

Χαιρετισμός Διευθύνοντος Σύμβουλου

20^η Ετήσια Γενική Συνέλευση

28 Ιουλίου 2020

Αγαπητοί μέτοχοι

Σας καλωσορίζω και εγώ με τη σειρά μου στην 20^η Ετήσια Γενική Συνέλευση της Εταιρείας. Φέτος συναντιόμαστε με διαφορετικό τρόπο, σε μια νέα πραγματικότητα που ήρθε και άλλαξε τη ζωή και την καθημερινότητά μας.

Αγαπητοί μέτοχοι

Το 2019 ήταν μία σημαντική χρονιά από άποψης επιχειρηματικής δραστηριότητας για το Συγκρότημα μας. Με τη Δήμητρα να παίζει πρωταγωνιστικό ρόλο, τον Μάρτιο του 2019, στέφθηκε με επιτυχία η αύξηση κεφαλαίου της Ελληνικής Τράπεζας. Η στήριξη της Δήμητρας ήταν καθοριστική για την ολοκλήρωση της εξαγοράς των καλών εργασιών της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας από την Ελληνική Τράπεζα. Θα τολμήσω να πω ότι η συνδρομή της Δήμητρας ήταν καθοριστική στην αποκατάσταση της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας στο Κυπριακό τραπεζικό σύστημα.

Δυνάμει της συμφωνίας εγγραφής που υπογράφαμε τον Ιούνιο του 2018 με την Ελληνική Τράπεζα, τον Μάρτιο του 2019 προχωρήσαμε σε περεταίρω επένδυση στην Ελληνική Τράπεζα ύψους €50 εκατομμυρίων. Η συνολική επένδυση του Συγκροτήματος μας στην Ελληνική Τράπεζα από το 2013 μέχρι σήμερα ανέρχεται στα €93 εκατομμύρια. Ως εκ τούτου, η συμμετοχή της Δήμητρας στο μετοχικό κεφάλαιο της Τράπεζας έχει φτάσει στο 21% κατατάσσοντας τη Δήμητρα ως τον μεγαλύτερο μέτοχο της Ελληνικής Τράπεζας.

Αγαπητοί μέτοχοι

Είναι με ικανοποίηση αλλά και αισιοδοξία που κάνω φέτος αναφορά στα αποτελέσματα του 2019.

Τα οικονομικά αποτελέσματα του Συγκροτήματος κατά το έτος 2019, επιβεβαιώνουν τη συνέχιση της ανοδικής πορείας της Δήμητρας. Κατά τη διάρκεια του έτους, το Συγκρότημα κατέγραψε κέρδος μετά τη φορολογία ύψους €134,3 εκατομμυρίων, που αναλογεί σε 67 σεντ ανά μετοχή, σε σχέση με κέρδος ύψους €6,0 εκατομμυρίων, δηλαδή 3 σεντ ανά μετοχή, το 2018.

Παράλληλα, το σύνολο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος έχει ξεπεράσει τα €257 εκατομμύρια σε σχέση με €124 εκατομμύρια το 2018, σημειώνοντας αύξηση της τάξης του 108%. Ως εκ τούτου, η ενοποιημένη καθαρή εσωτερική αξία της μετοχής της Εταιρείας αυξήθηκε από 61,9 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2018 σε 128,8 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Το κέρδος προκύπτει κυρίως από τη συμμετοχή του Συγκροτήματος στην Ελληνική Τράπεζα.

Όπως έχω ήδη αναφέρει, κατά το έτος 2019, η Δήμητρα αύξησε τη συμμετοχή της στο μετοχικό κεφάλαιο της Ελληνικής Τράπεζας στο 21%. Παράλληλα, κατά την Ετήσια Γενική Συνέλευση της Τράπεζας τον Αύγουστο του 2019, εξελέγησαν ως μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Τράπεζας αριθμός συμβούλων που είχαν προταθεί από τη Δήμητρα.

Μετά την εξέλιξη αυτή, στη βάση των προνοιών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, έχει διαπιστωθεί ότι το Συγκρότημα ασκεί πλέον 'σημαντική επιρροή' στην Τράπεζα με ισχύουσα ημερομηνία τις 28 Αυγούστου 2019, την ημερομηνία δηλαδή της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης της Τράπεζας.

Όπως προνοούν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, έκτοτε η συμμετοχή στην Ελληνική Τράπεζα λογιστικοποιείται σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Αυτό είχε σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος καθότι αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια του έτους, ως αποτέλεσμα του εν λόγω λογιστικού χειρισμού, συνολικά κέρδη από τη συμμετοχή στην Ελληνική Τράπεζα ύψους €123,9 εκατομμυρίων.

