

**ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ**

**ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**
Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	ΣΕΛΙΔΑ
Αξιωματούχοι και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι	1
Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης	2 – 6
Έκθεση Ανεξάρτητων Ελεγκτών	7 – 9
Ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων	10
Ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων	11
Ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης	12
Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	13 – 14
Ενοποιημένη κατάσταση των ταμειακών ροών	15 – 16
Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις	17 – 98

ΑΞΙΩΜΑΤΟΥΧΟΙ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Επιτροπεία:

Γιώργος Παντελή	- Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος
Διονύσης Διονυσίου	- Μη Εκτελεστικό Μέλος
Σταύρος Καραγιώργης	- Μη Εκτελεστικό Μέλος
Σταύρος Ιακώβου	- Εκτελεστικό Μέλος
Λάμπρος Παπαλαμπριανού	- Εκτελεστικό Μέλος

Γραμματέας/ Γενικός Διευθυντής:

Σταύρος Ιακώβου

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές:

Deloitte Limited

Εγγεγραμμένο γραφείο:

Γρηγόρη Αυξεντίου 8
1096 Λευκωσία
Κύπρος

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η Επιτροπή της Συνεργατικής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ («ΣΕΔΙΠΕΣ» ή «Εταιρεία»), υποβάλλει στα μέλη την ενοποιημένη έκθεση διαχείρισης μαζί με τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας οι οποίες συμπεριλαμβάνουν και τις θυγατρικές εταιρείες (ο «Όμιλος») για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

Σύσταση

Η Εταιρεία ιδρύθηκε στην Κύπρο το 1937 (αριθμός εγγραφής 88) ως Συνεργατική Εταιρεία περιορισμένης ευθύνης, δυνάμει του άρθρου 11 των Περί Συνεργατικών Εταιρειών Νόμων του 1923 και 1937.

Κύριες δραστηριότητες

Οι κύριες δραστηριότητες του Ομίλου αφορούν τη διαχείριση περιουσιακών στοιχείων, κυρίως μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων και ακινήτων, και την υλοποίηση του Σχεδίου Ενοίκιο Έναντι Δόσης. Όλες οι δραστηριότητες διεξάγονται στην Κύπρο.

Αδειοδότηση και ίδρυση Κυπριακής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ

Η Εταιρεία αδειοδοτήθηκε από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου («ΚΤΚ»), ως «εταιρεία εξαγοράς πιστώσεων» και ως μη «πιστωτικό ίδρυμα» στις 28 Ιανουαρίου 2019. Προηγήθηκε η ίδρυση 100% θυγατρικής επωνομαζόμενης Κυπριακής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ («ΚΕΔΙΠΕΣ»), η οποία, αδειοδοτήθηκε από την ΚΤΚ ως «εταιρεία εξαγοράς πιστώσεων» και ως «μη πιστωτικό ίδρυμα» στις 31 Αυγούστου 2018. Στις 6 Ιουνίου 2023, σε συνέχεια της μεταφοράς του δανειακού χαρτοφυλακίου στην ΚΕΔΙΠΕΣ, η Κεντρική Τράπεζα Κύπρου έγκρινε την παράδοση από την Εταιρεία των αδειών εταιρείας εξαγοράς πιστώσεων και μη πιστωτικού ιδρύματος. Ακολούθως, στις 23 Δεκεμβρίου 2024 η ΚΤΚ εξέδωσε προς την ΚΕΔΙΠΕΣ άδεια για να λειτουργεί ως «διαχειριστής πιστωτικών διευκολύνσεων» αντικαθιστώντας την άδεια λειτουργίας «εταιρείας εξαγοράς πιστώσεων». Ως εκ τούτου, η ΚΕΔΙΠΕΣ σήμερα κατέχει άδεια από την ΚΤΚ, τόσο για να λειτουργεί ως διαχειρίστρια εταιρεία πιστωτικών διευκολύνσεων, όσο και για λειτουργία μη πιστωτικού ιδρύματος.

Κρατική Στήριξη, Κατάλογος Δεσμεύσεων και λειτουργικό πλαίσιο

Η Εταιρεία, όπως και η θυγατρική της ΚΕΔΙΠΕΣ, ενεργεί στη βάση του Καταλόγου Δεσμεύσεων («List of Commitments») που υπογράφηκε στις 15 Ιουνίου 2018 μεταξύ της Κυπριακής Δημοκρατίας και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής Γενικής Διεύθυνσης Ανταγωνισμού, ως έχει τροποποιηθεί, στο πλαίσιο έγκρισης της κρατικής στήριξης ύψους €3.541εκ. που δόθηκε στην Εταιρεία για ολοκλήρωση της συναλλαγής με την Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ («Ελληνική Τράπεζα») νυν Eurobank Limited (η «Eurobank»), με απώτερο στόχο την προστασία των καταθετών και την χρηματοοικονομική σταθερότητα. Η συμμόρφωση με τις δεσμεύσεις παρακολουθείται από τον Εντολοδόχο Παρακολούθησης («Monitoring Trustee») που είναι ο οίκος Baker Tilly.

Ο Κατάλογος Δεσμεύσεων, ως έχουν τροποποιηθεί, που αφορούν την Εναπομένουσα Οντότητα («ΕΟ») όπως αυτή ορίζεται στον Κατάλογο Δεσμεύσεων, είναι διαθέσιμος στην ιστοσελίδα (<https://kedipes.com.cy/kedipes/κατάλογος-δεσμευσεων/>). Περαιτέρω πληροφορίες για το λειτουργικό πλαίσιο του Ομίλου παρατίθενται στη σημείωση 1.2.1 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Επιχειρηματικό Σχέδιο

Το υφιστάμενο Επιχειρηματικό Σχέδιο του Ομίλου αναθεωρήθηκε το 2024. Η αναθεώρηση του Επιχειρηματικού Σχεδίου εγκρίθηκε στις 31 Ιουλίου 2024 από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΚΕΔΙΠΕΣ και στις 10 Σεπτεμβρίου 2024 από την Επιτροπή της ΣΕΔΙΠΕΣ. Ο βασικός στόχος του Επιχειρηματικού Σχεδίου παραμένει η πλήρης αποπληρωμή της Κρατικής Βοήθειας. Το Επιχειρηματικό Σχέδιο αναμένεται να ολοκληρωθεί μέχρι το 2030 και περιλαμβάνει αυξημένο αριθμό λύσεων για δάνεια με υποθήκη την πρώτη κατοικία.

Οι συνολικές ταμειακές εισροές βάσει του Επιχειρηματικού Σχεδίου ανέρχονται στα €5,1δισ και οι καθαρές εισροές €3,3δισ, ενώ κύριος στόχος είναι η σταδιακή αποπληρωμή της Κρατικής Βοήθειας του 2018 στην ονομαστική της αξία. Η Διοίκηση συνεχίζει να εξετάζει τακτικά την πρόοδο των πραγματικών ταμειακών εισροών και εκρών σε σύγκριση με το Επιχειρηματικό Σχέδιο, το οποίο δύναται να αναθεωρείται περιοδικά.

Σχέδιο Ενοίκιο Έναντι Δόσης

Ο Όμιλος, μέσω της ΚΕΔΙΠΕΣ, και της θυγατρικής της ΚΕΔΙΠΕΣ ΕΕΔ Λτδ, είναι ο φορέας υλοποίησης του Σχεδίου Ενοίκιο Έναντι Δόσης (το «Σχέδιο»). Το Σχέδιο, αφού εγκρίθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο, τέθηκε σε εφαρμογή τον Δεκέμβριο 2023. Προηγήθηκε, τον Ιούλιο 2023, η τροποποίηση του Καταλόγου Δεσμεύσεων, ώστε να επιτραπεί στην εναπομένουσα οντότητα, δηλαδή τη ΣΕΔΙΠΕΣ και τις θυγατρικές της, να αναλάβουν την υλοποίηση του Σχεδίου. Στο Σχέδιο συμμετέχει η ΚΕΔΙΠΕΣ και άλλα πιστωτικά ιδρύματα/ εταιρείες εξαγοράς πιστώσεων. Τα πρώτα ακίνητα αποκτήθηκαν το Δεκέμβριο 2024 και η απόκτηση ακινήτων συνεχίστηκε με πιο εντατικούς ρυθμούς κατά το 2025.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ (συνέχεια)

Συναλλαγή πώλησης δανειακού χαρτοφυλακίου

Η συναλλαγή αφορούσε την πώληση δανειακού χαρτοφυλακίου, από την ΚΕΔΙΠΕΣ στην Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ και ολοκληρώθηκε τον Μάρτιο του 2024, μετά τη λήψη των αναγκαίων εγκρίσεων. Η σχετική συμφωνία υπογράφηκε το Δεκέμβριο 2023 και αφορούσε εξυπηρετούμενες και ενήμερες αναδιարθρωμένες χορηγήσεις με συνολική μικτή λογιστική αξία κατά τις 31 Δεκεμβρίου 2022 (ημερομηνία αναφοράς της συμφωνίας) ύψους €58,4εκ..

Συναλλαγή με Eurobank Limited

Στις 15 Απριλίου 2025 η ΣΕΔΙΠΕΣ, η ΚΕΔΙΠΕΣ και η Eurobank (πρώην Ελληνική Τράπεζα) κατέληξαν σε προκαταρκτική συμφωνία για τον τερματισμό του Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων («ΣΠΣΣ»), την επαναγορά σχετικού χαρτοφυλακίου μη-εξυπηρετούμενων δανείων, καθώς και για τον τερματισμό των υποχρεώσεων και εγγυήσεων αποζημιώσεων σε σχέση με την Συμφωνία Μεταφοράς Εργασιών («ΣΜΕ») (συνολικά η «Συναλλαγή»).

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2025 υπογράφηκαν η Συμφωνία Τερματισμού της Συμφωνίας Μεταφοράς Εργασιών, η Συμφωνία Τερματισμού του Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων και η Συμφωνία Επαναγοράς Μη-εξυπηρετούμενων Δανείων.

Το μέρος της Συναλλαγής που αφορά τη Συμφωνία Τερματισμού της Συμφωνίας Μεταφοράς Εργασιών ολοκληρώθηκε την επίσης στις 30 Σεπτεμβρίου 2025. Με την ολοκλήρωση της συμφωνίας τερματίστηκε η ΣΜΕ, με την οποία έγινε η πώληση των τραπεζικών εργασιών της πρώην Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας στην Ελληνική Τράπεζα το 2018, και ταυτόχρονα η ΚΕΔΙΠΕΣ κατέβαλε €10εκ. προς την Eurobank, σε σχέση με τον τερματισμό των υποχρεώσεων και εγγυήσεων αποζημιώσεων που προέβλεπε η ΣΜΕ. Τη ίδια ημερομηνία, η ΚΕΔΙΠΕΣ κατέβαλε επίσης αρχικό ποσό €27εκ. προς την Eurobank σε σχέση με τη Συμφωνία Επαναγοράς Μη-εξυπηρετούμενων Δανείων.

Οι υπόλοιπες συμφωνίες της Συναλλαγής, ήτοι η Συμφωνία Τερματισμού του Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων και η Συμφωνία Επαναγοράς Μη-εξυπηρετούμενων Δανείων ολοκληρώθηκαν μετά το τέλος του έτους, στις 30 Ιανουαρίου 2026. Περισσότερες λεπτομέρειες αναφέρονται στην ενότητα Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς.

Πριν την υπογραφή των τελικών συμφωνιών, λήφθηκε η έγκριση του Υπουργείου Οικονομικών και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής σε σχέση με τον Κατάλογο Δεσμεύσεων, καθώς και η έγκριση της Επιτροπής Προστασίας του Ανταγωνισμού πριν την ολοκλήρωση της Συμφωνίας Επαναγοράς Μη-εξυπηρετούμενων Δανείων.

Εξέταση των εξελίξεων, της θέσης και ανασκόπηση των αποτελεσμάτων του Ομίλου

Το 2025, τα καθαρά έσοδα από τόκους μειώθηκαν σε €65εκ. σε σχέση με €73εκ. το 2024. Η μείωση προέρχεται από τους τόκους εισπρακτέους που μειώθηκαν κατά €11εκ. στα €87εκ. λόγω της σταδιακής απομόχλευσης του δανειακού χαρτοφυλακίου, η επίδραση της οποίας είναι πιο έντονη λόγω της καθοδικής πορείας των επιτοκίων της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας («ΕΚΤ»). Οι τόκοι πληρωτέοι μειώθηκαν κατά €3εκ. στα €23εκ. λόγω της μείωσης του υπολοίπου της κυβερνητικής κατάθεσης.

Τα καθαρά έσοδα του έτους επηρεάστηκαν επίσης θετικά από την αντιστροφή υποχρεώσεων και αρνητικά από τη αποζημίωση για τερματισμό της ΣΜΕ. Το σύνολο καθαρών εσόδων διαμορφώθηκε στα €81εκ., παρουσιάζοντας μείωση €7εκ. έναντι του προηγούμενου έτους.

Το σύνολο εξόδων για το έτος μειώθηκε κατά €9εκ. και ανήλθε στα €71εκ. για το έτος. Το σημαντικότερο έξοδο της κατηγορίας είναι τα δικαιώματα της συμφωνίας εξυπηρέτησης χαρτοφυλακίου που διαμορφώθηκαν στα €33εκ. (2024: €39εκ.). Το κόστος προσωπικού διαμορφώθηκε στα €22εκ. σε σχέση με €24εκ. το 2024 με την μείωση να οφείλεται κυρίως στο Σχέδιο Εθελούσιας Αποχώρησης το οποίο δεν υπήρχε κατά το 2025.

Η αναπροσαρμογή της πρόβλεψης για απομείωση δανείων σε πελάτες και άλλων προβλέψεων για κάλυψη πιστωτικού κινδύνου ήταν αρνητική ύψους €25εκ. (2024: θετική €24εκ.), διαμορφώνοντας το συνολικό αποτέλεσμα για το 2025 σε ζημιά ύψους €17εκ. (2024: κέρδος €32εκ.).

Στον ισολογισμό τα συνολικά περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζουν μείωση €241εκ. και ανέρχονται στα €2.080εκ. καθώς συνεχίζεται η απομόχλευση του δανειακού χαρτοφυλακίου. Συγκεκριμένα τα δάνεια σε πελάτες, μετά τις προβλέψεις και την αναπροσαρμογή δίκαιης αξίας, την 31 Δεκεμβρίου 2025 ανήλθαν σε €1.448εκ. έναντι €1.709εκ. το 2024. Οι μικτές μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ήταν €3.067εκ. (2024: €3.526εκ.).

Αντίστοιχη εικόνα παρουσιάζεται και στις υποχρεώσεις που μειώθηκαν κατά €222εκ. και ανέρχονται στα €2.209εκ. με τη μείωση να προέρχεται κυρίως από την αποπληρωμή της κρατικής βοήθειας. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 η κατάθεση της Κυπριακής Δημοκρατίας ανήλθε στα €2.078εκ. (2024: €2.268εκ.).

Τα ίδια κεφάλαια διαμορφώθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2025 σε €128εκ. αρνητικά (2024: €110εκ. αρνητικά), λόγω της αρνητικής επίδρασης των αποτελεσμάτων του έτους.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ (συνέχεια)

Κυριότεροι κίνδυνοι, αβεβαιότητες και διαχείριση κινδύνων

Οι κύριοι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει Όμιλος είναι ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος τιμών αγοράς ιδιαίτερα σε σχέση με τις τιμές ακινήτων, ο κίνδυνος φήμης και δεοντολογίας και ο λειτουργικός κίνδυνος. Επίσης ο κίνδυνος ρευστότητας συνδέεται με την συνέχιση της κρατικής στήριξης. Οι τρόποι αντιμετώπισης τους επεξηγούνται σε μεγαλύτερη λεπτομέρεια στη σημείωση 34 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Οικονομικό περιβάλλον και γεωπολιτικές εξελίξεις

Η κυπριακή οικονομία συνέχισε τη θετική της πορεία και το 2025, παρουσιάζοντας αύξηση του ΑΕΠ και αποκλιμάκωση της ανεργίας και του πληθωρισμού. Ο ρυθμός ανάπτυξης για το έτος διαμορφώθηκε στο 3,8% (2024: 3,9%), η ανεργία στο 4,4% (2024: 4,9%) και ο πληθωρισμός 0,8% (2024: 2,3%). Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, η πρόβλεψη για το 2026 παραμένει θετική, ο ρυθμός ανάπτυξης εκτιμάται στο 2,6%, η ανεργία στο 4,5% και ο πληθωρισμός στο 1,5%. Όσο αφορά τα επιτόκια η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα προχώρησε σε μείωση των επιτοκίων κατά το 2025 ακολουθώντας την μείωση του πληθωρισμού.

Η γεωπολιτική κατάσταση παραμένει ασταθής καθώς συνεχίζονται οι κρίσεις στην Ανατολική Ευρώπη και στη Μέση Ανατολή. Η στρατιωτική δραστηριότητα μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας συνεχίζεται και οι συγκρούσεις στη Μέση Ανατολή έχουν ενταθεί.

Οι συνεχιζόμενες συγκρούσεις έχουν προκαλέσει διαταραχές στις διεθνείς εμπορικές ροές, επιβαρύνοντας το παγκόσμιο οικονομικό περιβάλλον. Η επιδείνωση της κατάστασης στη Μέση Ανατολή έχει αυξήσει σημαντικά τη γεωπολιτική και οικονομική αβεβαιότητα, ιδίως σε χώρες της ευρύτερης περιοχής, και έχει επηρεάσει το θαλάσσιο εμπόριο, κυρίως ως προς τη μεταφορά ενεργειακών προϊόντων. Εάν οι εντάσεις έχουν παρατεταμένη διάρκεια, οι δυσμενείς επιπτώσεις στην εφοδιαστική αλυσίδα και τυχόν αυξήσεις στις τιμές του πετρελαίου ενδέχεται να δημιουργήσουν πρόσθετες πληθωριστικές πιέσεις. Επιπλέον, οι εξελίξεις αυτές μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά τις τουριστικές ροές προς την Κύπρο, ιδιαίτερα εάν η αστάθεια στην περιοχή ενταθεί.

Η Διεύθυνση έχει εξετάσει τις ιδιαίτερες συνθήκες και τους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται ο Όμιλος και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η άμεση έκθεση του Ομίλου στις άμεσα επηρεαζόμενες χώρες τόσο σε ανοίγματα χρεωστών όσο και σε πωλήσεις ακινήτων είναι περιορισμένη. Εντούτοις, υπάρχει έμμεση έκθεση από αρνητικές επιπτώσεις στην κυπριακή οικονομία. Επιβράδυνση της οικονομίας δυσχεραίνει την απομόχλευση του δανειακού χαρτοφυλακίου και επηρεάζει αρνητικά την αγορά ακινήτων.

Οι επιπτώσεις στον Όμιλο εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από την φύση και διάρκεια αβέβαιων και μη προβλέψιμων γεγονότων, όπως είναι η περαιτέρω στρατιωτική δράση και η αντίδραση των παγκόσμιων χρηματοοικονομικών αγορών στις συνεχείς εξελίξεις. Οι οικονομικές επιπτώσεις των τρεχουσών κρίσεων τόσο στην κυπριακή όσο και στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο. Η Διεύθυνση θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά την κατάσταση και αξιολογεί την επίδραση των εξελίξεων στις δραστηριότητες του Ομίλου.

Εργασιακά θέματα

Η ΚΕΔΙΠΕΣ έθεσε σε εφαρμογή Σχέδιο Εθελούσιας Αποχώρησης («ΣΕΑ») τον Οκτώβριο 2023 το οποίο έληξε στις 31 Μαρτίου 2024. Το σχέδιο αποδέχτηκαν συνολικά 27 άτομα με συνολικό κόστος €4,3εκ..

Περιβαλλοντικά θέματα

Ο Όμιλος αναγνωρίζοντας τη μεγάλη σημασία που πρέπει να δίνεται στην προστασία του περιβάλλοντος καταβάλλει συνεχείς προσπάθειες που αποσκοπούν στη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας. Επίσης ο Όμιλος μειώνει το αποτύπωμα του μέσω δράσεων όπως η τοποθέτηση ενεργειακά αποδοτικών κλιματιστικών, αναβάθμιση των ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων και συμμετοχή στην ανακύκλωση.

Υποκαταστήματα

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ο Όμιλος δεν λειτουργούσε νομικά υποκαταστήματα.

Μερίσματα

Η Επιτροπεία δεν εισηγείται την πληρωμή μερίσματος. Σύμφωνα με τους Ειδικούς Κανονισμούς της ΣΕΔΙΠΕΣ δεν θα διατίθενται οποιαδήποτε κέρδη πριν από την αποπληρωμή των υποχρεώσεων της Εταιρείας προς την Κυπριακή Δημοκρατία.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ (συνέχεια)

Μετοχικό κεφάλαιο

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 δεν υπήρξε οποιαδήποτε αλλαγή στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Επιτροπεία

Τα μέλη της Επιτροπείας κατά την διάρκεια του έτους και κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1.

Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Τα γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω και στη σημείωση 36 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Συναλλαγή με Eurobank Limited

Η Συναλλαγή ολοκληρώθηκε στις 30 Ιανουαρίου 2026. Με την ολοκλήρωση της Συναλλαγής υλοποιήθηκε η προκαταρκτική συμφωνία με την Eurobank (πρώην Ελληνική Τράπεζα) για τον τερματισμό του ΣΠΠΣ και την επαναγορά σχετικού χαρτοφυλακίου μη-εξυπηρετούμενων δανείων. Παράλληλα τερματίστηκαν όλες οι εγγυήσεις που παρείχε η Κυπριακή Δημοκρατία προς την Ελληνική Τράπεζα το 2018.

Συγκεκριμένα ολοκληρώθηκε η Συμφωνία Τερματισμού του Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων που τερματίζει το ΣΠΠΣ με ημερομηνία αναφοράς τις 30 Σεπτεμβρίου 2024. Το ΣΠΠΣ παρείχε προστασία στην Ελληνική Τράπεζα για το 90% των πιστωτικών ζημιών σε δάνεια με συμβατική αξία €2.608εκ. και τιμή αναφοράς €2.271εκ. κατά την έναρξη του ΣΠΠΣ (τιμή αναφοράς είναι το ποσό που καλυπτόταν από το ΣΠΠΣ). Η διάρκεια του ΣΠΠΣ ήταν μέχρι το 2030. Η συμβατική αξία των περιουσιακών στοιχείων που καλύπτονταν από το ΣΠΠΣ στις 30 Σεπτεμβρίου 2024 ανερχόταν σε €1.206εκ., ενώ η τιμή αναφοράς σε €920εκ..

Η ΚΕΔΙΠΕΣ κατέβαλε €17,5εκ. στις 30 Ιανουαρίου 2026 προς την Eurobank σε σχέση με τον τερματισμό του ΣΠΠΣ και την απώλεια κάλυψης του κινδύνου των εξυπηρετούμενων δανείων κάτω από το ΣΠΠΣ που παραμένουν στην Eurobank. Επίσης οριστικοποιήθηκαν οι πληρωμές που έχουν ήδη πραγματοποιηθεί στο πλαίσιο του Σχεδίου, ήτοι, πληρωμές €102,5εκ. από την ΚΕΔΙΠΕΣ προς την Ελληνική Τράπεζα σε σχέση με απαιτήσεις που υποβλήθηκαν στο πλαίσιο του ΣΠΠΣ και πληρωμές €46,1εκ. από την Ελληνική Τράπεζα προς την Κυπριακή Δημοκρατία ως εγγυήτριας του ΣΠΠΣ.

Ολοκληρώθηκε επίσης η Συμφωνία Επαναγοράς Μη-εξυπηρετούμενων Δανείων που αφορά την επαναγορά από την ΚΕΔΙΠΕΣ μη-εξυπηρετούμενων δανείων που ήταν ενταγμένα στο ΣΠΠΣ στις 30 Σεπτεμβρίου 2024. Την ημερομηνία αναφοράς της συμφωνίας επαναγοράς, ήτοι 30 Σεπτεμβρίου 2024, το σχετικό χαρτοφυλάκιο αποτελείτο από δάνεια με συμβατική αξία €361εκ. ενώ η αρχική τιμή αγοράς καθορίστηκε σε €180,2εκ. Τα δάνεια αφορούσαν κυρίως χαρτοφυλάκιο λιανικής τραπεζικής με υψηλή κάλυψη από πρώτες υποθήκες συνολικού ύψους €553εκ.. Η προσαρμοσμένη τιμή αγοράς στις 30 Ιανουαρίου 2026 ανήλθε στα €108εκ. ενώ η συμβατική αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν σε €287εκ..

Η μείωση σε σχέση με την αρχική τιμή αγοράς οφείλεται στις πολύ καλές ταμειακές εισροές του χαρτοφυλακίου μετά την ημερομηνία αναφοράς, οι οποίες αφαιρούνται από την αρχική τιμή αγοράς. Η εξόφληση της προσαρμοσμένης τιμή αγοράς θα ολοκληρωθεί σταδιακά μέχρι τον Οκτώβριο 2026 ενώ έχει καταβληθεί ποσό €27εκ. στις 30 Σεπτεμβρίου 2025 με την υπογραφή της συμφωνίας. Η υλοποίηση της επαναγοράς των μη-εξυπηρετούμενων δανείων πραγματοποιήθηκε μέσω της απόκτησης από την ΚΕΔΙΠΕΣ του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Creditum Holdings Ltd, στην οποία είχαν προηγουμένως μεταφερθεί τα δάνεια.

Η συμφωνία για τον τερματισμό των υποχρεώσεων και εγγυήσεων αποζημιώσεων σε σχέση με την ΣΜΕ, με την οποία έγινε η πώληση των τραπεζικών εργασιών της πρώην Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας στην Ελληνική Τράπεζα το 2018, είχε ολοκληρωθεί στις 30 Σεπτεμβρίου 2025.

Συμφωνία Διαχείρισης με την Themis Portfolio Management Limited

Στις 30 Ιανουαρίου 2026 υπεγράφη συμφωνία με τη Themis Portfolio Management Limited (η «Themis»), για τη διαχείριση του δανειακού χαρτοφυλακίου που αποκτήθηκε από τη Eurobank. Η συμφωνία έχει διάρκεια μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2030 και διέπεται από τους ίδιους βασικούς όρους που ίσχυαν στην αντίστοιχη συμφωνία της Themis με την Eurobank καθώς η Themis ήταν ο υφιστάμενος διαχειριστής του χαρτοφυλακίου.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ (συνέχεια)

Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς (συνέχεια)

Γεωπολιτικές εξελίξεις

Η γεωπολιτική κατάσταση στη Μέση Ανατολή παρουσιάζει σημαντική επιδείνωση από τα τέλη Φεβρουαρίου 2026 με αύξηση των συγκρούσεων και επέκτασή τους σε χώρες της περιοχής προκαλώντας διαταραχές στις εμπορικές ροές και αύξηση στις τιμές των καυσίμων. Οι επιπτώσεις στον Όμιλο θα εξαρτηθούν σε μεγάλο βαθμό από την φύση και διάρκεια αβέβαιων και μη προβλέψιμων γεγονότων, όπως είναι η περεταίρω στρατιωτική δράση, οι επιπτώσεις στη προσφορά αγαθών και καυσίμων, η επίδραση στον πληθωρισμό, η επίδραση στον τουρισμό και η αντίδραση των παγκόσμιων χρηματοοικονομικών αγορών στις εξελίξεις. Η επίδραση της τρέχουσας κρίσης τόσο στην Κυπριακή όσο και στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες, δεν μπορεί να εκτιμηθεί με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο. Η Διεύθυνση παρακολουθεί στενά την κατάσταση και αξιολογεί την επίδραση των εξελίξεων στις δραστηριότητες του Ομίλου. Περισσότερες πληροφορίες αναφέρονται στη σημείωση 36 των οικονομικών καταστάσεων.

Πωλήσεις δανειακών χαρτοφυλακίων

Στο πλαίσιο της συνεχιζόμενης απομόχλευσης του δανειακού χαρτοφυλακίου η ΚΕΔΙΠΕΣ εξετάζει επιπρόσθετες πωλήσεις χαρτοφυλακίων χορηγήσεων.

Φορολογικό πλαίσιο

Τον Δεκέμβριο 2025, θεσπίστηκαν σημαντικά μέτρα φορολογικής μεταρρύθμισης, με τις περισσότερες αλλαγές να ισχύουν από την 1η Ιανουαρίου 2026. Μεταξύ των πιο αξιοσημείωτων αλλαγών που αναμένεται να επηρεάσουν τις περισσότερες εταιρείες είναι, ενδεικτικά, η αύξηση του συντελεστή φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων από 12,5% σε 15%, η παράταση της περιόδου μεταφοράς ζημιών από τον φόρο νομικών προσώπων από 5 σε 7 έτη και η κατάργηση των κανόνων διανομής θεωρούμενων μερισμάτων για τα εταιρικά κέρδη που αποκτήθηκαν μετά την 1η Ιανουαρίου 2026.

Τα προαναφερόμενα γεγονότα θεωρούνται ως μη διορθωτικό γεγονός και συνεπώς δεν αποτυπώνονται στην αναγνώριση και επιμέτρηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2025.


Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα γνωστοποιούνται στη σημείωση 32 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

Διεσχάθηκα διαγωνισμός προσφορών για το διορισμό νέων ανεξάρτητων εξωτερικών ελεγκτών. Θα υποβληθεί ψήφισμα στην Ετήσια Γενική Συνέλευση για την έγκριση του διορισμού της εταιρείας Deloitte Limited για το έτος που θα λήξει στις 31 Δεκεμβρίου 2026 καθώς και για καθορισμό της αμοιβής της.

Με εντολή της Επιτροπείας,



Πρόεδρος,
Λευκωσία, 30 Απριλίου 2026

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή

Προς τα Μέλη της Συνεργατικής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ

Έκθεση επί του Ελέγχου των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Συνεργατικής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ (η «Εταιρεία») και των θυγατρικών της (ο «Όμιλος»), όπως παρουσιάζονται στις σελίδες 10 μέχρι 98 και οι οποίες αποτελούνται από την ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2025, και τις ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της ενοποιημένης χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου στις 31 Δεκεμβρίου 2025, και της ενοποιημένης χρηματοοικονομικής του επίδοσης και των ενοποιημένων ταμειακών ροών του για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Συνεργατικών Εταιρειών Νόμου του 1985 όπως μετέπειτα τροποποιήθηκε από καιρού εις καιρόν.

Βάση γνώμης

Ο έλεγχός μας έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ). Οι ευθύνες μας, με βάση αυτά τα πρότυπα, περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων της έκθεσής μας. Είμαστε ανεξάρτητοι από τον Όμιλο σύμφωνα με τον Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας Λογιστών (συμπεριλαμβανομένων των Διεθνών Προτύπων Ανεξαρτησίας), που εκδίδεται από το Συμβούλιο Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (Κώδικας ΣΔΠΔΕΛ) και τις απαιτήσεις δεοντολογίας, που σχετίζονται με τον έλεγχο μας των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων στην Κύπρο και έχουμε συμμορφωθεί με τις άλλες ευθύνες δεοντολογίας, που απορρέουν από τις απαιτήσεις αυτές και τον Κώδικα ΣΔΠΔΕΛ. Πιστεύουμε, ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια, που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη.

Ουσιώδης Αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση της δραστηριότητας

Επισύρουμε την προσοχή στη Σημείωση 2.4 επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων η οποία περιγράφει ότι ο Όμιλος υπέστη ζημιά ύψους €16,7εκ. κατά την διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και ότι, κατά την ημερομηνία αυτή, οι υποχρεώσεις του υπερβαίνουν το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων του κατά €128εκ.. Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 2.4, τα γεγονότα αυτά ή οι συνθήκες αυτές, μαζί με άλλα θέματα όπως αυτά περιγράφονται στη Σημείωση 2.4, υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως να εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα του Ομίλου να συνεχίσει τη δραστηριότητά του. Η γνώμη μας δεν διαφοροποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.

Η Deloitte αναφέρεται σε μία ή περισσότερες από την Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), του διεθνούς δικτύου μελών της και τις σχετιζόμενες με αυτές οντότητες (συλλογικά «Deloitte Global»). Η DTTL (επίσης αναφερόμενη και ως «Deloitte Global») και το κάθε μέλος της και κάθε σχετιζόμενη με αυτήν οντότητα, αποτελούν ξεχωριστές και ανεξάρτητες οντότητες, που δεν δύνανται να δημιουργούν υποχρεώσεις ή να δεσμεύουν η μία την άλλη έναντι τρίτων. Η DTTL και κάθε μέλος της και κάθε σχετιζόμενη με αυτήν οντότητα, είναι υπεύθυνη μόνο για τις δικές της πράξεις και παραλήψεις και όχι αυτές των άλλων οντοτήτων. Οι DTTL, NSE, και DME δεν παρέχουν υπηρεσίες σε πελάτες. Για περισσότερες πληροφορίες, επισκεφθείτε την ιστοσελίδα www.deloitte.com/about.

Η Deloitte & Touche (M.E.) (DME) είναι η συνδεδεμένη οντότητα της Deloitte NSE LLP, χωρίς νόμιμη ιδιοκτησία στο DDTL. Η Deloitte North South Europe LLP (NSE) δεν έχει νομική ιδιοκτησία στο DTTL. Η Deloitte North South Europe LLP (NSE) είναι αδειοδοτημένο μέλος της Deloitte Tohmatsu Limited.

Η Deloitte Limited, είναι η συνδεδεμένη υποαδειοδοτημένη οντότητα της Deloitte NSE για την Κύπρο. Η Deloitte Limited είναι μεταξύ των μεγαλύτερων οίκων παροχής επαγγελματικών υπηρεσιών της Κύπρου, παρέχοντας ελεγκτικές, φορολογικές, και συμβουλευτικές υπηρεσίες, καθώς και ένα πλήρες φάσμα υπηρεσιών σε επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται από την Κύπρο. Για περισσότερες πληροφορίες, επισκεφθείτε την ιστοσελίδα www.deloitte.com/cy.

Η Deloitte Limited, είναι ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης εγγεγραμμένη στην Κύπρο (Αρ. Εγγραφής 162812).
Offices: Nicosia, Limassol

Η επικοινωνία αυτή περιέχει εμπιστευτικές πληροφορίες και απευθύνεται αποκλειστικά στον/ους προβλεπόμενο/ους παραλήπτη/ες στον/ους οποίο/ους απευθύνεται. Εάν δεν είστε ο/οι προβλεπόμενος/οι παραλήπτης/ες, παρακαλούμε όπως: (1) ειδοποιήσετε τον αποστολέα απαντώντας σε αυτό το μήνυμα και διαγράψετε όλα τα αντίγραφα της επικοινωνίας αυτής και (2) σημειώσετε ότι απαγορεύεται αυστηρά η αποκάλυψη, διανομή, αντιγραφή ή χρήση αυτής της επικοινωνίας. Οποιαδήποτε αποκάλυψη, χρήση ή αντιγραφή της επικοινωνίας αυτής, δεν μπορεί να είναι εγγυημένα ασφαλή και χωρίς κάποιο λάθος.

