

Χαιρετισμός Προέδρου

15^η Ετήσια Γενική Συνέλευση – 9 Σεπτεμβρίου 2015



Αγαπητοί Μέτοχοι

Το 2014 ήταν το δεύτερο έτος δημοσιονομικής προσαρμογής της κυπριακής οικονομίας μετά την τραπεζική και τη δημοσιονομική κρίση που οδήγησαν στο μνημόνιο το Μάρτιο του 2013. Η επώδυνη προσαρμογή του τραπεζικού τομέα στις μνημονιακές υποχρεώσεις οδήγησε αρχικά στην απώλεια εμπιστοσύνης, η οποία όμως σταδιακά αποκαταστάθηκε με αποτέλεσμα φέτος να αρθούν πλήρως όλα τα περιοριστικά μέτρα στη διακίνηση κεφαλαίων. Παράλληλα, η εντός του 2014 επιτυχής κεφαλαιοποίηση του τραπεζικού τομέα από τον ιδιωτικό τομέα με συμμετοχή ξένων, κυρίως, κεφαλαίων αποτελεί ικανή ένδειξη εμπιστοσύνης στις μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προοπτικές του χρηματοπιστωτικού τομέα και, γενικότερα, της κυπριακής οικονομίας.

Οι συνεχείς αναβαθμίσεις της κυπριακής οικονομίας από τους οίκους αξιολόγησης επιβεβαιώνουν τη θετική πορεία προσαρμογής της κυπριακής οικονομίας, η οποία έχει επιτευχθεί παρά τις αντιξοότητες που προκλήθηκαν από το ευρύτερο υφεσιακό περιβάλλον. Εντός του 2014, η Κύπρος ξεπέρασε τους δημοσιονομικούς στόχους καθώς η ύφεση υπήρξε μικρότερη της αναμενόμενης ενώ τα δημοσιονομικά μέτρα απέδωσαν ικανοποιητικά. Ως αποτέλεσμα των θετικών αυτών εξελίξεων, η χώρα πέτυχε για πρώτη φορά πρόσβαση στις διεθνείς αγορές, γεγονός που αποτελεί αντανάκλαση της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας και της εμπιστοσύνης των διεθνών αγορών στην κυπριακή οικονομία.

Μέσα σε αυτό το κλίμα λοιπόν και ο οργανισμός μας συνέβαλε ώστε ο τραπεζικός τομέας να ορθοποδήσει και να αποκατασταθεί η εμπιστοσύνη τόσο των επενδυτών όσο και των καταθετών. Τα σημερινά επίπεδα ρευστότητας και κεφαλαιουχικής επάρκειας του τραπεζικού τομέα δημιουργούν συνθήκες σταθερότητας και ανάπτυξης της κυπριακής οικονομίας, αν και, όπως επισημαίνει και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (“ΔΝΤ”) στην τελευταία αξιολόγηση της κυπριακής οικονομίας τον περασμένο Ιούνιο, παραμένουν κίνδυνοι που προέρχονται, κυρίως, από την οικονομική αναταραχή στην Ελλάδα και στη Ρωσία. Το ΔΝΤ εκτιμά ότι η κυπριακή οικονομία θα επανέλθει σε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης μετά από τρία συνεχόμενα έτη συρρίκνωσης, προβλέποντας, σύμφωνα με τη σχετική έκθεσή του, ότι το ΑΕΠ θα σημειώσει, αναλόγως των εξελίξεων, οριακή αύξηση (της τάξεως του 0,2%) για το 2015 και μεγαλύτερη αύξηση για το 2016. Ωστόσο η κυβέρνηση έχει δηλώσει μόλις τον περασμένο Αύγουστο ότι τόσο κατά το πρώτο τρίμηνο του 2015, όσο και κατά το

δεύτερο τρίμηνο του 2015, έχει καταγραφεί επισήμως ανάπτυξη στην κυπριακή οικονομία της τάξης του 1% σε σχέση με 0,4% που προβλεπόταν κατά την κατάρτιση του προϋπολογισμού του 2015 και σε αντίθεση με όλες τις προβλέψεις, εσωτερικές αλλά και εξωτερικές διεθνών οργανισμών. Ανάλογες είναι και οι πιο πρόσφατες προβλέψεις του Κέντρου Οικονομικών Μελετών του Πανεπιστημίου Κύπρου όπου η εκτίμηση για την ανάπτυξη το 2015 τοποθετείται στο 1,1%. Οι χαμηλές τιμές καυσίμων και ενέργειας λειτουργούν θετικά για την κυπριακή οικονομία.