Συγκεκριμένα, η λογιστικοποίηση της επένδυσης στην Ελληνική Τράπεζα, ως επένδυση που αναγνωρίζεται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση αρνητικής υπεραξίας που πιστώθηκε στα αποτελέσματα του έτους ύψους €119,9 εκατομμυρίων. Πέραν τούτου, αναγνωρίστηκε το μερίδιο κέρδους που αναλογεί στο Συγκρότημα από τη συμμετοχή του στην Ελληνική Τράπεζα ύψους €4,0 εκατομμυρίων.

Πέραν του κέρδους ύψους €123,9 εκατομμυρίων που έχω προαναφέρει, οι συμμετοχές του Συγκροτήματος σε μετοχικούς τίτλους και άλλες κινητές αξίες κατέγραψαν κέρδος ύψους €10,4 εκατομμυρίων σε σχέση με κέρδος ύψους €5,6 εκατομμυρίων το 2018. Από αυτά, τα €11,4 εκατομμύρια προέρχονται από την επένδυση στην Ελληνική Τράπεζα και αφορούν κέρδη που προέκυψαν πριν τη λογιστικοποίηση σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, ενώ οι υπόλοιπες επενδύσεις κατέγραψαν ζημιά ύψους €1 εκατομμυρίου.

Τα εισοδήματα του Συγκροτήματος από μερίσματα σημείωσαν αύξηση ύψους 41,7% και ανήλθαν στις €701 χιλιάδες σε σύγκριση με €495 χιλιάδες το 2018.

Τα έσοδα από τόκους ανήλθαν στις €234 χιλιάδες, σε σχέση με €319 χιλιάδες το 2018, σημειώνοντας μείωση της τάξης του 26,7%. Η μείωση οφείλεται κατά κύριο λόγο στη σημαντική μείωση των επιτοκίων.

Οι επενδύσεις του Συγκροτήματος στον τομέα ανάπτυξης γης και ακινήτων κατέγραψαν επίσης κέρδος που ανήλθε στα €1,8 εκατομμύρια

σε σχέση με κέρδος ύψους €1,1 εκατομμυρίων το 2018. Το κέρδος του τρέχοντος έτους προκύπτει από έσοδα από ενοίκια ύψους €1,2 εκατομμυρίων και από κέρδος από πώληση και από επανεκτίμηση των αξιών των ακινήτων του Συγκροτήματος ύψους €651 χιλιάδων.

Τα λειτουργικά έξοδα κατέγραψαν αύξηση της τάξης του 32,6% και ανήλθαν στα €1,99 εκατομμύρια. Η αύξηση οφείλεται κυρίως σε μη συνήθη έξοδα και αφορούν τη συμμετοχή στην Ελληνική Τράπεζα.

Τα χρηματοδοτικά έξοδα κατέγραψαν επίσης αύξηση και ανήλθαν στις €290 χιλιάδες σε σχέση με €127 χιλιάδες το 2018. Η αύξηση οφείλεται στη σύναψη συμφωνιών για παροχή χρηματοδοτικών διευκολύνσεων κατά τη διάρκεια του έτους και συμπεριλαμβάνουν τόκους δανείων ύψους €255 χιλιάδων.

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος αναγνωρίστηκε επίσης, βάσει των προνοιών του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 9, αντιστροφή πρόβλεψης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στα τραπεζικά υπόλοιπα ύψους €273 χιλιάδων και πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €14 χιλιάδων.

Τέλος, στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος αναγνωρίστηκε ζημιά ύψους €8 χιλιάδων που προήλθε από πρόβλεψη για το μερίδιο της ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες. Η ζημιά αυτή αφορά τη συμμετοχή της Εταιρείας στα δύο έργα αφαλατώσεων στη Λεμεσό και στη Λάρνακα.

Αγαπητοί μέτοχοι

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, τα περιουσιακά στοιχεία του Συγκροτήματος ανέρχονταν σε €271 εκατομμύρια.

Για σκοπούς διεύθυνσης, οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος χωρίζονται σε τρεις κύριους 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.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, τα περιουσιακά στοιχεία του Συγκροτήματος αποτελούνταν από συμμετοχές σε μετοχικούς τίτλους και άλλες κινητές αξίες και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε ποσοστό 80,0%, ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων σε ποσοστό 15,2% και συμμετοχές σε άλλα έργα σε ποσοστό 4,8%.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, η λογιστική αξία της επένδυσης στην Ελληνική Τράπεζα ανέρχεται σε €199,1 εκατομμύρια, ενώ η λογιστική αξία των άλλων επενδύσεων σε μετοχές του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου ανέρχεται σε €13,6 εκατομμύρια. Επιπρόσθετα, η λογιστική αξία των τραπεζικών καταθέσεων και ταμειακών ισοδύναμων ανέρχεται σε €3,4 εκατομμύρια, των μετοχών και προϊόντων σε χρηματιστήρια του εξωτερικού και εταιρικών ομολόγων σε €111 χιλιάδες, και άλλων επενδύσεων σε €762 χιλιάδες.