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Συνεργατικής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ

Άλλες πληροφορίες

Η Επιτροπεία είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτή επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφέρουμε οποιοδήποτε συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σχετικά με τον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να διαβάσουμε τις άλλες πληροφορίες, έτσι ώστε να αξιολογήσουμε, κατά πόσο αυτές δεν συνάδουν ουσιωδώς με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ή με τη γνώση που έχουμε αποκτήσει κατά τη διάρκεια του ελέγχου, ή διαφαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις διαδικασίες που έχουμε πραγματοποιήσει, συμπεράνουμε ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

Ευθύνες της Επιτροπείας για τις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Η Επιτροπεία είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Συνεργατικών Εταιρειών Νόμου του 1985 όπως μετέπειτα τροποποιήθηκε από καιρού εις καιρόν, και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η Επιτροπεία καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η Επιτροπεία είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας του Ομίλου να συνεχίσει τη δραστηριότητά του, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η Επιτροπεία είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά του ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

Η Επιτροπεία είναι υπεύθυνη για την επίβλεψη της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς του Ομίλου.

Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας, είναι να αποκτήσουμε λελογισμένη διασφάλιση για το κατά πόσον οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις στο σύνολο τους είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος και η έκδοση έκθεσης ελεγκτή, η οποία να περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Λελογισμένη διασφάλιση συνιστά υψηλού βαθμού διασφάλιση, αλλά όχι εγγύηση, ότι ο έλεγχος όπως αυτός πραγματοποιήθηκε με βάση τα ΔΠΕ πάντοτε θα εντοπίζει ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν, είτε από απάτη, είτε από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη εάν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμενόταν, ότι θα επηρέαζον τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λήφθηκαν με βάση αυτές τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Ως μέρος ενός ελέγχου σύμφωνα με τα ΔΠΕ, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Αναγνωρίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους για ουσιώδη σφάλματα στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζουμε και εφαρμόζουμε ελεγκτικές διαδικασίες οι οποίες ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και λαμβάνουμε ελεγκτικά τεκμήρια, τα οποία είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν τη βάση της γνώμης μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ενός ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι μεγαλύτερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, λόγω του ότι η απάτη μπορεί να περιλαμβάνει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς δηλώσεις ή την παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που είναι σχετικές με τον έλεγχο, προκειμένου να σχεδιάσουμε ελεγκτικές διαδικασίες που είναι κατάλληλες υπό τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου του Ομίλου.
- Αξιολογούμε τη καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του λελογισμένου των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από την Επιτροπεία.

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Συνεργατικής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ

Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων (συνέχεια)

- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από την Επιτροπεία της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει τη δραστηριότητά του. Εάν συμπεραίνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα ο Όμιλος να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, δομή και περιεχόμενο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τις συναλλαγές και γεγονότα με τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.
- Σχεδιάζουμε και εκτελούμε τον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων για να λάβουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με τις οικονομικές πληροφορίες των οντοτήτων ή επαγγελματικών μονάδων εντός του Ομίλου για τη διαμόρφωση γνώμης επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, επίβλεψη και επανεξέταση της ελεγκτικής εργασίας που πραγματοποιήθηκε για σκοπούς του ελέγχου των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων κοινοποιούμε στην Επιτροπεία θέματα σχετικά με το προβλεπόμενο πεδίο και χρονοδιάγραμμα του ελέγχου και σημαντικά ευρήματα από τον έλεγχο, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που εντοπίσαμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών Απαιτήσεων

Σύμφωνα με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017, αναφέρουμε τα πιο κάτω:

- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, η Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Περί Συνεργατικών Εταιρειών Νόμου του 1985 όπως μετέπειτα τροποποιήθηκε από καιρού εις καιρόν και οι πληροφορίες που δίνονται στην έκθεση αυτή συνάδουν με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.
- Με βάση τη γνώση και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος του Ομίλου που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδη σφάλματα στην Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

Άλλο Θέμα

Αυτή η έκθεση, περιλαμβανομένης και της γνώμης, ετοιμάστηκε για τα μέλη της Εταιρείας ως σώμα και μόνο σύμφωνα με το Άρθρο 69 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017 και για κανένα άλλο σκοπό. Δίνοντας αυτή τη γνώμη δεν αποδεχόμαστε και δεν αναλαμβάνουμε ευθύνη για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή προς οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο στη γνώση του οποίου αυτή η έκθεση δυνατόν να περιέλθει.



Μαρία Πασχάλης
Εγκεκριμένη Λογιστής και Εγγεγραμμένη Ελεγκτής
Εκ μέρους και για λογαριασμό της

Deloitte Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λευκωσία, 30 Απριλίου 2026

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	2025 €'000	2024 €'000
Τόκοι εισπρακτέοι	6	87.438	98.341
Τόκοι πληρωτέοι	7	(22.788)	(25.528)
Καθαρά έσοδα από τόκους		64.650	72.813
Έσοδα από δικαιώματα και προμήθειες		368	371
Έξοδα για δικαιώματα και προμήθειες		(3.223)	(3.943)
Άλλα καθαρά κέρδη	8	12.374	12.893
Άλλα έσοδα		6.482	6.127
Σύνολο καθαρών εσόδων		80.651	88.261
Κόστος προσωπικού	9	(21.593)	(24.237)
Αποσβέσεις		(843)	(883)
Άλλα λειτουργικά έξοδα	10	(48.435)	(54.983)
Σύνολο εξόδων		(70.871)	(80.103)
Κέρδος από εργασίες πριν τις προβλέψεις για απομείωση		9.780	8.158
(Αύξηση)/αντιστροφή προβλέψεων για απομείωση δανείων σε πελάτες και άλλες προβλέψεις για κάλυψη πιστωτικού κινδύνου (Ζημιά)/κέρδος πριν τη φορολογία	11	(25.140)	23.818
		(15.360)	31.976
Φορολογία	12	(1.333)	489
Καθαρή (ζημιά)/κέρδος για το έτος		(16.693)	32.465

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 98 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	2025 €'000	2024 €'000
Καθαρή (ζημιά)/ κέρδος για το έτος	(16.693)	32.465
Λοιπά συνολικά (έξοδα)/έσοδα:		
<i>Ποσά που δεν θα αναταξινομηθούν στο κέρδος ή ζημιά σε μεταγενέστερες περιόδους:</i>		
Αναπροσαρμογή στη δίκαιη αξία γης και κτιρίων	<u>593</u>	<u>81</u>
	<u>593</u>	<u>81</u>
<i>Ποσά που θα ή πιθανόν να αναταξινομηθούν στο κέρδος ή ζημιά σε μεταγενέστερες περιόδους</i>		
Δάνεια σε πελάτες σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων – ζημιές δίκαιης αξίας	(2.059)	(3.051)
Δάνεια σε πελάτες σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων – επίδραση πώλησης	-	(287)
	<u>(2.059)</u>	<u>(3.338)</u>
Λοιπά συνολικά έξοδα για το έτος, μετά τη φορολογία	<u>(1.466)</u>	<u>(3.257)</u>
Συνολικά (έξοδα)/έσοδα για το έτος	<u>(18.159)</u>	<u>29.208</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 98 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.


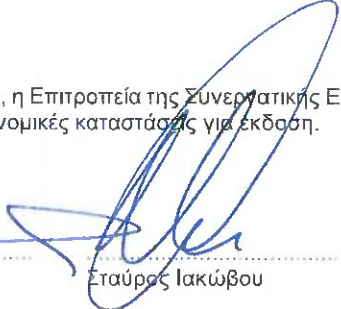
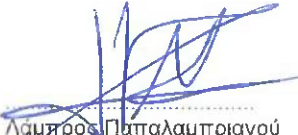
ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	2025 €'000	2024 €'000
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μετρητά	30	380	156
Καταθέσεις σε τράπεζες	13	156.355	164.983
Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος	14.1	1.185.431	1.471.170
Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	14.2	262.988	237.766
Ακίνητα προς πώληση	15	240.650	291.108
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	16.1	30.338	29.281
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	16.2	3.942	3.763
Ακίνητα για επένδυση	17	125.427	74.589
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	18	17.923	18.121
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	19	3.683	3.276
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	21	53.127	26.791
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		2.080.244	2.321.004
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Κυβερνητική Κατάθεση	22	2.078.193	2.267.845
Άλλα δάνεια	23	3.630	3.611
Δάνειο για αποπληρωμή προσφυγικών καταθέσεων	24	36.534	36.534
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	27	2.488	2.580
Λοιπές υποχρεώσεις	25	87.778	120.654
Σύνολο υποχρεώσεων		2.208.623	2.431.224
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	28	1.676.942	1.676.942
Αποθεματικά	29	(1.805.321)	(1.787.162)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		(128.379)	(110.220)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		2.080.244	2.321.004

Στις 30 Απριλίου 2026, η Επιτροπεία της Συνεργατικής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ ενέκρινε αυτές τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

		
Γιώργος Παντελής	Σταύρος Ιακώβου	Λάμπρος Παπαλαμπρινού
Πρόεδρος	Γραμματέας/ Γενικός Διευθυντής	Εκτελεστικό Μέλος Επιτροπείας

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 98 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό δικαίως αξίας – Δάνεια σε πελάτες	Αποθεματικό Αγοράς Ιδίων Μετοχών	Αποθεματικό δικαίως αξίας – γη και κτίρια	Αποθεματικό ενοποίησης αποθεματικό	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό μείωσης ονομαστικής αξίας μετοχών	Κέρδη προς διανομή	Σύνολο
€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	(39.041)	13.022	75.139	44.720	(1.966.725)	85.723	-	(110.220)
Συνολικά (έξοδα)/έσοδα καθαρή ζημιά για το έτος	-	-	-	-	-	-	(16.693)	(16.693)
Μεταφορά λόγω επαναταξινόμησης σε δικαίω αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	(4.803)	-	-	-	4.803	-	-	-
Λοιπά συνολικά (έξοδα)/έσοδα μετά τη φορολογία	(2.059)	-	593	-	-	-	-	(1.466)
Μεταφορά λόγω πώλησης	-	-	(2.784)	2.784	-	-	-	-
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες της Εταιρείας	(6.862)	-	(2.191)	-	7.587	-	(16.693)	(18.159)
Μεταφορά ζημιάς για το έτος	-	-	-	(16.693)	-	-	16.693	-
	-	-	-	(16.693)	-	-	16.693	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	(45.903)	13.022	72.948	44.720	(1.975.831)	85.723	-	(128.379)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 98 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό δίκαιης αξίας – Δάνεια σε πελάτες	Αποθεματικό Αγοράς Ιδίων Μετοχών	Αποθεματικό δίκαιης αξίας – γη και κτίρια	Αποθεματικό ενοποίησης	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό μείωσης ονομαστικής αξίας μετοχών	Κέρδη προς διανομή	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	1.676.942	(35.703)	13.022	83.249	44.720	(2.007.521)	85.723	-	(139.568)
Συνολικά (έξοδα)/έσοδα									
Καθαρό κέρδος για το έτος	-	-	-	-	-	-	-	32.465	3.465
Λοιπά συνολικά (έξοδα)/έσοδα μετά τη φορολογία	-	(3.338)	-	81	-	-	-	-	(3.257)
Μεταφορά λόγω πώλησης	-	-	-	(8.191)	-	8.331	-	-	140
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες της Εταιρείας	-	(3.338)	-	(8.110)	-	8.331	-	32.465	29.348
Μεταφορά κέρδους για το έτος	-	-	-	-	-	32.465	-	(32.465)	-
	-	-	-	-	-	32.465	-	(32.465)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	1.676.942	(39.041)	13.022	75.139	44.720	(1.966.725)	85.723	-	(110.220)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 98 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	2025 €'000	2024 €'000
Ροή μετρητών από εργασίες (Ζημιά)/κέρδος πριν την φορολογία		(15.360)	31.976
<u>Αναπροσαρμογές για:</u>			
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	18	626	704
Αποσβέσεις λογισμικών προγραμμάτων	19	217	178
Αύξηση/(αντιστροφή) προβλέψεων για απομείωση δανείων σε πελάτες και άλλες προβλέψεις για κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	11	25.140	(23.818)
Κέρδος από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	8	(6)	(3)
Ζημιά/(κέρδος) από πώληση ακινήτων για επένδυση	8	928	(3.437)
(Κέρδος)/ζημιά δικαίων αξιών σε ακίνητα για επένδυση	8	(2.876)	966
Κέρδος από πώληση ακινήτων προς πώληση	8	(3.331)	(6.125)
Αποζημίωση Συμφωνίας Τερματισμού της Συμφωνίας Μεταφοράς Εργασιών	8	10.000	-
Ζημιά από πώληση χαρτοφυλακίου δανείων	8	-	3.842
Κέρδος από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	8	-	(264)
Κέρδος από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε αποσβεσμένο κόστος	8	-	(30)
Κέρδος από επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμούνται στην δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	8	(179)	(1.910)
Κέρδος από επανεκτίμηση ΣΠΠΣ	8	-	(10.648)
Χρέωση για μείωση στην αξία των ακινήτων προς πώληση	8	6.623	6.171
Τόκοι πληρωτέοι σε τράπεζες	7	42	41
Τόκοι εισπρακτέοι από καταθέσεις σε τράπεζες	6	(2.712)	(3.979)
Έσοδα από μερίσματα		(13)	(5)
		19.099	(6.341)
<u>Μεταβολή σε:</u>			
Δάνεια σε πελάτες		232.785	253.840
Ακίνητα προς πώληση		52.341	63.094
Ακίνητα για επένδυση		(53.203)	20.287
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία		(24.780)	7.033
Κυβερνητική κατάθεση		(189.653)	(291.739)
Οφειλές στα άλλα δάνεια		19	17
Αναβαλλόμενο εισόδημα		-	(2)
Λοιπές υποχρεώσεις		(43.718)	(22.654)
Ροή μετρητών σε εργασίες		(7.110)	23.535
Πληρωμή φόρων		(1.606)	(740)
Καθαρή ροή μετρητών σε εργασίες		(8.716)	22.795
<u>Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες</u>			
Καταθέσεις σε τράπεζες		(60.306)	-
Έσοδα από πιστωτικά μερίσματα		13	5
Τόκοι εισπρακτέοι από καταθέσεις σε τράπεζες		2.712	3.979
Πληρωμή για αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	18	(686)	(288)
Πληρωμή για αγορά άυλων περιουσιακών στοιχείων	19	(624)	(1.136)
Πληρωμή για αγορά χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	16	(25.059)	(42.247)
Εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	18	7	4
Εξόφληση και πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	16	24.756	13.828
Καθαρή ροή μετρητών σε επενδυτικές δραστηριότητες		(59.187)	(25.855)

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 (συνέχεια)

	2025 €'000	2024 €'000
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Τόκοι από επενδύσεις σε ομόλογα	(765)	(571)
Τόκοι πληρωτέοι σε τράπεζες	(42)	(41)
Καθαρή ροή μετρητών σε χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(807)	(612)
Καθαρή μείωση μετρητών και αντίστοιχων μετρητών	(68.710)	(3.672)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους	30 165.139	168.811
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους	30 96.429	165.139

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 98 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

1. Γενικά

1.1. Σύσταση Εταιρείας και δραστηριότητες

Η Συνεργατική Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ («ΣΕΔΙΠΕΣ» ή «Εταιρεία») ιδρύθηκε στην Κύπρο το 1937 (αριθμός εγγραφής 88) ως η Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα Λιμιτεδ. συνεργατική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης, δυνάμει του άρθρου 11 των Περί Συνεργατικών Εταιρειών Νόμων του 1923 και 1937. Στις 3 Σεπτεμβρίου 2018 η Εταιρεία μετονομάστηκε σε Συνεργατική Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ («ΣΕΔΙΠΕΣ» ή «Εταιρεία»). Το εγγεγραμμένο γραφείο της είναι στην Γρηγόρη Αυξεντίου 8, 1096 Λευκωσία, Κύπρος.

1.1.1. Ο Όμιλος

Η Εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ήταν 100% μέτοχος στην Κυπριακή Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ («ΚΕΔΙΠΕΣ»), και έμμεσα στην εταιρεία CCSRE Real Estate Company Ltd («CCSRE»), στην εταιρεία ΚΕΔΙΠΕΣ ΕΕΔ Λτδ και σε εταιρείες διαχείρισης ακινήτων ειδικού σκοπού («Όμιλος») (Σημ. 20).

1.1.2. Κύριες δραστηριότητες

Οι κύριες δραστηριότητες του Ομίλου αφορούν τη διαχείριση περιουσιακών στοιχείων και την υλοποίηση του Σχεδίου Ενοίκιο Έναντι Δόσης. Όλες οι δραστηριότητες διεξάγονται στην Κύπρο.

Ο Όμιλος ενεργεί στη βάση του Καταλόγου Δεσμεύσεων. Περαιτέρω πληροφορίες για το λειτουργικό πλαίσιο του Ομίλου παρατίθενται στη σημείωση 1.2.1 των ενοποποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

1.1.3. Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου αντιπροσωπεύει έσοδα από τόκους, δικαιώματα και προμήθειες, έσοδα από διαχείριση ακινήτων και λοιπά έσοδα.

1.1.4. Συναλλαγή πώλησης δανειακού χαρτοφυλακίου

Το Δεκέμβριο 2023 η ΚΕΔΙΠΕΣ προχώρησε στην υπογραφή συμφωνίας με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λιμιτεδ («Τράπεζα Κύπρου»), για την πώληση χαρτοφυλακίου εξυπηρετούμενων και ενήμερων αναδιρθρωμένων χορηγήσεων με συνολική μικτή λογιστική αξία κατά τις 31 Δεκεμβρίου 2022 (ημερομηνία αναφοράς της συμφωνίας) ύψους €58,4εκ.. Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε τον Μάρτιο του 2024 μετά τη λήψη των αναγκαίων εγκρίσεων. Περισσότερες πληροφορίες για τη συναλλαγή αναφέρονται στη σημείωση 14.2.

1.1.5. Σχέδιο Ενοίκιο Έναντι Δόσης

Το Σχέδιο Ενοίκιο Έναντι Δόσης (το «Σχέδιο») αποτελεί πρωτοβουλία της Κυπριακής Δημοκρατίας με στόχο την προστασία της κύριας κατοικίας ευάλωτων νοικοκυριών μέσω πλήρους διακανονισμού της πιστωτικής διευκόλυνσης η οποία εξασφαλίζεται με εξασφάλιση επί της κύριας κατοικίας.

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή στις 6 Ιουλίου 2023 ενέκρινε την τροποποίηση του Καταλόγου Δεσμεύσεων με την απόφαση Κρατικές Ενισχύσεις SA.107455 (2023/N) – ώστε να επιτραπεί στην ΚΕΔΙΠΕΣ να αναλάβει τον ρόλο του φορέα υλοποίησης του Σχεδίου. Οι τροποποιήσεις αφορούν:

- Την δυνατότητα ίδρυσης θυγατρικής εταιρείας η οποία να μπορεί να αποκτήσει και να διαχειριστεί κατοικίες στα πλαίσια του Σχεδίου
- Την δυνατότητα καθυστέρησης στην αποπληρωμή κρατικής βοήθειας ώστε να χρηματοδοτηθεί η αγορά των κατοικιών στα πλαίσια του Σχεδίου.

Το Σχέδιο, αφού εγκρίθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο, τέθηκε σε εφαρμογή τον Δεκέμβριο 2023. Στο Σχέδιο συμμετέχει η ΚΕΔΙΠΕΣ και πιστούχοι άλλων πιστωτικών ιδρυμάτων/ εταιρειών εξαγοράς πιστώσεων που συμμετέχουν στο Σχέδιο. Η κατοικία μεταβιβάζεται στην ΚΕΔΙΠΕΣ ΕΕΔ Λτδ, 100% θυγατρική της ΚΕΔΙΠΕΣ (φορέας υλοποίησης), συνάπτεται μακροχρόνια σύμβαση ενοικίασης ενώ παρέχεται το δικαίωμα επαναγοράς μετά την πάροδο 5 ετών.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

1. Γενικά (συνέχεια)

1.1. Σύσταση Εταιρείας και δραστηριότητες (συνέχεια)

1.1.6. Επιδότηση τόκων σε αναδιρθρωμένες χορηγήσεις χωρίς καθυστερήσεις

Η ΚΕΔΙΠΕΣ, μετά τις διαδοχικές αυξήσεις του επιτοκίου πράξεων κύριας αναχρηματοδότησης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας («Βασικό Επιτόκιο ΕΚΤ») κατά το 2022 και 2023, στις οποίες οδήγησε η σημαντική αύξηση του πληθωρισμού και λόγω των ευρύτερων επιπτώσεων στον προϋπολογισμό των νοικοκυριών, αποφάσισε να επιδοτήσει το επιτόκιο αναδιρθρωμένων πιστωτικών διευκολύνσεων. Οι εν λόγω χορηγήσεις φέρουν ως βασικό επιτόκιο, το Βασικό Επιτόκιο ΕΚΤ, και τηρούν το πρόγραμμα αποπληρωμής τους. Η επιδότηση τόκων στους λογαριασμούς που αφορούν τις πιο πάνω πιστωτικές διευκολύνσεις θα είναι τέτοια ώστε το συνολικό επιτόκιο χρέωσης κατά την εκάστοτε κεφαλαιοποίηση, να είναι ίσο με 3,5% για στεγαστικά δάνεια και 4% για πιστωτικές διευκολύνσεις άλλων σκοπών. Η επιδότηση ξεκίνησε το 2023 και συνεχίστηκε μέχρι το πρώτο εξάμηνο του 2025 οπότε και τερματίστηκε.

1.1.7. Αλλαγές στους αξιωματούχους και επαγγελματικούς συμβούλους

Τα μέλη της Επιτροπείας κατά την διάρκεια του έτους και κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1.

1.2. Λειτουργικό περιβάλλον

1.2.1. Λειτουργικό πλαίσιο

Συμφωνία Μεταφοράς Εργασιών και Κατάλογος Δεσμεύσεων

Η ΣΕΔΙΠΕΣ προχώρησε το 2018 σε Συμφωνία Μεταφοράς Εργασιών («ΣΜΕ») με την Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ («Ελληνική Τράπεζα») νυν Eurobank Limited (η «Eurobank») για απόκτηση των τραπεζικών εργασιών και ορισμένων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της ΣΕΔΙΠΕΣ.

Η Εταιρεία, όπως και η θυγατρική της ΚΕΔΙΠΕΣ, ενεργεί στη βάση του Καταλόγου Δεσμεύσεων («List of Commitments») που υπογράφηκε στις 15 Ιουνίου 2018 μεταξύ της Κυπριακής Δημοκρατίας και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής Γενικής Διεύθυνσης Ανταγωνισμού, ως έχει τροποποιηθεί, στο πλαίσιο έγκρισης της κρατικής στήριξης ύψους €3.541εκ. που δόθηκε στη ΣΕΔΙΠΕΣ για ολοκλήρωση της συναλλαγής με την Ελληνική Τράπεζα με απώτερο στόχο την προστασία των καταθετών και την χρηματοοικονομική σταθερότητα. Η συμμόρφωση με τις δεσμεύσεις παρακολουθείται από τον Εντολοδόχο Παρακολούθησης («Monitoring Trustee») που είναι ο οίκος Baker Tilly.

Ο Κατάλογος Δεσμεύσεων ως έχουν τροποποιηθεί, που αφορούν την Εναπομένουσα Οντότητα («ΕΟ»), όπως αυτή ορίζεται στον Κατάλογο Δεσμεύσεων, είναι διαθέσιμος στην ιστοσελίδα (https://kedipes.com.cy/κεδιπεσ_καταλογοσ-δεσμευσεων/). Οι δραστηριότητες της ΕΟ αναφέρονται στον Κατάλογο Δεσμεύσεων και ιδιαίτερα στην Δέσμευση 14. Μοναδική δραστηριότητα της ΕΟ θα είναι (i) η διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων που έμειναν στην περίμετρο της ΕΟ με στόχο την εκποίηση, ρευστοποίηση ή εκκαθάριση προς αποπληρωμή της κρατικής βοήθειας με εύτακτο τρόπο με σκοπό την μεγιστοποίηση της αξίας αποπληρωμής της Κρατικής Βοήθειας προς την Κυπριακή Δημοκρατία («ΚΔ») το συντομότερο δυνατό και (ii) η υλοποίηση του Σχεδίου Ένοικιο Έναντι Δόσης.

Με την ολοκλήρωση της συναλλαγής με την Ελληνική Τράπεζα ο Όμιλος προχώρησε με αριθμό ενεργειών ώστε να συμμορφωθεί με τις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης, τις εποπτικές εγκρίσεις και το Κατάλογο Δεσμεύσεων. Μέσω της διαχείρισης των εναπομεινάντων περιουσιακών στοιχείων ο Όμιλος στοχεύει στην αποπληρωμή της κρατικής βοήθειας στον μέγιστο δυνατό βαθμό.

Στο πλαίσιο υλοποίησης των πιο πάνω αποφάσεων, όλο το προσωπικό της ΣΕΔΙΠΕΣ έχει μεταφερθεί στην ΚΕΔΙΠΕΣ από 1 Σεπτεμβρίου 2018, και έκτοτε, η ΚΕΔΙΠΕΣ και το προσωπικό της διαχειρίζεται τα περιουσιακά στοιχεία της ΣΕΔΙΠΕΣ.

Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων

Στη βάση των πιο πάνω αποφάσεων των εποπτικών αρχών και της Γενικής Συνέλευσης της ΣΕΔΙΠΕΣ τα πλείστα περιουσιακά στοιχεία και ορισμένες υποχρεώσεις της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας Λτδ που δεν μεταφέρθηκαν στην Ελληνική Τράπεζα, μεταφέρθηκαν σταδιακά προς την ΚΕΔΙΠΕΣ. Ειδικότερα, η ΣΕΔΙΠΕΣ μεταβίβασε στην ΚΕΔΙΠΕΣ τα πλείστα περιουσιακά της στοιχεία, τα οποία αποτελούνται κυρίως από χορηγήσεις (ως επί το πλείστον μη εξυπηρετούμενες), συναφείς εξασφαλίσεις, ακίνητα, καθώς και μετρητά. Μεταβίβασε επίσης τις υποχρεώσεις της, με εξαίρεση την υποχρέωση της Κυβερνητικής Κατάθεσης, προς την Κυπριακή Δημοκρατία.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

1. Γενικά (συνέχεια)

1.2. Λειτουργικό περιβάλλον (συνέχεια)

1.2.1. Λειτουργικό πλαίσιο (συνέχεια)

Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων (συνέχεια)

Ταυτόχρονα η ΚΕΔΙΠΕΣ αναγνώρισε υποχρέωση προς τη ΣΕΔΙΠΕΣ καθώς σε αντάλλαγμα, τα πλεονάσματα από την διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων θα χρησιμοποιούνται για αποπληρωμή της Κυβερνητικής Κατάθεσης, η ΚΕΔΙΠΕΣ εγγυάται τις υποχρεώσεις της ΣΕΔΙΠΕΣ προς την ΚΔ και εκχωρεί τα εισοδήματα της προς την Κυπριακή Δημοκρατία.

Η μεταφορά έγινε βάσει της Συμφωνίας Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων που υπεγράφη στις 7 Οκτωβρίου 2022 μεταξύ ΣΕΔΙΠΕΣ και ΚΕΔΙΠΕΣ. Προηγήθηκε η ολοκλήρωση του νομοτεχνικού ελέγχου της Συμφωνίας Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων και η έγκριση της από την Γενική Συνέλευση της ΣΕΔΙΠΕΣ, το Διοικητικό Συμβούλιο της ΚΕΔΙΠΕΣ, και την Κυπριακή Δημοκρατία. Με την υπογραφή της Συμφωνίας Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων, το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων είναι ενεχυριασμένο προς όφελος της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Συναλλαγή με Eurobank Limited

Στις 15 Απριλίου 2025 η ΣΕΔΙΠΕΣ, η ΚΕΔΙΠΕΣ και η Eurobank (πρώην Ελληνική Τράπεζα) κατέληξαν σε προκαταρκτική συμφωνία για τον τερματισμό του Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων («ΣΠΣΣ») και την επαναγορά σχετικού χαρτοφυλακίου μη-εξυπηρετούμενων δανείων, καθώς και για τον τερματισμό των υποχρεώσεων και εγγυήσεων αποζημιώσεων σε σχέση με την Συμφωνία Μεταφοράς Εργασιών («ΣΜΕ») (συνολικά η «Συναλλαγή»).

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2025 υπογράφηκαν η Συμφωνία Τερματισμού της Συμφωνίας Μεταφοράς Εργασιών, η Συμφωνία Τερματισμού του Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων και η Συμφωνία Επαναγοράς Μη-εξυπηρετούμενων Δανείων.

Το μέρος της Συναλλαγής που αφορά τη Συμφωνία Τερματισμού της Συμφωνίας Μεταφοράς Εργασιών ολοκληρώθηκε επίσης στις 30 Σεπτεμβρίου 2025. Με την ολοκλήρωση της συμφωνίας τερματίστηκε η ΣΜΕ, με την οποία έγινε η πώληση των τραπεζικών εργασιών της πρώην Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας στην Ελληνική Τράπεζα το 2018, και ταυτόχρονα η ΚΕΔΙΠΕΣ κατέβαλε €10εκ. προς την Eurobank, σε σχέση με τον τερματισμό των υποχρεώσεων και εγγυήσεων αποζημιώσεων που προέβλεπε η ΣΜΕ. Την ίδια ημερομηνία, η ΚΕΔΙΠΕΣ κατέβαλε επίσης αρχικό ποσό €27εκ. προς την Eurobank σε σχέση με τη Συμφωνία Επαναγοράς Μη-εξυπηρετούμενων Δανείων.

Οι υπόλοιπες συμφωνίες της Συναλλαγής, ήτοι η Συμφωνία Τερματισμού του Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων και η Συμφωνία Επαναγοράς Μη-εξυπηρετούμενων Δανείων ολοκληρώθηκαν μετά το τέλος του έτους, στις 30 Ιανουαρίου 2026. Περισσότερες λεπτομέρειες αναφέρονται στην σημείωση 36.

Πριν την υπογραφή των τελικών συμφωνιών, λήφθηκε η έγκριση του Υπουργείου Οικονομικών και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής σε σχέση με τον Κατάλογο Δεσμεύσεων, καθώς και η έγκριση της Επιτροπής Προστασίας του Ανταγωνισμού πριν την ολοκλήρωση της Συμφωνίας Επαναγοράς Μη-εξυπηρετούμενων Δανείων.

1.2.2. Κανονιστικό / νομοθετικό πλαίσιο και ίδρυση Κυπριακής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ

Η Εταιρεία αδειοδοτήθηκε από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου («ΚΤΚ»), ως «εταιρεία εξαγοράς πιστώσεων» και ως μη «πιστωτικό ίδρυμα» στις 28 Ιανουαρίου 2019. Προηγήθηκε η ίδρυση της 100% θυγατρικής Κυπριακή Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ («ΚΕΔΙΠΕΣ»), η οποία, αδειοδοτήθηκε από την ΚΤΚ ως «εταιρεία εξαγοράς πιστώσεων» και ως «μη πιστωτικό ίδρυμα» στις 31 Αυγούστου 2018. Στις 6 Ιουνίου 2023, σε συνέχεια της μεταφοράς του δανειακού χαρτοφυλακίου στην ΚΕΔΙΠΕΣ, η Κεντρική Τράπεζα Κύπρου έγκρισε την παράδοση από την Εταιρεία των αδειών εταιρείας εξαγοράς πιστώσεων και μη πιστωτικού ιδρύματος. Στις 23 Δεκεμβρίου 2024 η ΚΤΚ εξέδωσε προς την ΚΕΔΙΠΕΣ άδεια για να λειτουργεί ως «διαχειριστής πιστωτικών διευκολύνσεων» αντικαθιστώντας την άδεια λειτουργίας «εταιρείας εξαγοράς πιστώσεων». Ως εκ τούτου, η ΚΕΔΙΠΕΣ σήμερα κατέχει άδεια από την ΚΤΚ, τόσο για να λειτουργεί ως διαχειρίστρια εταιρεία πιστωτικών διευκολύνσεων, όσο και για λειτουργία μη πιστωτικού ιδρύματος.

1.2.3. Οικονομικό περιβάλλον και γεωπολιτικές εξελίξεις

Η κυπριακή οικονομία συνέχισε τη θετική πορεία και το 2025 παρουσιάζοντας αύξηση του ΑΕΠ και αποκλιμάκωση της ανεργίας και του πληθωρισμού. Ο ρυθμός ανάπτυξης για το έτος διαμορφώθηκε στο 3,8% (2024: 3,9%), η ανεργία στο 4,4% (2024: 4,9%) και ο πληθωρισμός 0,8% (2024: 2,3%). Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, η πρόβλεψη για το 2026 παραμένει θετική, ο ρυθμός ανάπτυξης εκτιμάται στο 2,6%, η ανεργία στο 4,5% και ο πληθωρισμός στο 1,5%. Όσο αφορά τα επιτόκια η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα συνέχισε την μείωση των επιτοκίων κατά το 2025.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

1. Γενικά (συνέχεια)

1.2. Λειτουργικό περιβάλλον (συνέχεια)

1.2.3. Οικονομικό περιβάλλον και γεωπολιτικές εξελίξεις (συνέχεια)

Η γεωπολιτική κατάσταση παραμένει ασταθής καθώς συνεχίζονται οι κρίσεις στην Ανατολική Ευρώπη και στη Μέση Ανατολή. Η στρατιωτική δραστηριότητα μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας συνεχίζεται και οι συγκρούσεις στη Μέση Ανατολή έχουν ενταθεί.

Οι συνεχιζόμενες συγκρούσεις έχουν προκαλέσει διαταραχές στις διεθνείς εμπορικές ροές, επιβαρύνοντας το παγκόσμιο οικονομικό περιβάλλον. Η επιδείνωση της κατάστασης στη Μέση Ανατολή έχει αυξήσει σημαντικά τη γεωπολιτική και οικονομική αβεβαιότητα, ιδίως σε χώρες της ευρύτερης περιοχής, και έχει επηρεάσει το θαλάσσιο εμπόριο, κυρίως ως προς τη μεταφορά ενεργειακών προϊόντων. Εάν οι εντάσεις έχουν παρατεταμένη διάρκεια, οι δυσμενείς επιπτώσεις στην εφοδιαστική αλυσίδα και τυχόν αυξήσεις στις τιμές του πετρελαίου ενδέχεται να δημιουργήσουν πρόσθετες πληθωριστικές πιέσεις. Επιπλέον, οι εξελίξεις αυτές μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά τις τουριστικές ροές προς την Κύπρο, ιδιαίτερα εάν η αστάθεια στην περιοχή ενταθεί.