Ήδη το πρώτο τρίμηνο του 2015, το δημοσιονομικό έλλειμμα διατηρήθηκε στο 0,1% του ΑΕΠ. Αυτό οφείλεται στην ετήσια μείωση των δαπανών κατά 3,3%, η οποία όμως αντισταθμίστηκε σχεδόν πλήρως από την ετήσια μείωση των εσόδων που, για το 2014, ανήλθε στο 3,1%. Αν και κατά το 2014 η κυπριακή οικονομία κατέγραψε αρνητικό ρυθμό μεταβολής του ΑΕΠ, της τάξης του 2,3%, αυτό αποτέλεσε βελτίωση σε σχέση με τη συρρίκνωση που είχε το 2013 όταν είχε φθάσει το 5,4%. Ως ήταν αναμενόμενο, οι συνθήκες ύφεσης συνέβαλαν καθοριστικά στην αύξηση των μη εξυπηρετούμενων δανείων, που αποτελούν το μεγαλύτερο πρόβλημα του τραπεζικού τομέα. Ωστόσο, σύμφωνα με στοιχεία της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου ("ΚΤΚ"), κατά το πρώτο τρίμηνο του 2015 το ΑΕΠ κατέγραψε, έστω μικρό, θετικό ρυθμό αύξησης, που αποτελεί την πρώτη αύξηση που καταγράφεται μετά το 2^ο τρίμηνο του 2011. Αυτή η βελτίωση οφείλεται κυρίως στους θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης στους τομείς του Εμπορίου, του Τουρισμού, των Επικοινωνιών, των Νομικών και Λογιστικών υπηρεσιών και άλλων τομέων της οικονομίας. Αντίθετα, ο κατασκευαστικός τομέας κατέγραψε αρνητικούς ρυθμούς ανάπτυξης.

Ο τομέας των ακινήτων, στον οποίο η Εταιρεία μας έχει επενδύσει σημαντικό μέρος του ενεργητικού της τα τελευταία χρόνια, εξακολουθεί να υφίσταται μεγάλες πιέσεις. Η σημαντικότερη πρόκληση που αντιμετωπίζει σήμερα ο τομέας αυτός σύμφωνα με τη ΚΤΚ, είναι η περιορισμένη διαθέσιμη ρευστότητα των αγοραστών και των εταιρειών ανάπτυξης γης η οποία συνδέεται άμεσα και με τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια στον κατασκευαστικό τομέα. Ωστόσο, η μείωση των επιτοκίων που σημειώθηκε εντός του 2015 αναμένεται να ενθαρρύνει τη ζήτηση δανείων για αγορά ακινήτων και να συμβάλει στη σταθεροποίηση του τομέα και, κατά συνέπεια, στη σταδιακή μείωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων. Η μείωση των μεταβιβαστικών τελών και των άλλων σχετικών φόρων στα ακίνητα θα συμβάλλει, επίσης, στην αύξηση της συναλλακτικής δραστηριότητας του τομέα και μεσοπρόθεσμα στη σταθεροποίηση των τιμών. Ήδη σημειώθηκε για δεύτερο συνεχή μήνα τον περασμένο Ιούλιο αύξηση στις πωλήσεις ακινήτων που φθάνει το 22% έναντι της αντίστοιχης περσινής περιόδου σύμφωνα με στοιχεία του κτηματολογίου. Άνοδος σημειώθηκε και από την εγχώρια ζήτηση γεγονός που δείχνει ότι η κυπριακή οικονομία και το τραπεζικό σύστημα οδηγούνται σε ανάκαμψη. Σημειώνουμε ότι ο θετικός ρυθμός ανάπτυξης της οικονομίας στο Ηνωμένο

Βασίλειο αλλά και η σημαντική βελτίωση της συναλλαγματικής ισοτιμίας της Βρετανικής λίρας έναντι του Ευρώ δημιουργεί προσδοκίες για αύξηση του τουριστικού ρεύματος αλλά και της ζήτησης ακινήτων από τους κατοίκους της χώρας αυτής, που αποτελεί παραδοσιακή αγορά προς την οποία απευθύνεται η Κύπρος.

