

31 Ιανουαρίου 2017

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ ΜΗ ΕΛΕΓΜΕΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ 2016

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σε συνεδρία του στις 30 Ιανουαρίου 2017 αφού εξέτασε, ενέκρινε την έκδοση των Ενδεικτικών Μη Ελεγμένων αποτελεσμάτων για το έτος 2016. Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος δεν παρουσιάζουν μεταβολή σε σχέση με το προηγούμενο έτος και δεν υπήρχαν ουσιώδη γεγονότα και συναλλαγές που έλαβαν χώρα κατά το 2016, πέραν των συνήθων εργασιών του Συγκροτήματος, όπως επίσης δεν υπάρχουν μη επαναλαμβανόμενες ή έκτακτες δραστηριότητες.

Η αγορά ακινήτων κατά το 2016 παρουσίασε σημάδια σταθεροποίηση με αρκετούς δείκτες του κατασκευαστικού τομέα να καταδεικνύουν αύξηση στη δραστηριότητα, ενώ παρατηρήθηκε και αύξηση στα αγοραπωλητήρια έγγραφα που κατατίθενται στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Η ζήτηση για ακίνητα παρουσίασε έστω μικρή ανοδική πορεία, κάτι που συνέβαλε στη συγκράτηση της πτώσης των τιμών. Παρά το ότι η αγορά ακινήτων κατά το 2016 βελτιώθηκε σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2015, τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια, η διάθεση ρευστότητας και η ανεργία είναι προβλήματα που συνεχίζουν να επηρεάζουν άμεσα το επιχειρηματικό οικονομικό περιβάλλον και απαιτούν χρόνο και συστηματική προσπάθεια για την επίλυση τους, ενώ η επίδραση στη κτηματαγορά από την εφαρμογή των νομοθεσιών περί εκποιήσεων εκ μέρους των Πιστωτικών Ιδρυμάτων είναι άγνωστη ακόμη.

Ο κύκλος εργασιών, ο οποίος κυρίως προέρχεται από την παροχή υπηρεσιών Real Estate, παρουσιάζει σημαντική αύξηση 74%, από €158.186 την αντίστοιχη περίοδο του 2015 σε €275.787 χιλ. Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος συνεχίζουν να επηρεάζονται, ιδιαίτερα στο τομέα ανάπτυξης ακινήτων, παρά τα σημάδια σταθεροποίησης και λόγω των συνεχιζόμενων δυσκολιών στην ανάπτυξη ακινήτων. Τα δύο εναπομείναντα ακίνητα στην Αλαμινό και Μαρώνι συνεχίζουν να παραμένουν διαθέσιμα προς πώληση.

Τα Ενδεικτικά Μη Ελεγμένα Ενοποιημένα Αποτελέσματα 2016 παρουσιάζουν ζημιά πριν την φορολογία €256.830 χιλ. σε σύγκριση με ζημιά €223.543 κατά την αντίστοιχη περίοδο 2015. Στα αποτελέσματα περιλαμβάνονται απομειώσεις ακινήτων από επανεκτιμήσεις €25.000 (2015: €150.000). Εξαιρουμένου του μεριδίου επανεκτίμησης ακινήτου (investment property) της συνδεδεμένης εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ, όπου δεν υπήρξε διαφοροποίηση στη αξία του (περσινή αύξηση €284 χιλ.), η ζημιά από εργασίες μειώθηκε κατά 50% περίπου, από €507 χιλ. το 2015 σε €252 χιλ.

Τα χρηματοδοτικά έξοδα αυξήθηκαν και τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας μειώθηκαν σημαντικά για μια ακόμη συνεχή χρονιά.

Τα ίδια κεφάλαια και τα αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους, διαμορφώθηκαν την 31 Δεκεμβρίου 2016 σε €10.772.535 το οποίο αντιστοιχεί σε εσωτερική αξία €2,24 ανά μετοχή. Η χρηματιστηριακή αξία της μετοχής της Εταιρείας στις 31/12/2016 ήταν €0,30.

