χώρο 27.000 τ.μ., το κατάστημα ΙΚΕΑ 20.000 τ.μ. και τα δύο παρακείμενα κτίρια των οποίων η αποπεράτωση ολοκληρώθηκε τέλος του 2008, 10.000 τ.μ.. Ως εκ τούτου το Εμπορικό Πάρκο Σιακόλα έχει περίπου 60.000 τ.μ. καθαρών εμπορικών χώρων και επιπρόσθετο χώρο για 2.500 θέσεις στάθμευσης.

Επιπρόσθετα, το Δεκέμβριο του 2008 ολοκληρώθηκαν οι οικοδομικές εργασίες δύο ακόμη παρακείμενων κτιρίων για εμπορική χρήση, έκτασης περίπου 10.000 τ.μ. συνολικά, με 314 επιπρόσθετους υπόγειους χώρους στάθμευσης. Τα κτίρια αυτά έχουν επίσης καταναλωτικούς, ψυχαγωγικούς και εμπορικούς σκοπούς. Στο παρόν στάδιο λειτουργούν σε αυτά δύο εκθέσεις αυτοκινήτων των εταιρειών VOLVO και HYUNDAI, υποκατάστημα της Τράπεζας Κύπρου και αρτοποιείο. Επίσης, έχει παραχωρηθεί χώρος στην Thomson Reuters για τη λειτουργία των δραστηριοτήτων τους στον τομέα παροχής υπηρεσιών ηλεκτρονικής πληροφόρησης και υψηλής τεχνολογίας.

Στο "Mall of Cyrgus", λειτουργούν 35 καταστήματα, 10 καφεσιατόρια, 5 αίθουσες κινηματογράφου και ένα παιδότοπο. Στο χώρο έχουν παρουσία οι εμπορικές εταιρείες του Συγκροτήματος Ermes Department Stores Plc, Debenhams, Next, το κατάστημα ιταλικής μόδας Oniesse, το κατάστημα Peacocks, όλα τα καταστήματα μόδας του Group Zara, το Mango, και άλλα, το πρώτο Carrefour στη Λευκωσία, το πρώτο κατάστημα στην Κύπρο αθλητικών ειδών Intersport, το εξειδικευμένο κατάστημα μουσικής, βιβλίου, ψυχαγωγίας και τεχνολογίας του Ομίλου Γερμανός, Public, πολυκινηματογράφος K-Cineplex 5 οθόνων, εστιατόρια, μεταξύ άλλων, TGI Fridays, Pizza Hut, Mc Donald's και Chopsticks, καφετερίες Starbucks και Gloria Jeans Coffee, χώροι ψυχαγωγίας, παιδότοπος και άλλα.

Συγκεκριμένα το Εμπορικό Κέντρο Σιακόλα διατηρεί συμφωνίες άδειας χρήσης με τα ακόλουθα μέρη που δραστηριοποιούνται με τις ακόλουθες εμπορικές επωνυμίες και καταστήματά τους:

Αδειούχος	Εμπορική Επωνυμία	Έκταση Χώρου τ.μ	Ημερ. Υπογραφής Συμβολαίου	Αρχική Διάρκεια με δικαίωμα ανανέωσης	Ημερ. Έναρξης Λειτουργίας
Chris Cash & Carry Limited	Carrefour	6.280	21.7.07	14 έτη + 11 μήνες	27.09.07
Ermes Department Stores Public Ltd	Debenhams	4.788	05.09.06	14 έτη + 11 μήνες	27.09.07
DJ Karapatakis & Sons Ltd	K-Cineplex	1.718	22.12.06	9 έτη	27.09.07
Saywear Limited	Zara	1.711	19.01.07	14 έτη + 11 μήνες	27.09.07
ITC PublicWorld S.A.	Public	1.630	10.03.06	10 έτη	27.09.07
Ermes Department Stores Public Ltd	Oviesse	1.110	01.08.07	14 έτη + 11 μήνες	27.09.07
Intersport Athletics (Cyprus) Ltd	Intersport	919	27.02.06	10 έτη	27.09.07
Saywear Limited	Masimo Dutti	621	19.01.07	14 έτη + 11 μήνες	27.09.07
Saywear Limited	Bershka	612	19.01.07	14 έτη + 11 μήνες	27.09.07
Ermes Department Stores Public Ltd	Next	593	05.09.06	14 έτη + 11 μήνες	27.09.07
Saywear Limited	Pull & Bear	512	19.01.07	14 έτη + 11 μήνες	27.09.07
Saywear Limited	Stradivarius	368	19.01.07	14 έτη + 11 μήνες	24.11.07
Ermes Department Stores Public Ltd	Cortefiel	345	01.08.07	14 έτη + 11 μήνες	27.09.07
Saywear Limited	Zara Home	318	19.01.07	14 έτη + 11 μήνες	27.09.07
Saywear Limited	Oysho	280	19.01.07	14 έτη + 11 μήνες	27.09.07
Malloupas & Papacostas Trading Co. Limited	Mango	250	26.04.07	6 έτη	20.10.07
Grandvision Marinopoulos Cyprus Limited	Grand Optical	248	27.07.07	5 έτη	05.11.07
Brainstorm Enterprises Limited	TGI Friday's	234	26.07.07	5 έτη	27.09.07
CC Coffee Company Limited	Gloria Jeans Coffee	173	27.04.07	5 έτη	27.09.07
Compton House Investments Limited	Early Learning Centre	139	04.05.07	5 έτη	27.09.07
Family Restaurants Andreou Co. Ltd	McDonald's	127	14.06.07	10 έτη + 3 μήνες	27.09.07
David Steps Ltd	Kickers	124	14.05.07	5 έτη	27.09.07
GK & FF Kids Fashion Limited	Du Pareil Au Meme	117	13.7.07	7 έτη	27.09.07
Marinopoulos Coffee Company Cyprus Limited	Starbucks	115	21.06.07	5 έτη	27.09.07
Veniera Shoes Limited	Accessorize	110	05.07.07	5 έτη	27.09.07
F&K Lemonis S.A	Nine West	109	28.06.07	4 έτη	19.10.07
Ermes Department Stores Plc	Glow	105	01.08.07	10 έτη	27.09.07
Notos (Cyprus) Limited	Lacoste	100	27.04.07	5 έτη	27.09.07
Infotel Ltd	Germanos	97	17.09.07	7 έτη	27.09.07

Catercom Limited	Derlicious	90	02.10.07	5 έτη	28.11.07
Vourvoulakis & Levantis Limited	Volta Fun Park	88	03.09.07	5 έτη	15.12.07
Cyprus Trading Corporation Plc	The Mall Kiosk	78	14.08.07	5 έτη	27.09.07
Pagoda Restaurants Limited	Chopsticks	70	04.05.07	4 έτη	27.09.07
PHC Franchised Restaurant Public Limited	Pizza Hut	69	26.07.07	5 έτη	27.09.07
C.K. Restaurants Systems Franchisers Limited	KFC	65	01.12.07	5 έτη	01.12.07
Ioannou & Efthimiades Limited	Biz Art	41	31.07.07	5 έτη	27.09.07
Vassos Eliades Limited	Swarovski	46	10.08.07	5 έτη	05.12.07
Almyro Glyko (Lefkosa) Limited	Almyro/Glyko	45	06.08.07	4 έτη	27.09.07
G. J. Metaxas Jewellery Gallery Limited	Metaxas	41	29.01.08	4 έτη	29.03.08
M. P. Michaelides Limited	Swatch	12	17.07.07	5 έτη	27.09.07
Costas Theodorou Limited	Costas Theodorou	12	20.08.07	3 έτη	27.09.07
Perideo Cyprus Ltd	Oxette	12	01.11.07	3 έτη	06.12.08
Livistonias Enterprises Limited	Shoe Care Key Cutting	11	26.09.07	2 +1 έτη	27.09.07
Blars Limited	BLaRS	8	20.11.08	6 +6 +12 μήνες	01.12.08
Magistrato Gardens Limited	Arte Magistrato	30	04.10.07	3 έτη	01.11.08
Perideo Cyprus Ltd	Loisir	9	25.05.09	6 +6 μήνες	01.06.09
A.F. Beauty Care Ltd	The Cartoon Store	6	18.09.09	6 μήνες	01.10.09
Rom Marketing Ltd	Remote Control Toy & Herstyler	6	30.06.09	6 μήνες	15.07.09
Rom Marketing Ltd	Herstyler	6	28.08.09	6 μήνες	15.09.09
C. Constantine Trading Limited	One Dry Wash	60	11.09.09	3+6 μήνες	13.12.09
C.E.G Filopharmacy Ltd	Pharmacy	217	02.10.08	4 έτη	
Cyprus Trading Corporation Plc	Kiosk	69	26.09.08	4 έτη	
Cyprus Trading Corporation Plc	Hyundai Showroom	680	22.10.08	5 έτη	20.07.09
Cyprus Trading Corporation Plc	Volvo Showroom	740	22.10.08	5 έτη	20.07.09
Bank of Cyprus Public Company Ltd	Bank of Cyprus - Branch	120	5.12.08	5 έτη	19.10.09
Reuters Mea Limited	Thomson Reuters	1.215	10.11.09	10 έτη	05.02.10
C.W. Artopolis Limited	Artopolis	394	01.03.10	7 έτη	06.12.09

Στο Εμπορικό Πάρκο Σιακόλα ανεγέρθηκε και η Πλατεία Μάνας, πλάι σε μεγάλο χώρο πρασίνου, όπου τοποθετήθηκε μνημείο αφιερωμένο στην Κύπρια μάνα. Στην ίδια πλατεία έχει δημιουργηθεί επίσης ένα καλαίσθητο και ιδιαίτερα φροντισμένο υπαίθριο αμφιθέατρο, που θα φιλοξενεί πολιτιστικές, καλλιτεχνικές και άλλες εκδηλώσεις, καθώς και κήποι.

4.5 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ

Κατά την ημερομηνία του παρόντος εγγράφου, η εταιρεία διατηρεί 57 Συμβόλαια για Άδεια Κατοχής Χρήσης, Συμβόλαιο Χρηματοδοτικής Μίσθωσης με το ΙΚΕΑ και Συμφωνία για να τις παρέχονται υπηρεσίες Διαχείρισης Ακινήτου (Property Management) με την Εταιρεία Cushman & Wakefield. Επίσης διατηρεί συμφωνία Υπεργολαβίας Τοπιοτέχνησης με την Εταιρεία Magistrato Gardens Ltd, σύμβαση με την εταιρεία Globe Williams International Limited για υπηρεσίες καθαρισμού και φύλαξης κοινόχρηστων κτιριακών εγκαταστάσεων, την A.S. Air Control Limited για υπηρεσίες συντήρησης των κοινόχρηστων ηλεκτρομηχανολογικών υπηρεσιών και κτιριακών εγκαταστάσεων.

Αναλυτικά η Εταιρεία διαθέτει τις ακόλουθες συμφωνίες:

(i) Συμβόλαια Άδειας Κατοχής Χρήσης («Άδειες Χρήσης»)

Η Εταιρεία διατηρεί 57 Συμφωνίες Άδειας Χρήσης. Όλες έχουν τις εξής κοινές πρόνοιες:

Μέρη: Η ITTL υπογράφει όλες τις Άδειες Χρήσης ως Ιδιοκτήτης και οι αντισυμβαλλόμενοι υπογράφουν ως Αδειούχοι.

Έναρξη Άδειας Χρήσης: Η Άδεια Χρήσης ξεκινά από την ημερομηνία παράδοσης του Πιστοποιητικού Έμπρακτης Συμπλήρωσης του Αρχιτέκτονα.

Δικαίωμα Παραχώρησης Άδειας Χρήσης: Το ετήσιο ποσό που θα καταβάλλει ο Αδειούχος στην ITTL καθορίζεται ως ένα ελάχιστο ετήσιο ποσό που θα καταβάλλει ο Αδειούχος στην ITTL και επιπρόσθετο ποσό που αντιστοιχεί στη θετική διαφορά μεταξύ ενός ποσοστού επί των καθαρών πωλήσεων-κερδών του Αδειούχου και του ελάχιστου ετήσιου ποσού που καταβάλλει ο Αδειούχος στην ITTL. Σε περίπτωση που το ελάχιστο ετήσιο ποσό είναι μεγαλύτερο από το ορισμένο ποσοστό επί των καθαρών πωλήσεων του Αδειούχου, τότε ο Αδειούχος δεν καταβάλλει επιπρόσθετο ποσό. Το ελάχιστο ετήσιο ποσό θα πρέπει να καταβάλλεται ανά διμηνία. Το ποσό αυτό αυξάνεται ανά έτος ή ανά τρία έτη με βάση προκαθορισμένη φόρμουλα.