Το χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της Εταιρείας είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με την πορεία της κυπριακής οικονομίας από την οποία εξαρτάται τόσο ο τραπεζικός τομέας όσο και ο τομέας των ακινήτων. Οι εκτιμήσεις για οριακή αύξηση του ΑΕΠ εντός του 2015 και για μεγαλύτερη αύξηση κατά το 2016 ενισχύουν τις προσδοκίες μας για βελτίωση των αποτελεσμάτων μας, μεσοπρόθεσμα. Ιδιαίτερα στον τραπεζικό τομέα εκτιμούμε ότι, μεσοπρόθεσμα, σαν αποτέλεσμα της διαφαινόμενης ανάπτυξης, η πορεία των μη εξυπηρετούμενων δανείων θα αναστραφεί. Την εκτίμηση μας αυτή φαίνεται να συμμερίζονται και κάποιοι μεγάλοι διεθνείς επενδυτικοί οργανισμοί οι οποίοι επένδυσαν σημαντικά κεφάλαια στις κυπριακές τράπεζες. Παρά τις απώλειες που καταγράφει μέχρι σήμερα στο χρηματιστήριο η επένδυσή μας στην Ελληνική Τράπεζα θεωρούμε την επένδυση αυτή στρατηγική και εκτιμούμε ότι οι μεσοπρόθεσμες προοπτικές της παραμένουν καλές.

Αν και η κατάσταση στην Ελλάδα παραμένει κρίσιμη, η κυπριακή οικονομία δε διατρέχει άμεσους κινδύνους. Κατά την εκτίμηση της ΚΤΚ, το κυπριακό τραπεζικό σύστημα είναι θωρακισμένο από τις όποιες αρνητικές επιδράσεις.

Οι συνθήκες στις διεθνείς χρηματοοικονομικές αγορές συνέχισαν να βελτιώνονται κατά τη διάρκεια του 2014 και παρά τις μεγάλες διακυμάνσεις του Ευρώ κατά το πρώτο εξάμηνο του 2015 λόγω των ανησυχιών για την πορεία της ελληνικής οικονομίας, η κατάσταση παραμένει σταθερή. Οι κεφαλαιαγορές των αναπτυγμένων οικονομιών κατέγραψαν κέρδη για το 2014 και για το πρώτο εξάμηνο του 2015, ωστόσο η πρόσφατη πτώση της χρηματιστηριακής αγοράς της Κίνας παρέσυρε όλες τις αγορές παγκοσμίως με αποτέλεσμα να εξανεμιστούν τα αρχικά κέρδη που καταγραφήκαν. Η πολιτική ποσοτικής χαλάρωσης που εφαρμόζει η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (“ΕΚΤ”) έχει μειώσει τις αποδόσεις των κρατικών ομολόγων και έχει αυξήσει τη διαθέσιμη ρευστότητα στο σύστημα, κάτι που αποτελεί θετικό στοιχείο για την ανάπτυξη. Η Κύπρος συμμετέχει πλέον στο σχέδιο αυτό μετά την πρόσφατη θετική έκθεση της Τρόικα αναφορικά με το κυπριακό πρόγραμμα, που ως γνωστό είχε παγώσει λόγω της καθυστέρησης της ψήφισης νομοθεσίας για τις εκποιήσεις ακινήτων.

Η σχετικά καλή πορεία της κυπριακής οικονομίας όμως δε θα πρέπει να ανακοπεί από άφρονες εξελίξεις στους θεσμούς. Ειδικότερα, η εποπτεία στον τραπεζικό τομέα εξακολουθεί να βρίσκεται μακριά από τα επιθυμητά επίπεδα. Δεν υπάρχουν περιθώρια για λάθη και πειραματισμούς. Θα πρέπει να διδαχθούμε από τα λάθη του παρελθόντος

και να δημιουργήσουμε ένα ισχυρό τραπεζικό σύστημα που να στηρίζει την ανάπτυξη, την ανταγωνιστικότητα και την ευημερία. Ο οργανισμός μας θα συνεχίσει να συμβάλλει προς αυτή την κατεύθυνση.