Στον τομέα εργασιών και λόγω των συνεχιζόμενων δυσκολιών στον κατασκευαστικό τομέα ανάπτυξης ακινήτων, συνεχίζεται ο περιορισμός των εργασιών της Φιλοκτηματικής Εργοληπτικής Λτδ. Στον τομέα παροχής υπηρεσιών Real Estate, η Εταιρεία συνεχίζει την προώθηση τους και επεκτείνει την παροχή υπηρεσιών και σε τρίτους εκτός της Τράπεζας Πειραιώς (Κύπρου) Λτδ. Με την Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λτδ η Εταιρεία ευρίσκεται σε στενή συνεργασία και είναι σύμβουλος της για θέματα ακίνητης ιδιοκτησίας και κατασκευές, καθώς επίσης είναι ο διαχειριστής των ιδιοκτητιών ακινήτων της.

Στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ, στην οποία η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ συμμετέχει με ποσοστό 20%, η οποία είναι ο μεγαλύτερος συνιδιοκτήτης με μερίδιο 45,4% στο κτήμα "Λάκκος Μικέλλη", εμβαδού 220.590 μ², στη νότια είσοδο της Λευκωσίας, μετά την επίλυση του χρόνιου προβλήματος του ιδιοκτησιακού καθεστώσ του κτήματος, προωθείται η έκδοση των Αδειών Διαχωρισμού για τις κατασκευαστικές εργασίες του οδικού δικτύου προς έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας. Διευθυντής Έργου για την υλοποίηση της Συμφωνία Διανομής ορίστηκε η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ.

Η εν' λόγω Συμφωνία καθώς επίσης και η μονιμοποίηση των πολεοδομικών κινήτρων το 2016 για αναβάθμιση της Πολεοδομικής Ζώνης, είναι σημαντικές θετικές εξελίξεις αναφορικά με την διαχείριση, αξιοποίηση, διάθεση και αξία του μεριδίου που κατέχει η Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ στο κτήμα.

Το επιχειρηματικό οικονομικό περιβάλλον παρουσιάζει σημάδια βελτίωσης, ενώ το γεγονός ότι οι Τράπεζες έχουν ανακεφαλαιωθεί και είναι πλέον σε θέση να προσφέρουν καινούργια χρηματοδότηση στην αγορά προβλέπεται να είναι θετικό για το 2017. Το ενδιαφέρον μη ευρωπαϊών αγοραστών για Άδεια Παραμονής ή και Κυπριακό Διαβατήριο έχει αυξηθεί το 2016 λόγω μείωσης/αλλαγής στα κριτήρια της Κυβέρνησης, κάτι το οποίο αναμένεται να συνεχίσει να έχει θετικά αποτελέσματα στην κτηματαγορά. Δεν μπορούν επίσης να αγνοηθούν οι συνομιλίες για πιθανή λύση του Κυπριακού όπου προβλέπεται να υπάρξουν ωφέλει για την κτηματαγορά και την οικοδομική βιομηχανία. Παρ' όλα αυτά στην κτηματαγορά παραμένουν οι σημαντικές προκλήσεις των Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων και η στρατηγική των τραπεζών για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων που έρχονται στην κατοχή τους.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τη διαμόρφωση της οικονομικής δραστηριότητας και επικεντρώνεται στην ανάπτυξη του κτήματος Λάκκου Μικέλλη και αύξηση παροχής των υπηρεσιών Real Estate, εξετάζοντας παράλληλα ευκαιρίες που ενδεχομένως να έχουν διαμορφωθεί στον τομέα δραστηριοποίησης της.