Μεταβίβαση και Εκχώρηση: Εκτός εάν αναφέρεται πιο κάτω διαφορετικά, ο Αδειούχος δεν έχει δικαίωμα να εκχωρήσει τα δικαιώματά του που απορρέουν από την Συμφωνία και ούτε και να παραχωρήσει το Χώρο Άδειας ούτε τη χρήση του σε οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο χωρίς την προηγούμενη γραπτή συγκατάθεση του Ιδιοκτήτη.

Αντίθετα ο Ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα με γραπτή ειδοποίηση 15 ημερών να εκχωρήσει τα δικαιώματά του ή να μεταβιβάσει την ιδιοκτησία του Mall of Cyprus σε οποιοδήποτε τρίτο πρόσωπο.

(ii) Σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης για το ΙΚΕΑ

Η Συμφωνία Μίσθωσης μεταξύ της ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc (Εκμισθωτής) και των «H.M. HOUSEMARKET (CYPRUS) LIMITED» και «HOUSE MARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ, ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ» στο εξής «HOUSE MARKET Α.Ε.» (από κοινού ο «Μισθωτής») υπογράφηκε στις 20 Οκτωβρίου 2005.

Οι βασικές πρόνοιες της συμφωνίας έχουν ως εξής:

Σκοπός της Συμφωνίας: Ο Μισθωτής ο οποίος είναι δικαιούχος (franchisee) της ΙΚΕΑ(μεταξύ άλλων) στην Κύπρο, συμφωνεί να μισθώσει το τμήμα των Κτημάτων με επιφάνεια περίπου 23.500 τ.μ. («Μίσθιο Οικόπεδο») και να κατασκευάσει εντός αυτού κτίριο συνολικής επιφάνειας περίπου 20.000 τ.μ., αποτελούμενο από υπόγειο χώρο στάθμευσης, ισόγειο και πρώτο όροφο («Κτίριο Β»). Ο Μισθωτής υποχρεούται να χρησιμοποιεί το Μίσθιο

για την λειτουργία της επιχείρησης ως καταστήματος ΙΚΕΑ και να πωλεί προϊόντα σύμφωνα με τις κατηγορίες που πωλούνται διεθνώς από τα καταστήματα με την εμπορική επωνυμία-σήμα ΙΚΕΑ.

Ο Εκμισθωτής εκμισθώνει στο Μισθωτή το Μίσθιο,. Τα δικαιώματα χρήσης και υποχρεώσεις, ανάλογα με την περίπτωση ανήκουν στον Εκμισθωτή. Η συμφωνία με την Εταιρεία Η.Μ. Housemarket αφορά τη γη μόνο και κατά συνέπεια θεωρείται μίσθωση λειτουργικής φύσεως καθώς οι κίνδυνοι και ανταμειβές της ιδιοκτησίας σε τέτοιες περιπτώσεις παραμένουν με τον Εκμισθωτή αποτελούμενο από το Μίσθιο Οικόπεδο με το Κτίριο Β με όλα τα δικαιώματα χρήσης και υποχρεώσεις, ανάλογα με την περίπτωση που ανήκουν στον Εκμισθωτή (καλούμενα συνολικά το «Μίσθιο»).

Διάρκεια της Μίσθωσης: Η συμφωνία αυτή είναι για αρχική διάρκεια 14 έτη και 10 μήνες με έναρξη την ημερομηνία έναρξης λειτουργίας του Μισθίου.

Ανανέωση: Δικαίωμα Αυτόματη Ανανέωση 14 ετών και 10 μηνών για άλλα 14 έτη και 10 μήνες με μονομερή γραπτή δήλωση του Μισθωτή προς τον Εκμισθωτή, η οποία θα πρέπει να δοθεί στον Εκμισθωτή με συστημένη επιστολή τουλάχιστον 6 μήνες πριν την εκπνοή της αρχικής περιόδου μίσθωσης. Σε περίπτωση που παραταθεί η Μίσθωση όπως προνοείται ανωτέρω, κατά τη λήξη της περιόδου 29 ετών και 8 μηνών συνολικά ο Μισθωτής θα έχει το δικαίωμα να ζητήσει την παράταση της μίσθωσης, με βάση τους ίδιους όρους και προϋποθέσεις για μια πρόσθετη περίοδο 14 ετών και 10 μηνών. Σε περίπτωση που ο Μισθωτής επιθυμεί τέτοια παράταση της μίσθωσης θα πρέπει να ενημερώσει σχετικά τον Εκμισθωτή, εγγράφως, με συστημένη επιστολή προς τον Εκμισθωτή τουλάχιστον έξι μήνες πριν την εκπνοή της συνολικής περιόδου των είκοσι εννέα ετών και οκτώ μηνών.

Μίσθωμα: Το Μίσθωμα είναι ποσοστό επί των καθαρών πωλήσεων το οποίο αυξάνεται κατά τα πρώτα τέσσερα χρόνια και παραμένει σταθερό μέχρι την πάροδο των 29 χρόνων και 8 μηνών. Επίσης για την πρώτη δεκαετία το μίσθωμα δεν θα μπορεί να είναι κατώτερο από ένα ορισμένο ποσό το οποίο καθορίζεται στο συμβόλαιο και υπάρχει και ένα ανώτατο όριο (cap) που δεν γίνεται να το ξεπερνά.

καθορίζεται το ελάχιστο ετήσιο μίσθωμα που δεν ξεπερνά ένα ορισμένο ποσό το οποίο καθορίζεται στη συμφωνία ενώ υπάρχει και ένα ανώτατο όριο (cap).

Άδεια για Υπομίσθωση του Μισθίου – Εκχώρηση: Ο Μισθωτής έχει το δικαίωμα να παραχωρήσει τη χρήση του Μισθίου ή να το υπομισθώσει, ολικώς ή μερικώς σύμφωνα με τους όρους της συμφωνίας χωρίς την προηγούμενη συναίνεση του Εκμισθωτή, με την προϋπόθεση ότι η χρήση του Μισθίου θα είναι η συμφωνημένη με την συμφωνία αυτή. Επίσης, με την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του Εκμισθωτή, ο Μισθωτής θα έχει το δικαίωμα να εκχωρήσει και να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του σε τρίτο πρόσωπο.

(iii) Συμφωνία παροχής Συμβουλευτικών Υπηρεσιών για Διαχείριση Περιουσίας (Property Management Consultancy Services Agreement)

Την 1η Μαρτίου 2010 η Εταιρεία υπέγραψε (σε αντικατάσταση προηγούμενης συμφωνίας) συμφωνία παροχής Συμβουλευτικών Υπηρεσιών για Διαχείριση Περιουσίας (Property Management Consultancy Services Agreement) με την εταιρεία CUSHMAN & WAKEFIELD η οποία έχει την έδρα της στην Ελλάδα. Σύμφωνα με τη συμφωνία αυτή η Εταιρεία διόρισε την εταιρεία CUSHMAN & WAKEFIELD ως Αντιπρόσωπο (Agent) για να προσφέρει και να διενεργεί συμβουλευτικές υπηρεσίες property management και να παρουσιάζεται ως ο Αντιπρόσωπος της ITTL για τον σκοπό αυτό.

Διάρκεια της Συμφωνίας: Η συμφωνία έχει ημερομηνία έναρξης την 1η Μαρτίου 2010 και έχει διάρκεια μέχρι τις 28 Φεβρουαρίου 2011, με δικαίωμα ανανέωσης για ακόμη ένα έτος Η Συμφωνία μπορεί να τερματιστεί από οποιοδήποτε εκ των μερών με τρίμηνη γραπτή ειδοποίηση προς το άλλο μέρος.

Υπηρεσίες: Η Εταιρεία CUSHMAN & WAKEFIELD έχει καθήκον να συμβουλευεί και να καθοδηγεί την Εταιρεία για όλες τις δραστηριότητες σχετικά με τη λειτουργία, διοίκηση, προώθηση, συντήρηση και τυχόν επιδιορθώσεις του Mall.

(iv) Συμφωνία Διαχείρισης Διαφημιστικών χώρων στο Mall of Cyprus

Την 24 Οκτωβρίου 2009, η Εταιρεία υπέγραψε συμφωνία διαχείρισης των διαφημιστικών της χώρων με την με την εταιρεία Ad Malls Media Limited. Σύμφωνα με τη συμφωνία αυτή η Εταιρεία διόρισε την εταιρεία Ad Malls Media Limited ως Αντιπρόσωπο (Agent) για τη διαχείριση των διαφημιστικών χώρων στο Mall of Cyprus.

Διάρκεια της Συμφωνίας: Η συμφωνία έχει ημερομηνία έναρξης την 24 Οκτωβρίου 2009 και έχει διάρκεια μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2010, με δικαίωμα ανανέωσης για ακόμη ένα έτος. Η Συμφωνία μπορεί να τερματιστεί από οποιοδήποτε εκ των μερών με γραπτή ειδοποίηση 20 ημερών προς το άλλο μέρος.

Υπηρεσίες: Η Εταιρεία Ad Malls Media Limited είναι υπεύθυνη για τη διαχείριση των διαφημιστικών χώρων και να συνάπτει συμφωνίες με διαφιμιζόμενους για τους χώρους αυτούς,

(v) Συμφωνία Υπεργολαβίας Τοπιοτέχνησης

Η συμφωνία Υπεργολαβίας Τοπιοτέχνησης μεταξύ της ITTL και της εταιρείας MAGISTRATO GARDENS LTD ως Υπεργολάβος έχει υπογραφεί στις 20 Ιουλίου 2007 και λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2010.

Η εταιρεία MAGISTRATO GARDENS LTD ανέλαβε να προσφέρει στην ITTL υπηρεσίες τοπιοτέχνησης για το Εμπορικό Κέντρο Σιακόλα, όπως φύτευση δένδρων, τοποθέτηση αρδευτικού συστήματος, τοποθέτηση του απαραίτητου φυτοχώματος κ.λ.π, καθώς και τις υπηρεσίες συντήρησης τους μετά την ολοκλήρωση της τοπιοτέχνησης όλων των χώρων.

Οι όροι της πιο πάνω Συμφωνίας Υπεργολαβίας Τοπιοτέχνησης δεν αποκλίνουν από τους συνήθεις γενικούς όρους συμφωνιών τέτοιου είδους.

(vi) Συμφωνία Παροχής Υπηρεσιών καθαρισμού κοινόχρηστων κτιριακών εγκαταστάσεων

Η συμφωνία παροχής υπηρεσιών καθαρισμού κοινόχρηστων κτιριακών εγκαταστάσεων μεταξύ της ITTL και της εταιρείας Globe Williams International Limited έχει υπογραφεί την 1^η Μαρτίου 2009.

Η εταιρεία Globe Williams ανέλαβε να παρέχει όλο το απαραίτητο προσωπικό για την παροχή υπηρεσιών καθαρισμού κοινόχρηστων κτιριακών εγκαταστάσεων, το οποίο προσωπικό θα αποτελείται από υπαλλήλους της ή από πρόσωπα των οποίων την αποκλειστική ευθύνη σε κάθε επίπεδο, ασφαλιστικό, νομικό, οικονομικό και συμβατικό θα έχει η ίδια η Globe Williams International Limited.

Η πιο πάνω σύμβαση έχει ισχύ από την 1^η Μαρτίου 2009 και έχει ισχύ για 2 + 1 έτη.

4.6 ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

Η γη της Εταιρείας εκτιμήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές ακινήτων στις 10 Νοεμβρίου 2004 και εκ τότε παρουσιάζεται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στην εκτιμημένη της αξία ύψους €45.278.

Το κόστος αγοράς της γης ανέρχεται σε €6.426.335.