Η Διεύθυνση έχει εξετάσει τις ιδιαίτερες συνθήκες και τους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία και ο Όμιλος και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η άμεση έκθεση στις άμεσα επηρεαζόμενες χώρες τόσο σε ανοίγματα χρεωστών όσο και σε πωλήσεις ακινήτων είναι περιορισμένη. Εντούτοις, υπάρχει έμμεση έκθεση από αρνητικές επιπτώσεις στην κυπριακή οικονομία, η επιβράδυνση της οικονομίας δυσχεραίνει την απομόχλευση του δανειακού χαρτοφυλακίου και επηρεάζει αρνητικά την αγορά ακινήτων. Οι τελικές επιπτώσεις στην Εταιρεία και τον Όμιλο, και οι οικονομικές επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης τόσο στην Κυπριακή όσο και στην παγκόσμια οικονομία, εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από την φύση και διάρκεια αβέβαιων και μη προβλέψιμων γεγονότων και δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο. Η Διεύθυνση παρακολουθεί στενά την κατάσταση και αξιολογεί την επίδραση των εξελίξεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Ομίλου.

2. Βάση ετοιμασίας

2.1. Δήλωση συμμόρφωσης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση («ΕΕ») και τις πρόνοιες του Περί Συνεργατικών Εταιρειών Νόμου του 1985 όπως μετέπειτα τροποποιήθηκε από καιρού εις καιρόν.

2.2. Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Τα ποσά που παρουσιάζονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι ενοποιημένες καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Τα ποσά που παρουσιάζονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις στρογγυλοποιούνται στην πλησιέστερη χιλιάδα εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Το νόμισμα λειτουργίας είναι το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος και στο οποίο τα στοιχεία των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων επιμετρούνται.

2.3. Βάση επιμέτρησης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τα ακίνητα για ίδια χρήση, τα ακίνητα για επένδυση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων, και τα παράγωγα, που επιμετρούνται στη δίκαιη αξία. Τα ακίνητα προς πώληση επιμετρούνται στην χαμηλότερη της τιμής κτίσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους.

2.4. Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι επιχειρηματικές δραστηριότητες του Ομίλου διέπονται από το κατάλογο δεσμεύσεων ο οποίος συμφωνήθηκε από την Κυπριακή Δημοκρατία («ΚΔ») στη βάση της απόφασης «Κρατικές Ενισχύσεις SA.35334 (2018/N-2) – Κύπρος – Ενίσχυση χρηματοδότησης για την ομαλή έξοδο της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας Λτδ από την αγορά» («Απόφαση για τις Κρατικές Ενισχύσεις»).

Ο Όμιλος ετοιμάζει τις οικονομικές καταστάσεις του λαμβάνοντας υπόψη τη Δέσμευση 14 της Απόφασης για τις Κρατικές Ενισχύσεις, η οποία αναφέρει ότι:

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4. Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

«Μοναδική δραστηριότητα της ΕΟ θα είναι η διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων που έμειναν στην περίμετρο της εναπομείνουσας οντότητας με στόχο την εκποίηση, ρευστοποίηση ή εκκαθάριση προς αποπληρωμή της κρατικής βοήθειας με εύτακτο τρόπο με σκοπό την μεγιστοποίηση της αξίας αποπληρωμής της Κρατικής Βοήθειας προς τη ΚΔ το συντομότερο δυνατό. Επιπλέον, η ΕΟ δεν θα ασκήσει καμιά άλλη οικονομική δραστηριότητα ούτε θα αποκτήσει πελάτες ή θα πωλήσει προϊόντα.»

Σημειώνεται ότι η Ευρωπαϊκή Επιτροπή στις 6 Ιουλίου 2023 ενέκρινε την τροποποίηση του Καταλόγου Δεσμεύσεων με την απόφαση Κρατικές Ενισχύσεις SA. 107455 (2023/N) – ώστε να επιτραπεί στην ΚΕΔΙΠΕΣ να αναλάβει τον ρόλο του φορέα υλοποίησης του Σχεδίου Ενοίκιο Έναντι Δόσης. Οι τροποποιήσεις αφορούν:

- Την δυνατότητα ίδρυσης θυγατρικής εταιρείας η οποία να μπορεί να αποκτήσει και να διαχειριστεί κατοικίες στα πλαίσια του Σχεδίου Ενοίκιο Έναντι Δόσης
- Την δυνατότητα καθυστέρησης στην αποπληρωμή κρατικής βοήθειας ώστε να χρηματοδοτηθεί η αγορά των κατοικιών στα πλαίσια του Σχεδίου Ενοίκιο Έναντι Δόσης.

Το Σχέδιο Ενοίκιο Έναντι Δόσης αποτελεί πρωτοβουλία του Κράτους με στόχο την προστασία της κύριας κατοικίας ευάλωτων νοικοκυριών μέσω πλήρους διακανονισμού της πιστωτικής διευκόλυνσης η οποία εξασφαλίζεται με εξασφάλιση επί της κύριας κατοικίας. Η κατοικία μεταβιβάζεται σε θυγατρική εταιρεία της ΚΕΔΙΠΕΣ, συνάπτεται μακροχρόνια σύμβαση ενοίκιασης ενώ παρέχεται το δικαίωμα επαναγοράς μετά την πάροδο 5 ετών.

Σημειώνεται επίσης ότι η Ευρωπαϊκή Επιτροπή στις 18 Σεπτεμβρίου 2025 ενέκρινε την τροποποίηση του Καταλόγου Δεσμεύσεων με την απόφαση Κρατικές Ενισχύσεις SA. 118999 (2025/N) ώστε να επιτραπεί στην ΚΕΔΙΠΕΣ να επαναγοράσει χαρτοφυλάκιο μη εξυπηρετούμενων δανείων από την Eurobank που ήταν καλυμμένο από το Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων, στα πλαίσια του τερματισμού του Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων.

Ο Όμιλος αναγνώρισε ζημιά €16,7εκ. κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025 και κέρδος €32,5εκ. το προηγούμενο έτος και κατά την ημερομηνία αυτή οι υποχρεώσεις του Ομίλου υπέρβαιναν τα στοιχεία ενεργητικού κατά €128,4εκ. (2024: €110,2εκ.).

Η Επιτροπεία κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων με βάση την αρχή της δρώσας οικονομικής μονάδας (going concern) κρίνεται ως κατάλληλη. Παρ' όλα αυτά, υπάρχουν παράγοντες και γεγονότα που υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως να εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα (going concern).

Για να καταλήξει στο παραπάνω συμπέρασμα, η Επιτροπεία εξέτασε τα εξής:

- Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ο Όμιλος είχε συσσωρευμένες ταμειακές εισροές που ανέρχονταν σε €2.935εκ., εισροές που προέκυψαν μετά την συναλλαγή με την Ελληνική Τράπεζα τον Σεπτέμβριο του 2018 και τον τερματισμό των τραπεζικών δραστηριοτήτων ενώ μέχρι τον Δεκέμβριο 2025 ποσό ύψους €1.680εκ. αποπληρώθηκε σε μετρητά έναντι της κατάθεσης της ΚΔ. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ο Όμιλος είχε €187εκ. μετρητά και ρευστά περιουσιακά στοιχεία. Παρά τις προκλήσεις και αβεβαιότητες στο μακροοικονομικό περιβάλλον, η Διοίκηση εκτιμά ότι ο Όμιλος θα συνεχίσει να έχει καθαρές θετικές ταμειακές ροές και θα συνεχίσει τις δραστηριότητες του στο προβλέψιμο μέλλον.
- Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ο Όμιλος έχει περιουσιακά στοιχεία προς διαχείριση ονομαστικής αξίας €5,5δισ ή €4,0δισ εξαιρουμένων τόκων που δεν έχουν διαγραφεί ή ανακτηθεί.
- Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η κατάθεση της Κυπριακής Δημοκρατίας που αποτελεί την κρατική βοήθεια ανήλθε στα €2,1δισ και οι όροι της κατάθεσης προβλέπουν ότι μπορεί να γίνει ανάληψη με προειδοποίηση 30 ημερών. Ως εκ τούτου η στήριξη της Κυπριακής Δημοκρατίας (δες πιο κάτω) είναι καθοριστική για την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα στο προβλέψιμο μέλλον. Η κατάθεση είναι εξασφαλισμένη από επιβαρύνσεις και εγγυήσεις που περιλαμβάνουν εκχώρηση εισοδημάτων, ομόλογα κυμαινόμενης επιβάρυνσης, εταιρική εγγύηση και ενεχυρίαση μετοχών («Συμφωνίες Επιβαρύνσεων και Εγγυήσεων»). Σύμφωνα με την εκχώρηση εισοδημάτων, τα πλεονάσματα από τη διαχείριση περιουσιακών στοιχείων μεταφέρονται σε τριμηνιαία βάση προς την Κυπριακή Δημοκρατία για αποπληρωμή της κρατικής βοήθειας.
- Σύμφωνα με τους κανόνες για τις Κρατικές Ενισχύσεις, η ΚΔ παρέιχε μια σειρά δεσμεύσεων προς την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, συμπεριλαμβανομένων των δεσμεύσεων σχετικά με τη εναπομένουσα οντότητα («ΕΟ»). Οι κυριότερες δεσμεύσεις και ο βαθμός συμμόρφωσης με τις δεσμεύσεις είναι διαθέσιμες στη ιστοσελίδα <https://kedipes.com.cy/αποτελεσματα-διαχειρισης>.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4. Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

Επιχειρηματικό Σχέδιο

Το υφιστάμενο Επιχειρηματικό Σχέδιο έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΚΕΔΙΠΕΣ και την Επιτροπεία της ΣΕΔΙΠΕΣ στις 31 Ιουλίου 2024 και 10 Σεπτεμβρίου 2024 αντίστοιχα και ολοκληρώνεται το 2030. Το Επιχειρηματικό Σχέδιο, αντικατοπτρίζει ταμειακές εισροές €5,1δισ. Λαμβάνοντας υπόψη τις εκροές, οι καθαρές εισροές ανέρχονται σε €3,3δισ. Επομένως το Επιχειρηματικό Σχέδιο στοχεύει στην σταδιακή αποπληρωμή της Κρατικής Βοήθειας που λήφθηκε το 2018 στην ονομαστική αξία της. Επιπλέον, η Διοίκηση εξετάζει τακτικά την πρόοδο των πραγματικών ταμειακών εισροών και εκροών σε σύγκριση με το Επιχειρηματικό Σχέδιο το οποίο δύναται να αναθεωρείται περιοδικά. Το υφιστάμενο Επιχειρηματικό Σχέδιο ανέμενε μέχρι τον Δεκέμβριο 2025 καθαρές θετικές ταμειακές ροές ύψους €1.853εκ., με τα πραγματικά αποτελέσματα να ανέρχονται σε €1.784εκ.. Ο Όμιλος πέτυχε καθαρές θετικές ταμειακές εισροές με βάση τις διαθέσιμες ιστορικές πληροφορίες για όλα τα έτη/περιόδους μέχρι το Δεκέμβριο 2025. Τα πιο πάνω, σε συνδυασμό με την τελική θετική ταμειακή θέση και την επιστολή χρηματοοικονομικής στήριξης που λήφθηκε από την ΚΔ (δες πιο κάτω) είναι καθοριστικά για την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα στο προβλέψιμο μέλλον.

Στήριξη της Κυβέρνησης

Η αρχή της δρώσας οικονομικής μονάδας (going concern) που χρησιμοποιείται για την ετοιμασία αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τη δέσμευση της Κυπριακής Δημοκρατίας να μην ανακαλέσει την κατάθεση προειδοποίησης 30 ημερών που έχει ο Όμιλος.

Η ΚΔ έχει εκδώσει στις 17 Οκτωβρίου 2022, μια επιστολή χρηματοοικονομικής στήριξης που μεταξύ άλλων προνοιών ορίζει ότι:

- Η ΚΔ δεν θα απαιτήσει και/ή άλλως να διεκδικήσει την άμεση ολική / μερική πληρωμή της Κυβερνητικής Κατάθεσης πέραν όπως προβλέπεται μέσα από το Επιχειρηματικό Σχέδιο σε ισχύ και νοουμένου ότι η ΣΕΔΙΠΕΣ/ ΚΕΔΙΠΕΣ θα υλοποιήσουν το Επιχειρηματικό Σχέδιο σε επίπεδο που θα είναι σε θέση να υλοποιήσουν τέτοιες πληρωμές.
- Σε περίπτωση που η ΣΕΔΙΠΕΣ/ΚΕΔΙΠΕΣ θα μπορούν να επιτύχουν καλύτερα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα, από αυτά που προβλέπονται στο Επιχειρηματικό Σχέδιο σε ισχύ, οποιοσδήποτε τέτοιες καθαρές ταμειακές εισροές μπορούν να πληρωθούν στην ΚΔ με τη μορφή επιταχυνόμενων πληρωμών.
- Δεν θα ενεργοποιήσει ως Μέτοχος και Πιστωτής της ΣΕΔΙΠΕΣ οποιοδήποτε «Γεγονός Αθέτησης» έναντι της ΣΕΔΙΠΕΣ/ΚΕΔΙΠΕΣ και των θυγατρικών τους καθώς και δεν θα προβεί σε οποιαδήποτε νομικά μέτρα νοουμένου ότι δεν θα υπάρχει παράβαση ουσιωδών όρων των Συμφωνιών Επιβαρύνσεων και Εγγυήσεων από τη ΣΕΔΙΠΕΣ/ΚΕΔΙΠΕΣ και τις θυγατρικές τους.
- Αναγνωρίζει ότι η ικανότητα της ΣΕΔΙΠΕΣ και των θυγατρικών της να συνεχίσουν να λειτουργούν ως δρώσες οικονομικές μονάδες εξαρτάται από τις επιβεβαιώσεις που παρέχονται στην επιστολή χρηματοοικονομικής στήριξης.
- Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, η ΚΔ δεν έχει πρόθεση να διακόψει τις επιχειρηματικές εργασίες της ΣΕΔΙΠΕΣ και των θυγατρικών της πριν την πάροδο της περιόδου που καλύπτει το Επιχειρηματικό Σχέδιο σε ισχύ και νοουμένου ότι η ΣΕΔΙΠΕΣ και οι θυγατρικές της τηρούν τις Συμφωνίες Επιβαρύνσεων και Εγγυήσεων.

Η Επιτροπεία κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η ετοιμασία των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με βάση την αρχή της δρώσας οικονομικής μονάδας (going concern) κρίνεται ως κατάλληλη. Παρ' όλα αυτά, ανεξάρτητα από την πρόθεση της Κυπριακής Δημοκρατίας να μην ανακαλέσει την κατάθεση της προειδοποίησης 30 ημερών που έχει ο Όμιλος όπως αναφέρεται πιο πάνω μέσω της επιστολής χρηματοοικονομικής στήριξης, θα πρέπει να επισημανθεί ότι εξακολουθεί να υπάρχει συμβατική ρύθμιση που καθιστά δυνατή την ανάκληση της κρατικής κατάθεσης με όρο την παροχή προειδοποίησης 30 ημερών. Επιπλέον, ως αποτέλεσμα του γεγονότος ότι ο Όμιλος απαιτείται να λειτουργεί με βάση τον κατάλογο δεσμεύσεων που συμφωνήθηκαν μεταξύ της Κυπριακής Δημοκρατίας και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η Επιτροπεία κατέληξε στο συμπέρασμα ότι αυτοί οι παράγοντες υποδεικνύουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως να εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα (going concern).

Αυτές οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της δρώσας οικονομικής μονάδας (going concern) και δεν περιλαμβάνουν προσαρμογές στις αναγραφόμενες αξίες και στη ταξινόμηση των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και των εξόδων, που ενδέχεται να απαιτούνται διαφορετικά, εάν η αρχή της δρώσας οικονομικής μονάδας (going concern) ως βάση για την ετοιμασία των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων δεν ήταν κατάλληλη.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

Η ετοιμασία των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, απαιτεί από τη Διεύθυνση να κάνει εκτιμήσεις και να χρησιμοποιεί κρίση και παραδοχές οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Ομίλου και τα υπό αναφορά ποσά των περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία ετοιμασίας των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και τα ποσά εσόδων και εξόδων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διεύθυνσης του Ομίλου σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι εκτιμήσεις και οι υποστηρίζουσες παραδοχές αξιολογούνται σε συνεχή βάση. Αναθεωρήσεις σε λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο κατά την οποία η εκτίμηση αναθεωρείται αν η αναθεώρηση επηρεάζει μόνο αυτή την περίοδο, ή την περίοδο της αναθεώρησης και μελλοντικές περιόδους αν η αναθεώρηση επηρεάζει τόσο την τρέχουσα όσο και μελλοντικές περιόδους.

Πληροφορίες για εκτιμήσεις οι οποίες περιέχουν σημαντικό ρίσκο για ουσιώδεις αναπροσαρμογές στα υπό αναφορά ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 παρουσιάζονται πιο κάτω:

3.1. Ταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Το ΔΠΧΑ 9 καθορίζει την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, ώστε αντικατοπτρίζει το επιχειρηματικό μοντέλο με το οποίο ο Όμιλος διαχειρίζεται τα περιουσιακά στοιχεία καθώς και τα χαρακτηριστικά των ταμειακών ροών τους (κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές είναι μόνο αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων).

Η αξιολόγηση του επιχειρηματικού μοντέλου προϋποθέτει κρίση βάσει των πραγματικών περιστατικών και των περιστάσεων κατά την ημερομηνία αξιολόγησης. Ο Όμιλος κατά την εκτίμησή του, εξετάζει τόσο ποσοτικούς όσο και ποιοτικούς παράγοντες όπως την στρατηγική της Διοίκησης για ανάκτηση της αξίας του χαρτοφυλακίου, τον τρόπο αξιολόγησης και αναφοράς στην Διοίκηση της απόδοσης του χαρτοφυλακίου, καθώς επίσης και τη συχνότητα και το μέγεθος των πωλήσεων κατά τις προηγούμενες περιόδους. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επαναταξινομούνται σε άλλη κατηγορία επιμέτρησης, εάν αλλάξει το επιχειρηματικό μοντέλο για τη διαχείρισή τους και τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επαναταξινομούνται την πρώτη ημέρα της πρώτης περιόδου αναφοράς κατόπιν αλλαγής του επιχειρηματικού μοντέλου.

Αναταξινομήσεις μεταξύ των κατηγοριών αποτίμησης των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού πραγματοποιούνται όταν μεταβάλλεται το επιχειρησιακό μοντέλο του Ομίλου και όταν πληρούνται οι απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9. Στην περίπτωση αυτή η αναταξινόμηση δεν πραγματοποιείται αναδρομικά. Οι μεταβολές στο επιχειρησιακό μοντέλο του Ομίλου αναμένεται να είναι σπάνιες. Προκύπτουν από αποφάσεις της ανώτατης διοίκησης ως αποτέλεσμα εσωτερικών ή εξωτερικών μεταβολών, θα πρέπει να είναι σημαντικές για τις δραστηριότητες του Ομίλου και ορατές/παρατηρήσιμες σε τρίτα μέρη.

Αξιολογώντας κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές αφορούν μόνο αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων, ο Όμιλος εξετάζει τους συμβατικούς όρους του μέσου. Αυτό περιλαμβάνει εκτίμηση εάν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο περιέχει μια συμβατική ρήτρα που θα μπορούσε να αλλάξει το χρονοδιάγραμμα ή το ποσό των συμβατικών ταμειακών ροών έτσι ώστε να μην πληρούσε αυτόν τον όρο.

Κατά την διάρκεια του έτους ο Όμιλος επαναταξινόμησε επιπρόσθετα δάνεια στην δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων. Συγκεκριμένα από την 1 Ιανουαρίου 2025, το επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης συγκεκριμένων χαρτοφυλακίων με μικτή λογιστική αξία €71.632χιλ. άλλαξε, με την Διεύθυνση να αποφασίζει πως ο στόχος αποπληρωμής τους θα επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώλησή τους. Ως αποτέλεσμα της απόφασης αυτής, από την 1 Ιανουαρίου 2025 και μετά, τα συγκεκριμένα χαρτοφυλάκια επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων και η απόφαση επέφερε ανακατανομή ύψους €4.803χιλ. την 1 Ιανουαρίου 2025 από το τακτικό αποθεματικό στα αποθεματικά δίκαιης αξίας, όπως αυτό προβλέπεται από το ΔΠΧΑ 9.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.2. Υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί μοντέλο απομείωσης που είναι βασισμένο στις «αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές» («ΑΠΖ») όπως προβλέπει το ΔΠΧΑ 9.

Η επιμέτρηση για ΑΠΖ των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος απαιτεί τη χρήση σύνθετων μοντέλων και σημαντικών παραδοχών σχετικά με τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες και την πιστωτική συμπεριφορά (π.χ. τη πιθανότητα αθέτησης των υποχρεώσεων και τις προκύπτουσες απώλειες). Η επεξήγηση των εισροών, των παραδοχών και των τεχνικών εκτίμησης που χρησιμοποιούνται παρατίθενται στη σημείωση 34.1.2.3, η οποία καθορίζει επίσης τις βασικές ευαισθησίες των ΑΠΖ από αλλαγές σε αυτά τα στοιχεία.

Επίσης απαιτείται η κριτική αξιολόγηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών απαιτήσεων για τη μέτρηση των ΑΠΖ, όπως:

- Καθορισμός κριτηρίων για σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου,
- Επιλογή κατάλληλων μοντέλων και παραδοχών για την επιμέτρηση των ΑΠΖ,
- Καθορισμός του αριθμού και της σχετικής στάθμησης των μελλοντικών σεναρίων και των σχετικών ΑΠΖ, και
- Δημιουργία ομάδων παρόμοιων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων για σκοπούς επιμέτρησης των ΑΠΖ.

Αναλυτικές πληροφορίες σχετικά με την κριτική αξιολόγηση και τις εκτιμήσεις που εφάρμοσε ο Όμιλος στους παραπάνω τομείς παρατίθενται στη σημείωση 34.

3.3. Δίκαιη αξία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η καλύτερη ένδειξη της δίκαιης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι η τιμή διαπραγμάτευσης σε μια ενεργό αγορά.

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά προσδιορίζεται από μοντέλα αποτίμησης. Τα μοντέλα αυτά επανεξετάζονται περιοδικά από εξειδικευμένο προσωπικό που επιβεβαιώνει την εγκυρότητά τους. Στο μέγιστο δυνατό βαθμό, τα μοντέλα αποτίμησης βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς, αλλά και παράγοντες όπως ο προσδιορισμός του πιστωτικού κινδύνου και της μεταβλητότητας που απαιτούν εκτιμήσεις και παραδοχές από τη Διεύθυνση. Αλλαγές σε αυτές τις εκτιμήσεις και παραδοχές πιθανό να επηρεάσουν τη δίκαιη αξία των σχετικών χρηματοοικονομικών μέσων.

3.4. Δίκαιη αξία χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί ίδια κρίση για την επιλογή μεθόδων και τη χρήση παραδοχών που βασίζονται, στο μέγιστο δυνατό βαθμό, κυρίως στις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

3.5. Δίκαιη αξία ακινήτων

Η μεταβλητότητα που υπάρχει στην αγορά ακινήτων αυξάνει σημαντικά την αβεβαιότητα του ορθού προσδιορισμού της δίκαιης αξίας των ακινήτων. Η δίκαιη αξία προσδιορίζεται κυρίως από εκτιμήσεις ανεξάρτητων επαγγελματιών εκτιμητών που βασίζονται σε ενδείξεις της αγοράς για την υφιστάμενη χρήση τους. Η εκτίμηση απαιτεί επαγγελματική κρίση η οποία εμπεριέχει ένα βαθμό αβεβαιότητας λόγω του σχετικά χαμηλού επιπέδου κινητικότητας της αγοράς.

Οι κυριότερες μέθοδοι αποτίμησης των ακινήτων του Ομίλου που έχουν επιλεγεί από τους επαγγελματίες εκτιμητές είναι συγκριτική μέθοδος αγοράς, αναπροσαρμοσμένη για τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς και των καταστάσεων που αφορούν τα συγκεκριμένα ακίνητα, η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης, και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης. Δεδομένα τα οποία χρησιμοποιούνται στις μεθόδους αποτίμησης αφορούν ετήσιες προσαυξήσεις ενοικίων, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ, ηλικία κτιρίων, υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής και άλλα, ως αυτά αναφέρονται στις επιμέρους εκτιμήσεις για κάθε ακίνητο.

3.6. Απομείωση στην αξία των ακινήτων για ιδίαν χρήση

Ο Όμιλος αναθεωρεί για απομείωση τη λογιστική αξία των ακινήτων όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις παρέχουν ένδειξη ότι η λογιστική τους αξία πιθανόν να μην είναι ανακτήσιμη. Η αναθεώρηση εμπεριέχει σε μεγάλο βαθμό τη χρήση εκτιμήσεων σε ότι αφορά το ανακτήσιμο ποσό των ακινήτων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.7. Φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Για συγκεκριμένες συναλλαγές και υπολογισμούς, ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας είναι αβέβαιος κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών. Ο Όμιλος αναγνωρίζει υποχρεώσεις για προβλεπόμενα φορολογικά ζητήματα, με βάση υπολογισμούς για το κατά πόσο θα προκύψει επιπρόσθετη φορολογία. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των ζητημάτων διαφέρει από το ποσό που έχει αρχικά αναγνωρισθεί, οι διαφορές επηρεάζουν την πρόβλεψη για εταιρικό φόρο και αναβαλλόμενη φορολογία στην περίοδο που έγινε ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που προκύπτουν από φορολογικές ζημιές αναγνωρίζονται στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος έναντι του οποίου αυτές οι ζημιές θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

3.8. Προβλέψεις για ακίνητα προς πώληση

Ο Όμιλος εξετάζει κατά πόσο υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την ικανότητα πώλησης των ακινήτων και την ανάλογη αξία τους σε περίπτωση πώλησης. Η πρόβλεψη για τα ακίνητα βασίζεται στην προηγούμενη πείρα της Διεύθυνσης, βάσει της οποίας γίνεται πρόβλεψη λαμβάνοντας υπόψη τόσο την αξία των ακινήτων, όσο και την κίνηση σε κάθε κατηγορία.

Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Η αναθεώρηση της αξίας των ακινήτων, η μεθοδολογία και οι υποθέσεις για υπολογισμό της πρόβλεψης ακινήτων εξετάζονται σε τακτά χρονικά διαστήματα και αναπροσαρμόζονται ανάλογα.

3.9. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει εκτιμήσει ότι μια παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση που έχει προκληθεί από γεγονότα τα οποία έχουν ήδη επισυμβεί, είναι πιθανό να υπάρξει εκροή περιουσιακών στοιχείων για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης και το ποσό της υποχρέωσης μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα.

Τα ποσά που αναγνωρίζονται ως προβλέψεις είναι η καλύτερη δυνατή εκτίμηση των δαπανών που απαιτούνται για το διακανονισμό των υφιστάμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς. Λόγω των κινδύνων και αβεβαιοτήτων που περιβάλλουν τα γεγονότα και τις καταστάσεις της κάθε δικαστικής υπόθεσης που εκκρεμεί ή καταγγελίας/παράπικης και/ή απαίτησης ή υπό διαιτησίας διαφοράς, απαιτείται σημαντική άσκηση κρίσης για την εκτίμηση του πιθανού αποτελέσματος. Οι προβλέψεις για επιδικίες, υπό διαιτησία διαφορές, κανονιστικά και άλλα θέματα απαιτούν μεγαλύτερο βαθμό κρίσης από άλλα είδη προβλέψεων. Αναμένεται ότι ο Όμιλος θα συνεχίσει να έχει σημαντική έκθεση σε επιδικίες και κανονιστικά θέματα και έρευνες που σχετίζονται με παρελθοντικά νομικά ζητήματα μεσοπρόθεσμα. Τα θέματα για τα οποία ο Όμιλος προσδιορίζει ότι η πιθανότητα για μελλοντική ζημιά είναι περισσότερο από απομακρυσμένη θα μεταβάλλονται από περίοδο σε περίοδο όπως και τα θέματα ως προς τα οποία μπορεί να γίνει μια αξιόπιστη εκτίμηση και η εκτιμώμενη πιθανή τους ζημιά. Τα πραγματικά αποτελέσματα δύναται να είναι σημαντικά ψηλότερα ή χαμηλότερα από την εκτιμημένη πιθανή ζημιά για τα θέματα που έγινε εκτίμηση. Επιπρόσθετα, ζημιά μπορεί να προκύψει για θέματα για τα οποία ο Όμιλος θεωρούσε ότι η πιθανότητα ζημιάς ήταν απομακρυσμένη.

3.10. Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της δρώσας οικονομικής μονάδας (going concern) και δεν περιλαμβάνουν προσαρμογές στις αναγραφόμενες αξίες και στη ταξινόμηση των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και των εξόδων, που ενδέχεται να απαιτούνται διαφορετικά, εάν η αρχή της δρώσας οικονομικής μονάδας (going concern) ως βάση για την ετοιμασία των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων δεν ήταν κατάλληλη.

Αναλυτικές πληροφορίες σχετικά με την κριτική αξιολόγηση και τις εκτιμήσεις που εφάρμοσε ο Όμιλος παρατίθενται στη σημείωση 2.4.

4. Εφαρμογή νέων προτύπων, ερμηνείες και τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων

Κατά το τρέχον έτος, ο Όμιλος υιοθέτησε την πιο κάτω τροποποίηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα», «Πρότυπα») που εκδόθηκε από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ("ΣΔΛΠ", "IASB") και ισχύει για περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2025. Αυτή η τροποποίηση έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η υιοθέτησή της δεν έχει επιφέρει καμία σημαντική μεταβολή σχετικά με τις γνωστοποιήσεις ή τα ποσά που αναφέρονται στις εν λόγω ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

4. Εφαρμογή νέων προτύπων, ερμηνείες και τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων (συνέχεια)

4.1. Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, είχαν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ νέα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα και τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα, τα οποία δεν ίσχυαν για την οικονομική περίοδο η οποία έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Κάποια από αυτά έχουν υιοθετηθεί από τη Ευρωπαϊκή Ένωση και άλλα δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα. Η Επιτροπή εξετάζει την επίδραση από την υιοθέτηση των πιο κάτω προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς σε μελλοντικές περιόδους στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

(α) Πρότυπα και τροποποιήσεις οι οποίες δεν είναι σε ισχύ για την τρέχουσα περίοδο και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

(i) Τροποποιήσεις στην Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7) (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027)

Οι τροποποιήσεις στις Τροποποιήσεις στην Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις σε Το ΔΠΧΑ 9 και το ΔΠΧΑ 7) είναι:

- **Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που διακανονίζεται μέσω ηλεκτρονικής μεταφοράς:** Οι τροποποιήσεις στις οδηγίες εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 επιτρέπουν σε μια οικονομική οντότητα να θεωρήσει ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) που θα διακανονιστεί σε μετρητά χρησιμοποιώντας ένα σύστημα ηλεκτρονικών πληρωμών θα εκκαθαριστεί πριν από την ημερομηνία διακανονισμού εάν πληρούνται τα καθορισμένα κριτήρια. Μια οντότητα που επιλέγει να εφαρμόσει την επιλογή διαγραφής θα πρέπει να την εφαρμόσει σε όλους τους διακανονισμούς που πραγματοποιούνται μέσω του ίδιου συστήματος ηλεκτρονικών πληρωμών.
- **Ταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων:**
 - *Συμβατικοί όροι που συνάδουν με μια βασική δανειοδοτική συμφωνία.* Οι τροποποιήσεις στις οδηγίες εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με το πώς μια οικονομική οντότητα μπορεί να αξιολογήσει εάν οι συμβατικές ταμιακές ροές ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου είναι συνεπείς με μια βασική δανειοδοτική συμφωνία. Για να επεξηγήσουν τις αλλαγές στην καθοδήγηση εφαρμογής, οι τροποποιήσεις προσθέτουν παραδείγματα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που έχουν ή δεν έχουν συμβατικές ταμιακές ροές που είναι αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επί του οφειλόμενου κεφαλαίου.
 - *Περιουσιακά στοιχεία με χαρακτηριστικά μη προσφυγής.* Οι τροποποιήσεις ενισχύουν την περιγραφή του όρου «μη προσφυγή». Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει χαρακτηριστικά μη προσφυγής, εάν το τελικό δικαίωμα μιας οικονομικής οντότητας να λαμβάνει ταμιακές ροές περιορίζεται συμβατικά στις ταμιακές ροές που δημιουργούνται από συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία.
 - *Συμβατικά συνδεδεμένα μέσα.* Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τα χαρακτηριστικά των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων που τα διακρίνουν από άλλες συναλλαγές. Οι τροποποιήσεις σημειώνουν επίσης ότι δεν πληρούν όλες οι συναλλαγές με πολλαπλούς χρεωστικούς τίτλους τα κριτήρια των συναλλαγών με πολλά συμβατικά συνδεδεμένα μέσα και παρέχουν ένα παράδειγμα. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η αναφορά σε μέσα στην υποκείμενη ομάδα μπορεί να περιλαμβάνει χρηματοοικονομικά μέσα που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των απαιτήσεων ταξινόμησης.
- **Γνωστοποιήσεις:**
 - *Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων.* Οι απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 7 τροποποιούνται για τις γνωστοποιήσεις που παρέχει μια οικονομική οντότητα σε σχέση με αυτές τις επενδύσεις. Ειδικότερα, μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να γνωστοποιεί το κέρδος ή τη ζημιά εύλογης αξίας που παρουσιάζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα κατά τη διάρκεια της περιόδου, παρουσιάζοντας ξεχωριστά το κέρδος ή τη ζημιά εύλογης αξίας που σχετίζεται με επενδύσεις που διαγράφονται στην περίοδο και το κέρδος ή τη ζημιά εύλογης αξίας που σχετίζεται σε επενδύσεις που κρατούνται στο τέλος της περιόδου.
 - *Συμβατικοί όροι που θα μπορούσαν να αλλάξουν τον χρόνο ή το ποσό των συμβατικών ταμιακών ροών.* Οι τροποποιήσεις απαιτούν τη γνωστοποίηση συμβατικών όρων που θα μπορούσαν να αλλάξουν τον χρόνο ή το ποσό των συμβατικών ταμιακών ροών στην εμφάνιση (ή μη) ενός ενδεχόμενου γεγονότος που δεν σχετίζεται άμεσα με αλλαγές σε βασικούς κινδύνους και κόστη δανεισμού. Οι απαιτήσεις ισχύουν για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω άλλων συνολικών εσόδων και για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που επιμετράται στο αναπόσβεστο κόστος.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

4. Εφαρμογή νέων προτύπων, ερμηνείες και τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων (συνέχεια)

4.1. Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων (συνέχεια)

(α) Πρότυπα και τροποποιήσεις οι οποίες δεν είναι σε ισχύ για την τρέχουσα περίοδο και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (συνέχεια)

(i) Τροποποιήσεις στην Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7) (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027) (συνέχεια)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026 με δυνατότητα εφαρμογής νωρίτερα. Εάν μια οικονομική οντότητα επιλέξει να εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις για προγενέστερη περίοδο, απαιτείται:

- να εφαρμόσει όλες τις τροποποιήσεις ταυτόχρονα και να γνωστοποιήσει το γεγονός αυτό ή
- να εφαρμόσει μόνο τις τροποποιήσεις στην ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων για την εν λόγω προγενέστερη περίοδο και να γνωστοποιήσει το γεγονός αυτό.

Οι τροποποιήσεις απαιτείται να εφαρμόζονται αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, με ειδικές εξαιρέσεις.

(ii) Ετήσιες βελτιώσεις Τόμος 11 (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027)

Το ετήσιο έργο βελτιώσεων του ΣΔΛΠ παρέχει μια βελτιωμένη διαδικασία για την αποτελεσματική αντιμετώπιση μιας συλλογής τροποποιήσεων στα ΔΠΧΑ. Ο πρωταρχικός στόχος της διαδικασίας είναι η βελτίωση της ποιότητας των προτύπων, με την τροποποίηση των υφιστάμενων ΔΠΧΑ για την αποσαφήνιση της καθοδήγησης και της διατύπωσης ή τη διόρθωση για σχετικά ήσσονος σημασίας ακούσιες συνέπειες, συγκρούσεις ή παραλείψεις.

Οι τροποποιήσεις που περιλαμβάνονται στις ετήσιες βελτιώσεις είναι οι ακόλουθες:

- **ΔΠΧΑ 1 Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**
 - *Λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου από τους υιοθετούντες για πρώτη φορά.* Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση που προκύπτει από ασυνέπεια στη διατύπωση μεταξύ της παραγράφου Β6 του ΔΠΧΑ 1 και των απαιτήσεων για λογιστική αντιστάθμισης στο ΔΠΧΑ 9 *Χρηματοοικονομικά Μέσα*.
- **ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις**
 - *Κέρδος ή ζημιά από διαγραφή.* Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση στην παράγραφο Β38 του ΔΠΧΑ 7 που προκύπτει από μια παρωχημένη αναφορά σε μια παράγραφο που διαγράφηκε από το πρότυπο όταν εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 13 *Επιμέτρηση εύλογης αξίας*.
 - *Γνωστοποίηση της αναβαλλόμενης διαφοράς μεταξύ της τιμής συναλλαγής εύλογης αξίας.* Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια ασυνέπεια μεταξύ της παραγράφου 28 του ΔΠΧΑ 7 και των συνοδευτικών οδηγιών εφαρμογής της που προέκυψαν όταν μια επακόλουθη τροποποίηση που προέκυψε από την έκδοση του ΔΠΧΑ 13 έγινε στην παράγραφο 28, αλλά όχι στην αντίστοιχη παράγραφο στην καθοδήγηση εφαρμογής.
 - *Εισαγωγή και γνωστοποιήσεις πιστωτικού κινδύνου.* Οι τροποποιήσεις προσθέτουν μια δήλωση στο ΔΠΧΑ 7:IG1 διευκρινίζοντας ότι οι οδηγίες δεν απεικονίζουν απαραίτητα όλες τις απαιτήσεις των αναφερόμενων παραγράφων του ΔΠΧΑ 7. Οι τροποποιήσεις απλουστεύουν επίσης την επεξήγηση των πτυχών των απαιτήσεων που δεν απεικονίζονται στο ΔΠΧΑ 7:IG20B.
- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα:**
 - *Παύση αναγνώρισης μισθωτικών υποχρεώσεων από τον μισθωτή.* Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή έλλειψη σαφήνειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9 για τη λογιστική εξάλειψη της υποχρέωσης μίσθωσης ενός μισθωτή που προκύπτει επειδή η παράγραφος 2.1(β)(ii) του ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει παραπομπή στην παράγραφο 3.3. 1, αλλά όχι και στην παράγραφο 3.3.3 του ΔΠΧΑ 9.
 - *Τιμή συναλλαγής.* Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση που προκύπτει από μια αναφορά στο Παράρτημα Α του ΔΠΧΑ 9 στον ορισμό της «τιμής συναλλαγής» στο ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες, ενώ ο όρος «τιμή συναλλαγής» χρησιμοποιείται σε συγκεκριμένες παραγράφους του ΔΠΧΑ 9 με την έννοια ότι δεν είναι απαραίτητα συνεπής με τον ορισμό αυτού του όρου στο ΔΠΧΑ 15.
- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις**
 - *Προσδιορισμός «de facto πράκτορα»* Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση που προκύπτει από μια ασυνέπεια μεταξύ των παραγράφων Β73 και Β74 του ΔΠΧΑ 10 που σχετίζεται με έναν επενδυτή που καθορίζει εάν άλλο μέρος ενεργεί για λογαριασμό του ευθυγραμμίζοντας τη γλώσσα και στις δύο παραγράφους.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

4. Εφαρμογή νέων προτύπων, ερμηνείες και τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων (συνέχεια)

4.1. Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων (συνέχεια)

(α) Πρότυπα και τροποποιήσεις οι οποίες δεν είναι σε ισχύ για την τρέχουσα περίοδο και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (συνέχεια)

(ii) Ετήσιες βελτιώσεις Τόμος 11 (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027) (συνέχεια)

- **ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών**
– *Μέθοδος κόστους*. Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση κατά την εφαρμογή της παραγράφου 37 του ΔΛΠ 7 που προκύπτει από τη χρήση του όρου «μέθοδος κόστους» που δεν ορίζεται πλέον στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα.

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, με δυνατότητα έγκαιρης εφαρμογής. Η οικονομική οντότητα υποχρεούται να εφαρμόζει τις τροποποιήσεις του της παραγράφου ΔΠΧΑ 9:2.1(b)(ii) σε υποχρεώσεις μίσθωσης που αποσβένονται κατά ή μετά την έναρξη της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά την εν λόγω τροποποίηση. Δεν προβλέπονται ειδικές μεταβατικές διατάξεις για τις άλλες τροποποιήσεις.

(iii) ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 18 αντικαθιστά το ΔΛΠ 1, μεταφέροντας πολλές από τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 αμετάβλητες και συμπληρώνοντάς τις με νέες απαιτήσεις. Επίσης, ορισμένες παράγραφοι του ΔΛΠ 1 έχουν μεταφερθεί στο ΔΛΠ 8 και στο ΔΠΧΑ 7. Επιπλέον, το ΣΔΛΠ έχει προβεί σε μικρές τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 και στο ΔΛΠ 33 Κέρδη ανά μετοχή.

Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις για:

- να παρουσιάζονται καθορισμένες κατηγορίες και καθορισμένα υποσύνολα στην κατάσταση αποτελεσμάτων
- να παρέχονται γνωστοποιήσεις σχετικά με τα μέτρα απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση (MPM) στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων
- βελτίωση της συγκέντρωσης και της αποσυγκέντρωσης

Μια οικονομική οντότητα απαιτείται να εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 18 για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 και στο ΔΛΠ 33, καθώς και στο αναθεωρημένο ΔΛΠ 8 και ΔΠΧΑ 7, τίθενται σε ισχύ όταν μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 18. Το ΔΠΧΑ 18 απαιτεί αναδρομική εφαρμογή με ειδικές μεταβατικές διατάξεις.

Το ΔΠΧΑ 18 θα ισχύει για τις περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027 και θα εφαρμόζεται επίσης και στις συγκριτικές πληροφορίες. Το ΔΠΧΑ 18 δεν αναμένεται να επηρεάσει τα καθαρά κέρδη ή τη θέση ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου. Ωστόσο, θα επηρεάσει την παρουσίαση των αποτελεσμάτων του Ομίλου, καθώς απαιτεί να παρουσιάζονται ξεχωριστά οι λειτουργικές, επενδυτικές και χρηματοδοτικές δραστηριότητες, ενώ θα απαιτηθούν και επιπλέον γνωστοποιήσεις.

(β) Πρότυπα και τροποποιήσεις οι οποίες δεν είναι σε ισχύ για οικονομικές περιόδους που λήγουν την 31 Δεκεμβρίου 2025 και δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση

(i) Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19 Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Λογοδοσία: Γνωστοποιήσεις (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027)

Οι πρόσφατα εκδοθείσες τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 19 βοηθούν τις επιλέξιμες θυγατρικές μειώνοντας τις απαιτήσεις γνωστοποίησης για τα λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ και τις τροποποιήσεις που εκδόθηκαν μεταξύ Φεβρουαρίου 2021 και Μαΐου 2024, και συγκεκριμένα:

- ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και γνωστοποίηση στις οικονομικές καταστάσεις;
- Συμφωνίες χρηματοδότησης προμηθευτών (τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 και στο ΔΠΧΑ 7);
- Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση — Πρότυποι Κανόνες Δεύτερου Πυλώνα (Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12)
- Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21); και
- Τροποποιήσεις στην Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και στο ΔΠΧΑ 7).

Με αυτές τις τροποποιήσεις, το ΔΠΧΑ 19 αντικατοπτρίζει τις αλλαγές στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα που τίθενται σε ισχύ έως την 1η Ιανουαρίου 2027, όταν θα εφαρμόζεται το ΔΠΧΑ 19. Στο μέλλον, το ΔΠΧΑ 19 θα τροποποιείται ταυτόχρονα με την έκδοση ή την αναθεώρηση άλλων ΔΠΧΑ Λογιστικών Προτύπων από το ΣΔΛΠ.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής

Οι κυριότερες λογιστικές πολιτικές που ακολουθούνται στην ετοιμασία αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω. Αυτές οι πολιτικές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται σε αυτές τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά. Η Επιτροπεία επιδιώκει να μη μειώσει την κατανοητότητα αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων αποκρύπτοντας σημαντικές πληροφορίες με επουσιώδεις πληροφορίες. Ως εκ τούτου, μόνο σημαντικές πληροφορίες λογιστικών πολιτικών γνωστοποιούνται, κατά περίπτωση, στις σχετικές σημειώσεις γνωστοποιήσεων.

5.1. Βάση ενοποίησης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των οικονομικών μονάδων που ελέγχονται από αυτή (θυγατρικές). Ο έλεγχος επιτυγχάνεται όταν η Εταιρεία εκτίθεται, ή έχει δικαιώματα σε κυμαινόμενες αποδόσεις από τη συμμετοχή της στις εν λόγω εταιρείες, και έχει την ικανότητα να επηρεάσει αυτές τις αποδόσεις μέσω της εξουσίας που ασκεί στις θυγατρικές εταιρείες. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία ελέγχει την οικονομική μονάδα στην οποία συμμετέχει εάν, και μόνο εάν:

- Η Εταιρεία έχει εξουσία, η οποία υφίσταται όταν η Εταιρεία έχει δικαιώματα που της επιτρέπουν να κατευθύνει τις σχετικές δραστηριότητες, δηλαδή εκείνες τις δραστηριότητες που επηρεάζουν σημαντικά τις αποδόσεις της οικονομικής μονάδας στην οποία συμμετέχει.
- Οι αποδόσεις της Εταιρείας είναι μεταβλητές, δηλαδή αυτές δύναται να διακυμαίνονται ως αποτέλεσμα της επίδοσης της οικονομικής μονάδας στην οποία συμμετέχει.
- Η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα να ασκήσει την εξουσία που κατέχει επί της οικονομικής μονάδας στην οποία συμμετέχει για να επηρεάσει το ύψος των αποδόσεων της.

Η Εταιρεία επανεκτιμά εάν ελέγχει ή όχι μια οικονομική μονάδα στην οποία συμμετέχει όταν υφίστανται γεγονότα που να υποδεικνύουν ότι υπάρχουν αλλαγές σε ένα ή περισσότερα από τα πιο πάνω στοιχεία ελέγχου. Τα περιουσιακά στοιχεία, οι υποχρεώσεις, τα έσοδα και τα έξοδα των εξαρτημένων της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις από την ημερομηνία της ουσιαστικής έναρξης του ελέγχου μέχρι την ημερομηνία που παύει να ισχύει ο έλεγχος.

Τα έσοδα και τα έξοδα των θυγατρικών που εξαγοράστηκαν ή πωλήθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου περιλαμβάνονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων από την ημερομηνία της αγοράς και μέχρι την ημερομηνία πώλησης. Τα συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα των θυγατρικών διαμοιράζονται στους μετόχους της Εταιρείας και στα δικαιώματα μειοψηφίας, ακόμα κι αν αυτό έχει ως αποτέλεσμα τα δικαιώματα μειοψηφίας να παρουσιάζουν έλλειμμα στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης.

Τα δικαιώματα μειοψηφίας αντιπροσωπεύουν τα ίδια κεφάλαια των εξαρτημένων που δεν συσχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με την Εταιρεία, και με τα οποία ο Όμιλος δεν έχει συμφωνήσει κανένα επιπλέον όρο με τους κατόχους των εν λόγω δικαιωμάτων μειοψηφίας, που να δημιουργήσει ο Όμιλος ως σύνολο συμβατική υποχρέωση η οποία να δημιουργεί κάποια χρηματοοικονομική υποχρέωση. Σε κάθε συνένωση επιχειρήσεων, ο Όμιλος μπορεί να επιλέξει να επιμετρήσει όλα τα δικαιώματα μειοψηφίας είτε στη δικαίη αξία είτε στο αναλογικό ποσοστό που έχουν στα καθαρά αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία της εξαρτημένης.

Τα δικαιώματα μειοψηφίας κατατάσσονται στη ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης στα ίδια κεφάλαια, ξεχωριστά από τα ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας. Στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων τα δικαιώματα μειοψηφίας παρουσιάζονται ως κατανομή του συνολικού κέρδους ή της ζημιάς για το έτος, μεταξύ των δικαιωμάτων μειοψηφίας και των μετόχων της Εταιρείας.

Αλλαγές στα ιδιοκτησιακά συμφέροντα του Ομίλου σε μια θυγατρική που δεν έχουν ως αποτέλεσμα την απώλεια ελέγχου, λογίζονται ως συναλλαγές ιδίων κεφαλαίων και γίνονται οι ανάλογες προσαρμογές στα ποσά που αφορούν στους μετόχους της Εταιρείας και στα δικαιώματα μειοψηφίας, στα ενοποιημένα ίδια κεφάλαια, ώστε να αντικατοπτρίζει την αλλαγή σε σχέση με το ιδιοκτησιακό καθεστώς, αλλά δεν γίνονται προσαρμογές στο ποσό της υπεραξίας και δεν αναγνωρίζεται κέρδος ή ζημιά.

Τα δικαιώματα μειοψηφίας κατατάσσονται στη ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης στα ίδια κεφάλαια, ξεχωριστά από τα ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας. Στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων τα δικαιώματα μειοψηφίας παρουσιάζονται ως κατανομή του συνολικού κέρδους ή της ζημιάς για το έτος, μεταξύ των δικαιωμάτων μειοψηφίας και των μετόχων της Εταιρείας.

Αλλαγές στα ιδιοκτησιακά συμφέροντα του Ομίλου σε μια θυγατρική που δεν έχουν ως αποτέλεσμα την απώλεια ελέγχου, λογίζονται ως συναλλαγές ιδίων κεφαλαίων και γίνονται οι ανάλογες προσαρμογές στα ποσά που αφορούν στους μετόχους της Εταιρείας και στα δικαιώματα μειοψηφίας, στα ενοποιημένα ίδια κεφάλαια, ώστε να αντικατοπτρίζει την αλλαγή σε σχέση με το ιδιοκτησιακό καθεστώς, αλλά δεν γίνονται προσαρμογές στο ποσό της υπεραξίας και δεν αναγνωρίζεται κέρδος ή ζημιά.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

5.1. Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

Όταν ο Όμιλος χάνει τον έλεγχο μιας θυγατρικής, τότε αυτή λογίζεται ως πώληση του συνόλου της συμμετοχής στη θυγατρική, με αποτέλεσμα το κέρδος ή η ζημιά να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Οποιοδήποτε μερίδιο διατηρείται στην πρώην θυγατρική κατά την ημερομηνία απώλειας του ελέγχου, αναγνωρίζεται σε δίκαιη αξία και το ποσό αυτό θεωρείται ως η δίκαιη αξία κατά την αρχική αναγνώριση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Υπόλοιπα και συναλλαγές που διαγράφονται στην ενοποίηση

Τα υπόλοιπα και συναλλαγές με εταιρείες του Ομίλου καθώς και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από συναλλαγές μεταξύ τους, διαγράφονται κατά την ετοιμασία των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που προκύπτουν από συναλλαγές μεταξύ εταιρειών του Ομίλου διαγράφονται με τον ίδιο τρόπο όπως τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη, αλλά μόνο στο βαθμό που δεν υπάρχει ένδειξη απομείωσης αξίας.

5.2. Συναλλαγές υπό κοινό έλεγχο

Ενοποιήσεις εταιρειών συμπεριλαμβανομένων οργανισμών και οντοτήτων υπό κοινό έλεγχο απαιτούν όπως όλες οι ενοποιημένες οντότητες ή επιχειρήσεις τελικά ελέγχονται από το ίδιο μέρος ή τα ίδια μέρη πριν και μετά την ενοποίηση και ο έλεγχος αυτός δεν είναι παροδικός.

5.2.1. Συνενώσεις επιχειρήσεων τελούσες υπό κοινό έλεγχο

Μία συνένωση επιχειρήσεων που αφορά οντότητες που τελικά ελέγχονται από το ίδιο μέρος ή τα ίδια μέρη πριν και μετά τη συνένωση επιχειρήσεων και ο έλεγχος αυτός δεν είναι παροδικός λογιστικοποιείται με την μέθοδο της «συνένωσης συμφερόντων» (αλλιώς «λογιστικής συνέχειας» ή «λογιστική προκατόχου»).

Οι αρχές της μεθόδου συνένωσης συμφερόντων είναι:

- Ο Όμιλος δεν αναπροσαρμόζει τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στη δίκαιη τους αξία και αντι' αυτού ενσωματώνει τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στα πόσα που παρουσιάζονται στα λογιστικά βιβλία της αποκτηθείσας εταιρείας (λογιστικά ποσά προκατόχου) προσαρμοσμένα για να επιτευχθεί εναρμόνιση με τις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου.
- Το αποθεματικό ενοποίησης δημιουργείται από την διάφορα μεταξύ του μετοχικού κεφαλαίου των εταιριών που ενοποιούνται για τις οποίες δεν υπήρχε αντίστοιχο κόστος επένδυσης.
- Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ενσωματώνουν τα αποτελέσματα των αποκτηθέντων εταιρειών που απορροφήθηκαν ως αν οι εταιρείες (αποκτών και αποκτώμενος) ήταν ενοποιημένες από την ημερομηνία πρώτης επίτευξης του κοινού ελέγχου. Ως αποτέλεσμα οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τα αποτελέσματα και των εταιριών που απορροφήθηκαν για ολόκληρη τη περίοδο αν και η ενοποίηση μπορεί να πραγματοποιήθηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου. Επιπρόσθετα, τα αντίστοιχα ποσά της προηγούμενης περιόδου αντικατοπτρίζουν επίσης τα ενοποιημένα αποτελέσματα των εταιριών που αποκτήθηκαν αν και η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε την τρέχουσα περίοδο.

5.3. Τόκοι εισπρακτέοι και πληρωτέοι

Τα έσοδα και έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο το οποίο προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης. Το πραγματικό επιτόκιο υπολογίζεται κατά την αρχική αναγνώριση του χρηματοοικονομικού μέσου και δεν αναθεωρείται σε μεταγενέστερη ημερομηνία.

Όταν μία χορήγηση έχει υποστεί απομείωση συνεχίζεται η αναγνώριση εσόδων από τόκους στο απομειωμένο υπόλοιπο χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

5.3. Τόκοι εισπρακτέοι και πληρωτέοι (συνέχεια)

Οι τόκοι εισπρακτέοι και τόκοι πληρωτέοι περιλαμβάνουν τόκους σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος και σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων και υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

5.4. Έσοδα και έξοδα από/για δικαιώματα και προμήθειες

Τα έσοδα από δικαιώματα και προμήθειες που σχετίζονται με δάνεια σε πελάτες αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου όπου αυτό είναι εφικτό, σε αντίθετη περίπτωση χρησιμοποιείται το συμβατικό επιτόκιο. Τα έξοδα και τα υπόλοιπα έσοδα από δικαιώματα και προμήθειες αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση στην περίοδο κατά την οποία παρασχέθηκαν οι σχετικές με αυτά υπηρεσίες.

5.5. Έσοδα και έξοδα από εργασίες ενοικιαγοράς και χρηματοδοτικής μίσθωσης

Τα έσοδα και έξοδα από εργασίες ενοικιαγοράς και χρηματοδοτικής μίσθωσης που αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων υπολογίζονται σε συστηματική βάση ανάλογα με τα ποσά που καθίστανται εισπρακτέα έτσι ώστε η απόδοση της επένδυσης να είναι σταθερή.

Οι χρεώστες ενοικιαγοράς και χρηματοδοτικής μίσθωσης περιλαμβάνονται στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης στις χορηγήσεις σε πελάτες μετά την αφαίρεση των δικαιωμάτων που αναλογούν σε μελλοντικές δόσεις.

Κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης, ο Όμιλος εκτιμά εάν η σύμβαση είναι, ή εμπεριέχει, μίσθωση. Μία σύμβαση είναι, ή εμπεριέχει, μία μίσθωση όταν η σύμβαση μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου για μια χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος. Για να εκτιμήσει εάν η σύμβαση μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου, ο Όμιλος εκτιμά εάν:

- η σύμβαση συγκαταλέγει τη χρήση ενός αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου - συνήθως το αναγνωριζόμενο περιουσιακό στοιχείο προσδιορίζεται ρητά ή μέσω έμμεσου προσδιορισμού και πρέπει να είναι φυσικά διακριτό ή να αντιπροσωπεύει ουσιαστικά όλη την ικανότητα ενός φυσικά διακριτού περιουσιακού στοιχείου. Εάν ο προμηθευτής διατηρεί το ουσιαστικό δικαίωμα υποκατάστασης του περιουσιακού στοιχείου, τότε το περιουσιακό στοιχείο δεν προσδιορίζεται.
- ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να αποκτήσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου καθ' όλη την περίοδο χρήσης, και
- ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Ο Όμιλος έχει αυτό το δικαίωμα όταν έχει τα δικαιώματα λήψης αποφάσεων που είναι πιο σημαντικά για την αλλαγή του τρόπου και του σκοπού χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Σε σπάνιες περιπτώσεις όπου η απόφαση για το πώς και για ποιο σκοπό χρησιμοποιείται το περιουσιακό στοιχείο είναι προκαθορισμένη, ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου εάν:
 - ο Όμιλος έχει το δικαίωμα εκμετάλλευσης του περιουσιακού στοιχείου, ή
 - ο Όμιλος σχεδίασε το περιουσιακό στοιχείο με τρόπο που προκαθορίζεται για ποιο σκοπό θα χρησιμοποιηθεί.

Κατά την έναρξη ή την επανεξέταση μιας σύμβασης που περιέχει στοιχείο μίσθωσης, ο Όμιλος κατανέμει το αντάλλαγμα του συμβολαίου σε κάθε μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο με βάση τις σχετικές αυτοτελείς τιμές. Ωστόσο, για τις μισθώσεις γης και κτιρίων στις οποίες είναι μισθωτής, ο Όμιλος έχει επιλέξει να μη διαχωρίζει τα μη μισθωμένα στοιχεία και να αντιμετωπίζει λογιστικά τα στοιχεία μίσθωσης και μη μίσθωσης ως ενιαίο μισθωτικό στοιχείο.

Ο Όμιλος ως εκμισθωτής

Όταν ο Όμιλος ενεργεί ως εκμισθωτής, καθορίζει κατά την έναρξη της μίσθωσης αν κάθε μίσθωση είναι χρηματοδοτική μίσθωση ή λειτουργική μίσθωση.

Για σκοπούς κατάταξης κάθε μίσθωσης, ο Όμιλος κάνει συνολική εκτίμηση αν η μίσθωση μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνεπάγεται η κυριότητα ενός υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Εάν συμβαίνει αυτό, τότε η μίσθωση είναι χρηματοδοτική μίσθωση αν όχι, τότε είναι μια λειτουργική μίσθωση. Στο πλαίσιο αυτής της εκτίμησης, ο Όμιλος εξετάζει ορισμένους δείκτες, όπως το αν η διάρκεια της μίσθωσης εκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

5.5. Έσοδα και έξοδα από εργασίες ενοικιαγοράς και χρηματοδοτικής μίσθωσης (συνέχεια)

Ο Όμιλος ως εκμισθωτής (συνέχεια)

Όταν ο Όμιλος είναι ενδιάμεσος εκμισθωτής, μπορεί να χρησιμοποιήσει το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για την κύρια μίσθωση και για την υπομίσθωση ξεχωριστά. Αξιολογεί την κατάταξη της μίσθωσης μιας υπομίσθωσης σε σχέση με το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από την κύρια μίσθωση και όχι με αναφορά στο υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο. Εάν η κύρια μίσθωση είναι βραχυπρόθεσμη στην οποία ο Όμιλος εφαρμόζει την εξαίρεση που περιγράφεται πιο πάνω, τότε κατατάσσει την υπομίσθωση ως λειτουργική μίσθωση.

Εάν μια συμφωνία περιλαμβάνει στοιχεία μίσθωσης και μη μίσθωσης, ο Όμιλος επιμερίζει το αντάλλαγμα στη σύμβαση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15.

Ο Όμιλος αναγνωρίζει τα μισθώματα που εισπράττονται βάσει λειτουργικών μισθώσεων ως έσοδα με βάση τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ως μέρος των «λοιπών εσόδων».

Οι λογιστικές πολιτικές που ίσχυαν για τον Όμιλο ως εκμισθωτής κατά τη συγκριτική περίοδο δεν ήταν διαφορετικές από το ΔΠΧΑ 16. Ωστόσο, όταν ο Όμιλος ήταν ενδιάμεσος εκμισθωτής, οι υπομισθώσεις κατατάσσονταν σύμφωνα με το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο.

Ο Όμιλος ως μισθωτής

Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας

Ο Όμιλος έχει επιλέξει να μην αναγνωρίζει τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων και τις υποχρεώσεις μισθώσεων για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις που έχουν διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο και για μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων με χαμηλή αξία (δηλ. για εξοπλισμό πληροφορικής, εξοπλισμό γραφείου κτλ.). Ο Όμιλος αναγνωρίζει τα μισθώματα που σχετίζονται με αυτές τις μισθώσεις ως έξοδο με βάση τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

5.6. Ενοίκια εισπρακτέα

Τα ενοίκια εισπρακτέα και πληρωτέα αναγνωρίζονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης.

5.7. Εισόδημα από επενδύσεις σε τίτλους αξιών

Μερίσματα από επενδύσεις σε τίτλους αξιών αναγνωρίζονται όταν αποδειχθεί το δικαίωμα του Ομίλου να εισπράξει. Φόροι που έχουν παρακρατηθεί μεταφέρονται στα αποτελέσματα. Οι τόκοι εισπρακτέοι από επενδύσεις σε τίτλους αξιών αναγνωρίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Το κέρδος ή η ζημιά από την εκποίηση επενδύσεων, το οποίο αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ των καθαρών εισπράξεων και της λογιστικής αξίας των επενδύσεων που εκποιούνται, μεταφέρεται στα αποτελέσματα.

5.8. Έσοδα από μερίσματα

Τα εισοδήματα από μερίσματα αναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα για εισπράξη τους οριστικοποιηθεί.

5.9. Συναλλαγές συνδεδεμένων προσώπων

Πρόσωπα θεωρούνται ως συνδεδεμένα εάν ένα πρόσωπο έχει τη δυνατότητα να ελέγχει το άλλο πρόσωπο ή να εξασκεί σημαντική επιρροή στις χρηματοοικονομικές και λειτουργικές αποφάσεις του άλλου προσώπου. Συναλλαγές συνδεδεμένων προσώπων θεωρούνται οι μεταφορές πόρων ή υποχρεώσεις μεταξύ συνδεδεμένων προσώπων, άσχετα εάν υπάρχει επιβάρυνση τιμής.

5.10. Ωφελήματα αφυπηρέτησης προσωπικού

Ο Όμιλος και οι υπάλληλοι του συνεισφέρουν στο Κυβερνητικό Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων με βάση τους μισθούς των υπαλλήλων. Επιπρόσθετα, ο Όμιλος λειτουργεί σχέδια καθορισμένων συνεισφορών (Ταμεία Προνοίας), τα περιουσιακά στοιχεία των οποίων τηρούνται σε ξεχωριστά ταμεία. Τα σχέδια χρηματοδοτούνται με πληρωμές από τους υπαλλήλους και από τον Όμιλο. Οι συνεισφορές του Ομίλου διαγράφονται στην περίοδο που σχετίζονται και περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού. Ο Όμιλος δεν έχει οποιαδήποτε νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση για να πληρώσει επιπλέον συνεισφορές, εάν το σχέδιο δεν κατέχει αρκετά περιουσιακά στοιχεία για να πληρώσει σε όλους τους υπαλλήλους τα ωφελήματα που αναλογούν στις υπηρεσίες τους κατά τη διάρκεια της τρέχουσας και των προηγούμενων περιόδων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

5.11. Φορολογία

Η δαπάνη φορολογίας αφορά την τρέχουσα και την αναβαλλόμενη φορολογία. Αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός των περιπτώσεων που υπάρχει σχέση με στοιχεία που αναγνωρίζονται απευθείας στα αποθεματικά ή στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων.

Η τρέχουσα φορολογία αντιπροσωπεύει το ποσό του πληρωτέου εταιρικού φόρου που αφορά το φορολογητέο κέρδος μιας περιόδου, χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσπιστεί ή έχουν ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης, καθώς και οποιεσδήποτε προσαρμογές στη φορολογία πληρωτέα για προηγούμενες περιόδους.

Ο Όμιλος δεν υπόκειται σε φορολογία εισοδήματος επί των εισοδημάτων που προέρχονται από συναλλαγές με μέλη.

Αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογία για τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης και της φορολογικής τους βάσης. Αναγνωρίζεται φορολογική απαίτηση μόνο στον βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος έναντι του οποίου η απαίτηση μπορεί να χρησιμοποιηθεί. Η λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και μειώνεται στο βαθμό που δεν θεωρείται πλέον πιθανό ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.

Η αναβαλλόμενη φορολογία επιμετρείται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που έχουν θεσπιστεί ή έχουν ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς.

Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν αφορούν φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή η οποία επιτρέπει την καταβολή ή εισπραξη του καθαρού ποσού και ο Όμιλος προτίθεται είτε να προβεί σε διακανονισμό του καθαρού υπολοίπου είτε να εισπράξει το ποσό της απαίτησης εξοφλώντας ταυτόχρονα την υποχρέωση.

5.12. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

Η γη και τα κτίρια παρουσιάζονται σε δίκαιη αξία, με βάση εκτιμήσεις από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, μείον μεταγενέστερες αποσβέσεις για κτίρια και ζημιές απομείωσης. Οι επανεκτιμήσεις γίνονται σε τακτά χρονικά διαστήματα, έτσι ώστε, τα ποσά που παρουσιάζονται στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης να μην διαφέρουν σημαντικά από τις δίκαιες αξίες κατά την ημερομηνία αναφοράς. Όλα τα άλλα στοιχεία ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον αποσβέσεις.

Αυξήσεις στη λογιστική αξία που προκύπτουν από επανεκτίμηση πιστώνονται στα αποθεματικά δίκαιης αξίας στα ίδια κεφάλαια. Μειώσεις που αντισταθμίζουν προηγούμενες αυξήσεις του ίδιου περιουσιακού στοιχείου χρεώνονται έναντι αυτού του αποθεματικού. Οι άλλες μειώσεις χρεώνονται στα αποτελέσματα. Κάθε χρόνο, η διαφορά μεταξύ των αποσβέσεων με βάση την επανεκτιμημένη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου (οι αποσβέσεις που χρεώθηκαν στα αποτελέσματα) και των αποσβέσεων με βάση το αρχικό κόστος του περιουσιακού στοιχείου μεταφέρεται από τα αποθεματικά δίκαιης αξίας στο τακτικό αποθεματικό.

Τα ακίνητα υπό κατασκευή που προορίζονται για την παραγωγή, την ενοικίαση ή για διοικητικούς σκοπούς ή για σκοπούς ακόμη μη καθορισμένους, παρουσιάζονται στο κόστος τους μειωμένα με κάθε αναγνωρισθείσα ζημιά απομείωσης. Το κόστος περιλαμβάνει αμοιβές επαγγελματιών και για περιουσιακά στοιχεία που ικανοποιούν τα απαραίτητα κριτήρια, το κεφαλαιοποιημένο κόστος δανεισμού, σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου. Η απόσβεση των στοιχείων αυτών γίνεται στην ίδια βάση όπως και των άλλων ακινήτων και αρχίζει όταν τα περιουσιακά στοιχεία είναι έτοιμα για την προοριζόμενη χρήση τους.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο, ώστε να διαγραφεί το κόστος ή η επανεκτιμημένη αξία του κάθε στοιχείου ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης χρήσης τους.

Τα ετήσια ποσοστά απόσβεσης είναι τα ακόλουθα:

Κτίρια	3%-10%
Μηχανήματα και εξοπλισμός	10%-20%

Δε λογίζεται απόσβεση πάνω στη γη ούτε στα ακίνητα υπό κατασκευή.

Η υπολειμματική αξία και η ωφέλιμη χρήση αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, εάν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

5.12. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

Όπου η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το υπολογιζόμενο ποσό ανάκτησης, αυτή μειώνεται αμέσως στο ποσό της ανάκτησης.

Δαπάνες για επιδιορθώσεις και συντήρηση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού χρεώνονται στα αποτελέσματα στο έτος που προκύπτουν. Το κόστος σημαντικών ανακαινίσεων και άλλες μεταγενέστερες δαπάνες περιλαμβάνονται στην αξία του περιουσιακού στοιχείου, όταν είναι πιθανό πως θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στον Όμιλο μεγαλύτερα από αυτά που αρχικά αναμένονταν σύμφωνα με την αρχική απόδοση του περιουσιακού στοιχείου. Οι σημαντικές ανακαινίσεις αποσβένονται κατά τη διάρκεια της υπολοίπης ωφέλιμης χρήσης του σχετικού περιουσιακού στοιχείου.

Η λογιστική αξία των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού αναθεωρείται για απομείωση όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία πιθανόν να μην είναι ανακτήσιμη. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη και η λογιστική αξία ξεπερνά το προβλεπόμενο ανακτήσιμο ποσό, η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων απομειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό. Το ανακτήσιμο ποσό των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησης τους και της αξίας χρήσης τους.

Ένα στοιχείο των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν δεν αναμένονται να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη συνεχή χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει κατά την πώληση ή την απόσυρση ενός στοιχείου των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού, καθορίζεται ως η διαφορά μεταξύ των εισπράξεων πώλησης και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Στην περίπτωση διάθεσης επανεκτιμημένων περιουσιακών στοιχείων, τα ποσά που περιλαμβάνονται στα αποθεματικά δίκαιης αξίας μεταφέρονται στο αποθεματικό των κερδών προς διανομή.

