

Προκαταρκτικά Ενοποιημένα Οικονομικά Αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

ΠΡΟΚΑΤΑΡΤΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Στις 6 Μαρτίου 2023, το Διοικητικό Συμβούλιο της Demetra Holdings Plc (η «Εταιρεία») ενέκρινε τα προκαταρκτικά ενοποιημένα οικονομικά αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, τα οποία έχουν ως ακολούθως:

	2022 €	2021 €
Έσοδα		
Έσοδα από μερίσματα	749.394	609.275
Έσοδα από τόκους	218.282	203.697
Έσοδα από ενοίκια	968.191	1.015.674
Άλλα έσοδα	-	17.984
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	-	3.601.007
Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	2.558.248	4.039.110
	4.494.115	9.486.747
Λειτουργικά έξοδα	(1.559.724)	(1.338.963)
Ζημιά από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	(658.632)	-
Αντιστροφή πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	103.596	5.766
Χρηματοδοτικά έξοδα	(315.324)	(374.333)
Αναγνώριση αρνητικής υπεραξίας	2.104.764	43.205
Αντιστροφή πρόβλεψης για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες - Verendrya	54.027	30.981
Μερίδιο κέρδους / (ζημιάς) από συνδεδεμένες εταιρείες - Ελληνική Τράπεζα	4.989.978	(2.453.968)
Κέρδος πριν τη φορολογία	9.212.800	5.399.435
Φορολογία	(105.766)	(60.770)
Καθαρό κέρδος για τη χρήση αποδοτέο στους μετόχους	9.107.034	5.338.665
Βασικό και πλήρως κατανεμημένο κέρδος ανά μετοχή - σεντ	4,55	2,67
Καθαρό ενεργητικό ανά μετοχή - σεντ	138,55	135,03

Τα προκαταρκτικά ενοποιημένα οικονομικά αποτελέσματα δεν έχουν ελεγχθεί από τους εξωτερικούς ελεγκτές της Εταιρείας.

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν στην ετοιμασία των προκαταρκτικών ενοποιημένων αποτελεσμάτων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 συνάδουν με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ), όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση, και είναι οι ίδιες με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν στην ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021, εκτός από τα νέα και αναθεωρημένα Πρότυπα που υιοθετήθηκαν την 1 Ιανουαρίου 2022. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις λογιστικές πολιτικές του Συγκροτήματος.

Το κέρδος ανά μετοχή υπολογίζεται διαιρώντας το κέρδος για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της ιδύνουσας εταιρείας με τον μεσοσταθμικό αριθμό των εκδομένων μετοχών κατά τη διάρκεια του έτους.

Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος, θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.demetra.com.cy.

ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

Τα προκαταρκτικά ενοποιημένα αποτελέσματα του Συγκροτήματος περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της ιδύνουσας εταιρείας Demetra Holdings Plc (η «Εταιρεία») και όλων των εξαρτημένων εταιρειών της, που όλες μαζί αναφέρονται ως το «Συγκρότημα». Συμπεριλαμβάνουν επίσης το μερίδιο κέρδους ή ζημιάς που αναλογεί στο Συγκρότημα από τις συνδεδεμένες εταιρείες.

Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος δεν έχουν αλλάξει κατά τη διάρκεια του έτους σε σχέση με το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021. Το Συγκρότημα είναι όμιλος εταιρειών και δραστηριοποιείται, μεταξύ άλλων, σε τρεις κύριους επιχειρηματικούς τομείς: (1) συμμετοχές σε μετοχικούς τίτλους και άλλες κινητές αξίες και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, (2) ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων, και (3) συμμετοχές σε άλλα έργα.

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, το Συγκρότημα κατέγραψε κέρδος μετά τη φορολογία ύψους €9,11 εκατομμυρίων (4,55 σεντ ανά μετοχή), σε σχέση με κέρδος ύψους €5,34 εκατομμυρίων (2,67 σεντ ανά μετοχή) το 2021. Το κέρδος προκύπτει κατά κύριο λόγο από τη συμπερίληψη στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος του μεριδίου κέρδους που αναλογεί στο Συγκρότημα από τη συμμετοχή του στην Ελληνική Τράπεζα ύψους €4,99 εκατομμυρίων, από την αναγνώριση αρνητικής υπεραξίας από την αύξηση του ποσοστού συμμετοχής στην Ελληνική Τράπεζα ύψους €2,10 εκατομμυρίων και από το κέρδος που κατέγραψαν οι μετοχικοί τίτλοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου ύψους €2,56 εκατομμυρίων. Ως εκ τούτου, η ενοποιημένη καθαρή εσωτερική αξία της μετοχής της Εταιρείας αυξήθηκε από 135,03 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2021 σε 138,55 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2022¹, σημειώνοντας αύξηση της τάξης του 2,6%.

Όπως αναφέρεται και πιο πάνω, οι συμμετοχές του Συγκροτήματος σε μετοχικούς τίτλους κατέγραψαν κέρδος ύψους €2,56 εκατομμυρίων σε σχέση με κέρδος ύψους €4,04 εκατομμυρίων το 2021. Τα έσοδα του Συγκροτήματος από μερίσματα αυξήθηκαν κατά 23,0% και ανήλθαν στις €749 χιλιάδες σε σχέση με €609 χιλιάδες το 2021. Τα έσοδα από τόκους παρέμειναν περίπου στα περσινά επίπεδα και ανήλθαν στις €218 χιλιάδες (2021: €204 χιλιάδες).

Επίσης, κατά τη διάρκεια του έτους 2022, αναγνωρίστηκε, ως αποτέλεσμα της λογιστικοποίησης της επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία Ελληνική Τράπεζα σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, το μερίδιο κέρδους που αναλογεί στο Συγκρότημα από τη συμμετοχή του στην Ελληνική Τράπεζα ύψους €4,99 εκατομμυρίων (2021: ζημιά €2,45 εκατομμύρια). Πέραν του μεριδίου κέρδους, η αύξηση του ποσοστού συμμετοχής στην Ελληνική Τράπεζα από 21,02% σε 21,33% κατά τη διάρκεια του έτους είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση επιπλέον αρνητικής υπεραξίας ύψους €2,10 εκατομμυρίων που πιστώθηκε στα αποτελέσματα του έτους (2021: αρνητική υπεραξία €43 χιλιάδες).

Ο τομέας των ακινήτων του Συγκροτήματος κατέγραψε καθαρό κέρδος ύψους €310 χιλιάδων σε σχέση με κέρδος ύψους €4,62 εκατομμυρίων το 2021. Το καθαρό κέρδος του έτους προκύπτει από καθαρά έσοδα από ενοίκια ύψους €968 χιλιάδων και από τη μείωση των αξιών των ακινήτων του Συγκροτήματος κατά €659 χιλιάδες, ως αποτέλεσμα της επανεκτίμησης των ακινήτων στις 31 Δεκεμβρίου 2022.

¹ Η καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή είναι η αξία των περιουσιακών στοιχείων μείον την αξία των υποχρεώσεων ανά μετοχή. Υπολογίζεται διαιρώντας το σύνολο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων (31 Δεκεμβρίου 2022: €277.092.982, 31 Δεκεμβρίου 2021: €270.064.956) με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών (200.000.000 μετοχές). Η καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή βοηθά έναν επενδυτή να υπολογίσει εάν η χρηματιστηριακή αξία της μετοχής της Εταιρείας είναι υπερτιμημένη ή υποτιμημένη.