Κατά τη διάρκεια του 2004 άρχισαν οι κατασκευαστικές εργασίες του έργου και έτσι η Εταιρεία μετά την επανεκτίμηση που έγινε στους λογαριασμούς για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2004, δεν προχώρησε σε άλλη επανεκτίμηση της γης, λόγω του ότι η περιουσία ήδη βρισκόταν σε κατασκευαστικό στάδιο για ένα έργο, που με την αποπεράτωση του, θα διαφοροποιούσε τη φύση και χρήση της ακίνητης περιουσίας και λόγω του μεγέθους και κινδύνων κατά την κατασκευαστική περίοδο, η Εταιρεία αποφάσισε να μην προβεί σε νέα επανεκτίμηση μέχρι να φτάσει στο τελικό στάδιο για την ολοκληρωτική αποπεράτωση του Εμπορικού Πάρκου Σιακόλα.

Μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, από 1 Ιανουαρίου 2008 η γη συμπεριλαμβάνεται στις επενδύσεις από ακίνητα, έτσι ώστε να συνάδει με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει προβεί σε εκτίμηση της γης και των κτιρίων από δύο ανεξάρτητους εκτιμητές ακινήτων τον Ιούλιο 2008 και έχει αποφασίσει την αναπροσαρμογή της δίκαιης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, όπως αναγράφεται στον πιο πάνω πίνακα. Η ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα παρουσιάζεται στον πιο κάτω πίνακα:

Επενδύσεις σε ακίνητα	2009	2008	2007
	€	€	€
Στην αρχή του έτους	168.782.991	-	-
Προσθήκες	4.640.317	5.766.605	-
Μεταφορά από ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμό	-	129.716.386	-
Κέρδη δίκαιης αξίας	-	33.300.000	-
Στο τέλος του έτους	173.423.308	168.782.991	-

Τα τραπεζικά δάνεια είναι εξασφαλισμένα πάνω στις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας για το ποσό των €74.000.000.

4.7 ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

Η Εταιρεία κατά την ημερομηνία του παρόντος Εγγράφου εργοδοτεί 11 άτομα. Ο αριθμός του προσωπικού (μόνιμου και προσωρινού) που ενδεικτικά απασχολούσε η Εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2007, 31 Δεκεμβρίου 2008 και στις 31 Δεκεμβρίου 2009, παρουσιάζεται πιο κάτω:

Τμήματα	Αριθμός προσωπικού στις:		
	31 Δεκεμβρίου 2009	31 Δεκεμβρίου 2008	31 Δεκεμβρίου 2007
Διοίκηση	1	1	1
Λειτουργίας	2	2	2
Marketing	1	1	1
Λογιστήριο	1	1	1
Office Administrator	1	1	1
Γραφείο πληροφοριών*	5	4	4
Σύνολο	11	10	10

*Το γραφείο πληροφοριών (information desk) βρίσκεται στο ισόγειο του εμπορικού κέντρου "The Mall of Cyprus" και στελεχώνεται από δυο μόνιμους και 3 υπαλλήλους μερικής απασχόλησης.

4.8 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

4.8.1 Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας απαρτίζεται από τους ακόλουθους ένα Επίτιμο Πρόεδρο και επτά Διοικητικούς Συμβούλους:

**Νίκος Κυπριανού
Σιακόλας – Επίτιμος
Πρόεδρος**

Επιχειρηματίας

Ηρώων 108,

2222 Λατσία, Λευκωσία

Επιχειρηματίας με σημαντικές δραστηριότητες στην Κύπρο και στο εξωτερικό, άνθρωπος με προσφορά στα κοινά, δωρητής και ευεργέτης. Είναι Εκτελεστικός Πρόεδρος της Woolworth (Cyprus) Properties Plc, της Cyprus Trading Corporation Plc (CTC), της N.K. Shacolas (Holdings) Ltd και άλλων εταιρειών του Ομίλου Σιακόλα. Είναι επίσης πρόεδρος της εταιρείας Hermes Airports Limited, που εξασφάλισε το δικαίωμα διαχείρισης των αεροδρομίων της Κύπρου για περίοδο 25 χρόνων. Διετέλεσε Επίτιμος Πρόεδρος του Μεξικού από το 1990, μέλος του Παγκόσμιου Συμβουλίου Επιχειρήσεων για τα Ηνωμένα Έθνη, WFUNA, επίτιμο μέλος του Κυπριακού Συμβουλίου για τα ανθρώπινα δικαιώματα και Μέλος του Βρετανικού Ινστιτούτου Διευθυντών. Διετέλεσε Αντιπρόεδρος της Αρχής Λιμένων Κύπρου, Επίτιμος Ταμίας του ΚΕΒΕ και Αντιπρόεδρος του ΕΒΕ Λευκωσίας για πολλά χρόνια. Έτυχε πολλών διακρίσεων μεταξύ των οποίων το Μετάλλιο Εξαιρετικής Προσφοράς της Κυπριακής Δημοκρατίας και το παράσημο του Επίτιμου Μέλους του Τάγματος της Βρετανικής Αυτοκρατορίας (OBE).

**Κυριάκος Χριστοφή –
Μη Εκτελεστικός
Πρόεδρος**

Σαλαμίνας 6, Έγκωμη,
Λευκωσία

Σπούδασε στο Αμερικάνικο Πανεπιστήμιο στη Βυρητό. Κατέχει το πτυχίο PA Public Administration. Διετέλεσε Γενικός Διευθυντής σε διάφορα υπουργεία από το 1982 μέχρι το 1995. Διετέλεσε υπουργός Εμπορίου Βιομηχανίας και Τουρισμού από το 1995 μέχρι το 2000. Από το 2000 και μετά διετέλεσε Εκτελεστικός Πρόεδρος σε διάφορες Εταιρίες του Ομίλου Σιακόλα και Διοικητικός Σύμβουλος σε διάφορες Εταιρίες.

**Ρένος Σολομίδης –Μη
Εκτελεστικός
Αντιπρόεδρος**

Ηλία Παπακυριακού 16,
Ακρόπολη, 2003,
Λευκωσία

Σπούδασε οικονομικές επιστήμες στο Παρίσι. Υπηρέτησε ως Υπουργός Οικονομικών από το 1962 έως το 1968. Υπήρξε πρόεδρος της ΟΕΒ για οκτώ χρόνια και της Τράπεζας Αναπτύξεως για πέντε χρόνια. Συνεχίζει να είναι Πρόεδρος ή Μέλος διοικητικών συμβουλίων πολλών εταιρειών και οργανισμών.

**Κώστας Σεβέρης – Μη
Εκτελεστικό Μέλος**

Επιχειρηματίας
Θεμιστοκλή Δέρβη 15,
1066, Λευκωσία

Σπούδασε Οικονομικά στο Cambridge. Διοικητικός Σύμβουλος της Τράπεζας Κύπρου Λίμιτεδ, της CTC και άλλων δημόσιων και ιδιωτικών εταιρειών. Διευθύνων Σύμβουλος της Αδελφοί Σεβέρη Λτδ και Δ. Σεβέρης και Υιοί Λτδ. Είναι Επίτιμος Πρόξενος της Φινλανδίας στην Κύπρο από το 1989.

**Νικόλας
Κωνσταντίνου
Σιακόλας – Μη
Εκτελεστικό Μέλος**

Διγενή Ακρίτα &
Κλεομένους 1, 1061,
Λευκωσία

Ο Νικόλας Σιακόλας είναι απόφοιτος του Imperial College of Science Technology and Medicine του Λονδίνου με Διάκριση στους κλάδους της Πολιτικής Μηχανικής και Μηχανολογίας. Κατέχει επίσης πτυχίο MBA από το INSEAD της Γαλλίας. Κατέχει εκτενή πείρα στην διαχείριση μεγάλων κατασκευαστικών έργων. Είναι τώρα ένας από τους Διοικητικούς Συμβούλους του ομίλου CNS Group με συμφέροντα σε Κυπριακές και διεθνείς εταιρείες που ασχολούνται με κατασκευές και ανάπτυξη ακινήτων, καθώς και σε πολλούς άλλους τομείς. Είναι επίσης Διευθύνων Σύμβουλος της Cablenet Communication Systems Ltd, καθώς και σύμβουλος του ομίλου Ergo Home Group και της εταιρείας Cyprus Phassouri Plantations Co. Public Ltd.

**Μάριος Ν Σιακόλας –
Μη Εκτελεστικό Μέλος**

Επιχειρηματίας
Ηρώων 108,
2222 Λατσιά, Λευκωσία

Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος της N.K. Shacolas (Holdings) Limited, Εκτελεστικός Σύμβουλος της Woolworth, και της CTC. Εργάστηκε επίσης στην εταιρεία σιτηρών Louis Dreyfus στο Παρίσι, Connecticut και Chicago. Έχει σπουδάσει οικονομικά.

**Δημήτρης Δημητρίου
– Μη Εκτελεστικό
Μέλος**

Εγκεκριμένος Λογιστής
Αττικής 13, Στρόβολος
2027 Λευκωσία

Εγκεκριμένος Λογιστής ACA. Εργάστηκε στο Ηνωμένο Βασίλειο. Το 1986 άρχισε να εργάζεται στη CTC, διατελώντας και αναπληρωτής γενικός διευθυντής CTC. Από το 2000 κατέχει τη θέση του Γενικού Διευθυντή της NKS. Είναι σύμβουλος σε πολλές εταιρείες του ομίλου NKS και Εκτελεστικός Πρόεδρος της HOB House of Beauty Ltd και Artopolis Limited.

**Μάριος Παναγίδης –
Μη Ανεξάρτητος**

Εκτελεστικός

Εγκεκριμένος Λογιστής
Πνυταγόρα 13 Έγκωμη,
Λευκωσία

Απόφοιτος του πανεπιστημίου Bristol Αγγλίας με πτυχίο BSc. In Economics and Accounting και Chartered Accountant (ACA). Εργάστηκε για τρία χρόνια στο Λονδίνο στην Ernst & Young, για πέντε χρόνια στην Αθήνα στην Alpha Ventures μέλος του Ομίλου Alpha Bank, στην Telesis Χρηματοπιστηριακή του ομίλου Eurobank ως ανώτερος αναλυτής επενδύσεων και στην CLR Financial Services ως διαχειριστής επενδύσεων. Είναι αναπληρωτής γενικός Διευθυντής της NKS καθώς και Εκτελεστικός Σύμβουλος της Woolworth (Cyprus) Properties Public Limited.

4.8.2 Δηλώσεις Διοικητικών Συμβούλων

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας δήλωσαν τα εξής:

- (i) Δεν υφίστανται καταδικαστικές αποφάσεις ποινικού δικαστηρίου εναντίον τους για τέλεση δόλιας πράξης κατά τα πέντε τελευταία έτη.
- (ii) Δεν συμμετείχαν σε οποιαδήποτε διαδικασία πτώχευσης, αναγκαστικής διαχείρισης ή εκκαθάρισης κατά τη διάρκεια των πέντε τουλάχιστον τελευταίων ετών.
- (iii) Δεν έχουν γίνει αποδέκτες οποιασδήποτε δημόσιας επίσημης κριτικής ή/και κύρωσης εκ μέρους των καταστατικών ή ρυθμιστικών αρχών (συμπεριλαμβανομένων τυχόν επαγγελματικών οργανώσεων στις οποίες μετέχουν), και δεν έχουν παρεμποδιστεί από δικαστήριο να ενεργούν με την ιδιότητα του μέλους της διοίκησης της Εταιρείας ή να παρέμβουν στη διαχείριση ή στο χειρισμό των υποθέσεων της Εταιρείας κατά τη διάρκεια των πέντε τελευταίων ετών.
- (iv) Πλην των περιορισμών που προκύπτουν από την κείμενη νομοθεσία, δεν υφίσταται στο πρόσωπό τους οποιοσδήποτε συμβατικός περιορισμός ο οποίος αφορά τη διάθεση, εντός ορισμένης χρονικής περιόδου, των κινητών αξιών της Εταιρείας που κατέχουν.