Σε αυτό το έντονα μεταβαλλόμενο και ασταθές οικονομικό περιβάλλον, το Συγκρότημα κατέγραψε ζημιά μετά τη φορολογία ύψους €13,5 εκατομμυρίων, σε σχέση με κέρδος ύψους €8,3 εκατομμυρίων το 2013. Η ζημιά προκύπτει κυρίως από το χαρτοφυλάκιο επενδύσεων του Συγκροτήματος και συγκεκριμένα από τις επενδύσεις σε τίτλους στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου και κυρίως από την επένδυση στην Ελληνική Τράπεζα. Η τιμή της Ελληνικής Τράπεζας μειώθηκε από 8,4 σεντ που ήταν στις 31 Δεκεμβρίου 2013 σε 4,1 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2014, με τη μη πραγματοποιηθείσα ζημιά από τη συγκεκριμένη επένδυση να ξεπερνά τα €15 εκατομμύρια. Ως εκ τούτου, η καθαρή εσωτερική αξία της μετοχής της Εταιρείας μειώθηκε από 76,44 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2013 σε 69,70 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2014, σημειώνοντας πτώση της τάξης του 8,82%.

Ως οργανισμός παραμένουμε σταθεροί στη στρατηγική μας και με αποφάσεις που τις διακρίνει η σύνεση και η ευθύνη, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας παραμένει αισιόδοξο αλλά δεν εφησυχάζει. Στα πλαίσια της στρατηγικής μας ανοίγουμε νέους ορίζοντες για επενδύσεις που θα προσφέρουν καλές αποδόσεις σταθμίζοντας πάντα τους κινδύνους αλλά και τις δυνατότητές μας. Αναζητούμε συνέργειες σε επενδύσεις που θα κεφαλαιοποιήσουν τις εμπειρίες, τις γνώσεις και τις δυνατότητές μας ώστε να επιστρέψουμε σύντομα σε κερδοφόρα πορεία αλλά ταυτόχρονα να πετύχουμε διασπορά κινδύνου.

Πιστεύουμε στους ανθρώπους μας και έχουμε εμπιστοσύνη στις δυνάμεις μας. Δεν επιδιώκουμε το εύκολο κέρδος αλλά το σταθερό. Αξιολογούμε τα συστήματα εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας μας και παραμένουμε προσηλωμένοι στις αρχές εταιρικής διακυβέρνησης σύμφωνα με τον κώδικα του ΧΑΚ. Έχουμε βελτιώσει έμπρακτα ακόμη περισσότερο την εταιρική μας διακυβέρνηση γιατί πιστεύουμε πως έτσι προσθέτουμε αξία στην Εταιρεία και στους μετόχους μας.

Εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου θα ήθελα να εκφράσω την πίστη μας ότι η Δήμητρα Επενδυτική θα συνεχίσει να ανταποκρίνεται στις μεγάλες προκλήσεις αλλά και στις προσδοκίες της αγοράς. Η διαρκής βελτίωση του χαρτοφυλακίου μας, τα ρευστά διαθέσιμα, οι αυξημένες επενδυτικές επιλογές που έχει επιφέρει η επέκταση των δραστηριοτήτων μας, το καλό όνομα που έχουμε δημιουργήσει ως ένας σοβαρός θεσμικός επενδυτής, αποτελούν τα εχέγγυα για μια καλύτερη πορεία δυναμικής ανάπτυξης και κερδοφορίας στο μέλλον.

Κλείνοντας, επιθυμώ να εκφράσω τις θερμές μου ευχαριστίες σε όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και στα στελέχη της Εταιρείας γιατί με τη δουλειά τους συνέβαλαν αποφασιστικά στη νέα πορεία ανάπτυξης. Ευχαριστώ επίσης όλους τους συνεργάτες μας, τους Ελεγκτές και τους Νομικούς μας Συμβούλους, καθώς και τους Σύμβουλους Επενδύσεων για την εποικοδομητική συνεργασία που είχαμε κατά τη διάρκεια του έτους.

Θα ήθελα επίσης να ευχαριστήσω θερμά όλους τους μετόχους, των οποίων η συντριπτική πλειοψηφία ανήκει στη μεγάλη Συνεργατική οικογένεια, για την εμπιστοσύνη με την οποία μας περιβάλλουν και να τους διαβεβαιώσω πως γνώμονας του Διοικητικού Συμβουλίου παραμένει πάντοτε η διασφάλιση των δικών τους συμφερόντων.

Σας ευχαριστώ

Άντης Σκορδής
Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου