

Προκαταρκτικά Ενοποιημένα Οικονομικά
Αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος
που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

29 ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 2024

Προκαταρκτικά Ενοποιημένα Οικονομικά Αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

ΠΡΟΚΑΤΑΡΤΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Στις 29 Φεβρουαρίου 2024, 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 2023, τα οποία έχουν ως ακολούθως:

	2023 €	2022 (αναπροσαρ- μοσμένα)* €
Έσοδα		
Έσοδα από μερίσματα	871.643	749.394
Έσοδα από τόκους	213.788	218.282
Έσοδα από ενοίκια	990.108	968.191
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	1.385.119	-
Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	8.503.301	2.558.248
	11.963.959	4.494.115
Λειτουργικά έξοδα	(1.601.115)	(1.559.724)
Ζημιά από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	-	(658.632)
Αντιστροφή πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	76.714	103.596
Χρηματοδοτικά έξοδα	(499.354)	(315.324)
Αναγνώριση αρνητικής υπεραξίας (Πρόβλεψη) / αντιστροφή πρόβλεψης για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες - Verendrya	-	2.104.764
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες - Ελληνική Τράπεζα	77.940.033	4.485.851
Κέρδος πριν τη φορολογία	87.292.001	8.708.673
Φορολογία	(205.488)	(105.766)
Καθαρό κέρδος για τη χρήση αποδοτέο στους μετόχους	87.086.513	8.602.907
Βασικό και πλήρως κατανεμημένο κέρδος ανά μετοχή - σεντ	43,54	4,30
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ	184,29	139,53

* Την 1 Ιανουαρίου 2023, η Ελληνική Τράπεζα, υιοθετώντας το νέο ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια», που αντικατέστησε το ΔΠΧΑ 4, προχώρησε, όπως προνοείται από το ΔΠΧΑ 17, σε αναπροσαρμογή των συγκριτικών πληροφοριών της αναδρομικά από την 1^η Ιανουαρίου 2022. Η αναπροσαρμογή αυτή είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση στο σύνολο ιδίων κεφαλαίων του συγκροτήματος της Ελληνικής Τράπεζας κατά περίπου €9,2 εκατομμύρια στις 31 Δεκεμβρίου 2022, από περίπου €1.120,5 εκατομμύρια σε περίπου €1.129,7 εκατομμύρια. Αντίθετα, το καθαρό κέρδος του συγκροτήματος της Τράπεζας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 μειώθηκε κατά περίπου €2,4 εκατομμύρια, από €24,2 εκατομμύρια σε €21,8 εκατομμύρια. Η επίδραση στο Συγκρότημα από τις πιο πάνω αναπροσαρμογές ήταν η μείωση του κέρδους από τη συνδεδεμένη εταιρεία Ελληνική Τράπεζα για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 κατά €501 χιλιάδες περίπου, από €4.987.205 σε €4.485.851, και η αύξηση στο σύνολο ιδίων κεφαλαίων του Συγκροτήματος στις 31 Δεκεμβρίου 2022 κατά €2 εκατομμύρια περίπου, από €277.087.650 σε €279.056.196. Ως εκ τούτου, τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή στις 31 Δεκεμβρίου 2022 αυξήθηκαν από 138,54 σεντ σε 139,53 σεντ.

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 2023 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 2022, εκτός από τα νέα και αναθεωρημένα Πρότυπα που υιοθετήθηκαν την 1^η Ιανουαρίου 2023. 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 ιθύνουσας 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 ιθύνουσας 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 2022. 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 2023, το Συγκρότημα κατέγραψε κέρδος μετά τη φορολογία ύψους €87,09 εκατομμυρίων (43,54 σεντ ανά μετοχή), σε σχέση με κέρδος ύψους €8,60 εκατομμυρίων (4,30 σεντ ανά μετοχή) το 2022. 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 €77,94 εκατομμυρίων και από το κέρδος που κατέγραψαν οι μετοχικοί τίτλοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου ύψους €8,50 εκατομμυρίων. Ως εκ τούτου, η ενοποιημένη καθαρή εσωτερική αξία της μετοχής της Εταιρείας αυξήθηκε από 139,53 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2022 σε 184,29 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2023¹, σημειώνοντας αύξηση της τάξης του 32,1%.

Όπως αναφέρεται και πιο πάνω, οι συμμετοχές του Συγκροτήματος σε μετοχικούς τίτλους κατέγραψαν κέρδος ύψους €8,50 εκατομμυρίων σε σχέση με κέρδος ύψους €2,56 εκατομμυρίων το 2022. Τα έσοδα του Συγκροτήματος από μερίσματα αυξήθηκαν κατά 16,3% και ανήλθαν στις €872 χιλιάδες σε σχέση με €749 χιλιάδες το 2022. Τα έσοδα από τόκους παρέμειναν περίπου στα περσινά επίπεδα και ανήλθαν στις €214 χιλιάδες (2022: €218 χιλιάδες).

Επίσης, κατά τη διάρκεια του έτους, 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 €77,94 εκατομμυρίων (2022: €4,49 εκατομμύρια).

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 2023: €368.583.479, 31 Δεκεμβρίου 2022: €279.056.196) 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 υπερίσχυση ή υποτιμημένη.

Ο τομέας των ακινήτων του Συγκροτήματος κατέγραψε καθαρό κέρδος ύψους €2,38 εκατομμυρίων σε σχέση με καθαρό κέρδος ύψους €310 χιλιάδων το 2022. Το καθαρό κέρδος του έτους προκύπτει από καθαρά έσοδα από ενοίκια ύψους €990 χιλιάδων και από κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων ύψους €1,39 εκατομμυρίων.

Τα λειτουργικά έξοδα² κατέγραψαν μικρή αύξηση της τάξης του 2,7% και ανήλθαν στα €1,60 εκατομμύρια σε σχέση με €1,56 εκατομμύρια το 2022. Τα χρηματοδοτικά έξοδα κατέγραψαν σημαντική αύξηση της τάξης του 58,4% και ανήλθαν σε €499 χιλιάδες σε σχέση με €315 χιλιάδες το 2022. Η αύξηση οφείλεται στη σημαντική αύξηση των επιτοκίων το 2023 που ξεκίνησε σταδιακά από το δεύτερο εξάμηνο του 2022.

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 €77 χιλιάδων (2022: €104 χιλιάδες).

Τέλος, στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος αναγνωρίστηκε ζημιά ύψους €588 χιλιάδων (2022: κέρδος €54 χιλιάδες) που προήλθε από πρόβλεψη (2022: αντιστροφή πρόβλεψης) για το μερίδιο της ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες.

Οι έντονες πληθωριστικές πιέσεις που ξεκίνησαν από το τρίτο τρίμηνο του 2021, 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, που έχουν δει τα επιτοκιακά τους έσοδα να αυξάνονται με σημαντικούς ρυθμούς. Ταυτόχρονα, το γεωπολιτικό περιβάλλον έχει αναδείξει κινδύνους που μέχρι πρότινος δεν επηρέαζαν τις οικονομικές εξελίξεις και τις αποφάσεις των επενδυτών. Όμως οι στρατιωτικές διενέξεις και συρράξεις των τελευταίων δυο ετών στην Ευρώπη και στη Μέση Ανατολή, διαμορφώνουν ένα σκηνικό αβεβαιότητας που 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 2024, 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 τα επίπεδα 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, 29 Φεβρουαρίου 2024

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.