4.8.3 Συμβάσεις και συναλλαγές Διοικητικών Συμβούλων

- (α) Δεν έχουν παρασχεθεί οποιαδήποτε δάνεια ή εγγυήσεις από την ITTL Trade Tourist and Leisure Park Plc στα μέλη των οργάνων διοίκησης, διεύθυνσης και εποπτείας της κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Έγγραφου Εισαγωγής.
- (β) Κανένας από τους Διοικητικούς Συμβούλους, διευθυντής ή όργανο εποπτείας δεν έχει ή είχε κατά τα τελευταία δύο χρόνια και το τρέχον οικονομικό έτος οποιοδήποτε συμφέρον σε μη συνήθεις συναλλαγές με την ITTL Trade Tourist and Leisure Park Plc, εκτός ως αναφέρεται στο παρόν Πληροφοριακό Έγγραφο Εισαγωγής.
- (γ) Εκτός ως αναφέρεται στο παρόν Πληροφοριακό Έγγραφο Εισαγωγής, δεν υπάρχουν σημαντικές συμβάσεις που υφίστανται ή υφίσταντο κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Έγγραφου Εισαγωγής, στις οποίες μέλη των οργάνων διοίκησης, διεύθυνσης και εποπτείας της ITTL Trade Tourist and Leisure Park Plc είχαν άμεσα ή έμμεσα, ουσιώδες συμφέρον.
- (δ) Δεν υπάρχει οποιαδήποτε πρόταση ή συμφωνία που να συνεπάγεται την πληρωμή ή την παροχή ωφελήματος από την ITTL Trade Tourist and Leisure Park Plc προς οποιοδήποτε Διοικητικό Σύμβουλο της ITTL Trade Tourist and Leisure Park Plc ή συμφωνία για την καταβολή αποζημιώσεων σε περίπτωση παράνομου τερματισμού της.

4.9 ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Από την ίδρυση της Εταιρείας μέχρι σήμερα δεν έχουν καταβληθεί οποιαδήποτε μερίσματα.

Στο μέλλον οι Διοικητικοί Σύμβουλοι της ΙΤΤΛ προτίθενται να ακολουθήσουν σταθερή πολιτική παροχής μερίσματος στους μετόχους, λαμβανομένων πάντοτε υπόψη των αποτελεσμάτων της ΙΤΤΛ και των αναγκών της σε κεφάλαιο για επέκταση των δραστηριοτήτων της και τις εκάστοτε συνθήκες αγοράς.

4.10 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

4.10.1 Εγκεκριμένο και Εκδομένο Μετοχικό Κεφάλαιο

Κατά την ημερομηνία σύνταξης του παρόντος Εγγράφου το εγκεκριμένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε €85.500.000 διαιρεμένο σε 171.000.000 συνήθεις μετοχές ονομαστική αξία €0,50 έκαστη.

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Εγγράφου το εκδομένο και πλήρως πληρωμένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείτο από €50.000.000 διαιρεμένο σε 100.000.000 συνήθεις μετοχές ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μια.

Η διαμόρφωση του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά τα τρία τελευταία οικονομικά έτη έχει ως ακολούθως:

- Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2007 το εκδομένο και πλήρως πληρωμένο μετοχικό κεφάλαιο ανερχόταν σε £12.403.485 διαιρεμένο σε 12.403.485 μετοχές ονομαστικής αξίας £1,00 έκαστη χωρίς αυτό να έχει μεταβληθεί από τις 20 Σεπτεμβρίου 2000.
- Στις 8 Μαΐου 2008 αποφασίσθηκε όπως το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μετατραπεί και επανεκφρασθεί σε Ευρώ σύμφωνα με τον περί Υιοθέτησης του Ευρώ 33(1)/2007, Άρθρο 18(1). Ως εκ τούτου η ονομαστική αξία της μετοχής μετατράπηκε από £1,00 σε €1,71 μετά τη στρογγυλοποίηση και το εκδομένο κεφάλαιο μετατράπηκε από £12.403.485 διαιρεμένο σε 12.403.485 συνήθεις μετοχές ονομαστικής αξίας £1,00 σε €21.209.959,35 διαιρεμένο σε 12.403.485 συνήθεις μετοχές ονομαστικής αξίας €1,71.
- Στις 22 Οκτωβρίου 2008 έγινε αύξηση του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με έκδοση 15 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1,71 ανά μετοχή και καταβολή μετρητών €1,71 ανά μετοχή, με αποτέλεσμα το εκδομένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας να ανέρχεται σε €21.209.985 διαιρεμένο σε 12.403.500 συνήθεις μετοχές ονομαστικής αξίας €1,71 η κάθε μια.
- Στις 23 Οκτωβρίου 2008 αποφασίσθηκε η υποδιαίρεση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από €1,71 σε €0,50 με αποτέλεσμα το εκδομένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας από €21.209.985 διαιρεμένο σε 12.403.500 μετοχές ονομαστικής αξίας €1,71 η κάθε μία να μετατραπεί σε €21.209.985 διαιρεμένο σε 42.419.970 μετοχές ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μια.
- Στις 26 Οκτωβρίου 2008 η ΙΤΤΛ προχώρησε σε αύξηση του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση €28.790.015 αποθεματικών. Ως εκ τούτου το εκδομένο μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε σε €50.000.000 αποτελούμενο από 100.000.000 συνήθεις μετοχές ονομαστικής αξίας €0,50 η καθεμιά, με την έκδοση 57.580.030 νέων μετοχών.

- Στις 20 Ιανουαρίου 2010, αποφασίστηκε όπως οι τίτλοι της Εταιρείας εισαχθούν στη Μη Ρυθμιζόμενη Αγορά (N.E.A.) του Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου και όπως ακυρωθεί προηγούμενη απόφαση ημερομηνίας 26 Οκτωβρίου 2008 για έκδοση νέων μετοχών και ΔΑΜ και εισαγωγή στην Εναλλακτική Αγορά του ΧΑΚ. Επίσης αποφασίστηκε όπως διατεθούν 300.000 υφιστάμενες μετοχές της εταιρείας ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc από την Woolworth (Cyprus) Properties Plc σε επαγγελματίες επενδυτές και περιορισμένο κύκλο προσώπων.

4.11 ΚΥΡΙΟΙ ΜΕΤΟΧΟΙ

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατέχεται ως ακολούθως:

ΜΕΤΟΧΟΣ	ΠΡΙΝ ΤΗ ΔΙΑΘΕΣΗ				ΜΕΤΑ ΤΗ ΔΙΑΘΕΣΗ			
	ΑΜΕΣΑ	ΕΜΜΕΣΑ	ΣΥΝΟΛΟ		ΑΜΕΣΑ	ΕΜΜΕΣΑ	ΣΥΝΟΛΟ	
			ΜΕΤΟΧΕΣ	%			ΜΕΤΟΧΕΣ	%
Woolworth (Cyprus) Properties Plc	99.999.920	-	99.999.920	99,99	99.699.920	-	99.699.920	99,70
N.K.Shacolas (Holdings) Ltd	10	-	10	0,00	10	-	10	0,00
Cyprus Trading Corporation Plc	10	-	10	0,00	10	-	10	0,00
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	60	-	60	0,00	258.060	-	258.060	0,26
Ευρύ κοινό	-	-	-	-	42.000	-	42.000	0,04
ΣΥΝΟΛΟ	100.000.000	-	100.000.000		100.000.000	-	100.000.000	100

4.12 ΣΥΜΦΕΡΟΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΚΑΙ ΑΝΩΤΕΡΩΝ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΩΝ ΣΤΕΛΕΧΩΝ

Όνομα	Θέση	Αρ. Μετοχών Άμεση συμμετοχή	Αρ. Μετοχών Έμμεση συμμετοχή	Αρ. Μετοχών Σύνολο	Ποσοστό %
Νίκος Κυπριανού Σιακόλας	Επίτιμος Πρόεδρος	10	66.200.070*	66.200.080	66,20%
Κυριάκος Χριστοφή	Πρόεδρος	-	-	-	-
Ρένος Σολομίδης	Αντιπρόεδρος	-	-	-	-
Κώστας Σεβέρης	Μέλος	-	-	-	-
Νικόλας Κων/νου Σιακόλας	Μέλος	-	-	-	-
Μάριος Σιακόλας	Μέλος	-	-	-	-
Δημήτρης Δημητρίου	Μέλος	1.000	-	-	0,00%
Μάριος Παναγιώδης	Μέλος	-	-	-	-
Σύνολο		1.010	66.200.070	66.201.080	66,20%

* Η έμμεση συμμετοχή του Νίκου Σιακόλα προκύπτει μέσω της άμεσης ή έμμεσης συμμετοχής του στην N.K.Shacolas (Holdings) Ltd, της άμεσης ή έμμεσης συμμετοχής του στην Woolworth (Cyprus) Properties Plc, της άμεσης συμμετοχής της συζύγου του Ελπίδας Σιακόλα (10 μετοχές), των θυγατέρων του Ελένης Σιακόλα (10 μετοχές), Χρυσούλας Σιακόλα (10 μετοχές) και Μαρίας Σιακόλα (10 μετοχές) και του υιού του Μάριου Σιακόλα (10 μετοχές).

4.13 ΔΙΑΣΠΟΡΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

	Αριθμός Μετόχων (όπου εφαρμόζεται)	Αριθμός Μετοχών (άμεση και έμμεση)	Ποσοστό (%)
Πρόεδρος	-	-	-
Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου	1*	1.000	0,00
Γενικός Διευθυντής	1	1.000	0,00
Γραμματέας	1	1.000	0,00
Ελεγκτές	-	-	-
Αγορά Ιδίων Μετοχών	-	-	-
Ταμείο Προνοίας Υπαλλήλων	3	255.000	-
Κύριοι Μέτοχοι άνω του 5%	9	99.700.000	99,70
Σύνολο	15	99.958.000	99,96
Υπάλληλοι της εκδότριας	-	-	-
Διασπορά στο ευρύ κοινό	15	42.000	0,04
Σύνολο Μετοχικού Κεφαλαίου	100.000.000	100.000.000	100
Φυσικά και Νομικά Πρόσωπα με ποσοστό κατοχής του κάθε μετόχου ξεχωριστά να μην υπερβαίνει το 2% των μετοχών.	-	-	-
Ολικό (Φυσικά και Νομικά Πρόσωπα)	30	100.000.000	100

* Από τη συμμετοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δεν προσμετράται αριθμός 10 μετοχών που αποτελείται από την άμεση συμμετοχή του Μάριου Σιακόλα (10 μετοχές) που έχει προσμετρηθεί στη συμμετοχή του κύριου μετόχου άνω του 5% Woolworth (Cyprus) Properties Plc.

**Η άμεση και έμμεση συμμετοχή του κύριου μετόχου άνω του 5%, Woolworth (Cyprus) Properties, προκύπτει μέσω της άμεσης συμμετοχής του κ. Νίκου Σιακόλα (10 μετοχές) ο οποίος ελέγχει τη Woolworth (Cyprus) Properties, της άμεσης ή έμμεσης συμμετοχής του στην N.K.Shacolas (Holdings) Ltd (10 μετοχές), της άμεσης ή έμμεσης συμμετοχής του στην Cyprus Trading Corporation Plc (10 μετοχές), της άμεσης συμμετοχής της συζύγου του Ελπίδας Σιακόλα (10 μετοχές), των θυγατέρων του Ελένης Σιακόλα (10 μετοχές), Χρυσούλας Σιακόλα (10 μετοχές) και Μαρίας Σιακόλα (10 μετοχές) και του υιού του Μάριου Σιακόλα (10 μετοχές).

4.14 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Η Εταιρεία ελέγχεται από τη Woolworth (Cyprus) Properties Plc, εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχει το 100% των μετοχών της Εταιρείας ενώ η τελική ιθύνουσα εταιρεία είναι η N.K.Shacolas (Holdings) Ltd.

Οι εταιρείες C.T.C. Automotive, Ermes Department Stores Plc, Cyprus Trading Corporation Plc, N K Shacolas (Holdings) Limited, Cyprus Limni Resorts and Golfcourses Plc και Olymbos Investments Limited θεωρούνται συνδεδεμένες λόγω κοινού ελέγχου.

Οι πιο κάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συγγενικά μέρη με συνήθεις εμπορικούς όρους και πρακτική.

(i) Πωλήσεις εμπορευμάτων και υπηρεσιών

	2009 €	2008 €	2007 €
Δικαιώματα χρήσης χώρου / εισόδημα από ενοίκια			
Ermes Department Stores Plc	1.793.400	1.793.400	468.003
Cyprus Trading Corporation Plc	-	-	13.049
CW Artopolis Limited	6.532	-	-
Infotel Ltd	58.200	58.200	-
CTC Automotive Limited	116.440	-	-
	<u>1.977.889</u>	<u>1.851.600</u>	<u>481.052</u>
Πωλήσεις υπηρεσιών:			
C.T.C. Automotive Limited	158.440	167.391	-
Woolworth commercial centre Ltd	15.423	24.658	-
Ermes Department Stores Plc	<u>19.740</u>	<u>27.092</u>	-
	<u>193.603</u>	<u>219.141</u>	-

Οι πωλήσεις υπηρεσιών έγιναν με εμπορικούς όρους και προϋποθέσεις.

(ii) Αγορές εμπορευμάτων και υπηρεσιών

	2009 €	2008 €	2007 €
Αγορές εμπορευμάτων:			
C.W. Artopolis	-	900	-
CTC - Domex	2.822	3.923	-
CTC - Argosy	150	175	-
Super Home Centre (DIY) Limited	7.970	4.708	-
CTC - Scandia	-	<u>128</u>	-
	<u>10.942</u>	<u>9.834</u>	-
Αγορές υπηρεσιών:			
Ermes Department Stores Plc	12.915	8.502	-
Cyprus Trading Corporation Plc	17.861	8.257	-
C.T.C. Automotive Limited	1.780	2.796	-
N K Shacolas (Holdings) Limited	-	51	-
Woolworth Cyprus Properties Plc	-	<u>95.369</u>	-
	<u>32.556</u>	<u>114.975</u>	-

(iii) Αμοιβή Συμβούλων

Η συνολική αμοιβή των Συμβούλων ήταν ως ακολούθως:

	2009	2008	2007
	€	€	€
Δικαιώματα	<u>13.669</u>	<u>13.669</u>	<u>13.669</u>

(iv) Υπόλοιπα στο τέλος του έτους που προέρχονται από πωλήσεις/αγορές αγαθών/υπηρεσιών

	2009	2008	2007
	€	€	€
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη:			
Cyprus Limni Resorts and Golfcourses Plc	-	-	4.761
Ermes Department Stores Plc	36.025	92.358	191.254
Cyprus Trading Corporation Plc	21.251	5.051	-
Woolworth commercial centre Ltd	1.300	23.770	-
Infotel Ltd	-	<u>25.805</u>	-
	<u>58.576</u>	<u>146.984</u>	<u>196.015</u>
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη:			
Plc's Management Limited	-	-	308.268
Cyprus Trading Corporation Plc	26.013	27.835	105.380
CTC Domex Limited	-	4.512	-
Ermes Department Stores Plc	35.587	20.735	-
N K Shakolas (Holdings) Limited	-	-	14.761
Διάφορες άλλες εταιρείες	<u>2.409</u>	<u>725</u>	<u>12.376</u>
	<u>64.009</u>	<u>53.807</u>	<u>440.785</u>

(v) Δανεισμός από συγγενικά μέρη

	2009	2008	2007
	€	€	€
Δανεισμός από ιθύνουσα εταιρεία:			
Στην αρχή του έτους	14.458.702	14.273.626	12.457.675
Δανεισμός που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	1.134.386	4.962.397	1.340.446
Δανεισμός που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(3.687.239)	(5.657.693)	-
Τόκος που χρεώθηκε	<u>694.781</u>	<u>880.372</u>	<u>475.505</u>
Στο τέλος του έτους	<u>12.600.630</u>	<u>14.458.702</u>	<u>14.273.626</u>

Το πληρωτέο ποσό στην ιθύνουσα εταιρεία φέρει τόκο 4,75%, είναι πληρωτέο κατά τη διάρκεια μίας περιόδου 5 ετών που ξεκινά από την 1 Ιανουαρίου 2010 και κανένας όρος δεν συμφωνήθηκε όσον αφορά την αποπληρωμή ή την εξασφάλισή του.

Δανεισμός από συγγενικό μέρος:

Στην αρχή του έτους	2.061.412	1.948.342	264.833
Δανεισμός που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(1.400.000)	-	1.616.337
Τόκος που χρεώθηκε	<u>83.219</u>	<u>113.070</u>	<u>67.172</u>
Στο τέλος του έτους	<u>744.631</u>	<u>2.061.412</u>	<u>1.948.342</u>

Το πληρωτέο ποσό στο συγγενικό μέρος φέρει τόκο 5,75% και κανένας όρος δεν συμφωνήθηκε όσον αφορά την αποπληρωμή ή την εξασφάλισή του.

(vi) Εγγύηση Ιθύνουσας εταιρείας

Η Woolworth (Cyprus) Properties Plc εγγυήθηκε τα δάνεια της Εταιρείας για το ποσό των €3.150.000.

Δέσμευση 50.000.001 μετοχών ιδιοκτησίας της Woolworth (Cyprus) Properties Plc στην ITTL Trade Tourist and Leisure Park Plc.

4.15 ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	31 Δεκεμβρίου 2009 €	31 Δεκεμβρίου 2008 €	31 Δεκεμβρίου 2007 €
Βραχυπρόθεσμος			
Τραπεζικά παρατραβήγματα	3.019.532	3.351.632	2.567.499
Δάνεια από ιθύνουσα εταιρεία	-	-	1.948.342
Τραπεζικός δανεισμός	1.800.000	-	-
Δάνεια από συγγενικά μέρη	744.631	2.061.412	1.948.342
	<u>5.564.163</u>	<u>5.413.044</u>	<u>18.789.467</u>
Μη βραχυπρόθεσμος			
Τραπεζικός δανεισμός	72.200.000	71.000.000	56.979.110
Δάνεια από ιθύνουσα εταιρεία	12.600.630	14.458.702	-
	<u>84.800.630</u>	<u>85.458.702</u>	<u>56.979.110</u>
Σύνολο δανεισμού	<u>90.364.793</u> =====	<u>90.871.746</u> =====	<u>75.768.577</u> =====
Λήξη μη βραχυπρόθεσμου δανεισμού			
Από 1 μέχρι 2 έτη	2.000.000	1.800.000	1.800.000
Από 2 μέχρι 5 έτη	7.800.000	6.800.000	6.800.000
Μετά από 5 έτη	75.000.630	76.858.702	48.379.110
	<u>84.800.630</u> =====	<u>85.458.702</u> =====	<u>56.979.110</u> =====

Τα τραπεζικά δάνεια είναι αποπληρωτέα με μηνιαίες δόσεις μέχρι το Δεκέμβριο του 2017.

Τα τραπεζικά δάνεια και παρατραβήγματα είναι εξασφαλισμένα ως εξής:

(i) Με υποθήκη της γης και των κτιρίων της Εταιρείας ύψους €74.000.000 (2008: €74.000.000).

(ii) Δέσμευση 50.000.001 μετοχών ιδιοκτησίας της Woolworth (Cyprus) Properties Plc στην ITTL Trade Tourist and Leisure Park Plc.

(iii) Ανάθεση όλου του εισοδήματος από παραχώρηση χώρων, των τραπεζικών λογαριασμών, των ασφαλιστικών συμβάσεων, των συμβάσεων κατασκευής, των εγγυήσεων κατασκευής και των εγγυήσεων καλής λειτουργίας υπέρ της Eurohygro A.G.

(iv) Με εταιρικές εγγυήσεις από την ιθύνουσα εταιρεία για το ποσό των €3.150.000 υπέρ της Hellenic Bank Public Limited.

Τα μεσοσταθμικά πραγματικά επιτόκια κατά την ημερομηνία του ισολογισμού ήταν ως εξής:

	2009	2008	2007
	%	%	%
Τραπεζικά παρατραβήγματα	5,7	6,2	8
Τραπεζικός δανεισμός	3,22	6,5	6,5
Δάνεια από ιθύνουσα εταιρεία	4,75	5,8	5,5
Δάνεια από συγγενικά μέρη	5,75	5,8	5,5

Τα τραπεζικά δάνεια και τραπεζικά παρατραβήγματα της Εταιρείας είναι διευθετημένα σε σταθερά και κυμαινόμενα επιτόκια. Ο δανεισμός σε σταθερά επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τη δίκαιη αξία. Ο δανεισμός σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

Η Εταιρεία έχει τις πιο κάτω αχρησιμοποίητες χρηματοδοτικές διευκολύνσεις:

	2009	2008	2007
	€	€	€
Κυμαινόμενο επιτόκιο:			
Λήξη πέραν του ενός έτους	834.769	3.582.996	17.020.889

Η λογιστική αξία του δανεισμού είναι περίπου η ίδια με τη δίκαιη αξία.

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

	2009	2008	2007
	€	€	€
Ευρώ - νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	90.364.793	90.871.746	75.768.577

4.16 ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Οι συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες των χρήσεων 2007, 2008 και 2009 προέρχονται από τις οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2007, 2008 και 2009 που έχουν ελεγχθεί από τους κατά νόμο ελεγκτές της Εταιρείας κ.κ. PricewaterhouseCoopers Limited. Κατά τη γνώμη των ελεγκτών οι οικονομικές καταστάσεις για τα έτη 2007, 2008 και 2009 δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της οικονομικής κατάστασης του Συγκροτήματος και της χρηματοοικονομικής επίδοσης και των ταμειακών ροών του Συγκροτήματος.

4.16.1 Λογαριασμός Αποτελεσμάτων για τα έτη 2007, 2008 και 2009

	2009 (€)	2008 (€)	2007 (€)
Δικαιώματα Χρήσης Χώρων και άλλα εισοδήματα	8.215.364	7.938.700	2.658.837
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	(356.595)	(240.513)	(853.727)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(317.447)	(456.351)	(365.784)
Άλλα έσοδα	236.719	176.893	261.665
Άλλα κέρδη - καθαρά	1.571	33.300.000	-
Κέρδος εργασιών	7.779.612	40.718.729	1.700.991
Χρηματοδοτικά (έξοδα)	(3.296.051)	(4.416.645)	(1.600.517)
Κέρδος πριν τη φορολογία	4.483.561	36.302.084	100.474
Χρέωση Φορολογίας	(431.838)	(6.033.102)	(1.373.628)
Καθαρό κέρδος (ζημιά) για το έτος	4.051.723	30.268.982	(1.273.154)
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας (σεντ ανά μετοχή)			
Βασικά	4,1	57,5	(10,3)
Χρηματοοικονομικοί Δείκτες	2009	2008	2007
Ποσοστό Μεικτού Κέρδους (Gross Profit Margin)*	94,70%	93,45%	63,97%
Ποσοστό Καθαρού Κέρδους (Net Profit Margin)*	49,32%	Δ/Ε	Δ/Ε

**Αναπροσαρμοσμένο με αφαιρεμένα από το κέρδος εργασιών τα κέρδη δίκαιης αξίας από επενδύσεις σε ακίνητα*

Δικαιώματα Χρήσης Χώρων και άλλα εισοδήματα: Τα Δικαιώματα Χρήσης Χώρων και άλλα εισοδήματα ανήλθαν σε €8,2 εκ., το 2009 παρουσιάζοντας μικρότερη αύξηση σε σχέση με τη μεγάλη αύξηση που παρατηρήθηκε κατά το 2008, ως αποτέλεσμα της λειτουργίας του "The Mall of Cyprus" για ολόκληρο το χρόνο του 2008 σε σχέση με το 2007 που λειτουργήσε μόνο για 4 μήνες και την επιτυχή μίσθωση όλων των διαθέσιμων χώρων του Mall. Τα δικαιώματα χρήσης χώρων για το 2009 συμπεριλαμβάνουν επιπρόσθετα την είσπραξη ενοικίων από το πολυκατάστημα IKEA αναφορικά με το τεμάχιο γης στο οποίο έχει κατασκευαστεί το πολυκατάστημα καθώς και δικαιώματα χρήσης από τη παραχώρηση χώρων στα κτίρια Annex 3 και Annex 4 κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2009. Για τα έτη 2008 και 2007, υπήρχε πρόσθετο μη επαναλαμβανόμενο εισόδημα που πληρώθηκε με την υπογραφή των συμβολαίων για την παραχώρηση χώρων για τη λειτουργία των εμπορικών καταστημάτων στο "The Mall of Cyprus" τα οποία ανήλθαν το 2008 σε €104.820 και το 2007 σε €467.131.

Έξοδα Πωλήσεων και Προώθησης: Τα έξοδα πωλήσεων και προώθησης κατά το έτος 2009 ανήλθαν σε €356.595 σε σχέση με €240 χιλ. και €853 χιλ. κατά την ίδια περίοδο του 2008 και 2007 αντίστοιχα. Το ποσοστό των εξόδων πωλήσεων και προώθησης επί του κύκλου εργασιών φτάνει το 4,34% και 3,03% για τα έτη 2009 και 2008, σημαντικά μειωμένο σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο για το 2007, αφού συμπεριλάμβανε σημαντικά έξοδα για την

ολοκλήρωση του εμπορικού κέντρου "The Mall of Cyprus" και προώθησης του λόγω της έναρξης των εργασιών του το Σεπτέμβριο του 2007.

Άλλα κέρδη – καθαρά: Τα άλλα κέρδη παρουσιάζουν σημαντική μείωση ύψους €33 εκ. κατά το έτος 2009 σε σχέση με το 2008, λόγω του ότι το κέρδος από εργασίες κατά το 2008 περιλάμβανε και κέρδη ύψους €33,3 εκ. που αποτελούσαν κέρδη δίκαιης αξίας από επενδύσεις σε ακίνητα και δεν αποτελούν επαναλαμβανόμενο έσοδο.

Κέρδος από εργασίες: Το κέρδος από εργασίες, σε απόλυτους αριθμούς, παρουσιάζει μείωση ύψους €32,9 εκ. κατά το έτος 2009 σε σχέση με το 2008, λόγω του ότι το κέρδος από εργασίες κατά το 2008 περιλάμβανε και κέρδη ύψους €33,3 εκ. που αποτελούσαν κέρδη δίκαιης αξίας από επενδύσεις σε ακίνητα και δεν αποτελούν επαναλαμβανόμενο έσοδο.

Χρηματοδοτικά Έξοδα: Τα χρηματοδοτικά έξοδα κατά το έτος 2009 ανήλθαν σε €3,3 εκ. παρουσιάζοντας μείωση σε σχέση με €4,4 εκ. το 2008.

Τα έξοδα χρηματοδότησης για το 2008 παρουσιάζουν σημαντική αύξηση σε σύγκριση με το 2007 καθότι τα έξοδα χρηματοδότησης για την ανέγερση του "The Mall of Cyprus" μέχρι το Σεπτέμβριο 2007 και τα έξοδα χρηματοδότησης για την ανέγερση των κτιρίων Annex 3 και Annex 4 μέχρι τον Ιούνιο 2008 κεφαλαιοποιούνταν και συμπεριλαμβάνονταν στο κόστος των υπό ανέγερση κτιρίων. Μετά από αυτές τις ημερομηνίες τα έξοδα αυτά συμπεριλαμβάνονται στα έξοδα στο λογαριασμό αποτελεσμάτων.

Το 2009 τα χρηματοδοτικά έξοδα ήταν μειωμένα σε σύγκριση με το 2008 λόγω των μειωμένων επιτοκίων που επιβαρύνεται ο δανεισμός της Εταιρείας.

Φορολογία: Η φορολογία προηγούμενων ετών για το έτος 2009 παρουσιάζεται σημαντικά μειωμένη και ανέρχεται σε €0,4 εκ. κατά το έτος 2009 σε σχέση με €6.033.102 και €1.373.628 κατά τα έτη 2008 και 2007. Το 2008 παρουσιάζεται αυξημένη λόγω του ότι περιλαμβάνει αναβαλλόμενη φορολογία ύψους €6.029.499 η οποία προέκυψε κυρίως λόγω της επανεκτίμησης γης και κτιρίων.

4.16.2 Ισολογισμός για τα έτη 2009, 2008 και 2007

	2009 (€)	2008 (€)	2007 (€)
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	766.799	696.699	119.331.766
Επενδύσεις σε ακίνητα	173.423.308	168.782.991	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	379.975	433.843	-
	174.570.082	169.913.533	119.331.768
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	963.613	1.855.866	4.217.959
Φορολογία επιστρεπτέα	12.866	-	-
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	353.972	1.764.244	4.128.597
	1.330.451	3.620.110	8.346.556
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	175.900.533	173.533.643	127.678.322
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά			
Μετοχικό κεφάλαιο	50.000.000	50.000.000	21.192.612
Αποθεματικό επανεκτίμησης	-	-	17.292.350
Κέρδη που κρατήθηκαν/ (Συσσωρευμένες ζημιές)	15.810.978	11.829.599	(6.924.345)
	65.810.978	61.829.599	31.560.617
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	84.800.630	85.458.702	56.979.110
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	13.817.885	13.460.036	6.996.694
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	2.530.410	4.006.551	3.878.658
	101.148.925	102.925.289	67.854.462
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	3.343.644	3.365.713	7.679.699
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	32.823	-	1.794.077
Δανεισμός	5.564.163	5.413.044	18.789.467
	8.940.630	8.778.755	28.263.243
Σύνολο υποχρεώσεων	110.089.555	111.704.044	96.117.705
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	175.900.533	173.533.644	127.678.322

Χρηματοοικονομικοί Δείκτες	2009	2008	2007
Σχέση δανείων προς ίδια κεφάλαια (Gearing ratio)	1,37	1,47	2,4
Αναλογία τρέχουσας ρευστότητας (Κυκλοφορούν ενεργητικό / Τρέχουσες υποχρεώσεις)	0,15	0,41	0,30
Αριθμοδείκτης Άμεσης Ρευστότητας (Quick Ratio) (Κυκλοφορούν ενεργητικό – Αποθέματα / Τρέχουσες υποχρεώσεις)	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε
Αριθμοδείκτης Χρεωστών (Εμπορικοί Χρεώστες / Πωλήσεις)	0,12	0,23	1,59
Αριθμοδείκτης Πιστωτών (Εμπορικοί Πιστωτές / Κόστος Πωλήσεων)	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε

Επενδύσεις σε ακίνητα: Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνον τη γη και τα κτίρια ως περιλαμβάνονταν στην αρχή του έτους στα στοιχεία ενεργητικού Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός και τα οποία μεταφέρθηκαν στις επενδύσεις σε ακίνητα με την ολοκλήρωση του έργου. Σημειώνεται ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα επανεκτιμούνται κάθε χρόνο στις 31 Δεκεμβρίου σε δίκαιη αξία, η οποία είναι η αξία στην ελεύθερη αγορά, βασισμένη σε εκτιμήσεις από ανεξάρτητο επαγγελματία εγκεκριμένο εκτιμητή, με σημαντική εμπειρία στην εκτίμηση όμοιων περιουσιών στην Κύπρο, και από τη διεύθυνση της Εταιρείας. Με βάση την επανεκτίμηση για το έτος 2008, προέκυψαν κέρδη δίκαιης αξίας ύψους €33,3 εκ.

Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα: Τα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα κατά τις 31 Δεκεμβρίου 2009 και 31 Δεκεμβρίου 2008 ανήλθαν σε €963 χιλ. και €1,9 εκ. σε σχέση με €4,2 εκ. κατά την 31 Δεκεμβρίου 2007. Το ποσό των €963 χιλ. αφορά εμπορικά εισπρακτέα για το ποσό των €671 χιλ., εισπρακτέα από συγγενικά μέρη για το ποσό των €571 χιλ. και προκαταβολές, προπληρωμές και άλλους χρεώστες για το ποσό του €392 χιλ..

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα: Τα μετρητά και ισοδύναμα μετρητών αντιπροσωπεύουν €354 χιλ. μετρητά στην τράπεζα και στο ταμείο στις 31 Δεκεμβρίου 2009 σε σχέση με €1,8 εκ. στις 31 Δεκεμβρίου 2008 και €4,2 εκ. στις 31 Δεκεμβρίου 2007 και €3,0 εκ. τραπεζικά παρατραβήγματα €3,0 εκ. στις 31 Δεκεμβρίου 2009 σε σχέση με €3,4 εκ. και €2,6 χιλ. στις 31 Δεκεμβρίου 2008 και 2007 αντίστοιχα.

Δανεισμός: Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2009 αποτελείται από €101 εκ. έναντι €102,9 εκ. και €67,8 εκ. στις 31 Δεκεμβρίου 2008 και 2007 αντίστοιχα και από βραχυπρόθεσμο δανεισμό €8,9 εκ., ο οποίος παρέμεινε στα ίδια επίπεδα με το 2008 ο οποίος ήταν στα €8,8 εκ. έναντι €28,3 εκ. στις 31 Δεκεμβρίου 2007.

4.16.3 Κατάσταση Ταμειακών Ροών για τα έτη 2008 και 2007

	2009 (€)	2008 (€)	2007 (€)
Κέρδος από εργασίες πριν τις αλλαγές στο κεφαλαίο κίνησης	7.927.045	7.583.919	1.101.207
Καθαρή ροή μετρητών από εργασίες	7.320.925	3.962.237	2.519.796
Καθαρή ροή μετρητών για επενδυτικές δραστηριότητες	(4.868.682)	(16.939.861)	(35.647.218)
Καθαρή ροή μετρητών (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(3.530.415)	9.829.138	35.197.750
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα μετρητά και αντίστοιχων μετρητών	(1.078.172)	(3.148.486)	2.070.328
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του/της έτους / περιόδου	(1.587.388)	1.561.098	(509.230)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του/της έτους / περιόδου	(2.665.560)	(1.587.388)	1.561.098

Καθαρή ροή μετρητών από εργασίες: Η ροή μετρητών από εργασίες για το έτος 2009 ανήλθε σε €7,3 εκ. παρουσίασε σημαντική αύξηση σε σχέση με τα έτη 2008 και 2007 η οποία ήταν στα €3,9 εκ. και €2,5 εκ.

4.16.4 Ανάλυση Κύκλου Εργασιών ανά Δραστηριότητα

Πιο κάτω παρουσιάζεται ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας ανά τομέα δραστηριότητας.

	2009	2008	2007
	€	€	€
ΜΙΣΘΩΣΗ ΓΗΣ	650.009	600.000	192.122
ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΧΩΡΩΝ	7.490.341	7.084.219	1.967.815
ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	-	104.820	223.892
ΆΛΛΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ	75.014	149.661	536.673
ΣΥΝΟΛΟ	8.215.364	7.938.700	2.920.502

4.16.5 Πελάτες - Προμηθευτές

Λόγω του ότι οι δραστηριότητες της ΙΤΤΛ αφορούν αποκλειστικά την εισπραξη ενοικίων και δικαιωμάτων χρήσης η Εταιρεία δεν έχει **προμηθευτές**. Ως εκ τούτου η ανάλυση του λογαριασμού 'Πιστωτές' της Εταιρείας κατά τις 31 Δεκεμβρίου 2009, 31 Δεκεμβρίου 2008 και 2007 έχει ως ακολούθως:

	2009	2008	2007
	€	€	€
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη	64.009	53.807	440.785
Άλλοι πιστωτές	1.511.500	2.067.842	5.529.625
Οφειλόμενα έξοδα	944.825	1.170.362	1.190.003
Κρατήσεις	716.895	-	-
Προκαταβολές που εισπράχθηκαν από πελάτες	106.415	73.702	2.719.636
	3.343.644	3.365.713	9.880.049

Τα ποσά οφειλόμενα σε άλλα συγγενικά μέρη προκύπτουν από εμπορικές συναλλαγές. Δεν φέρουν τόκο και είναι πληρωτέα σε πρώτη ζήτηση.

4.17 ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΈΤΟΣ 2010

Κατά το έτος 2010 η Εταιρεία έχει ως στόχο την πλήρη μίσθωση των δύο νέων κτηρίων, έτσι ώστε να συμπληρώνουν τις υφιστάμενες χρήσεις και δραστηριότητες που υπάρχουν και να ενισχυθεί η συνολική προσφορά προς τον καταναλωτή ενώ παράλληλα να υπάρχει και η υποδομή για πολιτιστικές και άλλες εκδηλώσεις. Σημειώνεται ότι αρχές Σεπτεμβρίου 2009, λειτούργησαν δύο νέες εκθέσεις αυτοκινήτων των εταιρειών VOLVO και HYUNDAI, υποκατάστημα της Τράπεζας Κύπρου και αρτοποιείο. Επίσης, έχει παραχωρηθεί χώρος στην Thomson Reuters για τη λειτουργία των δραστηριοτήτων τους στον τομέα παροχής υπηρεσιών ηλεκτρονικής πληροφόρησης και υψηλής τεχνολογίας.

Με την πλήρη μίσθωση του Εμπορικού Πάρκου Σιακόλα, τα ελάχιστα ετήσια δικαιώματα χρήσης χώρου αναμένεται να ανέλθουν σε περίπου €9,2 εκ. περίπου (έναντι €7,9 εκ. το 2009) ενώ τα συνολικά έσοδα αναμένεται να είναι μεγαλύτερα, λόγω των επιπρόσθετων δικαιωμάτων χρήσης που προκύπτουν με βάση το ποσοστό επί των πωλήσεων / κύκλου εργασιών των χρηστών στο Mall και στο ΙΚΕΑ καθώς επίσης και λόγω των επιπρόσθετων εσόδων από την εκμετάλλευση των κοινόχρηστων χώρων όπως προαναφέρθηκε.

4.18 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Σύμφωνα με το Επιχειρηματικό Σχέδιο της Εταιρείας το οποίο έχει ετοιμασθεί από τη Διεύθυνση της Εταιρείας και ως εκ τούτου η Εταιρεία και οι Διοικητικοί της Σύμβουλοι φέρουν αποκλειστικά την ευθύνη για το Επιχειρηματικό της Σχέδιο α στόχοι της Εταιρείας περιλαμβάνουν:

1) **Μεγιστοποίηση των εσόδων και κερδοφορίας του The Mall of Cyprus.**

Η Εταιρεία στοχεύει στην αύξηση των εσόδων της, πέρα από τα ελάχιστα δικαιώματα που διασφαλίζει με την παραχώρηση χρήσης των χώρων της:

- i. με την είσπραξη επιπρόσθετων δικαιωμάτων χρήσης που προκύπτουν βάσει των ποσοστών επί των πωλήσεων, που επιτυγχάνουν οι χρήστες των χώρων του Mall και του ΙΚΕΑ

Η Εταιρεία βάσει των συμβολαίων που έχει υπογράψει με τους διάφορους χρήστες των χώρων του The Mall of Cyprus εξασφαλίζει τα Ελάχιστα Δικαιώματα Χρήσης. Πέρα από τα έσοδα αυτά τα συμβόλαια αυτά η Εταιρεία έχει την δυνατότητα να εισπράττει επιπλέον δικαιώματα χρήσης που υπολογίζονται βάσει των ποσοστών επί των πωλήσεων που επιτυγχάνουν οι χρήστες των χώρων του Mall εάν αυτά τα ποσά είναι μεγαλύτερα από τα Ελάχιστα Δικαιώματα Χρήσης. Τα ποσοστά αυτά διαφέρουν κατά περίπτωση ανάλογα με το μέγεθος του καταστήματος και την φύση της δραστηριότητας του κάθε χρήστη. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση του ΙΚΕΑ.

Το ύψος των επιπλέον αυτών εσόδων είναι άμεσα συνδεδεμένο με την επιτυχή δραστηριότητα των χρηστών αυτών καθώς και με την επισκεψιμότητα του κοινού στο Εμπορικό Πάρκο Σιακόλα. Ενδεικτικό είναι ότι τον πρώτο χρόνο λειτουργίας το The Mall of Cyprus επισκέφθηκαν ήδη 4.3 εκατομμύρια επισκέπτες, πέραν των αρχικών προβλέψεων, το οποίο δίνει αισιόδοξα μηνύματα ως προς την επιτυχία του Εμπορικού Πάρκου και των χρηστών του. Η Διεύθυνση της Εταιρείας προβαίνει επίσης σε ετήσιο προγραμματισμό για την δημιουργία εκδηλώσεων και άλλων προωθητικών ενεργειών έτσι ώστε να συνεχίσει να προσελκύει το κοινό να το επισκεφθεί.

- ii. από την εκμετάλλευση των κοινόχρηστων χώρων για σκοπούς, μεταξύ άλλων, διαφήμισης, διενέργειας εκδηλώσεων και άλλων προωθητικών ενεργειών και με τη διαχείριση των χώρων στάθμευσης.

Η εταιρεία έχει την δυνατότητα να εκμεταλλευθεί περαιτέρω τους χώρους του Εμπορικού Πάρκου Σιακόλα έτσι ώστε να αυξήσει τα εισοδήματα της. Τα εισοδήματα αυτά προέρχονται (α) από την παραχώρηση σε βραχυπρόθεσμη βάση των κοινόχρηστων της χώρων για την δημιουργία περιπτέρων, (β) από την παραχώρηση διάφορων χώρων στο Εμπορικό Πάρκο για διαφημιστικούς σκοπούς, (γ) από την διενέργεια προωθητικών ενεργειών και (δ) από την εκμετάλλευση των χώρων στάθμευσης μεσοπρόθεσμα.

- 2) **Ομαλή λειτουργία και αύξηση της επισκεψιμότητας του Εμπορικού Πάρκου Σιακόλα.** Με τη διασφάλιση της ομαλής λειτουργίας και την προσφορά ενός ποιοτικού, ασφαλούς και καθαρού Εμπορικού Πάρκου για επίσκεψη, αγορές και ψυχαγωγία να συνεχίσει να κερδίζει την εμπιστοσύνη του καταναλωτικού κοινού ώστε να διασφαλίζει και να αυξάνει την ήδη σημαντική επισκεψιμότητα στο 'The Mall of Cyprus' και στο Εμπορικό Πάρκο Σιακόλα. Με αυτό τον τρόπο δημιουργεί τις κατάλληλες συνθήκες και υποδομή για να μπορεί να αυξήσει τα εισοδήματα της.
- 3) **Πλήρης Μίσθωση Παρακείμενων Κτιρίων Annex 3 + Annex 4:** Η Εταιρεία έχει ολοκληρώσει το Εμπορικό Πάρκο Σιακόλα με την κατασκευή και των δύο νέων παρακείμενων κτιρίων Annex 3 + Annex 4. Στόχος της Εταιρείας είναι η επιτυχημένη και πλήρης μίσθωση των δύο νέων κτηρίων έτσι ώστε να συμπληρώνουν τις υφιστάμενες χρήσεις και δραστηριότητες που υπάρχουν και να ενισχυθεί η συνολική προσφορά προς τον καταναλωτή ενώ παράλληλα να υπάρχει και η υποδομή για πολιτιστικές και άλλες εκδηλώσεις. Σημειώνεται ότι αρχές Σεπτεμβρίου 2009, λειτούργησαν δύο νέες εκθέσεις αυτοκινήτων των εταιρειών VOLVO και HYUNDAI, υποκατάστημα της Τράπεζας Κύπρου και αρτοποιείο. Επίσης, έχει παραχωρηθεί χώρος στην Thomson Reuters για τη λειτουργία των δραστηριοτήτων τους στον τομέα παροχής υπηρεσιών ηλεκτρονικής πληροφόρησης και υψηλής τεχνολογίας.

Σημειώνεται ότι με την ολοκλήρωση του Εμπορικού Πάρκου Σιακόλα, τα ελάχιστα ετήσια δικαιώματα χρήσης χώρου αναμένεται να ανέλθουν σε περίπου €9,2 εκ. περίπου (έναντι €7,9 εκ. το 2009) ενώ τα συνολικά έσοδα αναμένεται να είναι μεγαλύτερα, λόγω των επιπρόσθετων δικαιωμάτων χρήσης που προκύπτουν με βάση το ποσοστό επί των πωλήσεων / κύκλου εργασιών των χρηστών στο Mall και στο IKEA καθώς επίσης και λόγω των επιπρόσθετων εσόδων από την εκμετάλλευση των κοινόχρηστων χώρων όπως προαναφέρθηκε.

4.19 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΑ ΕΠΟΜΕΝΑ 3 ΧΡΟΝΙΑ

Τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας για τα επόμενα 3 χρόνια δεν μπορούν να προβλεφθούν επακριβώς λόγω των πιο κάτω αστάθμητων παραγόντων:

- i. αστάθμητων παραγόντων στην καταναλωτική συμπεριφορά του κοινού,
- ii. μικρό διάστημα λειτουργίας του The Mall of Cyprus, που δυσκολεύει τη δημιουργία ασφαλών προβλέψεων σχετικά με τα επιπλέον εισοδήματα που πιθανόν να προκύψουν,
- iii. άλλους παράγοντες εκτός του ελέγχου της Εταιρείας.

Ως εκ' τούτου οποιαδήποτε πρόβλεψη για τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας για τα επόμενα χρόνια δεν μπορεί να είναι ακριβής λόγω αστάθμητων παραγόντων που αναφέρθηκαν πιο πάνω.

Η Εταιρεία ευελπιστεί ότι, με βάση το παράδειγμα παρόμοιων επιτυχημένων εμπορικών κέντρων στο εξωτερικό όπου η επισκεψιμότητα τα πρώτα 3 – 5 χρόνια λειτουργίας παρουσίαζε αυξητικές τάσεις, το Εμπορικό Πάρκο Σιακόλα θα έχει αυξημένη επισκεψιμότητα το οποίο θα συντείνει στην αύξηση των εισοδημάτων της.

Επισημαίνεται ότι τα έξοδα διαχείρισης, προώθησης και λειτουργίας των κτηρίων της Εταιρείας αποτελούν κατά κύριο λόγο κοινόχρηστα έξοδα τα οποία επωμίζονται οι χρήστες των χώρων Εμπορικού Πάρκου. Πολύ μικρό μέρος σε ποσοστό των συνολικών λειτουργικών εξόδων επωμίζεται η Εταιρεία που υπολογίζεται να κυμαίνεται ετησίως μεταξύ €200.000 - €400.000.

Όσον αφορά τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας, από την χρηματοδότηση της δημιουργίας του Εμπορικού Πάρκου Σιακόλα, αυτά επηρεάζονται από την διαφοροποίηση του Βασικού Επιτοκίου Χρηματοδότησης (3m Euribor) το ύψος του οποίου είναι εκτός του ελέγχου της Εταιρείας.

Στον πιο κάτω πίνακα παρουσιάζεται ανάλυση ευαισθησίας (sensitivity analysis) στον κύκλο εργασιών και κερδοφορία της Εταιρείας από τυχόν αλλαγές στις συνθήκες αγοράς.

	Ανοδική Αγορά	Καθοδική Αγορά
Αύξηση κύκλου εργασιών	5%	-5%
Αύξηση Κερδοφορίας	17%	-17%

Πρέπει να σημειωθεί ότι λόγω αστάθμητων παραγόντων στην καταναλωτική συμπεριφορά του κοινού, και το μικρό διάστημα λειτουργίας του The Mall of Cyprus, που δυσκολεύει τη δημιουργία ασφαλών προβλέψεων σχετικά με τα επιπλέον εισοδήματα που πιθανόν να προκύψουν, δεν μπορεί να γίνει καμία δέσμευση για τις πιο πάνω αυξήσεις/ μειώσεις.

5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

5.1 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η εταιρεία ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc ως φορολογικός κάτοικος Κύπρου φορολογείται με συντελεστή εταιρικού φόρου 10%. Τυχόν κέρδος από πώληση των εξαρτημένων εταιρειών απαλλάσσεται του Φόρου Εισοδήματος. Η πώληση μετοχών εξαρτημένων εταιρειών μπορεί να υπάγεται σε φόρο κεφαλαιουχικών κερδών με συντελεστή 20% εάν η εταιρεία της οποίας οι μετοχές διατίθενται είναι ιδιοκτήτης ακίνητης περιουσίας στην Κύπρο, εκτός εάν οι μετοχές της εταιρείας που διατίθενται είναι εισηγμένες σε Χρηματιστήρια.

Κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις τόκοι μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 10%. Σε τέτοιες περιπτώσεις 50% των τόκων αυτών θα εξαιρούνται από εταιρικό φόρο και επομένως θα έχουν ουσιαστικό φορολογικό συντελεστή μέχρι 15%.

Σε περίπτωση που η εταιρεία δε διανέμει 70% των κερδών της μετά τη φορολογία, όπως προσδιορίζονται από τη σχετική νομοθεσία, δυο χρόνια μετά από το τέλος του σχετικού φορολογικού έτους, θα θεωρείται πως διένεμε το 70% αυτών των κερδών σαν μέρισμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά με ποσοστό 15% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή στην έκταση που οι μέτοχοι (φυσικά πρόσωπα ή εταιρείες) είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου. Το ποσό της λογιζόμενης διανομής μειώνεται με οποιαδήποτε μερίσματα θα έχουν πληρωθεί για το σχετικό έτος κατά τα επόμενα δύο έτη. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά είναι πληρωτέα για λογαριασμό των μετόχων.