Τα λειτουργικά έξοδα² κατέγραψαν αύξηση της τάξης του 16,5% και ανήλθαν στα €1,56 εκατομμύρια σε σχέση με €1,34 εκατομμύρια το 2021. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στη συμπερίληψη έκτακτων κονδυλίων. Αντίθετα, παρόλη την αύξηση των επιτοκίων κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2022, τα χρηματοδοτικά έξοδα κατέγραψαν μείωση της τάξης του 15,8% και ανήλθαν σε €315 χιλιάδες σε σχέση με €374 χιλιάδες το 2021. Η μείωση των χρηματοδοτικών εξόδων οφείλεται στη μείωση των υπολοίπων των δανειακών διευκολύνσεων.

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος αναγνωρίστηκε επίσης, βάσει των προνοιών του ΔΠΧΑ 9, αντιστροφή πρόβλεψης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στα τραπεζικά υπόλοιπα και στα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €104 χιλιάδων (2021: €6 χιλιάδες).

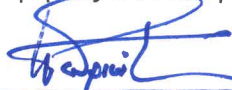
Τέλος, στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος αναγνωρίστηκε κέρδος ύψους €54 χιλιάδων (2021: €31 χιλιάδες) που προήλθε από αντιστροφή πρόβλεψης για το μερίδιο της ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες.

Οι έντονες πληθωριστικές πιέσεις που υπάρχουν ανά το παγκόσμιο, έχουν οδηγήσει τις κεντρικές τράπεζες να αυξήσουν τα επιτόκια για πρώτη φορά μετά από μια δεκαετία. Η οικονομική συγκυρία που διαμορφώνεται ευνοεί πρωτίστως τα τραπεζικά ιδρύματα, αλλά εμπεριέχει σημαντικούς κινδύνους που δεν μπορούν στο παρόν στάδιο να σταθμιστούν με ακρίβεια. Οι κίνδυνοι που απορρέουν από τις γεωπολιτικές εξελίξεις στην ευρύτερη περιοχή, λόγω της στρατιωτικής διένεξης μεταξύ της Ρωσίας και της Ουκρανίας, αλλά και άλλων εντάσεων που υπάρχουν ανά το παγκόσμιο, έχουν αναδειχθεί ως οι πλέον σημαντικοί τα τελευταία χρόνια. Η φύση των κινδύνων αυτών, περιορίζει την ορατότητα ικανοποιητικής πρόβλεψης.

Ως εκ τούτου, το Διοικητικό Συμβούλιο, κάτω από τις συγκεκριμένες συνθήκες, δεν είναι σε θέση να διατυπώσει ασφαλή πρόβλεψη για την πορεία των αποτελεσμάτων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για το έτος 2023, τα οποία θα εξαρτηθούν από την εξέλιξη των χρηματιστηριακών δεικτών, την εξέλιξη των κτηματαγορών στις χώρες στις οποίες το Συγκρότημα έχει ακίνητα, καθώς επίσης και από τον βαθμό ανάκαμψης και κερδοφορίας του τραπεζικού τομέα ο οποίος επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος λόγω της συμμετοχής του στην Ελληνική Τράπεζα.

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν προβλέπει οποιεσδήποτε σημαντικές αλλαγές στις δραστηριότητες του Συγκροτήματος στο προβλεπόμενο μέλλον.

Εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου



Δρ. Κλεάνθης (Άθως) Χανδριώτης
Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής

Λευκωσία, 6 Μαρτίου 2023

² Τα λειτουργικά έξοδα είναι τα έξοδα που πραγματοποιεί μια επιχείρηση μέσω των συνήθων επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων. Μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν μισθούς και έξοδα προσωπικού, νομικά και επαγγελματικά έξοδα, μάρκετινγκ, ασφάλειες, επιδιορθώσεις, αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων και άλλα. Μια από τις τυπικές ευθύνες που έχει η Διεύθυνση της Εταιρείας είναι ο καθορισμός του τρόπου μείωσης των λειτουργικών εξόδων χωρίς να επηρεάζεται σημαντικά η ανταγωνιστική ικανότητα της Εταιρείας.