5.13. Ακίνητα για επένδυση

Τα ακίνητα για επένδυση συμπεριλαμβάνουν επενδύσεις σε γη και κτίρια προς ενοικίαση ή με σκοπό την αύξηση της κεφαλαιουχικής τους αξίας, παρά για χρήση των ακινήτων για σκοπούς διαχείρισης για τις εργασίες του Ομίλου ή για μεταπώληση. Τα ακίνητα για επένδυση αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης αρχικά σε τιμή κτήσης, η οποία περιλαμβάνει και τα έξοδα που προκύπτουν από τη συναλλαγή και μετά αποτιμώνται στην δίκαιη αξία τους σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Η δίκαιη αξία των ακινήτων υπολογίζεται κυρίως από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές.

Το έλλειμμα ή το πλεόνασμα από την ανατίμηση ακινήτων για επένδυση, που συμπεριλαμβάνεται στα αποτελέσματα του έτους, αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ της δίκαιης αξίας στο τέλος του έτους με την δίκαιη αξία κατά την αρχή του έτους ή του κόστους των ακινήτων για επένδυση που αγοράστηκαν κατά τη διάρκεια του έτους.

Ένα στοιχείο ακινήτων για επένδυση διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν αποσύρεται μόνιμα από τη χρήση και δεν αναμένεται να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη συνεχή χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει κατά τη διαγραφή του ακινήτου (υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των καθαρών εισπράξεων από την διάθεση και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου) περιλαμβάνεται στα αποτελέσματα στην περίοδο κατά την οποία το ακίνητο διαγράφεται.

Όταν ένα στοιχείο ακινήτων για επένδυση ήταν προηγουμένως στην κατηγορία ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός και έχει πωληθεί, οποιοδήποτε ποσό είχε αναγνωρισθεί στο αποθεματικό δίκαιης αξίας μεταφέρεται στο τακτικό αποθεματικό.

5.14. Ακίνητα προς πώληση

Ο Όμιλος ταξινομεί περιουσιακά στοιχεία ως ακίνητα προς πώληση εάν η λογιστική αξία τους θα ανακτηθεί κυρίως μέσω μιας συναλλαγής πώλησης και όχι από τη συνεχόμενη χρήση. Τα ακίνητα προς πώληση αποτελούνται από ακίνητα που αποκτήθηκαν έναντι χρεών και επιμετρούνται στην χαμηλότερη της τιμής κτίσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους. Κέρδος ή ζημιά από διάθεση αποθεμάτων ακινήτων προς πώληση προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού ποσού της πώλησης και της λογιστικής αξίας του ακινήτου, και αναγνωρίζεται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων όταν το ακίνητο πωλείται.

5.15. Λογισμικά προγράμματα

Δαπάνες που έχουν άμεση σχέση με ξεχωριστά λογισμικά προγράμματα που ανήκουν στον Όμιλο και που αναμένεται ότι θα δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη που θα υπερβαίνουν τις δαπάνες για περισσότερο από ένα έτος, αναγνωρίζονται ως άυλα περιουσιακά στοιχεία. Μετέπειτα, τα λογισμικά προγράμματα παρουσιάζονται στο κόστος

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

5.15. Λογισμικά προγράμματα (συνέχεια)

μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και μείον οποιαδήποτε συσσωρευμένη απομείωση στην αξία. Δαπάνες που βελτιώνουν ή επεκτείνουν την απόδοση των λογισμικών προγραμμάτων πέραν από τις αρχικές προδιαγραφές κεφαλαιοποιούνται. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων χρεώνονται στα αποτελέσματα στο έτος που προκύπτουν. Τα λογισμικά προγράμματα αποσβένονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο σε περίοδο που δεν υπερβαίνει τα πέντε έτη. Η απόσβεση ξεκινά όταν τα λογισμικά προγράμματα είναι διαθέσιμα προς χρήση.

Η υπολειμματική αξία και η ωφέλιμη χρήση αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, εάν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο.

Ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεση του. Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από την διαγραφή ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου, υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των εισπράξεων από την διάθεση και της λογιστικής αξίας του άυλου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν το άυλο περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται.

5.16. Επimέτρηση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε δίκαιη αξία

Η δίκαιη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζεται κυρίως από εκτιμήσεις ανεξάρτητων επαγγελματιών εκτιμητών που βασίζονται σε ενδείξεις της αγοράς για την υφιστάμενη χρήση τους. Οι κυριότερες μέθοδοι αποτίμησης των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου είναι συγκριτική μέθοδος αγοράς, αναπροσαρμοσμένη για τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης, και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος που μπορεί να εξασφαλίσει το μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης.

5.17. Απομείωση στην αξία μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Τα στοιχεία ενεργητικού με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά ελέγχονται κάθε χρόνο για απομείωση στην αξία τους. Τα στοιχεία ενεργητικού (εκτός από βιολογικά στοιχεία ενεργητικού, επένδυση σε ακίνητα, αποθέματα και αναβαλλόμενη φορολογία) που αποσβένονται ελέγχονται για απομείωση στην αξία, όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις δείχνουν πως η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Η υπεραξία ελέγχεται για απομείωση σε ετήσια βάση.

Για το σκοπό του ελέγχου για απομείωση, τα στοιχεία ενεργητικού ομαδοποιούνται στις μικρότερες ομάδες στοιχείων ενεργητικού που δημιουργούν ταμειακές ροές από τη συνεχή χρήση και είναι κυρίως ανεξάρτητες από τις ταμειακές εισροές από άλλα στοιχεία ενεργητικού ή μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Η υπεραξία που προκύπτει από τη συνένωση επιχειρήσεων κατανέμεται στις μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών ή ομάδες μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών που αναμένεται να ωφεληθούν από τις συνέργειες της συνένωσης.

Το ανακτήσιμο ποσό ενός στοιχείου ενεργητικού ή μιας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών είναι η υψηλότερη αξία από την αξία λόγω χρήσης και της δίκαιης αξίας μείον το κόστος πώλησης. Για τον υπολογισμό της αξίας λόγω χρήσης γίνεται μια εκτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών οι οποίες προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους χρησιμοποιώντας ένα προ φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο το οποίο αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και τους συναφείς κινδύνους με το στοιχείο ενεργητικού ή τη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών.

Αναγνωρίζεται ζημιά απομείωσης όταν η λογιστική αξία ενός στοιχείου ενεργητικού ή μιας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό τους.

Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Οι ζημιές απομείωσης κατανέμονται μειώνοντας πρώτα τη λογιστική αξία της υπεραξίας που έχει κατανεμηθεί στη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών και στη συνέχεια μειώνοντας τη λογιστική αξία των λοιπών στοιχείων ενεργητικού στη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών σε αναλογική βάση.

Η ζημιά απομείωσης σε σχέση με την υπεραξία δεν αντιστρέφεται. Για άλλα στοιχεία ενεργητικού, η ζημιά απομείωσης αντιστρέφεται μόνο στο βαθμό που η λογιστική αξία του στοιχείου ενεργητικού δεν υπερβαίνει τη λογιστική αξία που θα είχε το στοιχείο ενεργητικού, καθαρή από αποσβέσεις, αν η ζημιά απομείωσης δεν είχε αναγνωρισθεί.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

5.18. Χρηματοοικονομικά μέσα

5.18.1. Αναγνώριση και αρχική επιμέτρηση

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται από τη στιγμή που ο Όμιλος καθίσταται ένα μέρος των συμβαλλομένων του χρηματοοικονομικού μέσου.

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή χρηματοοικονομική υποχρέωση αποτιμάται αρχικά στη δίκαιη αξία του, για ένα στοιχείο που δεν αποτιμάται στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, τα έξοδα συναλλαγής που μπορούν να αποδοθούν άμεσα για την απόκτηση ή την έκδοση του. Εμπορικοί χρεώστες χωρίς σημαντικό στοιχείο χρηματοδότησης αρχικά αποτιμούνται στην τιμή συναλλαγής.

5.18.2. Κατάταξη και μεταγενέστερη επιμέτρηση

5.18.2.1. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Κατά την αρχική αναγνώριση, ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ταξινομείται όπως επιμετράται σε: αποσβεσμένο κόστος, δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων ή δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού δεν ανακατατάσσονται μετά την αρχική τους αναγνώριση εκτός εάν ο Όμιλος αλλάξει το επιχειρηματικό μοντέλο που εφαρμόζει για τη διαχείριση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού, οπότε όλα τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ανακατατάσσονται την πρώτη ημέρα της πρώτης περιόδου αναφοράς μετά την αλλαγή του επιχειρηματικού μοντέλου.

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται σε αποσβεσμένο κόστος εάν πληροί και τους δύο ακόλουθους όρους και δεν έχει οριστεί ως σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων:

- διατηρείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου, στόχος του οποίου είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών, και
- οι συμβατικοί του όροι δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Μία επένδυση σε χρεωστικό τίτλο επιμετρείται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων εάν πληροί και τους δύο ακόλουθους όρους και δεν έχει οριστεί σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων:

- διατηρείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού, και
- οι συμβατικοί του όροι δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Κατά την αρχική αναγνώριση μιας επένδυσης σε συμμετοχικούς τίτλους που δεν διακρατείται για διαπραγμάτευση, ο Όμιλος μπορεί να επιλέξει αμετάκλητα, να παρουσιάζει στα λοιπά συνολικά έσοδα μεταγενέστερες αλλαγές στη δίκαιη αξία της επένδυσης. Αυτή η επιλογή πραγματοποιείται χωριστά για κάθε μέσο.

Όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που δεν ταξινομούνται ως αποτιμώμενα σε αποσβεσμένο κόστος ή σε δίκαιη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, όπως περιγράφεται πιο πάνω, αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Αυτό περιλαμβάνει όλα τα παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού. Κατά την αρχική αναγνώριση, ο Όμιλος μπορεί να επιλέξει αμετάκλητα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις απαιτήσεις για να αποτιμάται σε αποσβεσμένο κόστος ή σε δίκαιη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, να αποτιμάται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, αν αυτό εξαλείφει ή μειώνει σημαντικά μια λογιστική αναντιστοιχία που διαφορετικά θα προέκυπτε.

Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αποτελούνται από μετρητά και καταθέσεις σε Τράπεζες. Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών για σκοπούς της ενοποιημένης κατάστασης των ταμειακών ροών περιλαμβάνουν μετρητά και καταθέσεις η λήξη των οποίων δεν υπερβαίνει τους τρεις μήνες από την ημερομηνία απόκτησής τους.

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών παρουσιάζονται στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης στο αποσβεσμένο κόστος.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

5.18. Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.18.2. Κατάταξη και μεταγενέστερη επιμέτρηση (συνέχεια)

5.18.2.1. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού (συνέχεια)

Ομόλογα

Τα ομόλογα είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με σταθερές ή προσδιοριστέες καταβολές τα οποία ο Όμιλος δεν σκοπεύει να πωλήσει αμέσως ή στο προβλεπτό μέλλον.

Τα ομόλογα αναγνωρίζονται αρχικά στη δίκαιη αξία συν αποδοτέα κόστη συναλλαγής και μετέπειτα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον προβλέψεις για απομείωση.

Δάνεια σε πελάτες και απαιτήσεις– αποσβεσμένο κόστος

Τα δάνεια και απαιτήσεις είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με σταθερές ή προσδιοριστέες καταβολές που δεν έχουν χρηματιστηριακή τιμή σε ενεργό αγορά και τα οποία ο Όμιλος δεν σκοπεύει να πωλήσει αμέσως ή στο προβλεπτό μέλλον. Τα δάνεια και απαιτήσεις περιλαμβάνουν τις χορηγήσεις σε πελάτες και τράπεζες.

Τα δάνεια και απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στη δίκαιη αξία συν αποδοτέα κόστη συναλλαγής και μετέπειτα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον προβλέψεις για απομείωση.

Δάνεια σε πελάτες - δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων

Από την 1 Ιανουαρίου 2021, υπάρχουν συγκεκριμένα χαρτοφυλάκια των οποίων ο στόχος αποπληρωμής τους θα επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση τους. Ως αποτέλεσμα της απόφασης αυτής, τα συγκεκριμένα χαρτοφυλάκια επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων. Κατά την διαγραφή, κέρδη και ζημιές που συσσωρεύτηκαν στα λοιπά συνολικά έσοδα επαταναταξινομούνται στα αποτελέσματα.

Απαιτήσεις από εμπορικές δραστηριότητες

Οι απαιτήσεις από εμπορικές δραστηριότητες αρχικά επιμετρούνται στη δίκαιη αξία και μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Κατάλληλες προβλέψεις για εκτιμώμενα μη ανακτήσιμα ποσά αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη ότι το περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί. Η αναγνωριζόμενη πρόβλεψη επιμετρύται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο που ίσχυε κατά την αρχική αναγνώριση.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού - Αξιολόγηση επιχειρηματικού μοντέλου

Ο Όμιλος αξιολογεί το στόχο του επιχειρηματικού μοντέλου στο οποίο ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διακρατείται σε επίπεδο χαρτοφυλακίου, διότι αυτό αντικατοπτρίζει καλύτερα τον τρόπο διαχείρισης της επιχείρησης και παρέχει πληροφορίες στη διοίκηση. Οι πληροφορίες που εξετάζονται περιλαμβάνουν:

- τις δηλωμένες πολιτικές και στόχους του χαρτοφυλακίου και τη λειτουργία αυτών των πολιτικών στην πράξη. Αυτές περιλαμβάνουν το κατά πόσο η στρατηγική της διοίκησης επικεντρώνεται στην απόκτηση συμβατικών εσόδων από τόκους, τη διατήρηση συγκεκριμένου προφίλ επιτοκίου, την αντιστοίχιση της διάρκειας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού με τη διάρκεια οποιωνδήποτε σχετικών υποχρεώσεων ή αναμενόμενων ταμειακών εκροών ή πραγματοποίησης ταμειακών ροών μέσω της πώλησης των στοιχείων ενεργητικού,
- πώς αξιολογείται η απόδοση του χαρτοφυλακίου και αναφέρεται στη διοίκηση του Ομίλου,
- τους κινδύνους που επηρεάζουν την απόδοση του επιχειρηματικού μοντέλου (και των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που διακρατούνται στο επιχειρηματικό αυτό μοντέλο) και τον τρόπο διαχείρισης αυτών των κινδύνων,

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

5.18. Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.18.2. Κατάταξη και μεταγενέστερη επιμέτρηση (συνέχεια)

5.18.2.1. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού - Αξιολόγηση επιχειρηματικού μοντέλου (συνέχεια)

- πώς αποζημιώνονται οι διευθυντές της επιχείρησης, π.χ. εάν η αποζημίωση βασίζεται στη δίκαιη αξία των διαχειριζόμενων στοιχείων ενεργητικού ή των συμβατικών ταμειακών ροών που έχουν εισπραχθεί, και
- τη συχνότητα, όγκο και χρονοδιάγραμμα πωλήσεων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού σε προηγούμενες περιόδους, τους λόγους για πωλήσεις και τις προσδοκίες για μελλοντικές πωλήσεις.

Μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού σε τρίτους σε συναλλαγές που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για διαγραφή δεν θεωρούνται πωλήσεις για το σκοπό αυτό, σύμφωνα με τη συνεχή αναγνώριση των στοιχείων ενεργητικού του Ομίλου.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που διακρατούνται προς διαπραγμάτευση ή υπόκεινται σε διαχείριση και των οποίων η απόδοση αξιολογείται με βάση τη δίκαιη αξία, αποτιμώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η αξιολόγηση των επιχειρηματικών μοντέλων του Ομίλου έγινε σε επίπεδο χαρτοφυλακίου και έχουν καθοριστεί κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής, βάσει γεγονότων που υπήρχαν κατά την 1 Ιανουαρίου 2018. Μετέπειτα γεγονότα και καταστάσεις λαμβάνονται υπόψη κατά την περιοδική επαναξιολόγηση της εφαρμοσιμότητας των επιχειρηματικών μοντέλων του Ομίλου.

Από την 1 Ιανουαρίου 2021, το επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης συγκεκριμένων χαρτοφυλακίων άλλαξε, με την Διεύθυνση να αποφασίζει πώς ο στόχος αποπληρωμής τους θα επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση τους. Ως αποτέλεσμα της απόφασης αυτής, από την 1 Ιανουαρίου 2021 και μετά, τα συγκεκριμένα χαρτοφυλάκια επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού - Αξιολόγηση κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές είναι αποκλειστικά αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων

Για τους σκοπούς της παρούσας αξιολόγησης, ως «κεφάλαιο» ορίζεται η δίκαιη αξία του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού κατά την αρχική αναγνώριση. Ο όρος «τόκος» ορίζεται ως τίμημα για τη χρονική αξία του χρήματος και για τον πιστωτικό κίνδυνο που συνδέεται με το υπόλοιπο του κεφαλαίου κατά τη διάρκεια συγκεκριμένης χρονικής περιόδου και για άλλους βασικούς κινδύνους δανεισμού και κόστους (π.χ. κίνδυνο ρευστότητας και διοικητικά έξοδα), καθώς και ένα περιθώριο κέρδους.

Αξιολογώντας κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές είναι μόνο αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων, ο Όμιλος εξετάζει τους συμβατικούς όρους του μέσου. Αυτό περιλαμβάνει εκτίμηση εάν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο περιέχει μια συμβατική ρήτρα που θα μπορούσε να αλλάξει το χρονοδιάγραμμα ή το ποσό των συμβατικών ταμειακών ροών έτσι ώστε να μην πληρούσε αυτόν τον όρο. Κατά την αξιολόγηση αυτή, ο Όμιλος εξετάζει τα εξής:

- ενδεχόμενα γεγονότα που θα άλλαζαν το ποσό ή το χρονοδιάγραμμα των ταμειακών ροών.
- όρους που μπορούν να προσαρμόσουν το συμβατικό επιτόκιο κουπονιών, συμπεριλαμβανομένων χαρακτηριστικών μεταβλητού επιτοκίου,
- χαρακτηριστικά προπληρωμής και επέκτασης, και
- όρους που περιορίζουν την απαίτηση του Ομίλου σε ταμειακές ροές από συγκεκριμένα στοιχεία ενεργητικού (π.χ. όροι χωρίς δικαίωμα αναγωγής).

Το χαρακτηριστικό προπληρωμής συνάδει με το κριτήριο αποκλειστικής πληρωμής του κεφαλαίου και του επιτοκίου εάν το ποσό προπληρωμής αντιπροσωπεύει ουσιαστικά μη καταβληθέντα ποσά κεφαλαίου και τόκων επί του ποσού του κεφαλαίου που εκκρεμεί, το οποίο μπορεί να περιλαμβάνει εύλογη πρόσθετη αποζημίωση για πρόωρο τερματισμό της σύμβασης. Επιπλέον, για ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που αποκτάται με έκπτωση ή υπέρ το άρτιο στο συμβατικό ονομαστικό του ποσό, ένα χαρακτηριστικό που επιτρέπει ή απαιτεί προπληρωμή σε ένα ποσό που αντιπροσωπεύει ουσιαστικά το συμβατικό ονομαστικό ποσό συν τους δεδουλευμένους (αλλά μη καταβληθέντες) συμβατικούς τόκους (που μπορεί επίσης να περιλαμβάνουν εύλογη πρόσθετη αποζημίωση για πρόωρη λήξη) θεωρείται ότι συνάδει με αυτό το κριτήριο εάν η δίκαιη αξία του στοιχείου προπληρωμής είναι ασήμαντη κατά την αρχική αναγνώριση.

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

5.18. Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.18.2. Κατάταξη και μεταγενέστερη επιμέτρηση (συνέχεια)

5.18.2.1. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού - Αξιολόγηση κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές είναι αποκλειστικά αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων (συνέχεια)

Η αξιολόγηση των συμβατικών ταμειακών ροών των χρεογράφων έγινε σε επίπεδο χρεογράφων που διακρατούνται κατά την ημερομηνία αξιολόγησης, ενώ η αξιολόγηση των συμβατικών ταμειακών ροών του χαρτοφυλακίου χορηγήσεων έγινε σε επίπεδο προϊόντος και σε επίπεδο λύσης αναδιάρθρωσης για τις περιπτώσεις των χορηγήσεων που είχαν αναδιάρθρωθεί κατά την ημερομηνία αξιολόγησης.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία δεν επαναταξινομούνται σε άλλη κατηγορία επιμέτρησης, μετά την αρχική τους αναγνώριση εκτός εάν ο Όμιλος αλλάξει το επιχειρηματικό του μοντέλο για τη διαχείριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, οπότε όλα τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επαναταξινομούνται την πρώτη ημέρα της πρώτης περιόδου αναφοράς κατόπιν αλλαγής του επιχειρηματικού μοντέλου.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού - μεταγενέστερη επιμέτρηση, κέρδη και ζημιές

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που επιμετρώνται στην δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL)	Μετά την αρχική αναγνώριση, αυτά τα στοιχεία ενεργητικού επιμετρώνται σε δίκαιη αξία. Καθαρά κέρδη και ζημιές, συμπεριλαμβανομένων τόκων και μερισμάτων, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος	Μετά την αρχική αναγνώριση, αυτά τα στοιχεία ενεργητικού επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αποσβεσμένο κόστος είναι μειωμένο με πιστωτικές ζημιές. Έσοδα από τόκους, συναλλαγματικά κέρδη ή ζημιές και ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Κέρδος ή ζημιά λόγω διαγραφής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	Μετά την αρχική αναγνώριση, αυτά τα στοιχεία ενεργητικού επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων. Οι πιστωτικές ζημιές των στοιχείων αυτών αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Κατά την διαγραφή, κέρδη και ζημιές που συσσωρεύτηκαν στα λοιπά συνολικά έσοδα επαναταξινομούνται στα αποτελέσματα.
Συμμετοχικοί τίτλοι που επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	Μετά την αρχική αναγνώριση, αυτά τα στοιχεία ενεργητικού επιμετρώνται σε δίκαιη αξία. Μερίσματα αναγνωρίζονται ως έσοδα στα αποτελέσματα εκτός εάν τα μερίσματα αντιπροσωπεύουν ξεκάθαρα ανάκτηση του κόστους της επένδυσης. Άλλα καθαρά κέρδη και ζημιές αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα και δεν επαναταξινομούνται στα αποτελέσματα.

5.18.2.2. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις - Κατάταξη, μεταγενέστερη επιμέτρηση και κέρδη και ζημιές

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις κατατάσσονται ως επιμετρούμενες σε αποσβεσμένο κόστος ή σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση κατατάσσεται στην δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων εάν έχει καταταχτεί ως κατεχόμενη προς διαπραγμάτευση, είναι παράγωγο ή προσδιορίζεται ως τέτοια κατά την αρχική αναγνώριση και εάν απαλείφει ή μειώνει σημαντικά λογιστική αντιστάθμιση. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στην δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων επιμετρούνται στην δίκαιη αξία τους και τα καθαρά κέρδη και ζημιές, συμπεριλαμβανομένων τυχόν τόκων πληρωτέων, αναγνωρίζονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων. Οι λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι δαπάνες από τόκους και τα κέρδη και οι ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά από τη διαγραφή αναγνωρίζεται επίσης στο λογαριασμό αποτελεσμάτων. Για χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που ορίζονται στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, τα κέρδη ή οι ζημιές που οφείλονται σε αλλαγές στον ίδιο πιστωτικό κίνδυνο δύναται να παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

5.18. Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.18.2. Κατάταξη και μεταγενέστερη επιμέτρηση (συνέχεια)

5.18.2.2. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις - Κατάταξη, μεταγενέστερη επιμέτρηση και κέρδη και ζημιές (συνέχεια)

Καταθέσεις:

Η Κυβερνητική κατάθεση που προήλθε από την κρατική στήριξη αποτελεί την κύρια πηγή χρηματοδότησης του Ομίλου. Οι καταθέσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην δίκαιη αξία μείον αποδοτέα κόστη συναλλαγής. Μετά την αρχική αναγνώριση, επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

5.18.3. Παράγωγα

Τα παράγωγα αναγνωρίζονται αρχικά και στη συνέχεια αποτιμώνται στην δίκαιη αξία. Τα παράγωγα ταξινομούνται ως στοιχεία ενεργητικού όταν η δίκαιη αξία τους είναι θετική ή ως υποχρέωση όταν η δίκαιη αξία τους είναι αρνητική.

Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων (Asset Protection Scheme):

Τον Σεπτέμβριο του 2018, η Εταιρεία σύναψε συμφωνία με την Ελληνική Τράπεζα για Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων («ΣΠΠΣ») που αφορά συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο δανείων που πωλήθηκε στην Ελληνική Τράπεζα («Περιουσιακά Στοιχεία ΣΠΠΣ»). Στο πλαίσιο του ΣΠΠΣ, η ΕΤ μπορεί να υποβάλει αίτημα για πληρωμή («η Απαίτηση») από την Εταιρεία για καθαρές ζημιές στο χαρτοφυλάκιο Περιουσιακών Στοιχείων ΣΠΠΣ σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΣΠΠΣ.

Το ΣΠΠΣ πληροί τον ορισμό ενός χρηματοοικονομικού μέσου σύμφωνα με το ΔΛΠ 32 καθώς δημιουργεί υποχρεώσεις για πληρωμή μετρητών ή δικαιώματα λήψης μετρητών βάσει συμβατικής συμφωνίας.

Ως χρηματοοικονομικό μέσο, η επιμέτρηση εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9. Το ΣΠΠΣ πληροί τον ορισμό παραγώγου και έτσι θα πρέπει να λογίζεται στην δίκαιη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων. Το παράγωγο ορίζεται στο ΔΠΧΑ 9 Παράρτημα Α, και έχει τρία συστατικά μέρη.

(α) σχετίζεται με το αν υπάρχει ένα σχετικό στοιχείο (relevant underlying), το οποίο είναι ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο όπως επιτόκιο ή μη χρηματοοικονομικά στοιχεία όταν αυτά δεν είναι ειδικά για ένα συμβαλλόμενο μέρος της σύμβασης

(β) έλεγχος καθαρής επένδυσης, η αρχική αξία της εγγύησης είναι σαφώς μικρότερη από την αξία των σχετικών δανείων

(γ) είναι ότι το μέσο θα διευθετηθεί σε μελλοντική ημερομηνία.

Το χρηματοοικονομικό μέσο πληροί τις παραπάνω προϋποθέσεις.

Ως παράγωγο, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, θα πρέπει να επιμετρώνται στην δίκαιη αξία στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης, με μεταγενέστερες μεταβολές στην δίκαιη αξία να περιλαμβάνονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων.

5.18.4. Απομείωση

Ο Όμιλος αξιολογεί σε μελλοντική βάση τις Αναμενόμενες Πιστωτικές Ζημιές («ΑΠΖ») για χρεωστικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος και πιστωτικές εκθέσεις που προκύπτουν από συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης. Η μεθοδολογία της απομείωσης που εφαρμόζεται, εξαρτάται από την αξιολόγηση της ύπαρξης σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου.

Ο Όμιλος επιμετρά τις ΑΠΖ και αναγνωρίζει πρόβλεψη για πιστωτική ζημιά σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Η επιμέτρηση των ΑΠΖ αντικατοπτρίζει:

- Ένα αμερόληπτα καθορισμένο και σταθμισμένο βάσει πιθανοτήτων ποσό που καθορίζεται από την αξιολόγηση μιας σειράς πιθανών εκβάσεων,
- Τη διαχρονική αξία του χρήματος, και

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

5.18. Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.18.4. Απομείωση (συνέχεια)

- Λογικές και βάσιμες πληροφορίες οι οποίες είναι διαθέσιμες κατά την ημερομηνία αναφοράς χωρίς αδικαιολόγητο κόστος ή προσπάθεια και αφορούν παρελθοντικά γεγονότα, τρέχουσες συνθήκες και προβλέψεις των μελλοντικών οικονομικών συνθηκών.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων μειώνεται μέσω της χρήσης ενός λογαριασμού πρόβλεψης, και το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων στην «Αύξηση / αντιστροφή προβλέψεων για απομείωση δανείων σε πελάτες και άλλες προβλέψεις για κάλυψη πιστωτικού κινδύνου». Μελλοντικές ανακτήσεις των ποσών για τα οποία είχε προηγουμένως αναγνωριστεί πιστωτική ζημιά πιστώνονται στο ίδιο στοιχείο της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Τα χρεωστικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος παρουσιάζονται στον ισολογισμό καθαρά από την πρόβλεψη για ΑΠΖ. Για συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης αναγνωρίζεται μια ξεχωριστή πρόβλεψη για ΑΠΖ ως υποχρέωση στον ισολογισμό.

Η σημείωση 34.1.2 παρέχει περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με τον τρόπο επιμέτρησης της αναμενόμενης αποζημίωσης πιστωτικής απώλειας.

5.18.5. Λογιστικές διαγραφές (αποσβέσεις)

Ο Όμιλος προβαίνει σε απόσβεση των δανείων και απαιτήσεων όταν δεν έχει πλέον εύλογες προσδοκίες για την ανάκτησή τους. Η απόσβεση πραγματοποιείται μέσω της χρήσεως του λογαριασμού των συσσωρευμένων προβλέψεων που έχει σχηματιστεί.

5.18.6. Μεταβολές συμβατικών όρων

Στις περιπτώσεις μεταβολής των συμβατικών όρων ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού, η μεταβολή θεωρείται σημαντική και ως εκ τούτου οδηγεί σε διακοπή αναγνώρισης του υφιστάμενου μέσου και στην αναγνώριση ενός νέου όταν ικανοποιείται ένα από τα ακόλουθα κριτήρια:

- Αλλαγή εκδότη/πιστούχου
- Αλλαγή νομίσματος
- Συγχώνευση συμβάσεων διαφορετικού τύπου
- Συγχώνευση συμβάσεων που δεν πληρούν στο σύνολό τους το κριτήριο ότι οι ταμειακές ροές είναι αποκλειστικά ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου.
- Προσθήκη ή διαγραφή όρου μετατρεψιμότητας σε μετοχές
- Διάσπαση σύμβασης της οποίας οι ταμειακές ροές δεν είναι αποκλειστικά ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου κατά τέτοιο τρόπο ώστε η αιτία που δεν οδηγεί σε ταμειακές ροές αποκλειστικά τόκου και κεφαλαίου να μην περιλαμβάνεται σε κάποιο από τα νέα μέρη της σύμβασης.

Στην περίπτωση που προκύψει διακοπή αναγνώρισης λόγω ουσιώδους μεταβολής των συμβατικών ταμειακών ροών, η διαφορά ανάμεσα στη λογιστική αξία του υφιστάμενου μέσου και στην δίκαιη αξία του νέου μέσου αναγνωρίζεται άμεσα στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων. Επίσης, στις περιπτώσεις που το αρχικό μέσο αποτιμώταν στην δίκαιη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, το συσσωρευμένο ποσό που είχε αναγνωριστεί στην καθαρή θέση ανακυκλώνεται στα αποτελέσματα. Αντιθέτως, στην περίπτωση που η μεταβολή των συμβατικών ταμειακών ροών δεν είναι ουσιώδης, η λογιστική αξία του μέσου προ απομειώσεως επανυπολογίζεται μέσω της προεξόφλησης των νέων συμβατικών ταμειακών ροών με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο και η τυχόν διαφορά από την τρέχουσα λογιστική αξία προ απομειώσεως αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα. Τα έξοδα που σχετίζονται με την τροποποίηση αναπροσαρμόζουν τη λογιστική αξία του μέσου και αποσβένονται κατά την εναπομένουσα διάρκεια της ζωής του με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

5.18. Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.18.7. Παύση αναγνώρισης

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Ο Όμιλος παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν:

- εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του στοιχείου ενεργητικού ή
- διατηρούνται τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού στοιχείου, αλλά αναλαμβάνεται συμβατική υποχρέωση για την καταβολή των ταμειακών ροών σε τρίτο μέρος ή
- μεταβιβάσει τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών σε μια συναλλαγή στην οποία ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη από την κυριότητα του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού μεταβιβάζονται ή στην οποία ο Όμιλος δεν μεταβιβάζει ούτε διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από την κυριότητα και δεν διατηρεί τον έλεγχο του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού.

Ο Όμιλος πραγματοποιεί συναλλαγές με τις οποίες μεταβιβάζει περιουσιακά στοιχεία αναγνωρισμένα στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης, διατηρεί όμως όλους ή ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη των μεταβιβασθέντων στοιχείων ενεργητικού. Στις περιπτώσεις αυτές, τα μεταβιβαζόμενα στοιχεία ενεργητικού δεν διαγράφονται.

Οποιαδήποτε συμμετοχή σε διαγραμμένα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που δημιουργήθηκε ή διατηρήθηκε από τον Όμιλο αναγνωρίζεται ως ξεχωριστό στοιχείο ενεργητικού ή υποχρέωση.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Ο Όμιλος παύει να αναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν εξοφλείται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Ο Όμιλος επίσης παύει να αναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν οι όροι τροποποιούνται και οι ταμειακές ροές της τροποποιημένης υποχρέωσης είναι ουσιαστικά διαφορετικές, οπότε μια νέα χρηματοοικονομική υποχρέωση με βάση τους τροποποιημένους όρους αναγνωρίζεται σε δίκαιη αξία.

Κατά την διαγραφή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, η διαφορά μεταξύ της αναγραφόμενης αξίας που έχει αποσβεστεί και του καταβληθέντος τιμήματος (συμπεριλαμβανομένων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού εκτός μετρητών ή αναληφθεισών υποχρεώσεων) αναγνωρίζεται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων.

5.18.8. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν, και μόνο όταν, ο Όμιλος έχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών και υπάρχει η πρόθεση είτε διακανονισμού του καθαρού υπολοίπου, είτε είσπραξης του ποσού της απαίτησης με ταυτόχρονη εξόφληση της υποχρέωσης.

5.19. Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος εκτιμήσει ότι έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση που έχει προκληθεί από γεγονότα τα οποία έχουν ήδη επισυμβεί, είναι πιθανό να υπάρξει εκροή περιουσιακών στοιχείων για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης και το ποσό της υποχρέωσης μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις υπολογίζονται με βάση τις μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλημένες στην παρούσα αξία χρησιμοποιώντας ένα προεξοφλητικό προ-φόρου επιτόκιο το οποίο αντανάκλα τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους συναφείς με την υποχρέωση. Όταν ο Όμιλος αναμένει η πρόβλεψη να αποπληρωθεί, για παράδειγμα με βάση ένα ασφαλιστικό συμβόλαιο, η αποπληρωμή αναγνωρίζεται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο μόνο όταν η αποπληρωμή είναι σχεδόν βεβαία.

Στις περιπτώσεις όπου ο Όμιλος είτε δεν μπορεί να υπολογίσει αξιόπιστα το ποσό της υποχρέωσης, είτε δεν είναι πιθανόν ότι θα υπάρξει εκροή περιουσιακών στοιχείων για την εξόφληση της υποχρέωσης, ο Όμιλος προβαίνει σε γνωστοποίηση της ενδεχόμενης υποχρέωσης, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή περιουσιακών στοιχείων είναι απομακρυσμένη.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

5.20. Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αντιπροσωπεύουν ποσά τα οποία είναι πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης.

5.21. Συμβόλαια χρηματοοικονομικών εγγυήσεων

Τα συμβόλαια χρηματοοικονομικών εγγυήσεων είναι συμβόλαια που προβλέπουν συγκεκριμένες πληρωμές από πλευράς του εκδότη για να αποζημιώσει το δικαιούχο λόγω ζημιάς που υπέστη από την αδυναμία συγκεκριμένου οφειλέτη να καταβάλλει πληρωμές σύμφωνα με τους όρους ενός χρηματοοικονομικού μέσου.

Οι χρηματοοικονομικές εγγυήσεις που παρέχει ο Όμιλος σε πελάτες περιλαμβάνουν τις πιστώσεις εισαγωγής και τις εγγυητικές επιστολές.

Οι χρηματοοικονομικές εγγυήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στη δίκαιη αξία κατά την ημερομηνία που δίνονται. Καθότι όλες οι χρηματοοικονομικές εγγυήσεις συμφωνούνται με όρους καθαρών εμπορικών συναλλαγών και η αξία της συμφωνημένης αμοιβής αντιστοιχεί στην αξία της εγγυημένης υποχρέωσης, η αρχική δίκαιη αξία μιας χρηματοοικονομικής εγγύησης είναι μηδενική.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι υποχρεώσεις του Ομίλου για τις χρηματοοικονομικές εγγυήσεις επιμετρούνται στο υψηλότερο ποσό μεταξύ, του ποσού που αναγνωρίστηκε αρχικά, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση δικαιωμάτων, που αναγνωρίζονται ως εισοδήματα σε σταθερή βάση κατά τη διάρκεια της εγγύησης και της καθαρής παρούσας αξίας της καλύτερης διαθέσιμης εκτίμησης της δαπάνης που απαιτείται για το διακανονισμό πιθανής υποχρέωσης που προκύπτει ως αποτέλεσμα της εγγύησης.

5.22. Μετοχικό κεφάλαιο

Μετοχές που εκδόθηκαν και καταβλήθηκαν πλήρως καταχωρούνται στην ονομαστική τους αξία, ταξινομούνται ως μετοχικό κεφάλαιο και περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια.

Όταν θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου αγοράζουν μετοχές της μητρικής εταιρείας, η δίκαιη αξία αυτών των ιδίων μετοχών παρουσιάζεται στο αποθεματικό προσόδου που περιλαμβάνεται στα ίδια κεφάλαια. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά από την πώλησή τους αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια.

Έξοδα που συνδέονται άμεσα με την αύξηση εγκεκριμένου κεφαλαίου και έκδοση μετοχικού κεφαλαίου αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια τη χρονιά που πραγματοποιούνται.

5.23. Μερίσματα

Τα μερίσματα αναγνωρίζονται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο έτος που έχουν εγκριθεί. Πιο συγκεκριμένα, τα ενδιάμεσα μερίσματα αναγνωρίζονται ως υποχρέωση στο έτος που εγκρίνονται από την Επιτροπή της Εταιρείας. Τα τελικά μερίσματα αναγνωρίζονται στο έτος που εγκρίνονται από τους μετόχους της Εταιρείας. Σύμφωνα με τους Ειδικούς Κανονισμούς της ΣΕΔΙΠΕΣ δεν θα διατίθενται οποιαδήποτε κέρδη πριν από την αποπληρωμή των υποχρεώσεων της Εταιρείας προς την Κυπριακή Δημοκρατία.

5.24. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις αναπροσαρμόζονται για γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά την περίοδο αναφοράς και μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων από την Επιτροπή, όταν τα γεγονότα αυτά προσφέρουν πρόσθετες πληροφορίες για την εκτίμηση πασών σχετικών με υφιστάμενες καταστάσεις κατά την ημερομηνία αναφοράς.

5.25. Συγκριτικά ποσά

Τα συγκριτικά ποσά που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις αναπροσαρμόζονται, όπου κρίνεται αναγκαίο, για να συνάδουν με τον τρόπο παρουσίασης του τρέχοντος έτους.

5.26. Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου περιλαμβάνει τα έσοδα από τόκους, τα έσοδα δικαιωμάτων και προμηθειών, τα καθαρά κέρδη ή ζημιές από διάθεση και επανεκτίμηση συναλλάγματος και χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και άλλα έσοδα.

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

5.27. Ξένα νομίσματα

Συναλλαγές σε ξένα νομίσματα καταχωρούνται με βάση τη συναλλαγματική ισοτιμία μεταξύ του νομίσματος λειτουργίας και του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Χρηματικά στοιχεία σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται σε Ευρώ με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς. Τα μη χρηματικά στοιχεία σε ξένο νόμισμα που επιμετρούνται σε ιστορικό κόστος μετατρέπονται με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ίσχυαν κατά την ημερομηνία αρχικής αναγνώρισής τους. Τα μη χρηματικά στοιχεία σε ξένο νόμισμα που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μετατρέπονται με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ίσχυαν κατά την ημερομηνία καθορισμού της δίκαιης αξίας. Όλες οι συναλλαγματικές διαφορές καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

6. Τόκοι εισπρακτέοι

	2025 €'000	2024 €'000
Δάνεια σε πελάτες	83.961	93.791
Καταθέσεις σε τράπεζες	2.712	3.979
Έσοδα από τόκους από επενδύσεις σε χρεόγραφα	765	571
	87.438	98.341

Οι τόκοι εισπρακτέοι από δάνεια σε πελάτες για το 2025 περιλαμβάνουν τόκους εισπρακτέους στο ανακτήσιμο ποσό των απομειωμένων χορηγήσεων ύψους €57.189χιλ. (2024: €66.799χιλ.).

7. Τόκοι πληρωτέοι

	2025 €'000	2024 €'000
Κυβερνητική κατάθεση	21.957	24.120
Δάνεια πληρωτέα	42	41
Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	789	1.367
	22.788	25.528

Η Κυβερνητική κατάθεση φέρει σταθερό επιτόκιο ύψους 1,0% (Σημ. 22).

8. Άλλα καθαρά κέρδη

	2025 €'000	2024 €'000
Καθαρό κέρδος από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	6	3
Καθαρό κέρδος από πώληση ακινήτων προς πώληση	3.331	6.125
Καθαρή (ζημιά)/ κέρδος από πώληση ακινήτων για επένδυση	(928)	3.437
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) δίκαιων αξιών σε ακίνητα για επένδυση (Σημ. 17)	2.876	(966)
Καθαρό κέρδος από επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων (Σημ. 16.2)	179	1.910
Χρέωση για μείωση στην αξία των ακινήτων προς πώληση (Σημ. 15)	(6.623)	(6.171)
Κέρδος από επανεκτίμηση ταμειακών ροών ΣΠΠΣ (Σημ.35.1)	-	10.648
Κέρδος από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων (Σημ.16.2)	-	264
Κέρδος από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε αποσβεσμένο κόστος (Σημ.16.1)	-	30
Ζημιά από πώληση χαρτοφυλακίου δανείων (Σημ. 14.2)	-	(3.842)
Αποζημίωση Συμφωνίας Τερματισμού της Συμφωνίας Μεταφοράς Εργασιών	(10.000)	-
Άλλα κέρδη	23.533	1.455
	12.374	12.893

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

9. Κόστος προσωπικού

	2025 €'000	2024 €'000
Μισθοί και ημερομίσθια	16.835	16.150
Κοινωνικές ασφαλίσεις και άλλα Κυβερνητικά ταμεία	1.869	1.757
Εισφορές σε άλλα ταμεία	830	815
ΓΕΣΥ	486	464
Εισφορές στο ταμείο προνοίας	1.469	1.391
Έξοδα βάσει Σχεδίου Εθελούσιας Αποχώρησης	-	3.569
	21.489	24.146
Άλλα έξοδα προσωπικού	104	91
	21.593	24.237

Αριθμός υπαλλήλων κατά το τέλος του έτους (συμπεριλαμβανομένων και των Μελών της Επιτροπείας υπό την εκτελεστική τους ιδιότητα)

317 318

Η αμοιβή των μελών της Επιτροπείας παρουσιάζεται στη σημείωση 32.1.

Ο Όμιλος, εκτός από τις υποχρεωτικές συνεισφορές για Κοινωνικές Ασφαλίσεις και άλλα Κυβερνητικά Ταμεία, με βάση τις συλλογικές συμβάσεις εργασίας συνεισφέρει και στα ακόλουθα, τα οποία περιλαμβάνονται στις εισφορές σε άλλα ταμεία:

(α) Ιατροφαρμακευτική περίθαλψη:

Παρέχεται στους υπαλλήλους ιατροφαρμακευτική περίθαλψη, ως ακολούθως:

- Μέσω του Ταμείου Υγείας ΕΤΥΚ, για την οποία ο Όμιλος συνεισφέρει καθορισμένη εισφορά 2,50% επί του συνόλου των απολαβών του έτους (βασικός + τιμάρημος).
- Μέσω του Παγκύπριου Συνεργατικού Ταμείου Υγείας, για την οποία ο Όμιλος συνεισφέρει καθορισμένη εισφορά 2,50% επί του συνόλου των απολαβών του έτους (βασικός + τιμάρημος).
- Μέσω καθορισμένων σχεδίων ασφαλιστικών εταιρειών.

(β) Ασφάλιστρα ζωής:

Παρέχεται στους υπαλλήλους σχέδιο ομαδικής ασφάλειας ζωής, μέσω καθορισμένων σχεδίων ασφαλιστικών εταιρειών.

Ο Όμιλος επιπρόσθετα, λειτουργεί σχέδια καθορισμένων συνεισφορών, τα Ταμεία Προνοίας Υπαλλήλων, τα οποία εταιμάζουν ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις. Η εισφορά εργοδότη είναι στο 9% επί του συνολικού μισθού του έτους (βασικός + τιμάρημος). Λειτουργεί επίσης και Ταμείο Ευημερίας με την εισφορά του εργοδότη να ανέρχεται στο 0,5% επί του συνολικού μισθού του έτους (βασικός + τιμάρημος).

Σχέδιο Εθελούσιας Αποχώρησης:

Η ΚΕΔΙΠΕΣ τον Οκτώβριο 2023 προχώρησε σε Σχέδιο Εθελούσιας Αποχώρησης με ημερομηνία λήξης τις 31 Μαρτίου 2024. Το Σχέδιο αποδέχτηκαν συνολικά 27 άτομα με κόστος συνολικά €4,3εκ.

10. Άλλα λειτουργικά έξοδα

Δικαιώματα πληρωτέα

Στα άλλα λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνονται δικαιώματα πληρωτέα από Συμφωνία Εξυπηρέτησης Χαρτοφυλακίου (SLA) που αφορούν την συμφωνία με τη doValue ύψους €33,3εκ. (2024: €39,0εκ.).

Αμοιβές ελεγκτών

Οι συνολικές αμοιβές προς τους νόμιμους ελεγκτές του Ομίλου σχετικά με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και των θυγατρικών εταιριών καθώς και άλλες αμοιβές προς τους νόμιμους ελεγκτές ανέρχονται σε €278χιλ. για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 (2024: €290χιλ.). Οι συνολικές αμοιβές που αναγνωρίστηκαν κατά τη περίοδο αναλύονται ως ακολούθως:

	2025 €'000	2024 €'000
Αμοιβή ελεγκτών	278	290
Λοιπές υπηρεσίες	-	4
	278	294

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

11. (Αύξηση)/αντιστροφή προβλέψεων για απομείωση δανείων σε πελάτες και άλλες προβλέψεις για κάλυψη πιστωτικού κινδύνου

	2025 €'000	2024 €'000
Δάνεια σε πελάτες (Σημ.34.1.5)	(25.501)	24.186
Εγγυητικές επιστολές (Σημ.31)	361	(368)
	(25.140)	23.818

12. Φορολογία

12.1. Φορολογία που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα έτους

	2025 €'000	2024 €'000
Εταιρικός φόρος – προηγούμενων ετών	35	-
Αμυντική εισφορά – τρέχοντος έτους	72	86
Αμυντική εισφορά – προηγούμενων ετών	1.018	-
Φόρος κεφαλαιουχικών κερδών	13	320
Αναβαλλόμενη φορολογία -χρέωση/(πίστωση) (Σημ.27)	195	(895)
	1.333	(489)

Ο φόρος επί των αποτελεσμάτων του Ομίλου, πριν τη φορολογία, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας ως εξής:

	2025 €'000	2024 €'000
(Ζημιά)/κέρδος πριν τη φορολογία	(15.360)	31.976
Ενεργός φορολογικός συντελεστής	12,5%	12,5%
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας	(1.920)	3.997
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	3.341	5.812
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	(5.086)	(6.163)
Φορολογική ζημιά επίδρασης από μεταφορά	-	(6.848)
Φορολογική επίδραση κέρδους έτους	4.160	3.202
Εταιρικός φόρος - προηγούμενων ετών	35	-
Αμυντική εισφορά - τρέχοντος έτους	72	86
Αμυντική εισφορά – προηγούμενων ετών	1.018	-
Φόρος κεφαλαιουχικών κερδών	13	320
Αναβαλλόμενη φορολογία	195	(895)
Φορολογική επίδραση συμψηφισμού ζημιάς εταιρειών ομίλου	(495)	-
	1.333	(489)

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου μέχρι και τις 31 Δεκεμβρίου 2025 ήταν 12,5%. Η Εταιρεία υπόκειται σε φορολογία για εισοδήματα που προέρχονται από συναλλαγές με μη μέλη.

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 13 του Περί Φορολογίας του Εισοδήματος Νόμου 118(I)/02, φορολογικές ζημιές των εταιρειών του Ομίλου στην Κύπρο που δε συμψηφίζονται με φορολογητέα εισοδήματα άλλων εταιρειών του Ομίλου στην Κύπρο, μεταφέρονται και συμψηφίζονται με φορολογητέα εισοδήματα επόμενων ετών. Φορολογικές ζημιές που αφορούν τα έτη από το 2006 και μετά, μπορούν να μεταφέρονται και να συμψηφίζονται με φορολογητέα κέρδη μόνο των πέντε αμέσως επόμενων ετών. Τα ακαθάριστα ενοίκια (μείον 25%) που εισπράττει ο Όμιλος υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με συντελεστή 3%. Εταιρείες που δεν διανέμουν το 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως αυτά προσδιορίζονται με βάση τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά τη διάρκεια των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, λογίζονται κατά την 31 Δεκεμβρίου του δεύτερου έτους πως έχουν διανέμει αυτό το ποσό ως μέρισμα. Το ποσό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε μέχρι την 31 Δεκεμβρίου του δεύτερου έτους για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται.

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

12. Φορολογία (συνέχεια)

12.1. Φορολογία που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα έτους (συνέχεια)

Τον Δεκέμβριο 2025, θεσπίστηκαν σημαντικά μέτρα φορολογικής μεταρρύθμισης, με τις περισσότερες αλλαγές να ισχύουν από την 1η Ιανουαρίου 2026. Μεταξύ των πιο αξιοσημείωτων αλλαγών που αναμένεται να επηρεάσουν τις περισσότερες εταιρείες είναι, ενδεικτικά, η αύξηση του συντελεστή φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων από 12,5% σε 15%, η παράταση της περιόδου μεταφοράς ζημιών από τον φόρο νομικών προσώπων από 5 σε 7 έτη και η κατάργηση των κανόνων διανομής θεωρούμενων μερισμάτων για τα εταιρικά κέρδη που αποκτήθηκαν μετά την 1η Ιανουαρίου 2026.

13. Καταθέσεις σε τράπεζες

Οι καταθέσεις σε τράπεζες αφορούν καταθέσεις ρευστών διαθέσιμων και παρουσιάζονται όπως πιο κάτω:

	2025 €'000	2024 €'000
Καταθέσεις σε κυπριακές τράπεζες	156.355	164.983
	<u>156.355</u>	<u>164.983</u>
Διάρκεια μέχρι την λήξη:	2025 €'000	2024 €'000
Σε πρώτη ζήτηση	40.814	44.700
Εντός τριών μηνών	55.235	120.283
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	60.306	-
	<u>156.355</u>	<u>164.983</u>

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 οι καταθέσεις σε τράπεζες με διάρκεια εντός τριών μηνών για σκοπούς ενοποιημένης κατάστασης των ταμειακών ροών ανέρχονται σε €96.049χιλ. (2024: €164.983χιλ.) (Σημ.30).

Η έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο αναφορικά με τις πιο πάνω καταθέσεις γνωστοποιείται και στη σημείωση 34.1 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

14. Δάνεια σε πελάτες

	2025 €'000	2024 €'000
Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος (Σημ. 14.1)	1.185.431	1.471.170
Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (Σημ. 14.2)	262.988	237.766
	<u>1.448.419</u>	<u>1.708.936</u>

14.1. Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος

	2025 €'000	2024 €'000
Δάνεια σε πελάτες – μικτή αξία	3.370.226	3.910.400
Χορηγήσεις για αποπληρωμή προσφυγικών καταθέσεων – μικτή αξία	36.758	36.758
Μακροπρόθεσμες χορηγήσεις για γεωργική ανάπτυξη – μικτή αξία	2.436	2.438
	<u>3.409.420</u>	<u>3.949.596</u>
Δεδουλευμένοι τόκοι	228	418
	<u>3.409.648</u>	<u>3.950.014</u>
Προβλέψεις για απομείωση	(2.224.217)	(2.478.844)
	<u>1.185.431</u>	<u>1.471.170</u>

Οι προβλέψεις για απομείωση και η έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 34.1.

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

14. Δάνεια σε πελάτες (συνέχεια)

14.2. Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων

	2025 €'000	2024 €'000
Δάνεια σε πελάτες – μικτή αξία	278.394	247.848
	278.394	247.848
Προβλέψεις για απομείωση	(12.332)	(9.067)
	266.062	238.781
Αναπροσαρμογή δανείων σε πελάτες σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	(3.074)	(1.015)
	262.988	237.766

Το Δεκέμβριο 2023 η ΚΕΔΙΠΕΣ προχώρησε στην υπογραφή συμφωνίας με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ, για την πώληση χαρτοφυλακίου εξυπηρετούμενων και ενήμερων αναδιαρθρωμένων χορηγήσεων με συνολική μικτή λογιστική αξία κατά τις 31 Δεκεμβρίου 2022 (ημερομηνία αναφοράς της συμφωνίας) ύψους €58,4εκ.. Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε τον Μάρτιο του 2024 μετά τη λήψη των αναγκαίων εγκρίσεων. Το χαρτοφυλάκιο που πωλήθηκε αφορούσε δάνεια τα οποία ήταν αποτιμημένα στη δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων και ταξινομημένα στο Στάδιο 1. Η μικτή αξία του εν λόγω χαρτοφυλακίου κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συναλλαγής ανερχόταν σε €51,1εκ. και η ΚΕΔΙΠΕΣ αναγνώρισε καθαρή ζημιά από την πώληση ύψους €3,8εκ. (Σημ. 8). Κατά την πώληση πιστωτικό υπόλοιπο €0,3εκ. μεταφέρθηκε από το αποθεματικό δίκαιης αξίας στον λογαριασμό αποτελεσμάτων.

Κατά την διάρκεια του έτους ο Όμιλος επαναταξινόμησε επιπρόσθετα δάνεια στην δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων. Συγκεκριμένα από την 1 Ιανουαρίου 2025 το επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης συγκεκριμένων χαρτοφυλακίων με μικτή λογιστική αξία €71.632χιλ. άλλαξε, με την Διεύθυνση να αποφασίζει πως ο στόχος αποπληρωμής τους θα επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση τους. Ως αποτέλεσμα της απόφασης αυτής, από την 1 Ιανουαρίου 2025 και μετά, τα συγκεκριμένα χαρτοφυλάκια επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων και η απόφαση επέφερε ανακατανομή την 1 Ιανουαρίου 2025 από το τακτικό αποθεματικό στα αποθεματικά δίκαιης αξίας ύψους €4.803χιλ., όπως αυτό προβλέπεται από το ΔΠΧΑ 9. Η λογιστική αξία των δανείων και άλλων χορηγήσεων σε πελάτες σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων μετά την αναπροσαρμογή δίκαιης αξίας την 1 Ιανουαρίου 2025 ήταν ύψους €61.616χιλ..

Οι προβλέψεις για απομείωση και η έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 34.1. Η διαδικασία εκτίμησης της δίκαιης αξίας γνωστοποιείται στη σημείωση 35.

15. Ακίνητα προς πώληση

	2025 €'000	2024 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	291.108	354.247
Προσθήκες	39.238	51.766
Πωλήσεις	(88.248)	(108.734)
Χρέωση για μείωση στην αξία των ακινήτων προς πώληση	(6.623)	(6.171)
Μεταφορά από τα ακίνητα, εγκαταστάσεις & εξοπλισμό	1.071	-
Μεταφορά προς τα ακίνητα για επένδυση	(337)	-
Μεταφορά από τα ακίνητα για επένδυση	4.441	-
Στις 31 Δεκεμβρίου	240.650	291.108

Κατά τη διάρκεια του έτους τα ακίνητα προς πώληση έτυχαν αξιολόγησης για τυχόν απομείωση κυρίως από ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές. Περισσότερες γνωστοποιήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση σε δίκαιη αξία των ακινήτων προς πώληση παρατίθενται στη σημείωση 35 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Τα ακίνητα προς πώληση συμπεριλαμβάνουν ακίνητα που αποκτήθηκαν έναντι χρεών ύψους €143.622χιλ. (2024: €194.267χιλ.). Ο Όμιλος προχώρησε σε προσθήκες ακινήτων που αποκτήθηκαν έναντι χρεών κατά τη διάρκεια του έτους ύψους €39.238χιλ. (2024: €51.766χιλ.) και σε πωλήσεις ύψους €85.113χιλ. (2024: €102.836χιλ.).

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

16. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	2025 €'000	2024 €'000
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος (Σημ. 16.1)	30.338	29.281
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων (Σημ.16.2)	3.942	3.763
	34.280	33.044

Η κίνηση του έτους στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζεται πιο κάτω:

	2025 €'000	2024 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	33.044	1.853
Προσθήκες	25.059	42.247
Εξόφληση	(24.767)	(10.996)
Πωλήσεις	-	(2.541)
Τόκοι	765	571
Καθαρό κέρδος από επανεκτίμηση στο λογαριασμό αποτελεσμάτων	179	1.910
Στις 31 Δεκεμβρίου	34.280	33.044

16.1. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος

	2025 €'000	2024 €'000
Ομόλογα	30.338	29.281
Ομόλογα		
Χώρες μελών Ευρωπαϊκής Ένωσης	16.328	21.932
Υπερεθνικοί οργανισμοί Ευρωπαϊκής Ένωσης	14.010	7.349
	30.338	29.281

Η κίνηση του έτους στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος παρουσιάζεται πιο κάτω:

	2025 €'000	2024 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	29.281	-
Προσθήκες	25.059	42.247
Εξόφληση	(24.767)	(10.996)
Πωλήσεις	-	(2.541)
Τόκοι	765	571
	30.338	29.281

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος αποτελούνται από ομόλογα.

Η ανάλυση των επενδύσεων σε ομόλογα με βάση την εναπομένουσα συμβατική λήξη τους από την ημερομηνία αναφοράς παρουσιάζεται πιο κάτω:

	2025 €'000	2024 €'000
Ανάλυση αποπληρωμής		
Εντός τριών μηνών	5.360	9.059
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	20.416	13.333
Μεταξύ ενός και πέντε ετών	4.562	6.889
	30.338	29.281

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

16. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

16.1. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος (συνέχεια)

Τα ακόλουθα περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα σε σχέση με τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος:

	2025 €'000	2024 €'000
Καθαρό κέρδος από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε αποσβεσμένο κόστος (Σημ.8)	-	30
Καθαρό κέρδος από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε αποσβεσμένο κόστος	-	30

Η έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο παρουσιάζεται αναλυτικά στη σημείωση 35.1.

16.2. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων

	2025 €'000	2024 €'000
Μετοχές	3.942	3.763
	3.942	3.763
Μετοχές		
Εισηγμένες σε χρηματιστήρια	3.942	3.763
Μη εισηγμένες	-	-
	3.942	3.763

Η κίνηση του έτους στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων παρουσιάζεται πιο κάτω:

	2025 €'000	2024 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	3.763	1.853
Καθαρό κέρδος από επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	179	1.910
Στις 31 Δεκεμβρίου	3.942	3.763

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων αποτελούνται από μετοχές. Για επενδύσεις που εμπορεύονται σε αγορές με έντονη κίνηση, η δίκαιη αξία καθορίζεται σύμφωνα με τις επίσημες τιμές προσφοράς του Χρηματιστηρίου. Για άλλες επενδύσεις, η δίκαιη αξία υπολογίζεται σύμφωνα με τις τρέχουσες τιμές αγοράς παρόμοιων τίτλων ή σύμφωνα με την προεξόφληση των ταμειακών ροών των πραγματικών περιουσιακών στοιχείων.

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

16. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

16.2. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων (συνέχεια)

Τα ακόλουθα περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα σε σχέση με τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων:

	2025 €'000	2024 €'000
Καθαρό κέρδος από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων (Σημ.8)	-	264
Καθαρό κέρδος από επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων (Σημ.8)	179	1.910
Καθαρό κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	179	2.174

Περισσότερες γνωστοποιήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση σε δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων παρατίθενται στη σημείωση 35 των οικονομικών καταστάσεων.

17. Ακίνητα για επένδυση

	2025 €'000	2024 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	74.589	92.405
Προσθήκες	54.703	61
Πωλήσεις	(3.097)	(16.243)
Αναπροσαρμογή δίκαιης αξίας	2.876	(966)
Μεταφορά προς τα ακίνητα και εγκαταστάσεις	(587)	-
Μεταφορά από τα ακίνητα και εγκαταστάσεις	379	-
Μεταφορά προς τα ακίνητα προς πώληση	(4.441)	-
Μεταφορά από τα ακίνητα προς πώληση	337	-
Άλλες μεταφορές	668	(668)
Στις 31 Δεκεμβρίου	125.427	74.589

Τα ακίνητα για επένδυση επανεκτιμώνται κάθε χρόνο στις 31 Δεκεμβρίου σε δίκαιη αξία, η οποία είναι η αξία στην ελεύθερη αγορά. Οι δίκαιες αξίες βασίζονται κυρίως σε εκτιμήσεις από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές. Περισσότερες γνωστοποιήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση σε δίκαιη αξία των ακινήτων για επένδυση παρατίθενται στη σημείωση 35 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 πραγματοποιήθηκε ζημιά ύψους €928χιλ. (2024: κέρδος €3.437χιλ.) από την πώληση ακινήτων για επένδυση (Σημ. 8).

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

18. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

2025	Γη και κτίρια €'000	Μηχανήματα και εξοπλισμός €'000	Σύνολο €'000
Κόστος ή εκτίμηση			
Την 1 Ιανουαρίου	17.316	63.875	81.191
Προσθήκες	166	520	686
Πωλήσεις	-	(44)	(44)
Αναπροσαρμογή για επανεκτίμηση	593	-	593
Μεταφορά από ακίνητα για επένδυση	587	-	587
Μεταφορά προς τα ακίνητα για επένδυση	(379)	-	(379)
Μεταφορά στα ακίνητα προς πώληση	(1.071)	-	(1.071)
Μεταφορά συσσωρευμένων αποσβέσεων στο κόστος	(308)	-	(308)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	16.904	64.351	81.255
	Γη και κτίρια	Μηχανήματα και εξοπλισμός	Σύνολο
Αποσβέσεις			
Την 1 Ιανουαρίου	61	63.009	63.070
Επιβάρυνση για το έτος	260	366	626
Επί πωλήσεων	-	(43)	(43)
Μεταφορά συσσωρευμένων αποσβέσεων στο κόστος	(308)	-	(308)
Άλλες μεταφορές	-	(13)	(13)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	13	63.319	63.332
Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	16.891	1.032	17.923
	Γη και κτίρια	Μηχανήματα και εξοπλισμός	Σύνολο
2024	€'000	€'000	€'000
Κόστος ή εκτίμηση			
Την 1 Ιανουαρίου	17.262	63.830	81.092
Προσθήκες	148	140	288
Πωλήσεις	-	(23)	(23)
Αναπροσαρμογή για επανεκτίμηση	81	-	81
Μεταφορά συσσωρευμένων αποσβέσεων στο κόστος	(242)	-	(242)
Άλλες μεταφορές	67	(72)	(5)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	17.316	63.875	81.191
	Γη και κτίρια	Μηχανήματα και εξοπλισμός	Σύνολο
Αποσβέσεις			
Την 1 Ιανουαρίου	46	62.597	62.643
Επιβάρυνση για το έτος	257	447	704
Επί πωλήσεων	-	(22)	(22)
Μεταφορά συσσωρευμένων αποσβέσεων στο κόστος	(242)	-	(242)
Άλλες μεταφορές	-	(13)	(13)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	61	63.009	63.070
Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	17.255	866	18.121

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

18. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

Η γη και τα κτίρια επανεκτιμώνται κάθε χρόνο, λαμβάνοντας υπόψη κυρίως εκτιμήσεις από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές που έγιναν με βάση την δίκαιη αξία. Η αναπροσαρμογή από την επανεκτίμηση μετά την αφαίρεση της αναβαλλόμενης φορολογίας καταχωρείται στα αποθεματικά δίκαιης αξίας στα ίδια κεφάλαια.

Στην ενοποιημένη κατάσταση των ταμειακών ροών οι εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού περιλαμβάνουν:

	2025 €'000	2024 €'000
Καθαρή λογιστική αξία	1	1
Κέρδος από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (Σημ. 8)	6	3
Εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	7	4

Περισσότερες γνωστοποιήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση σε δίκαιη αξία των ακινήτων για ιδίαν χρήση παρατίθενται στη σημείωση 35 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

19. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

2025	Λογισμικά προγράμματα €'000
Κόστος	
Την 1 Ιανουαρίου	31.140
Προσθήκες	624
Στις 31 Δεκεμβρίου	31.764
Αποσβέσεις	
Την 1 Ιανουαρίου	27.864
Επιβάρυνση για το έτος	217
Στις 31 Δεκεμβρίου	28.081
Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	3.683
2024	Λογισμικά προγράμματα €'000
Κόστος	
Την 1 Ιανουαρίου	30.004
Προσθήκες	1.136
Στις 31 Δεκεμβρίου	31.140
Αποσβέσεις	
Την 1 Ιανουαρίου	27.686
Επιβάρυνση για το έτος	178
Στις 31 Δεκεμβρίου	27.864
Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	3.276

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

20. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Οι σημαντικές εταιρείες των οποίων τα στοιχεία ενοποιήθηκαν παρουσιάζονται πιο κάτω:

Όνομα	Χώρα συστάσεως	% Ιδιοκτησίας 31 Δεκεμβρίου 2025	% Ιδιοκτησίας 31 Δεκεμβρίου 2024	Κύριες δραστηριότητες
Κυπριακή Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ	Κύπρος	100	100	Διαχείριση περιουσιακών στοιχείων
CCSRE Real Estate Company Ltd	Κύπρος	100	100	Διαχείριση ακινήτων
ΚΕΔΙΠΕΣ ΕΕΔ Λτδ	Κύπρος	100	100	Διαχείριση ακινήτων

Οι εταιρείες CCSRE Real Estate Company Ltd και ΚΕΔΙΠΕΣ ΕΕΔ Λτδ είναι 100% θυγατρικές της ΚΕΔΙΠΕΣ. Η ΚΕΔΙΠΕΣ ΕΕΔ Λτδ ιδρύθηκε τον Απρίλιο 2023. Η Εταιρεία ελέγχει επίσης εταιρείες ειδικού σκοπού που είναι 100% θυγατρικές της CCSRE.

21. Λοιπά περιουσιακά στοιχεία

	2025 €'000	2024 €'000
Προπληρωμές	759	601
Χρεώστες ενοικίων	101	78
Χρεώστες πώλησης περιουσιακών στοιχείων	17.149	21.022
Άλλα εισπρακτέα	35.118	5.090
	53.127	26.791

Οι χρεώστες πώλησης περιουσιακών στοιχείων αφορούν κυρίως πωλήσεις ακινήτων. Τα άλλα εισπρακτέα περιλαμβάνουν ποσό ύψους €27εκ. που κατέβαλε η ΚΕΔΙΠΕΣ προς την Eurobank για τη Συμφωνία Επαναγοράς Μη-εξυπηρετούμενων Δανείων. Περισσότερες πληροφορίες αναφέρονται στη σημείωση 1.2.1..

Η έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με λοιπά περιουσιακά στοιχεία γνωστοποιείται στη σημείωση 34.1 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

22. Κυβερνητική κατάθεση

	2025 €'000	2024 €'000
Κυβερνητική κατάθεση	2.078.193	2.267.845
	2.078.193	2.267.845
Δεδουλευμένοι τόκοι	-	-
	2.078.193	2.267.845

Η κατάθεση αφορά την κατάθεση της Κυπριακής Δημοκρατίας η οποία φέρει σταθερό επιτόκιο ύψους 1,0% και είναι πληρωτέα με προειδοποίηση 30 ημερών. Η κατάθεση είναι εξασφαλισμένη (i) με εκχώρηση των περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου προς την Κυπριακή Δημοκρατία και (ii) με συμφωνίες εξασφαλίσεων που υπογράφηκαν μαζί με την Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων (σημειώσεις 2.4, 32.2, 34.3).

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

23. Άλλα δάνεια

	2025 €'000	2024 €'000
Δάνεια για επαναδραστηριοποίηση εκτοπισθέντων	2.995	2.995
Άλλα δάνεια πληρωτέα	635	616
	3.630	3.611

Τα δάνεια προς τον Όμιλο για την επαναδραστηριοποίηση των εκτοπισθέντων καθώς επίσης και τα δάνεια που χορήγησε ο Όμιλος στους εκτοπισθέντες χορηγήθηκαν την περίοδο 1974-1984, είναι από την 1 Ιανουαρίου 2001 άτοκα και η αποπληρωμή τους γίνεται κατά τον ίδιο χρόνο και με το ίδιο ποσό που εισπράττεται από τους οφειλότες.

24. Δάνειο για αποπληρωμή προσφυγικών καταθέσεων

	2025 €'000	2024 €'000
Κυπριακή Κυβέρνηση	36.534	36.534

Το δάνειο προς τον Όμιλο για αποπληρωμή προσφυγικών καταθέσεων, καθώς επίσης και τα δάνεια που χορήγησε ο Όμιλος στους εκτοπισθέντες και που αναφέρονται στη σημείωση 14.1, είναι άτοκα και παγιοποιημένα.