Οποιαδήποτε μερίσματα εισπράττει η ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc από εταιρείες που είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και από εταιρείες που δεν είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου εξαιρούνται από Φόρο Εισοδήματος. Τα μερίσματα που εισπράττει η ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc από εταιρείες που είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου εξαιρούνται από Φόρο Εισοδήματος. Για μερίσματα που εισπράττει η ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc από εταιρείες που δεν είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου εξαιρούνται από 15% έκτακτη αμυντική εισφορά αν η ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc θα κατέχει τουλάχιστον το 1% του μετοχικού τους κεφαλαίου. Η εξαίρεση αυτή δεν εφαρμόζεται όταν:

- (α) η καταβάλλουσα το μέρισμα εταιρεία επιδίδεται άμεσα ή έμμεσα περισσότερο από 50% σε δραστηριότητες οι οποίες απολήγουν σε εισόδημα από επένδυση; και
- (β) η επιβάρυνση του αλλοδαπού φόρου πάνω στο εισόδημα της καταβάλλουσας το μέρισμα εταιρείας είναι σημαντικά ολιγότερη από τη φορολογική επιβάρυνση της εταιρείας που είναι κάτοικος στη Δημοκρατία.

5.2 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΠΕΝΔΥΤΗ

Σημειώνεται ότι η φορολογική αντιμετώπιση των εισοδημάτων του κάθε επενδυτή συναρτάται από πλήθος στοιχείων και παραμέτρων, και εναπόκειται στους επενδυτές να ζητήσουν εξειδικευμένη φορολογική συμβουλή.

Με βάση τον περί Φορολογίας του Εισοδήματος Νόμο της Κυπριακής Δημοκρατίας, όλα τα φορολογικά κίνητρα που παρέχονται για απόκτηση μετοχών σε εταιρείες που εισάγονται στο ΧΑΚ έχουν καταργηθεί.

5.2.1 Φορολογία Μερισμάτων

Φορολογικοί Κάτοικοι Κύπρου

Μερίσματα που προέρχονται από εταιρεία που είναι φορολογικός κάτοικος Κύπρου, εξαιρούνται από τη φορολογία αν καταβάλλονται σε άλλη Κυπριακή εταιρεία ενώ υπόκεινται σε παρακράτηση έκτακτης αμυντικής εισφοράς προς 15% αν καταβάλλονται σε φυσικό πρόσωπο φορολογικό κάτοικο της Κυπριακής Δημοκρατίας. Τυχόν φόρος που προπληρώθηκε από την Εταιρεία σχετικά με τα εν λόγω μερίσματα λόγω της εφαρμογής των προνοιών της λογιζόμενης διανομής μερίσματος θα πιστώνεται στην πληρωτέα έκτακτη εισφορά για την άμυνα.

Κάτοικοι Κύπρου θεωρούνται:

- (α) άτομα που παραμένουν στην Κύπρο για μία ή περισσότερες περιόδους που υπερβαίνουν συνολικά τις 183 ημέρες σε ένα φορολογικό έτος, και
- (β) εταιρείες των οποίων ο έλεγχος και η διεύθυνση ασκούνται στην Κύπρο.

Μη Φορολογικοί Κάτοικοι Κύπρου

Μερίσματα σε μη φορολογικούς κατοίκους Κύπρου εξαιρούνται από τον φόρο εισοδήματος καθώς και από την έκτακτη εισφορά για την άμυνα. Το μερίσμα καταβάλλεται χωρίς την παρακράτηση έκτακτης εισφοράς για την άμυνα 15%, εφόσον αυτοί έχουν προσκομίσει στην εταιρεία σχετικό ερωτηματολόγιο για εξακρίβωση του όρου "Μη Κάτοικοι Κύπρου" για συγκεκριμένο έτος. Το ερωτηματολόγιο αυτό πρέπει να προσκομίζεται στην εταιρεία κάθε χρόνο. Σε περίπτωση που πληρώθηκε φόρος από την εταιρεία σχετικά με τα εν λόγω μερίσματα μέσω της λογιζόμενης διανομής μερίσματος, το εν λόγω ποσό μπορεί να ζητηθεί να επιστραφεί.

5.2.2 Φορολογία Κερδών από Πώληση Μετοχών που είναι Εισηγμένες στο ΧΑΚ

Κέρδη από πώληση μετοχών και άλλων τίτλων εταιρειών εισηγμένων στο ΧΑΚ απαλλάσσονται της φορολογίας.

5.2.3 Ειδικό Τέλος επί Χρηματιστηριακών Συναλλαγών στο ΧΑΚ

Τηρουμένων των διατάξεων του περί Επιβολής Ειδικού Τέλους επί των Χρηματιστηριακών Συναλλαγών Νόμου του 1999 της Κυπριακής Δημοκρατίας, επί όλων των συναλλαγών που καθορίζονται στον πίνακα και καταρτίζονται βάσει των Κανόνων Διαπραγμάτευσης Αξιών (Ηλεκτρονικού Συστήματος) του 1999 και του τροποποιητικού Νόμου Ιουνίου 2005 της Κυπριακής Δημοκρατίας ή άλλως πως στο Χρηματιστήριο, ή ανακοινώνονται προς το Χρηματιστήριο, επιβάλλεται ειδικό τέλος συναλλαγής με βάση τους φορολογικούς συντελεστές. Το ποσό που αντιστοιχεί στο ειδικό τέλος συναλλαγής βαρύνει τον πωλητή ή το πρόσωπο που ανακοινώνει τη συναλλαγή, αναλόγως της περίπτωσης.

Ο φορολογικός συντελεστής του ειδικού τέλους συναλλαγής από τις 17 Ιουνίου 2005 καθορίζεται στο 1,50% επί της αξίας των πωλήσεων.

6 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

- (α) Τα έξοδα της Εισαγωγής που αφορούν τις επαγγελματικές αμοιβές που θα καταβληθούν στους ελεγκτές, νομικούς συμβούλους, τους συμβούλους της Εισαγωγής και τα δικαιώματα ΧΑΚ υπολογίζονται σε €50 χιλ. περίπου.
- (β) Εκτός ως αναφέρεται στο παρόν Πληροφοριακό Έγγραφο Εισαγωγής, από τις 31 Δεκεμβρίου 2009 μέχρι την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Εγγράφου Εισαγωγής δεν υπήρξε οποιαδήποτε ουσιαστική αλλαγή στην οικονομική κατάσταση της ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc.
- (γ) Εξ όσων οι Διοικητικοί Σύμβουλοι της ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc γνωρίζουν, καμιά δικαστική αγωγή ή απαίτηση με ουσιώδη σημασία δεν εκκρεμεί ή απειλεί να προσβάλει την ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Εγγράφου Εισαγωγής.
- (δ) Κατά τους τελευταίους δώδεκα μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας του παρόντος Πληροφοριακού Εγγράφου Εισαγωγής καμιά διοικητική, δικαστική διαφορά ή διαιτησία δεν υπάρχει ή υπήρξε που δύναται να έχει ή είχε στο πρόσφατο παρελθόν σημαντικές συνέπειες ή επιπτώσεις στην οικονομική κατάσταση της ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc.
- (ε) Δεν υπάρχουν οποιεσδήποτε οικονομικές συμβάσεις που να έχουν θεμελιώδη σημασία για τις δραστηριότητες της Εταιρείας εκτός από αυτές που αναφέρονται στο παρόν Πληροφοριακό Έγγραφο Εισαγωγής.
- (στ) Η ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc δεν είχε συνάψει μετά την 31 Δεκεμβρίου 2009 και μέχρι την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Εγγράφου Εισαγωγής, οποιοδήποτε άλλο βραχυπρόθεσμο ή μακροπρόθεσμο δάνειο, ομόλογο, χρεόγραφο, υποθηκεύσει ή επιβαρύνει την περιουσία της ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc.
- (η) Δεν υπάρχει οποιαδήποτε ειδική συμφωνία που να συνεπάγεται την πληρωμή προς οποιοδήποτε υπάλληλο της ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc αποζημιώσεων σε περίπτωση παράνομου τερματισμού του.
- (θ) Κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Εγγράφου Εισαγωγής δεν υπάρχει ή υπήρξε στο πρόσφατο παρελθόν καμιά διακοπή των δραστηριοτήτων της ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc που να έχει ή να είχε σημαντικές συνέπειες στην οικονομική της κατάσταση.
- (ι) Εκτός από όσα αναφέρονται στο παρόν Πληροφοριακό Έγγραφο Εισαγωγής, οι δραστηριότητες της ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc δεν εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από άλλα δικαιώματα ευρεσιτεχνίας, άδειες εκμετάλλευσης, βιομηχανικές, εμπορικές, ή οικονομικές συμβάσεις.
- (κ) Δεν υπάρχουν οποιεσδήποτε συμβάσεις παροχής υπηρεσιών που συνδέουν τα μέλη των διοικητικών διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων του εκδότη που να προβλέπουν την παροχή οφελών στη λήξη τους.
- (λ) Ο Οργανισμός The Cyprus Investment and Securities Corporation Limited έχει παράσχει τη συγκατάθεση του για τις αναφορές στο όνομά του με τον τρόπο και υπό την έννοια που παρουσιάζονται στο παρόν έγγραφο.
- (ν) Κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Εγγράφου Εισαγωγής, δεν υπάρχουν οποιοδήποτε περιορισμοί στη μεταβίβαση τίτλων της Εταιρείας.
- (ξ) Κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Εγγράφου Εισαγωγής, η Εταιρεία δεν έχει παραχωρήσει ειδικά δικαιώματα σε οποιονδήποτε μέτοχο.
- (ο) Οι τίτλοι που προτείνονται για εισαγωγή να είναι πλήρως αποπληρωμένοι.

7 ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΟΡΩΝ

ΑΓΟΡΑ; ΝΕΟΑΝΑΠΤΥΣΣΟΜΕΝΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΑΓΟΡΑ; Ν.Ε.Α	σημαίνει τη μη ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου.
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ; ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ	σημαίνει τους Διοικητικούς Συμβούλους της Εταιρείας.
ΈΓΓΡΑΦΟ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ	το παρόν έγγραφο.
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	Η εισαγωγή των Μετοχών προς διαπραγμάτευση στη Ν.Ε.Α. Αγορά του ΧΑΚ σύμφωνα με τις κανονιστικές Αποφάσεις του ΧΑΚ.
ΕΛΕΓΚΤΕΣ	τους ελεγκτές της εταιρείας PricewaterhouseCoopers Limited.
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ	σημαίνει την Επιτροπή κεφαλαιαγοράς Κύπρου.
ΕΤΑΙΡΕΙΑ; ITTL TRADE TOURIST & LEISURE PARK PLC;	σημαίνει τη δημόσια εταιρεία ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc.
ΜΕΤΟΧΕΣ	σημαίνει τις πλήρως πληρωθείσες μετοχές της ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc ονομαστικής αξίας €0,50, η κάθε μια.
ΜΕΤΟΧΟΙ	σημαίνει τους κατόχους μετοχών της ITTL Trade Tourist & Leisure Park Plc.
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟ ΈΓΓΡΑΦΟ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ	σημαίνει το παρόν Πληροφοριακό Έγγραφο Εισαγωγής που καταρτίστηκε με βάση τις Κανονιστικές Αποφάσεις του Συμβουλίου του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου αναφορικά με τις Αγορές του Χρηματιστηρίου και τα σχετικά Παραρτήματα.
ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ; WOOLWORTH (CYPRUS) PROPERTIES PLC	σημαίνει την εταιρεία Woolworth (Cyprus) Properties Plc και οι εξαρτημένες της εταιρείες.

ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ	σημαίνει τον Κυπριακό Οργανισμό Επενδύσεων και Αξιών Λιμιτεδ (CISCO)
ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΚΟΙΝΟ	σημαίνει το ποσό των €0,75 για κάθε Μετοχή το οποίο πρέπει να καταβληθεί για απόκτηση μετοχών της Εταιρείας
ΧΑΚ	σημαίνει το Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου.
"€"	σημαίνει το Ευρώ.