Οι επενδύσεις στον τομέα ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων αντιπροσωπεύουν το 15,2% του ενεργητικού με την αξία των ακινήτων του Συγκροτήματος να διαμορφώνεται στα €41,1 εκατομμύρια. Αξίζει να σημειωθεί ότι πέραν του 60% των ακινήτων είναι εμπορικά κτίρια και γραφεία τα οποία επιφέρουν επαναλαμβανόμενα ενοίκια με ετήσιες αποδόσεις γύρω στο 5%. Τα εμπορικά ακίνητα της Εταιρείας έχουν ετήσια εισοδήματα από ενοίκια που ανέρχονται σε περίπου €1,2 εκατομμύρια.

Αγαπητοί μέτοχοι

Οι επενδύσεις του Συγκροτήματος είναι άρρηκτα συνδεδεμένες με την πορεία του τραπεζικού τομέα και των χρηματιστηριακών δεικτών στην Κύπρο και στο εξωτερικό, καθώς επίσης και με την πορεία των

κτηματαγορών στις χώρες στις οποίες το Συγκρότημα έχει επενδύσει σε ακίνητα.

Η πανδημία του κορονοϊού προκάλεσε, σε παγκόσμιο επίπεδο, υγειονομικό, κοινωνικό και οικονομικό «σοκ». Οι συνέπειες αυτής της κρίσης είναι μεγάλες και πολύπλευρες. Αναμφίβολα, η εξάπλωση της πανδημίας ανέκοψε την αναπτυξιακή δυναμική που είχε αρχίσει να αποκτά η Κυπριακή οικονομία τα τελευταία χρόνια. Από την πλευρά της, η Κυπριακή Κυβέρνηση έδρασε γρήγορα και αποφασιστικά για να περιορίσει τις υγειονομικές, κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις της κρίσης. Οι εκτιμήσεις τόσο του υπουργείου Οικονομικών όσο και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής συγκλίνουν σε μια μείωση του ΑΕΠ της τάξης του 7.7% για το 2020. Ωστόσο οι επιμέρους επιπτώσεις που αναμφίβολα θα επηρεάσουν και τον τραπεζικό τομέα είναι δύσκολο στο στάδιο αυτό να εκτιμηθούν.

Αξιολογούμε κατά καιρούς διάφορες επενδύσεις ενώ παράλληλα προσπαθούμε να διαχειριστούμε με τον πλέον αποτελεσματικό τρόπο κινδύνους που εκ των επενδύσεων μας βρισκόμαστε εκτεθειμένοι. Αναγνωρίζουμε τις προκλήσεις και συνάμα τις προοπτικές που διανοίγονται μπροστά μας. Δεσμευόμαστε να συνεχίσουμε τη σκληρή, διαρκή και συστηματική προσπάθεια με στόχο τη βιώσιμη ανάπτυξη του Συγκροτήματος.

Αγαπητοί μέτοχοι

Η στήριξη των μετόχων, του Διοικητικού Συμβουλίου αλλά και του προσωπικού μας, τους οποίους θα ήθελα να ευχαριστήσω ιδιαίτερα, αποτελεί ισχυρό εχέγγυο για το μέλλον. Ιδιαίτερες ευχαριστίες σε όλους τους συνεργάτες μας και τους επαγγελματικούς μας συμβούλους για την εποικοδομητική συνεργασία που είχαμε κατά τη διάρκεια του έτους.

Σημαντική όμως είναι και η στήριξη που απολαμβάνουμε από τους μεγάλους μετόχους, και ειδικότερα από τη Logicom Public Ltd, τους

οποίους επίσης θα ήθελα να ευχαριστήσω για την εμπιστοσύνη με την οποία μας περιβάλλουν και να τους διαβεβαιώσω ότι η αρμονική συνεργασία μας θα συνεχιστεί γιατί ακριβώς αποτελεί παράγοντα επιτυχίας όπως τα αποτελέσματα επιβεβαιώνουν.

Για άλλη μια χρονιά με τη στήριξή σας πετύχαμε πολλά. Βρισκόμαστε σε μια νέα και δυναμική πορεία όπου το Συγκρότημα μας αναδεικνύεται ως ισχυρός παίκτης ανάπτυξης και σταθερότητας στην Κυπριακή οικονομία. Εργαζόμαστε προσηλωμένοι στις αξίες αλλά και στους στόχους μας για καλύτερες αποδόσεις, βελτίωση στη διαχείριση των κινδύνων και κυρίως τη δημιουργία αξίας.

Σας ευχαριστώ για την εμπιστοσύνη σας

Δρ. Νίκος Μιχαηλάς
Διευθύνων Σύμβουλος