25. Λοιπές υποχρεώσεις

	2025 €'000	2024 €'000
Υποχρέωση για ΣΠΠΣ	30.141	28.409
Αποζημιώσεις πρόωρης αφυπηρέτησης	42	63
Άλλες υποχρεώσεις	57.595	92.182
	87.778	120.654

Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων («Asset Protection Scheme» και «ΣΠΠΣ»):

Η συναλλαγή με την Ελληνική Τράπεζα (Σημ. 1.2.1) περιλάμβανε επίσης τη δημιουργία από την Εταιρεία ενός Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων στο οποίο συμμετέχει και η Κυπριακή Δημοκρατία ως εγγυητής των υποχρεώσεων της Εταιρείας, μέσω σύναψης σύμβασης εγγύησης με την Ελληνική Τράπεζα. Η ονομαστική αξία των περιουσιακών στοιχείων που καλύπτονταν από το ΣΠΠΣ κατά την μεταφορά στην Ελληνική Τράπεζα ανερχόταν στα €2.608εκ. και η αξία αναφοράς στα €2.271εκ..

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 η συνολική αξία αναφοράς των περιουσιακών στοιχείων που καλύπτονται από το ΣΠΠΣ ανερχόταν σε €866εκ.. Σε περίπτωση αδυναμίας καταβολής πληρωμής σε σχέση με τις εν λόγω υποχρεώσεις από τον Όμιλο, ενεργοποιούνται οι πρόνοιες της Σύμβασης Παροχής Κρατικής Εγγύησης. Οι σημειώσεις 5.18.3 και 35 παρέχουν περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τον τρόπο επιμέτρησης της σχετικής υποχρέωσης.

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2025 η ΚΕΔΙΠΕΣ και η Eurobank υπέγραψαν συμφωνία για τερματισμό του ΣΠΠΣ και το ΣΠΠΣ τερματίστηκε στις 30 Ιανουαρίου 2026. Περισσότερες πληροφορίες για τη συμφωνία αναφέρονται στις σημειώσεις 1.2.1. και 36.

26. Πληρωτέοι φόροι

	2025 €'000	2024 €'000
Εταιρικός φόρος	439	439
Άλλοι φόροι	643	825
Πληρωτέοι φόροι	1.082	1.264

Οι πληρωτέοι φόροι περιλαμβάνονται στις Άλλες υποχρεώσεις (Σημ. 25).

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

27. Αναβαλλόμενη φορολογία

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται πλήρως πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές με τη μέθοδο της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας (Σημ.12).

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται σχετικά με φορολογικές ζημιές και φορολογικές απαιτήσεις που δεν έχουν αξιοποιηθεί και προσωρινές φορολογήσιμες διαφορές, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων μπορούν να χρησιμοποιηθούν. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις επανεκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και μειώνονται στο βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα πραγματοποιηθεί το σχετικό φορολογικό όφελος.

Η αναβαλλόμενη φορολογία επιμετρείται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς.

Η κίνηση του λογαριασμού αναβαλλόμενης φορολογίας είναι ως εξής:

Υποχρεώσεις αναβαλλόμενης φορολογίας:

	Επανεκτίμηση γης και κτιρίων	Κέρδη/(ζημιές) δίκαιων αξιών σε ακίνητα για επένδυση	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000
1 Ιανουαρίου 2024	4.480	(667)	3.813
Χρέωση / (πίστωση) ως ακολούθως:			
- Ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων (Σημ.12.1)	(1.776)	881	(895)
Άλλες μεταφορές	(124)	(214)	(338)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 / 1 Ιανουαρίου 2025	2.580	-	2.580
Χρέωση / (πίστωση) ως ακολούθως:			
- Ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων (Σημ.12.1)	195	-	195
Άλλες μεταφορές	(287)	-	(287)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2024	2.488	-	2.488

28. Μετοχικό κεφάλαιο

	31 Δεκεμβρίου 2025	31 Δεκεμβρίου 2025	31 Δεκεμβρίου 2024	31 Δεκεμβρίου 2024
	Αριθμός μετοχών	€'000	Αριθμός μετοχών	€'000
Εγκεκριμένο				
6.177.864.327 μετοχές προς €0,28 η κάθε μία	6.177.864.327	1.729.802	6.177.864.327	1.729.802
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και πληρώθηκε εξολοκλήρου				
Στις 31 Δεκεμβρίου	5.989.080.696	1.676.942	5.989.080.696	1.676.942

Το συνολικό εκδομένο και πλήρως πληρωμένο μετοχικό κεφάλαιο στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ήταν 5.989.080.696 (2024: 5.989.080.696) μετοχές ονομαστικής αξίας €0,28 (2024: €0,28) η κάθε μία.

Από τις 3 Σεπτεμβρίου 2018 κάθε μέλος-μέτοχος συνεργατικής εταιρείας έχει μόνο μια ψήφο ανεξαρτήτως του αριθμού μετοχών που κατέχει. Σημειώνεται ότι η Κυπριακή Δημοκρατία και το Ταμείο Ανακεφαλαιοποίησης δεν θεωρούνται μέλη.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

28. Μετοχικό κεφάλαιο (συνέχεια)

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, το ποσοστό συμμετοχής της Κυπριακής Δημοκρατίας στην ιδιοκτησιακή δομή της Εταιρείας ανερχόταν περίπου στο 77%, του Ταμείου Ανακεφαλαιοποίησης περίπου στο 22%, των Συνεργατικών Εταιρειών Συμμετοχών και της Συνεργατικής Κεντρικής Εταιρείας Συμμετοχών περίπου στο 1%.

Οι μετοχές του Ταμείου Ανακεφαλαιοποίησης μεταφέρθηκαν τον Απρίλιο 2021 στη Κυπριακή Δημοκρατία με αποτέλεσμα το ποσοστό συμμετοχής της Κυπριακής Δημοκρατίας στην ιδιοκτησιακή δομή της Εταιρείας να ανέλθει περίπου στο 99%.

Μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, στο πλαίσιο των συμφωνιών αποξένωσης των συμμετοχών σε συνεργατικές εταιρείες εμπορικού τομέα που ολοκληρώθηκαν το 2022, η ΣΕΔΙΠΕΣ απόκτησε το σύνολο των ιδίων μετοχών της που κατείχε η Συνεργατική Κεντρική Εταιρεία Συμμετοχών («ΣΥΚΕΣΥ») και δικαίωμα να αποκτήσει το σύνολο των ιδίων μετοχών της που κατέχουν οι Συνεργατικές Εταιρείες Συμμετοχών. Οι μετοχές που αποκτήθηκαν από την ΣΥΚΕΣΥ διαγράφηκαν κατά το 2022 (Σημ. 29.5).

29. Αποθεματικά

Η κίνηση στα αποθεματικά αναφέρεται στην ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων. Τα κέρδη προς διανομή περιλαμβάνουν τα καθαρά κέρδη ή ζημιές του έτους και μεταφέρονται στο τακτικό αποθεματικό.

29.1. Αποθεματικά δίκαιης αξίας

Το αποθεματικό δίκαιης αξίας για γη και κτίρια προκύπτει από την αναπροσαρμογή της αξίας της γης και των κτιρίων. Σε περίπτωση που μετά από επανεκτίμηση η επιβάρυνση για αποσβέσεις αυξάνεται, τότε ποσό ίσο με την αύξηση αυτή (μετά από αφαίρεση για αναβαλλόμενη φορολογία) μεταφέρεται κάθε χρόνο από το αποθεματικό επανεκτίμησης στο τακτικό αποθεματικό. Κατά την πώληση επανεκτιμημένης γης ή κτιρίων, το μέρος του αποθεματικού επανεκτίμησης ακινήτων που σχετίζεται με αυτό το περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται απευθείας στο τακτικό αποθεματικό.

Το αποθεματικό δίκαιης αξίας για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων αντιπροσωπεύει συσσωρευμένα κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την αναπροσαρμογή της αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων που έχουν αναγνωρισθεί στα λοιπά συνολικά έσοδα, μετά την αφαίρεση των ποσών που καταχωρούνται στα αποτελέσματα, εάν τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία έχουν πωληθεί ή έχουν απομειωθεί.

29.2. Αποθεματικό ενοποίησης

Το αποθεματικό ενοποίησης ουσιαστικά δημιουργήθηκε από την ενοποίηση των Συνεργατικών Πιστωτικών Ιδρυμάτων και των εταιριών του εμπορικού τομέα που βρίσκονται υπό κοινό έλεγχο από την Εταιρεία. Σε αυτό μεταφέρθηκαν τα ποσά των μετοχικών κεφαλαίων των Συνεργατικών Πιστωτικών Ιδρυμάτων και των εμπορικών εταιριών. Εντός του 2017 η Εταιρεία προχώρησε σε νομική συγχώνευση με τα Συνεργατικά Πιστωτικά Ιδρύματα (τα οποία πλέον έχουν διαλυθεί).

29.3. Τακτικό Αποθεματικό

Το τακτικό αποθεματικό δημιουργείται δυνάμει του άρθρου 41(1) του περί Συνεργατικών Εταιρειών Νόμου αρ. 22 του 1985, όπως μετέπειτα τροποποιήθηκε. Σύμφωνα με τους Ειδικούς Κανονισμούς της ΣΕΔΙΠΕΣ δεν θα διατίθενται οποιαδήποτε κέρδη πριν από την αποπληρωμή των υποχρεώσεων της Εταιρείας προς την Κυπριακή Δημοκρατία.

29.4. Αποθεματικό μείωσης ονομαστικής αξίας μετοχών

Το αποθεματικό μείωσης ονομαστικής αξίας μετοχών δημιουργείται από τη μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής. Το 2014 η ονομαστική αξία της μετοχής μειώθηκε από €8,54 σε €1,28 και το 2016 η ονομαστική αξία μειώθηκε σε €1,1155.

Στη συνέχεια η ονομαστική αξία της μετοχής διαιρέθηκε σε €0,28 με την παραχώρηση στους υφιστάμενους μετόχους τεσσάρων περίπου μετοχών ονομαστικής αξίας €0,28 για κάθε μία μετοχή που κατείχαν ονομαστικής αξίας €1,1155. Η προαναφερόμενη διαίρεση δεν επηρεάζει τη συνολική ονομαστική αξία των μετοχών που κατείχαν οι μέτοχοι προ της διαίρεσης καθώς και το ποσοστό συμμετοχής εκάστου μετόχου στην ιδιοκτησιακή δομή της Εταιρείας.

29.5. Αποθεματικό Αγοράς Ιδίων Μετοχών

Το Αποθεματικό Αγοράς Ιδίων Μετοχών αφορά την διαγραφή ιδίων μετοχών που αποκτήθηκαν από την ΣΥΚΕΣΥ (Σημ. 28).

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

30. Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Για σκοπούς της ενοποιημένης κατάστασης των ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών περιλαμβάνουν καταθέσεις με διάρκεια εντός τριών μηνών:

	2025 €'000	2024 €'000
Μετρητά	380	156
Καταθέσεις σε τράπεζες (Σημ.13)	96.049	164.983
	<u>96.429</u>	<u>165.139</u>

31. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Ο Όμιλος έχει έκθεση σε εγγυητικές που έκδωσε στο παρελθόν προς τους πελάτες του. Οι εγγυητικές επιστολές είναι ανέκκλητες υποχρεώσεις, με βάση τις οποίες ο Όμιλος αναλαμβάνει να πληρώσει στο δικαιούχο συγκεκριμένο ποσό στην περίπτωση που δεν τηρηθούν κανονικά οι όροι της σχετικής συμβατικής υποχρέωσης. Ο Όμιλος δεν εκδίδει πλέον εγγυητικές επιστολές.

Οι προαναφερόμενες διευκολύνσεις και υποχρεώσεις δεν συμπεριλαμβάνονται στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης και οι ονομαστικές τους αξίες στις 31 Δεκεμβρίου 2025 παρουσιάζονται πιο κάτω:

	2025 €'000	2024 €'000
Ενδεχόμενες υποχρεώσεις		
Εγγυητικές επιστολές	1.895	2.256
	<u>1.895</u>	<u>2.256</u>

Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ο Όμιλος αναγνώρισε στην ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων πίστωση στις προβλέψεις για κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου που αφορούσαν εγγυητικές επιστολές κατά €361χιλ. (2024: χρέωση €368χιλ.) (Σημ. 11).

Η λήξη των πιο πάνω ενδεχόμενων και ανειλημμένων υποχρεώσεων παρουσιάζεται όπως πιο κάτω:

	2025 €'000	2024 €'000
Άμεση ζήτηση	1.742	2.085
Εντός ενός έτους	47	21
Μεταξύ ενός και πέντε ετών	60	104
Πέραν των πέντε ετών	46	46
	<u>1.895</u>	<u>2.256</u>

31.1. Ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι φορολογικές δηλώσεις του τρέχοντος έτους και προηγούμενων ετών υπόκεινται στον έλεγχο των φορολογικών αρχών. Κατά την μελλοντική εξέταση των φορολογικών δηλώσεων του Ομίλου από τις φορολογικές αρχές, υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής επιπρόσθετων φόρων κατά το έτος που θα εξεταστούν. Η Επιτροπή δεν είναι σε θέση να εκτιμήσει το ύψος των ενδεχόμενων αυτών φορολογικών υποχρεώσεων.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, οι φορολογικές ζημιές μεταφέρονται για περίοδο πέντε ετών και επιτρέπεται να συμψηφιστούν με μελλοντικά κέρδη. Το υπόλοιπο που είναι διαθέσιμο για μεταφορά στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ισούται με €114εκ. (2024: €78εκ.).

Τον Δεκέμβριο 2025, η περίοδος μεταφοράς ζημιών από τον φόρο νομικών προσώπων παρατάθηκε από 5 σε 7 έτη με ισχύ από 1 Ιανουαρίου 2026.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

31. Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις (συνέχεια)

31.2. Υποχρεώσεις από νομικές αγωγές

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, υπήρχαν εκκρεμείς αγωγές εναντίον του Ομίλου σε σχέση με τις δραστηριότητές του. Οι αγωγές σχετίζονται κυρίως με τις προηγούμενες δραστηριότητες των Συνεργατικών Πιστωτικών Ιδρυμάτων και με συμβάσεις που εμπλέκεται ο Όμιλος. Ο Όμιλος σε συνεννόηση με τους νομικούς του συμβούλους εξετάζει τις υποθέσεις και με βάση τις νομικές συμβουλές που λαμβάνουν γίνεται ο απαραίτητος λογιστικός χειρισμός με βάση τις πρόνοιες του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία». Αριθμός αγωγών βρίσκεται σε πρώιμο στάδιο χωρίς να μπορεί να υπολογιστεί η πιθανότητα επιτυχίας και τα σχετικά ποσά. Σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία», παράγραφος 92, δεν γνωστοποιούνται περαιτέρω πληροφορίες οι οποίες ενδέχεται να προδικάσουν τη θέση του Ομίλου σε διαμάχη με άλλα μέρη.

Η λογιστική αξία των προβλέψεων για εκκρεμείς νομικές αγωγές που αναγνωρίστηκαν στο τέλος του έτους 2025 στις λοιπές υποχρεώσεις ισούται με €6.226χιλ. (2024: €5.801χιλ.). Το ανάλογο έξοδο της τάξεως των €850χιλ. (2024: έσοδο €507χιλ.) αναγνωρίστηκε στην ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

31.3. Υποχρεώσεις λόγω μη συμμόρφωσης

Με την νομική συγχώνευση με τα Συνεργατικά Πιστωτικά Ιδρύματα («ΣΠ») η Εταιρεία έχει διαδεχθεί τα 18 ΣΠ εξ' ολοκλήρου σε όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους και ότι όλες οι πράξεις, τα συμβόλαια και τα άλλα έγγραφα τους παραμένουν σε ισχύ. Θέματα συμμόρφωσης που αφορούν τα ΣΠ τυγχάνουν χειρισμού και αξιολογούνται σύμφωνα με το κανονιστικό πλαίσιο.

31.4. Εγγυήσεις Συμφωνίας Μεταφοράς Εργασιών («ΣΜΕ»)

Η ΣΜΕ τερματίστηκε στις 30 Σεπτεμβρίου 2025. Περισσότερες πληροφορίες για την ΣΜΕ και το τερματισμό της αναφέρονται στη σημείωση 1.2.1.

Η ΣΜΕ, περιείχε εγγυήσεις (Indemnities) που παραχωρήθηκαν από τη ΣΕΔΙΠΕΣ και προνοούσαν την παροχή αποζημιώσεων από τη ΣΕΔΙΠΕΣ προς την Eurobank (πρώην Ελληνική Τράπεζα). Οι εγγυήσεις κάλυπταν διάφορες πτυχές των εργασιών που μεταφέρθηκαν και αφορούσαν ένα ευρύ φάσμα θεμάτων που μπορεί να προέκυπταν λόγω γεγονότων ή περιστάσεων που έλαβαν μέρος κατά ή πριν την ολοκλήρωση της ΣΜΕ. Περιλάμβαναν θέματα πληρότητας εγγράφων, και θέματα συμμόρφωσης με νομοθεσίες και κανονισμούς. Ο Όμιλος αξιολογούσε τις απαιτήσεις εγγυήσεων από την Eurobank (πρώην Ελληνική Τράπεζα) (Indemnity Claims) σύμφωνα με τις πρόνοιες της ΣΜΕ.

32. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η ιδιοκτησιακή δομή της Εταιρείας περιγράφεται στη σημείωση 28.

Όλες οι συναλλαγές με μέλη της Επιτροπείας και με βασικά διευθυντικά στελέχη, συμπεριλαμβανομένων των συνδεδεμένων τους μερών, γίνονται με βάση συνήθεις εμπορικούς όρους. Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν τους συζύγους, τα ανήλικα τέκνα και τις οντότητες στις οποίες τα μέλη της Επιτροπείας/βασικά διευθυντικά στελέχη κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, τουλάχιστον το 20% του δικαιώματος ψήφου σε γενική συνέλευση ή είναι διευθυντές ή έχουν με οποιοδήποτε τρόπο τον έλεγχο τους.

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

32. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (συνέχεια)

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη παρουσιάζονται πιο κάτω:

32.1. Αμοιβή μελών της Επιτροπείας και των βασικών διευθυντικών στελεχών (Σημ. 9)

Η αμοιβή μελών της Επιτροπείας και των βασικών διευθυντικών στελεχών ήταν ως εξής:

	2025 €'000	2024 €'000
Μέλη της Επιτροπείας		
<i>Εκτελεστικά μέλη:</i>		
Μισθοί και ημερομίσθια	306	289
Εισφορές εργοδότη σε διάφορα ταμεία	62	58
<i>Μη εκτελεστικά μέλη</i>		
Δικαιώματα μη εκτελεστικών μελών	56	56
Βασικά διευθυντικά στελέχη		
Μισθοί και ημερομίσθια	655	632
Εισφορές εργοδότη σε διάφορα ταμεία	140	132
	1.219	1.167

Τα βασικά διευθυντικά στελέχη αποτελούνται από τους Διευθυντές Διευθύνσεων και τους επικεφαλής της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης, Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και της Μονάδας Έγκρισης Αναδιαρθρώσεων και Διαγραφών της ΚΕΔΙΠΕΣ. Η αμοιβή των βασικών διευθυντικών στελεχών περιλαμβάνει και την αμοιβή των διευθυντικών στελεχών που ανέλαβαν άλλα καθήκοντα εντός του οργανισμού κατά τη διάρκεια του έτους.

32.2. Έκθεση με την Κυπριακή Δημοκρατία

Περιουσιακά στοιχεία

	2025 €'000	2024 €'000
Εγγυήσεις για δάνεια σε πελάτες	127.042	132.263

Υποχρεώσεις

	2025 €'000	2024 €'000
Κυβερνητική κατάθεση (Σημ. 22)	2.078.193	2.267.845

Η κατάθεση της Κυπριακής Δημοκρατίας φέρει σταθερό επιτόκιο ύψους 1,0% και είναι πληρωτέα με προειδοποίηση 30 ημερών. Η κατάθεση είναι εξασφαλισμένη με (i) εκχώρηση των περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου προς την Κυπριακή Δημοκρατία και (ii) με συμφωνίες εξασφαλίσεων που υπογράφηκαν μαζί με την Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων. Περισσότερες πληροφορίες παρέχονται στις σημειώσεις 2.4, 22 και 34.3.

Η Κυπριακή Δημοκρατία είναι εγγυητής υποχρεώσεων του Ομίλου που απορρέουν από την συναλλαγή με την Ελληνική Τράπεζα. Συγκεκριμένα οι υποχρεώσεις του Ομίλου προς την Ελληνική Τράπεζα ως απορρέουν από τη Συμφωνία Μεταφοράς Εργασιών («ΣΜΕ») και το Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων είναι εγγυημένες από την Κυπριακή Δημοκρατία. Η ΣΜΕ τερματίστηκε στις 30 Σεπτεμβρίου 2025 και το Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων τερματίστηκε στις 30 Ιανουαρίου 2026. Περισσότερες πληροφορίες για τον τερματισμό τους αναφέρονται στις σημειώσεις 1.2.1. και 36.

Κατά την διάρκεια του έτους 2025 η Εταιρεία χρεώθηκε με τόκους κυβερνητικής κατάθεσης ύψους €22,0εκ. (2024: €24,1εκ.) και διενεργήθηκαν πληρωμές έναντι της κυβερνητικής κατάθεσης ύψους €210εκ. (2024: €310εκ.) ενώ ποσό ύψους €1,6εκ. (2024: €5,9εκ.) αφορά μεταφορά άλλων περιουσιακών στοιχείων προς την ΚΔ.

Σε σχέση με το χαρτοφυλάκιο ακινήτων τον Νοέμβριο 2024 η ΣΕΔΙΠΕΣ, η ΚΕΔΙΠΕΣ και η CCSRE υπέγραψαν συμφωνία με την Κυπριακή Δημοκρατία για την πώληση χαρτοφυλακίου ακινήτων με λογιστική αξία κατά τις 31 Δεκεμβρίου 2024 ύψους έως €135εκ.. Η συναλλαγή θα ολοκληρωθεί σε μεταγενέστερο στάδιο αφού είναι σε εξέλιξη η οριστικοποίηση της τιμής πώλησης και ο καθορισμός της τελικής περιμέτρου των ακινήτων.

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

33. Χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία

31 Δεκεμβρίου 2025	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων €'000	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων €'000	Αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία ως η ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης:				
Μετρητά	-	-	380	380
Καταθέσεις σε τράπεζες	-	-	156.355	156.355
Δάνεια σε πελάτες	262.988	-	1.185.431	1.448.419
Επενδύσεις σε ομόλογα	-	-	30.338	30.338
Επενδύσεις σε μετοχές	-	3.942	-	3.942
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	52.369	52.369
Σύνολο	262.988	3.942	1.424.873	1.691.803

31 Δεκεμβρίου 2025	Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων €'000	Αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις ως η ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης:			
Κυβερνητική κατάθεση	-	2.078.193	2.078.193
Άλλα δάνεια	-	3.630	3.630
Δάνειο για αποπληρωμή προσφυγικών καταθέσεων	-	36.534	36.534
Λοιπές υποχρεώσεις - ΣΠΠΣ	30.141	-	30.141
Λοιπές υποχρεώσεις	-	53.728	53.728
Σύνολο	30.141	2.172.085	2.202.226

31 Δεκεμβρίου 2024	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων €'000	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων €'000	Αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία ως η ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης:				
Μετρητά	-	-	156	156
Καταθέσεις σε τράπεζες	-	-	164.983	164.983
Δάνεια σε πελάτες	237.766	-	1.471.170	1.708.936
Επενδύσεις σε ομόλογα	-	-	29.281	29.281
Επενδύσεις σε μετοχές	-	3.763	-	3.763
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	26.190	26.190
Σύνολο	237.766	3.763	1.691.780	1.933.309

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

33. Χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2024	Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων €'000	Αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις ως η ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης:			
Κυβερνητική κατάσταση	-	2.267.845	2.267.845
Άλλα δάνεια	-	3.611	3.611
Δάνειο για αποπληρωμή προσφυγικών καταθέσεων		36.534	36.534
Λοιπές υποχρεώσεις - ΣΠΠΣ	28.409	-	28.409
Λοιπές υποχρεώσεις	-	83.567	83.567
Σύνολο	28.409	2.391.557	2.419.966

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι πιο σημαντικοί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται ο Όμιλος είναι ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος αγοράς, ο κίνδυνος ρευστότητας, ο κίνδυνος φήμης και δεοντολογίας και ο λειτουργικός κίνδυνος.

Η Εταιρεία διαθέτει ολοκληρωμένο Πλαίσιο Διαχείρισης Κινδύνων (Risk Management Framework), περιλαμβανομένων Στρατηγικής Κινδύνων (Risk Strategy), Δήλωσης Διάθεσης Ανάλυσης Κινδύνων και ξεχωριστών πολιτικών διαχείρισης κινδύνου (risk policies) για κάθε σημαντικό κίνδυνο. Καθορίστηκαν επίσης όρια κινδύνου (risk limits) βάσει της Διάθεσης Ανάλυσης Κινδύνων της ΚΕΔΙΠΕΣ και βασικοί δείκτες παρακολούθησης κινδύνου (Risk Indicators).

Το Διοικητικό Συμβούλιο και η Επιτροπή Κινδύνων της ΚΕΔΙΠΕΣ ενημερώνονται σε τακτική βάση για την εξέλιξη των κινδύνων από την Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης της ΚΕΔΙΠΕΣ και προβαίνουν σε συστηματική αξιολόγηση τους, λαμβάνοντας όλες τις απαραίτητες ενέργειες για τη διαχείριση και μετριασμό των κινδύνων.

Οι τρόποι αντιμετώπισης τους επεξηγούνται πιο κάτω:

34.1. Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος πιστωτικής ζημιάς που προκύπτει εφόσον ένα αντισυμβαλλόμενο μέρος ενός χρηματοπιστωτικού μέσου δεν εκπληρώνει τις συμβατικές του υποχρεώσεις προς τον Όμιλο. Απορρέει κυρίως από την αδυναμία αποπληρωμής των δανείων σε πελάτες και τη μη τήρηση από τους πελάτες των συμβατικών υποχρεώσεών τους. Η ποιότητα του χαρτοφυλακίου δανείων παρακολουθείται σε συστηματική βάση και δημιουργούνται προβλέψεις για προβλεπόμενες ή άλλες ζημίες που πιθανόν να συνδέονται με αυτό. Ο Όμιλος, λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα του δανειακού χαρτοφυλακίου, εφαρμόζει ελέγχους και διαδικασίες και λαμβάνει εξασφαλίσεις, έτσι ώστε, η πιθανότητα ζημιών από πιστωτικό κίνδυνο να περιορίζεται. Η διαχείριση του κινδύνου, έχει προσαρμοστεί στα χαρακτηριστικά του χαρτοφυλακίου που αποτελείται κυρίως από μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις.

34.1.1. Επιμέτρηση πιστωτικού κινδύνου

Δάνεια και απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων δανειακών δεσμεύσεων και εγγυήσεων)

Η εκτίμηση του πιστωτικού κινδύνου για σκοπούς διαχείρισης κινδύνου γίνεται σε συλλογική βάση, είναι πολύπλοκη και απαιτεί τη χρήση μοντέλων, καθώς η έκθεση ποικίλλει ανάλογα με τις αλλαγές στις συνθήκες της αγοράς, τις αναμενόμενες ταμειακές ροές και το πέρασμα του χρόνου. Η εκτίμηση του πιστωτικού κινδύνου ενός χαρτοφυλακίου περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού απαιτεί εκτιμήσεις ως προς την πιθανότητα εμφάνισης αθέτησης των συμβατικών υποχρεώσεων, των σχετικών ποσοστών ζημιάς και την συσχέτιση αθέτησης μεταξύ αντισυμβαλλομένων μερών. Ο Όμιλος μετρά τον πιστωτικό κίνδυνο χρησιμοποιώντας την πιθανότητα αθέτησης υποχρέωσης (PD), το άνοιγμα σε αθέτηση (EAD) και την ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD). Αυτό είναι παρόμοιο με την προσέγγιση που χρησιμοποιείται για σκοπούς επιμέτρησης των ΑΠΖ σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Η σημείωση 34.1.2 παραθέτει περαιτέρω πληροφορίες.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.2. Επιμέτρηση Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς («ΑΠΖ»)

Όπως περιγράφεται στο ΔΠΧΑ 9, ο Όμιλος εφαρμόζει τη γενική προσέγγιση - μοντέλο απομείωσης «Τριών σταδίων» - για τον υπολογισμό των ΑΠΖ που βασίζεται σε αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο από την αρχική αναγνώριση, όπως συνοψίζεται παρακάτω:

- Ένα χρηματοοικονομικό μέσο που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένο κατά την αρχική αναγνώριση ταξινομείται στο Στάδιο 1 και ο πιστωτικός κίνδυνος αυτού παρακολουθείται από τον Όμιλο σε συνεχή βάση.
- Εάν ο Όμιλος παρατηρήσει μία σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο («ΣΑΠΚ») από την αρχική αναγνώριση, το χρηματοοικονομικό στοιχείο μεταφέρεται στο «Στάδιο 2», αλλά δεν θεωρείται πιστωτικά απομειωμένο. Ο τρόπος με τον οποίο ο Όμιλος καθορίζει εάν έχει σημειωθεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου περιγράφεται στη σημείωση 34.1.2.1.
- Εάν ο Όμιλος θεωρήσει ότι ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο είναι πιστωτικά απομειωμένο, αυτό μεταφέρεται στο «Στάδιο 3». Ο τρόπος με τον οποίο ο Όμιλος ορίζει την πιστωτική απομείωση και την αθέτηση, περιγράφεται στη σημείωση 34.1.2.2.
- Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στο Στάδιο 1 αναγνωρίζουν τις ΑΠΖ τους σε ένα ποσό ίσο με το ποσοστό των ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής που προκύπτει από τυχόν γεγονότα αθέτησης πληρωμής μέσα στους επόμενους 12 μήνες ή μέχρι τη λήξη της σύμβασης, εάν είναι πιο νωρίς («ΑΠΖ 12 μηνών»). Τα χρηματοοικονομικά μέσα στα Στάδια 2 ή 3 επιμετρούν τις ΑΠΖ με βάση τις ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού στοιχείου («ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής» ή «lifetime ECL»). Η σημείωση 34.1.2.3 περιγράφει τις εισροές, παραδοχές και τις τεχνικές εκτίμησης που χρησιμοποιούνται για την μέτρηση των ΑΠΖ.
- Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 η επιμέτρηση των ΑΠΖ πρέπει να λαμβάνει υπόψη, εκτός από το ιστορικό παρελθόν και τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, μελλοντικές πληροφορίες. Η σημείωση 34.1.2.4 επεξηγεί την διαδικασία με την οποία ο Όμιλος ενσωματώνει τις μελλοντικές πληροφορίες στα μοντέλα επιμέτρησης των ΑΠΖ.
- Αγορασθέντα ή δημιουργηθέντα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία απομειωμένης πιστωτικής αξίας (POCI) είναι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία για τα οποία γίνεται απομείωση πιστωτικής αξίας κατά την αρχική αναγνώριση. Οι ΑΠΖ τους προσμετράται πάντα καθ' όλη τη διάρκεια ζωής τους.

Περαιτέρω επεξήγηση για τον τρόπο με τον οποίο ο Όμιλος καθορίζει κατάλληλες ομαδοποιήσεις όταν οι ΑΠΖ μετρούνται σε συλλογική βάση παρέχονται στη σημείωση 34.1.2.5. Το παρακάτω διάγραμμα συνοψίζει τις απαιτήσεις απομείωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 (εκτός από τα αγορασμένα ή δημιουργημένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία απομειωμένης πιστωτικής αξίας):

Αλλαγή στην πιστωτική ποιότητα από την αρχική αναγνώριση		
←	→	
Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3
(Αρχική αναγνώριση)	(Σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο από την αρχική αναγνώριση)	(Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία απομειωμένης πιστωτικής αξίας)
ΑΠΖ 12 μηνών	ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής	ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.2. Επιμέτρηση Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς (συνέχεια)

34.1.2.1. Σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο («ΣΑΠΚ»)

Οι βασικές ασκήσεις κριτικής ικανότητας και παραδοχές που υιοθέτησε ο Όμιλος για την αντιμετώπιση των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9 παρατίθενται παρακάτω:

Ο Όμιλος εξετάζει την πιθανότητα αθέτησης της υποχρέωσης κατά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου και κατά πόσο υπήρξε σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου σε συνεχή βάση καθ' όλη την περίοδο αναφοράς. Για να εκτιμηθεί κατά πόσο υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου, ο Όμιλος συγκρίνει τον κίνδυνο αθέτησης κατά την ημερομηνία αναφοράς, με τον κίνδυνο αθέτησης κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης. Η εκτίμηση λαμβάνει υπόψη τις διαθέσιμες λογικές και βάσιμες πληροφορίες που αφορούν το μέλλον. Σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο θεωρείται ότι έχει συμβεί όταν πληρούνται ένα ή περισσότερα από τα ακόλουθα κριτήρια:

- Το μέσο εκκρεμεί για περισσότερες από 30 ημέρες καθυστέρησης, αλλά δεν κατατάσσεται ως μη εξυπηρετούμενο άνοιγμα / οφειλή («NPE»);
- Το μέσο ταξινομείται ως εξυπηρετούμενο άνοιγμα υπό καθεστώς ανοχής («FPE»).

Όριο 30 ημερών καθυστέρησης («backstop»)

Εφαρμόζεται ένα όριο 30 ημερών καθυστέρησης και το χρηματοοικονομικό μέσο θεωρείται ότι αντιμετωπίζει σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο εάν ο οφειλέτης έχει ξεπεράσει τις 30 ημέρες καθυστέρησης των συμβατικών υποχρεώσεων του.

Κατά την μεταφορά χρηματοοικονομικών στοιχείων από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1 και από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1 εφαρμόζεται μεταβατική περίοδος τριών μηνών. Στη μεταβατική περίοδο ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο που έχει ταξινομηθεί σε Στάδιο υψηλότερου πιστωτικού κινδύνου (Στάδιο 2 ή Στάδιο 3) παραμένει στο εν λόγω Στάδιο, ακόμη και αν πληροί τα κριτήρια για κατάταξη σε Στάδιο χαμηλότερου κινδύνου.

Επενδύσεις σε ομόλογα

Η απλοποιημένη προσέγγιση του χαμηλού πιστωτικού κινδύνου υιοθετείται για ομόλογα με εξωτερικές αξιολογήσεις πιστοληπτικής ικανότητας από οίκους αξιολόγησης που χαρακτηρίζονται ως επενδυτικές.