Παρά την ελαφριά αύξηση των τραπεζικών υποχρεώσεων, η Εταιρεία συνεχίζει να παρουσιάζει χαμηλή μόχλευση 17,5% (συσχετισμό δανείων προς καθαρή θέση) σε σχέση με την σημαντικά καθαρή της θέση ύψους €10,8 εκ. Ως θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., του μεγαλύτερου τραπεζικού Ομίλου στην Ελλάδα, η Εταιρεία απολαμβάνει διαχρονικά σταθερή στήριξη. Η αλλαγή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της Τράπεζας Πειραιώς Κύπρου δεν αναμένεται να επηρεάσει την Εταιρεία και την μεταξύ μας συνεργασία.

ΜΕΡΙΣΜΑ

Το Διοικητικό Συμβούλιο, αφού μελέτησε τις αναπτυξιακές κεφαλαιουχικές ανάγκες και υποχρεώσεις της Εταιρείας και δεδομένων των συνεπειών της οικονομικής ύφεσης, αποφάσισε ότι η περίοδος την οποία διανύουμε επιβάλλει την συνέχιση συντηρητικής πολιτικής και όπως μη προτείνει στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων την καταβολή μερίσματος για το έτος 2016.

Αντίγραφο της ανακοίνωσης είναι διαθέσιμα προς τους Μετόχους και το κοινό στα Γραφεία της Εταιρείας, οδός 25^{ης} Μαρτίου Αρ. 20, Έγκωμη, Λευκωσία.



Μακάριος Χαραλαμπίδης
Γενικός Διευθυντής / Εκτελεστικός Σύμβουλος

Κοιν. Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Κύπρου

Ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για την περίοδο που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

	2016 €	2015 €
Εισοδήματα	275.787	158.186
Κόστος πωλήσεων	-176.276	-150.341
Μεικτό κέρδος	99.511	7.845
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	-1.692	-2.944
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	-236.071	-290.598
Άλλα έσοδα	2.105	2.131
Άλλες ζημιές	-25.000	-150.000
Ζημιά εργασιών	-161.147	-433.566
Χρηματοδοτικά έξοδα	-90.807	-73.896
Μερίδιο (ζημιάς) / κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας	-4.876	283.919
Ζημιά πριν τη φορολογία	-256.830	-223.543
(Χρέωση) / Πίστωση / φορολογίας	-30.181	70.540
Ζημιά για το έτος	-287.011	-153.003
Άλλα συνολικά εισοδήματα	-	-
Συνολική (ζημιά) / κέρδος για το έτος	-287.011	-153.003
Κατανεμητέα σε:		
Συμφέρον μετόχων	-279.396	-160.598
Συμφέρον μειοψηφίας	-7.615	7.595
	-287.011	-153.003
Ζημιά ανά μετοχή (σεντ) - βασική	-5,81	-3,34
Ζημιά ανά μετοχή (σεντ) - κατανεμημένη	-5,81	-3,34

Ενοποιημένος Ισολογισμός στις 31 Δεκεμβρίου 2016

	2016 €	2015 €
Περιουσιακά στοιχεία		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	124.448	128.950
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	10.935.940	10.964.656
	11.060.388	11.093.606
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση	993.426	1.018.427
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	74.482	41.787
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	607.900	606.530
Φορολογία εισπρακτέα	-	9.373
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-	140.686
	1.675.808	1.816.803
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	12.736.196	12.910.409
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις		
Κεφάλαιο και αποθεματικά		
Μετοχικό κεφάλαιο	4.084.128	4.084.128
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	293.239	293.239
Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ	20.664	20.664
Κέρδη που κρατήθηκαν	6.309.163	6.585.818
	10.707.194	10.983.849
Συμφέρον μειοψηφίας	65.341	99.518
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	10.772.535	11.083.367
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη	18.292	18.292
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	64.303	66.136
Προβλέψεις	-	457
Δανεισμός	548.879	203.388
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.332.187	1.516.964
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	-	21.805
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	1.963.661	1.827.042
Σύνολο υποχρεώσεων	1.963.661	1.827.042
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	12.736.196	12.910.409