34.1.2.2. Ορισμός αθέτησης υποχρεώσεων, πιστωτικά απομειωμένα περιουσιακά στοιχεία, και μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις

Ο Όμιλος ορίζει ένα χρηματοοικονομικό μέσο ως απομειωμένης πιστωτικής αξίας σύμφωνα με τον ορισμό μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPE) βάσει των προτύπων της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών («EAT» ή «EBA»), το οποίο περιλαμβάνει σε μεγάλο βαθμό τα στοιχεία που προσδιορίζονται από τον αντίστοιχο ορισμό του ΔΠΧΑ 9. Για το καθορισμό της κατηγοριοποίησης σε εξυπηρετούμενη («PE»), NPE ή FPE ο Όμιλος έχει εφαρμόσει στα συστήματα της ένα ορισμό παρόμοιο με τα πρότυπα της EAT που λαμβάνει υπόψη τις μέρες καθυστέρησης και όρια σημαντικότητας. Εντός του 2022 εγκρίθηκε νέα Πολιτική Ταξινόμησης και Αποταξινόμησης Μη-Εξυπηρετούμενων Χορηγήσεων, η οποία μεταξύ άλλων επανάφερε τον έλεγχο του κριτηρίου αδυναμίας πληρωμής (unlikely to pay) το οποίο είχε εγκαταλειφθεί μετά την Συναλλαγή με Ελληνική Τράπεζα το 2018.

Σύμφωνα με τον ορισμό της EAT, ως μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις θεωρούνται οι ακόλουθες: (i) Σημαντικές χορηγήσεις που παρουσιάζουν καθυστέρηση πέραν των 90 ημερών, ή (ii) Χορηγήσεις χρεωστών οι οποίοι αδυνατούν να αποπληρώσουν πλήρως τις υποχρεώσεις τους χωρίς την εκποίηση εξασφαλίσεων, ανεξάρτητα της ύπαρξης ή μη καθυστερήσεων ή (iii) Χορηγήσεις πελατών για τους οποίους ο Όμιλος έχει κινηθεί νομικά εναντίον τους, ή Χορηγήσεις πτωχεύσαν πελατών, ή Χορηγήσεις για τις οποίες ο Όμιλος έχει προβεί σε ειδική πρόβλεψη ή διαγραφή, ή (vi) Χορηγήσεις οι οποίες έχουν τύχει ρύθμισης δύο φορές σε περίοδο 2 χρόνων, ή (v) Χορηγήσεις οι οποίες έχουν τύχει ρύθμισης και κατά την διάρκεια της περιόδου επιτήρησης (διάστημα 2 χρόνων) παρουσιάζουν καθυστερήσεις πέραν των 30 ημερών.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.2. Επιμέτρηση Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς (συνέχεια)

34.1.2.2. Ορισμός αθέτησης υποχρεώσεων, πιστωτικά απομειωμένα περιουσιακά στοιχεία, και μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις (συνέχεια)

Ο Όμιλος, όπου κρίνει ωφέλιμο, επαναδιαπραγματεύεται τους όρους των χορηγήσεων για περιπτώσεις όπου οι πελάτες το αιτηθούν, καθώς δεν είναι σε θέση να αποπληρώνουν βάσει των αρχικών όρων, είτε λόγω της δυσμενούς τους οικονομικής κατάστασης είτε για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

Σύμφωνα με τον ορισμό της EAT, ρύθμιση χορηγήσεων ενός πελάτη, θεωρείται οποιαδήποτε αλλαγή στους όρους ή/και προϋποθέσεις των χορηγήσεων για την αντιμετώπιση υφιστάμενων ή αναμενόμενων οικονομικών δυσκολιών του πελάτη στην εξυπηρέτηση των χορηγήσεων σύμφωνα με το υφιστάμενο πρόγραμμα αποπληρωμής, ή ολική ή μερική αναχρηματοδότηση της προβληματικής χορήγησης.

Μία ρυθμισμένη μη εξυπηρετούμενη χορήγηση παραμένει μη εξυπηρετούμενη για 12 μήνες από την ημερομηνία της ρύθμισης. Όταν παρέλθει η περίοδος ταξινόμησης των ρυθμισμένων χορηγήσεων ως μη εξυπηρετούμενες όπως αυτή ορίζεται πιο πάνω, η χορήγηση θα ταξινομείται ως μη εξυπηρετούμενη αν πληροί τα κριτήρια ταξινόμησης μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων με βάση τον ορισμό της EAT, αν παρουσιάζει καθυστερήσεις, ή αν υπάρχουν αμφιβολίες ως προς την πλήρη αποπληρωμή της χορήγησης σύμφωνα με το αναθεωρημένο πρόγραμμα αποπληρωμής.

Για το καθορισμό της κατηγοριοποίησης σε PE, NPE ή FPE ο Όμιλος έχει εφαρμόσει στα συστήματα της ένα ορισμό παρόμοιο με τα πρότυπα της EAT που λαμβάνει υπόψη τις μέρες καθυστέρησης και όρια σημαντικότητας. Τα παραπάνω κριτήρια έχουν εφαρμοστεί σε όλα τα χρηματοοικονομικά μέσα που κατέχει ο Όμιλος και είναι σύμφωνα με τον ορισμό της αθέτησης που χρησιμοποιείται για σκοπούς εσωτερικής διαχείρισης πιστωτικού κινδύνου. Ο ορισμός αθέτησης έχει εφαρμοστεί ομοιόμορφα στη μοντελοποίηση της πιθανότητας αθέτησης υποχρέωσης (PD), το άνοιγμα σε αθέτηση (EAD) και την ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD), σε όλους τους υπολογισμούς επιμέτρησης της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς του Ομίλου.

Επενδύσεις σε ομόλογα

Τα ομόλογα αξιολογούνται βάσει της πιστοληπτικής διαβάθμισης τους ως αυτή καθορίζεται από οίκους αξιολόγησης. Υποβάθμιση της πιστοληπτικής διαβάθμισης από αναγνωρισμένους εξωτερικούς οίκους αξιολόγησης θα ενεργοποιήσει την επανεξέταση του συγκεκριμένου τίτλου για πιθανή απομείωση. Επιπρόσθετα ένα ομόλογο θεωρείται ότι έχει υποστεί απομείωση λόγω πιστωτικού κινδύνου εάν ισχύει οποιοδήποτε από τα παρακάτω:

- Υπάρχει καθυστέρηση στην πληρωμή τόκων ή κεφαλαίου από τον εκδότη, ή
- Ο εκδότης του ομολόγου ή το ομόλογο έχει χαρακτηριστεί από εξωτερικό αναγνωρισμένο οίκο αξιολόγησης σε Καθεστώς Αθέτησης (Default) ή Επιλεκτικής Αθέτησης (Selective Default).

34.1.2.3. Επιμέτρηση ΑΠΖ - Επεξήγηση εισροών, υποθέσεων και τεχνικών εκτίμησης

Οι ΑΠΖ επιμετρούνται είτε σε δωδεκάμηνη βάση είτε καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανάλογα με το στάδιο του περιουσιακού στοιχείου. Οι Αναμενόμενες Πιστωτικές Ζημίες είναι το προεξοφλημένο γινόμενο της πιθανότητας αθέτησης υποχρέωσης (PD), του ανοίγματος σε αθέτηση (EAD) και της ζημιάς από αθέτηση υποχρέωσης (LGD), που ορίζεται ως εξής:

- Η πιθανότητα αθέτησης υποχρέωσης (PD) αντιπροσωπεύει την πιθανότητα ενός δανειολήπτη να αθετήσει τις οικονομικές του υποχρεώσεις (σύμφωνα με τον «Ορισμό αθέτησης υποχρεώσεων και πιστωτικά απομειωμένα περιουσιακά στοιχεία» παραπάνω), είτε για τους επόμενους 12 μήνες (12M PD), είτε για όλη τη διάρκεια ζωής του (PD Lifetime).
- Το άνοιγμα σε αθέτηση (EAD) βασίζεται στα οφειλόμενα ποσά που ο Όμιλος αναμένει τη στιγμή της αθέτησης, κατά τους επόμενους 12 μήνες ή κατά την υπολειπόμενη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.2. Επιμέτρηση Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς (συνέχεια)

34.1.2.3. Επιμέτρηση ΑΠΖ - Επεξήγηση εισροών, υποθέσεων και τεχνικών εκτίμησης (συνέχεια)

- Η ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD) αντιπροσωπεύει την προσδοκία του Ομίλου για την έκταση της απώλειας από ένα άνοιγμα σε αθέτηση και διαφέρει ανάλογα με τον τύπο του αντισυμβαλλομένου, τον τύπο και την προτεραιότητα της απαίτησης και τη διαθεσιμότητα εξασφάλισης ή άλλης πιστωτικής υποστήριξης. Το άνοιγμα σε αθέτηση εκφράζεται ως ποσοστό απώλειας ανά μονάδα ανοίγματος, κατά τη στιγμή της αθέτησης. Η ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD) υπολογίζεται σε δωδεκάμηνη βάση ή στη διάρκεια ζωής, όπου η δωδεκάμηνη ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης είναι το ποσοστό απώλειας που αναμένεται να πραγματοποιηθεί εάν η αθέτηση πραγματοποιηθεί τους επόμενους 12 μήνες και η ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης καθ' όλη τη διάρκεια ζωής είναι το ποσοστό απώλειας που αναμένεται να πραγματοποιηθεί εάν η αθέτηση συμβεί κατά την υπόλοιπη αναμενόμενη διάρκεια ζωής του δανείου.

Οι ΑΠΖ καθορίζονται μέσω προβλέψεων της πιθανότητας αθέτησης υποχρέωσης (PD), το άνοιγμα σε αθέτηση (EAD) και την ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD), για κάθε μελλοντικό μήνα και για κάθε οφειλή σε ατομική βάση ή σε συλλογικό τμήμα. Αυτά τα τρία στοιχεία πολλαπλασιάζονται μεταξύ τους και προσαρμόζονται για την πιθανότητα επιβίωσης (δηλ. η οφειλή δεν έχει προπληρωθεί ή οι υποχρεώσεις αυτής δεν έχουν αθετηθεί τον προηγούμενο μήνα). Αυτό υπολογίζει τις ΑΠΖ για κάθε μελλοντικό μήνα, το οποίο στη συνέχεια προεξοφλείται στην ημερομηνία αναφοράς και αθροίζεται. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον υπολογισμό των ΑΠΖ είναι το αρχικό πραγματικό επιτόκιο ή μια προσέγγιση αυτού.

Περίοδος επιμέτρησης ΑΠΖ

Η περίοδος κατά την οποία ο Όμιλος εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο καθορίζει την περίοδο κατά την οποία επιμετρούνται οι ΑΠΖ. Για ανοίγματα Σταδίου 1 και 2, η αναμενόμενη διάρκεια ζωής καθορίζεται ως η συμφωνημένη διάρκεια. Για τα ανοίγματα του Σταδίου 3, η αναμενόμενη διάρκεια ζωής δεν ισχύει, καθώς η επιμέτρηση της ΑΠΖ πραγματοποιείται κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Πιθανότητα αθέτησης υποχρέωσης (PD)

Για κάθε οφειλή, η πιθανότητα αθέτησης καθ' όλη τη διάρκεια ζωής αντιπροσωπεύει την πιθανότητα αθέτησης εντός του οριζοντα ζωής και βασίζεται στα μοντέλα περιθωριακής πιθανότητας αθέτησης υποχρέωσης κατά τη διάρκεια ενός οικονομικού κύκλου («MPD TTC») και περιθωριακής πιθανότητας αθέτησης υποχρέωσης χρονικής στιγμής («MPD PiT»).

Συγκεκριμένα, το MPD TTC έχει καθοριστεί ανά τμήμα, απεικονίζοντας την πιθανότητα αθέτησης ανάλογα με τον αριθμό των μηνών από την ημερομηνία δημιουργίας. Η πιθανότητα αθέτησης για κάθε μήνα από την ημερομηνία δημιουργίας υπολογίζεται υπό την προϋπόθεση ότι τα ανοίγματα επιβιώνουν μέχρι τον προηγούμενο μήνα. Το MPD TTC προσαρμόζεται ώστε να αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες και τις μελλοντικές πληροφορίες βάσει των μακροοικονομικών εισροών. Η καμπύλη που προκύπτει έχει χαρακτήρα χρονικής στιγμής (Point in Time). Ο συνδυασμός αυτών των μοντέλων δημιουργεί μια τιμή πιθανότητας αθέτησης για κάθε μήνα για τη διάρκεια ζωής των ανοιγμάτων.

Άνοιγμα σε αθέτηση (EAD)

Η έκθεση κατά την αθέτηση για τους 12 μήνες και καθ' όλη τη διάρκεια ζωής καθορίζονται με βάση το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα πληρωμών.

- Για τα ανοίγματα Σταδίου 1 και 2, η έκθεση κατά την αθέτηση αποσβένεται σύμφωνα με την προγραμματισμένη συχνότητα αποπληρωμής και το ονομαστικό επιτόκιο του κάθε ανοίγματος.
- Για ανοίγματα απομειωμένης πιστωτικής αξίας Σταδίου 3, η έκθεση κατά την αθέτηση ισούται με το ποσό του ισολογισμού κατά την ημερομηνία αναφοράς.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.2. Επιμέτρηση Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς (συνέχεια)

34.1.2.3. Επιμέτρηση ΑΠΖ - Επεξήγηση εισροών, υποθέσεων και τεχνικών εκτίμησης (συνέχεια)

Ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD)

Η ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD) για το 12μηνο και για όλη τη διάρκεια ζωής καθορίζονται με βάση τους παράγοντες που επηρεάζουν τις ανακτήσεις που έγιναν μετά την αθέτηση.

Η δομή του μοντέλου για τη ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD) εξετάζει τα ακόλουθα:

- Αποκατάσταση, όπου το μοντέλο για την πιθανότητα αποκατάστασης βασίστηκε σε ιστορικές παρατηρήσεις.
- Μη-αποκατάσταση, συμπεριλαμβανομένης της ανάκτησης μετρητών ή της ρευστοποίησης εξασφαλίσεων.

Για τη μη-αποκατάσταση, οι ανακτήσεις ποικίλλουν ανάλογα με τον τύπο ανοίγματος.

- Για ανοίγματα που καλύπτονται με εξασφαλίσεις, αυτές βασίζονται κυρίως στον τύπο της εξασφάλισης και τις προβλεπόμενες αξίες εξασφάλισης, ιστορικές περικοπές /εκπτώσεις (historical discounts) στις αξίες της αγοράς λόγω των καταναγκαστικών πωλήσεων, του χρόνου ανάκτησης και του κόστους ανάκτησης.
- Για ανοίγματα που δεν καλύπτονται με εξασφαλίσεις, η ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης συνήθως ορίζεται σε επίπεδο προϊόντος λόγω της περιορισμένης διαφοροποίησης των ανακτήσεων μετρητών που επιτυγχάνεται μεταξύ διαφορετικών δανειστών.

Το χρονικό διάστημα που απαιτείται για τη ρευστοποίηση/πώληση της εμπράγματης εξασφάλισης που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό των συλλογικών προβλέψεων για τα δάνεια και απαιτήσεις από πελάτες, ανέρχεται στα 4 έως 6 χρόνια.

Η μείωση τιμών (συμπεριλαμβανομένης της έλλειψης ρευστότητας και των εξόδων πωλήσεων) που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό των συλλογικών προβλέψεων για τα δάνεια και απαιτήσεις από πελάτες, ανέρχεται στο 31-36%.

Οι δείκτες ακινήτων που λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας ακινήτων που δόθηκαν για εξασφάλιση κατά την ημερομηνία ρευστοποίησής τους, περιορίζονται στην αξία της ημερομηνίας αναφοράς σε περίπτωση οποιασδήποτε προβλεπόμενης αύξησης, ενώ λαμβάνεται υπόψη κάθε προβλεπόμενη μείωση. Ως εκ τούτου, η τιμαριθμική αναπροσαρμογή για όλες τις εξασφαλίσεις είναι μικρότερη ή ίση με την αντίστοιχη αγοραία αξία κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Μελλοντικές οικονομικές πληροφορίες ενσωματώνονται στον υπολογισμό των δωδεκάμηνων και καθ' όλης της διάρκειας ζωής της πιθανότητας αθέτησης (PD), του ανοίγματος σε αθέτηση (EAD) και της ζημιάς από αθέτηση υποχρέωσης (LGD). Η σημείωση 34.1.2.4 επεξηγεί τις μελλοντικές οικονομικές πληροφορίες που συμπεριλαμβάνονται στους υπολογισμούς ΑΠΖ.

Οι παραδοχές στις οποίες βασίζεται ο υπολογισμός των ΑΠΖ - όπως ο τρόπος αλλαγής του προφίλ λήξης της πιθανότητας αθέτησης, των τιμών των εξασφαλίσεων κ.λπ. - παρακολουθούνται και αναθεωρούνται σε τριμηνιαία βάση.

34.1.2.4. Μελλοντικές πληροφορίες που ενσωματώνονται στα μοντέλα ΑΠΖ

Ο υπολογισμός των ΑΠΖ περιλαμβάνει μελλοντικές πληροφορίες. Ο Όμιλος μετρά τις ΑΠΖ είτε ως σταθμισμένη (βάσει πιθανοτήτων) ΑΠΖ 12 μηνών (Στάδιο 1) είτε ως σταθμισμένη (βάσει πιθανοτήτων) ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής (Στάδια 2 και 3). Αυτές οι σταθμισμένες ΑΠΖ καθορίζονται εκτελώντας κάθε σενάριο μέσω του σχετικού μοντέλου ΑΠΖ και πολλαπλασιάζοντας το με την κατάλληλη στάθμιση ανά σενάριο.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.2. Επιμέτρηση Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς (συνέχεια)

34.1.2.4. Μελλοντικές πληροφορίες που ενσωματώνονται στα μοντέλα ΑΠΖ (συνέχεια)

Τα μακροοικονομικά σενάρια επηρεάζουν τόσο τη πιθανότητα αθέτησης υποχρέωσης (PD), όσο και την ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD). Όσον αφορά τη πιθανότητα αθέτησης υποχρέωσης, οι μελλοντικές πληροφορίες ενσωματώνονται μέσω μακροοικονομικών εξισώσεων παλινδρόμησης, οι οποίες προκύπτουν από την ανάλυση ιστορικών δεδομένων. Χρησιμοποιώντας στατιστική ανάλυση παλινδρόμησης, έχουν επιλεγεί οι πιο σημαντικές μακροοικονομικές μεταβλητές προκειμένου να προβλεφθούν τα αναμενόμενα ποσοστά αθέτησης. Όσον αφορά την ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD), οι μελλοντικές πληροφορίες ενσωματώνονται μέσω (α) των ποσοστών αποκατάστασης που βασίζονται σε εξισώσεις παλινδρόμησης που προκύπτουν στη βάση ιστορικών δεδομένων, και (β) τους δείκτες ακινήτων για τους τύπους ακινήτων (οικιστικά, εμπορικά).

Για τους σκοπούς του υπολογισμού των ΑΠΖ, αναπτύχθηκαν δύο μακροοικονομικά σενάρια, βασικό και αρνητικό. Τα σενάρια αυτά και τα χαρακτηριστικά τους επανεξετάζονται σε τακτά χρονικά διαστήματα. Κάθε μακροοικονομικό σενάριο περιλαμβάνει μια πρόβλεψη όλων των σχετικών μακροοικονομικών μεταβλητών που χρησιμοποιούνται στα μοντέλα για μια περίοδο τριών ετών. Για τα επόμενα έτη, τόσο για το βασικό σενάριο αλλά και το αρνητικό σενάριο, γίνεται προβολή των μακροοικονομικών μεταβλητών με βάση τον ιστορικό μέσο όρο από το 2014.

Η ανάπτυξη των σεναρίων περιελάμβανε εξέταση διαφόρων, εξωτερικών πραγματικών πληροφοριών και προβλέψεων (Διεθνές Νομισματικό Ταμείο («ΔΝΤ»), Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών («EAT»). Εκτιμήσεις εμπειρογνομόνων έχουν επίσης ενσωματωθεί σε αυτήν τη διαδικασία.

Οι σταθμίσεις των σεναρίων καθορίζονται από τον συνδυασμό στατιστικής ανάλυσης και εκτιμήσεων εμπειρογνομόνων στο πιστωτικό κίνδυνο, λαμβάνοντας υπόψη το φάσμα των πιθανών αποτελεσμάτων για τα οποία επιλέγεται κάθε σενάριο.

Όπως συμβαίνει με τις οικονομικές προβλέψεις, οι προβλέψεις και οι πιθανότητες να συμβούν, υπόκεινται σε υψηλό βαθμό εγγενούς αβεβαιότητας και συνεπώς τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν σημαντικά από τα προβλεπόμενα. Ο Όμιλος θεωρεί ότι αυτές οι προβλέψεις αντικατοπτρίζουν την βέλτιστη εκτίμησή της για τα πιθανά αποτελέσματα. Ο Όμιλος έχει αναλύσει τις μη γραμμικότητες και τις ασυμμετρίες στα διάφορα χαρτοφυλάκιά του για να διαπιστώσει ότι τα επιλεγμένα σενάρια είναι αντιπροσωπευτικά του εύρους των πιθανών σεναρίων.

Μακροοικονομικές παραδοχές

Οι πιο σημαντικές παραδοχές στο τέλος της περιόδου που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση των ΑΠΖ στις 31 Δεκεμβρίου 2025 παρατίθενται παρακάτω. Τα ίδια σενάρια χρησιμοποιήθηκαν για όλα τα τμήματα

		2026	2027	2028	2029	2030	[...]
Πραγματικό ΑΕΠ (% αλλαγή)	Βασικό	2,8	2,8	4,8	4,8	4,8	4,8
	Αρνητικό	(4,9)	0,4	4,8	4,8	4,8	4,8
Ποσοστό ανεργίας (% εργατικού δυναμικού)	Βασικό	4,7	4,7	8,8	8,8	8,8	8,8
	Αρνητικό	11,6	11,9	8,8	8,8	8,8	8,8
Πληθωρισμός, Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) (% αλλαγή)	Βασικό	2,0	2,0	1,7	1,7	1,7	1,7
	Αρνητικό	2,1	2,4	1,7	1,7	1,7	1,7
Εμπορικός δείκτης τιμών ΚΤΚ (% αλλαγή)	Βασικό	1,7	1,3	1,1	1,1	1,1	1,1
	Αρνητικό	(14,1)	(11,0)	1,1	1,1	1,1	1,1
Δείκτης τιμών κατοικιών ΚΤΚ (% αλλαγή)	Βασικό	3,2	2,5	2,6	2,6	2,6	2,6
	Αρνητικό	(9,3)	(6,1)	2,6	2,6	2,6	2,6

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.2. Επιμέτρηση Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς (συνέχεια)

34.1.2.4. Μελλοντικές πληροφορίες που ενσωματώνονται στα μοντέλα ΑΠΖ (συνέχεια)

Μακροοικονομικές παραδοχές (συνέχεια)

Τα ποσοστά που ανατέθηκαν σε κάθε οικονομικό σενάριο στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και στις 31 Δεκεμβρίου 2024 ήταν ως εξής:

	Βασικό	Αρνητικό
Σε όλα τα τμήματα	70%	30%

Άλλες μελλοντικές εκτιμήσεις/πληροφορίες που δεν ενσωματώθηκαν στα παραπάνω σενάρια, όπως ο αντίκτυπος οποιωνδήποτε εποπτικών ή νομοθετικών αλλαγών, έχουν επίσης εξεταστεί, αλλά δεν θεωρείται ότι έχουν σημαντικό αντίκτυπο και, ως εκ τούτου, δεν έχει γίνει προσαρμογή στις ΑΠΖ για τέτοιους παράγοντες. Αυτό επανεξετάζεται και παρακολουθείται προς την καταλληλότητα σε τριμηνιαία βάση.

Ανάλυση ευαισθησίας

Οι πιο σημαντικές παραδοχές που επηρεάζουν τις ΑΠΖ είναι οι εξής:

- Ποσοστό έκπτωσης στο ποσό ρευστοποίησης,
- Χρονικός ορίζοντας που χρειάζεται για ρευστοποίηση της εξασφάλισης.

Παρακάτω παρατίθενται οι αλλαγές στις ΑΠΖ στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024, που θα προκύπταν από λογικές πιθανές αλλαγές σε αυτές τις παραμέτρους, σε σχέση με τις πραγματικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν στις οικονομικές μεταβλητές παραδοχές του Ομίλου.

€'000		2025	2024
Ποσοστό έκπτωσης στο ποσό ρευστοποίησης	Αύξηση κατά 5%	46.270	60.401
	Μείωση κατά 5%	(44.604)	(58.161)
Χρονικός ορίζοντας που χρειάζεται για ρευστοποίηση της εξασφάλισης	Αύξηση κατά 1 χρόνο	28.606	29.259
	Μείωση κατά 1 χρόνο	(29.408)	(41.319)

34.1.2.5. Ομαδοποίηση των μέσων για ζημίες που επιμετρούνται σε συλλογική βάση

Για προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς που βασίζονται σε συλλογική βάση (δανειακές δεσμεύσεις και συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης), η ομαδοποίηση των ανοιγμάτων πραγματοποιείται με βάση τα κοινά χαρακτηριστικά κινδύνου, έτσι ώστε τα ανοίγματα κινδύνου εντός μιας ομάδας να είναι ομοιογενή.

Κατά την ομαδοποίηση, πρέπει να υπάρχουν επαρκείς πληροφορίες ώστε η ομάδα να είναι στατιστικά αξιόπιστη. Τα χαρακτηριστικά που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό των ομάδων περιγράφονται παρακάτω:

- Τύπος πελάτη (φυσικό, νομικό πρόσωπο),
- Τύπος προϊόντος (π.χ. στεγαστικό δάνειο, προσωπικό δάνειο, άλλο δάνειο),
- Καθεστώς ρύθμισης.

Η καταλληλότητα των ομαδοποιήσεων παρακολουθείται και ελέγχεται περιοδικά από τον Όμιλο.

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.3. Έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο

34.1.3.1. Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει το χειρίστο σενάριο έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο πριν τις ληφθείσες εξασφαλίσεις. Για να εκτιμηθεί η επίδραση του κινδύνου, όπως παρατίθεται πιο πάνω, για τα εντός της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης περιουσιακά στοιχεία χρησιμοποιήθηκαν τα λογιστικά υπόλοιπα, όπως αυτά εμφανίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης.

Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο

	2025 €'000	2024 €'000
Καταθέσεις σε τράπεζες (Σημ.13)	156.355	164.983
Δάνεια σε πελάτες (Σημ.14)	3.688.042	4.197.862
Επενδύσεις σε ομόλογα (Σημ. 16.1)	30.338	29.281
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία (Σημ.21)	52.369	26.190
Σύνολο	3.927.104	4.418.316
Ενδεχόμενες υποχρεώσεις (Σημ.31)	1.895	2.256
Σύνολο εκτός της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης	1.895	2.256
Συνολική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο	3.928.999	4.420.572

Όπως φαίνεται πιο πάνω, στις 31 Δεκεμβρίου 2025, 93,9% της συνολικής έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από τα δάνεια σε πελάτες (2024: 95,0%).

Οι μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ήταν €3.067.047χιλ. (2024: €3.526.373χιλ.) και αντιστοιχούσαν στο 83,2% επί του συνόλου του χαρτοφυλακίου των δανείων σε πελάτες (2024: 84,0%). Οι μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις έχουν κατηγοριοποιηθεί στο Στάδιο 3 των ΑΠΖ.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις παρουσιάζονται στη σημείωση 31. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ανέρχονταν σε €1.895χιλ. (2024: €2.256χιλ.) και είχαν κατηγοριοποιηθεί στο Στάδιο 3 με ΑΠΖ ύψους €1.895χιλ. (2024: €2.256χιλ.).

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει ανάλυση ανά συντελεστή διαβάθμισης των καταθέσεων σε άλλες τράπεζες, βάσει αξιολογήσεων του οίκου Moody's:

	2025 €'000	2024 €'000
Καταθέσεις σε τράπεζες		
Baa1	153.562	141.989
A3	2.793	-
Δεν υπάρχει διαβάθμιση	-	22.994
	156.355	164.983

Ο Όμιλος κατέχει καταθέσεις σε τράπεζες στην Κύπρο. Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 ποσό ύψους €22.994χιλ. δεν ήταν διαθέσιμη διαβάθμιση για την κυπριακή τράπεζα, η διαβάθμιση της ελληνικής μητρικής εταιρείας ήταν Baa1.

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.3. Έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο (συνέχεια)

34.1.3.1. Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο (συνέχεια)

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει ανάλυση ανά συντελεστή διαβάθμισης των επενδύσεων σε ομόλογα βάσει αξιολογήσεων του οίκου Moody's:

Επενδύσεις σε ομόλογα

	2025 €'000	2024 €'000
Aaa1	2.970	-
Aaa-Aa3	27.368	29.281
	30.338	29.281

Ο Όμιλος κατέχει ομόλογα χωρών μελών, και υπερεθνικών οργανισμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Χρηματοοικονομικά μέσα που υπόκεινται σε απομείωση

Οι παρακάτω πίνακες περιέχουν μια ανάλυση της έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο για τα χρηματοοικονομικά μέσα για τα οποία αναγνωρίζεται πρόβλεψη ΑΠΖ. Η προ-αποσβέσεων λογιστική αξία (ή μικτή λογιστική αξία) των παρακάτω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αντιπροσωπεύει επίσης τη μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο για αυτά τα περιουσιακά στοιχεία.

Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος	2025				2024
	ΣΤΑΔΙΑ ΑΠΖ				
€'000	Στάδιο 1 ΑΠΖ 12-μήνες	Στάδιο 2 ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Στάδιο 3 ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Σύνολο	Σύνολο
Ιδιώτες	209.796	133.627	2.610.668	2.954.091	3.447.111
- Στεγαστικά	105.387	71.989	1.080.055	1.257.431	1.487.600
- Άλλα	104.409	61.638	1.530.613	1.696.660	1.959.511
Εταιρείες	15.264	6.502	413.869	435.635	481.461
Γενική Κυβέρνηση	2.828	21	17.073	19.922	21.442
Μικτή λογιστική αξία	227.888	140.150	3.041.610	3.409.648	3.950.014
Προβλέψεις ζημιάς	(9.978)	(9.045)	(2.205.194)	(2.224.217)	(2.478.844)
Καθαρή λογιστική αξία	217.910	131.105	836.416	1.185.431	1.471.170

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.3. Έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο (συνέχεια)

34.1.3.1. Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα που υπόκεινται σε απομείωση (συνέχεια)

Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	2025				2024
	ΣΤΑΔΙΑ ΑΠΖ				
€'000	Στάδιο 1 ΑΠΖ 12-μήνες	Στάδιο 2 ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Στάδιο 3 ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Σύνολο	Σύνολο
Ιδιώτες	122.178	37.735	23.129	183.042	138.520
- Στεγαστικά	76.795	22.622	13.421	112.838	83.269
- Άλλα	45.383	15.113	9.708	70.204	55.251
Εταιρείες	7.954	4.823	937	13.714	16.905
Γενική Κυβέρνηση	80.191	75	1.372	81.638	92.423
Μικτή λογιστική αξία	210.323	42.633	25.438	278.394	247.848
Προβλέψεις ζημιάς	(5.731)	(1.746)	(4.855)	(12.332)	(9.067)
Καθαρή λογιστική αξία σε αποσβεσμένο κόστος	204.592	40.887	20.583	266.062	238.781

Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος	2025				2024
	Στάδιο 1 ΑΠΖ 12-μήνες	Στάδιο 2 ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Στάδιο 3 ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Σύνολο	Σύνολο
Μέρες σε καθυστέρηση €'000					
0-30	227.888	127.134	131.012	486.034	578.409
31-60	0	7.525	13.036	20.561	17.251
61-90	0	5.484	21.429	26.913	18.711
90+	0	7	2.876.133	2.876.140	3.335.643
Μικτή λογιστική αξία	227.888	140.150	3.041.610	3.409.648	3.950.014

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.3. Έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο (συνέχεια)

34.1.3.1. Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο (συνέχεια)

Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	2025				2024
	Στάδιο 1 ΑΠΖ 12-μήνες	Στάδιο 2 ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Στάδιο 3 ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Σύνολο	Σύνολο
Μέρες σε καθυστέρηση €'000					
0-30	210.323	34.736	9.098	254.157	223.298
31-60	0	7.104	2.098	9.203	3.478
61-90	0	716	6.369	7.084	9.133
90+	0	77	7.873	7.950	11.939
Μικτή λογιστική αξία	210.323	42.633	25.438	278.394	247.848

Πληροφορίες σχετικά με τον τρόπο επιμέτρησης των ΑΠΖ και του τρόπου προσδιορισμού των τριών παραπάνω σταδίων, περιλαμβάνονται στη σημείωση 34.1.2 «Επιμέτρηση Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς».

Το σύνολο των ομολόγων που κατέχει ο Όμιλος ταξινομούνται στο Στάδιο 1 στις 31 Δεκεμβρίου του 2025.

34.1.3.2. Εξασφαλίσεις και άλλα μέσα μείωσης πιστωτικού κινδύνου

Για τον μετριασμό του πιστωτικού κινδύνου ο Όμιλος εφαρμόζει μια σειρά πολιτικών και πρακτικών. Η συνηθέστερη πρακτική που χρησιμοποιεί ο Όμιλος για τη μείωση του πιστωτικού κινδύνου από δάνεια και απαιτήσεις είναι η λήψη εξασφαλίσεων. Ο Όμιλος εφαρμόζει εσωτερικές πολιτικές σχετικά με την αποδοχή συγκεκριμένων κατηγοριών εξασφαλίσεων ή μετριασμού πιστωτικού κινδύνου.

Ο Όμιλος ετοιμάζει αποτιμήσεις των εξασφαλίσεων που λήφθηκαν στο πλαίσιο της διαδικασίας παραχώρησης του δανείου. Αυτή η αξιολόγηση επανεξετάζεται περιοδικά. Τα κύρια είδη εξασφάλισης για δάνεια και απαιτήσεις είναι:

- Ακίνητα ενυπόθηκα, και
- Κυβερνητικές εγγυήσεις,

Οι προσωπικές εγγυήσεις είναι μια πρόσθετη μορφή ασφάλειας, αλλά δεν περιλαμβάνονται στις παρακάτω πληροφορίες, δεδομένου ότι είναι ανέφικτο να εκτιμηθεί η δίκαιη αξία τους.

Οι πολιτικές του Ομίλου σχετικά με την απόκτηση εξασφάλισης δεν έχουν αλλάξει σημαντικά κατά την περίοδο αναφοράς και δεν υπήρξε σημαντική αλλαγή στη συνολική ποιότητα της εξασφάλισης που κατέχει ο Όμιλος από την προηγούμενη περίοδο.

Ο Όμιλος παρακολουθεί στενά τις εξασφαλίσεις που έχει λάβει για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που θεωρεί πως έχουν υποστεί πιστωτικές ζημιές, καθώς γίνεται πιο πιθανό ότι ο Όμιλος θα αποκτήσει την κυριότητα των εξασφαλίσεων για να μετριάσει τις πιθανές πιστωτικές ζημιές.

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.3. Έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο (συνέχεια)

34.1.3.2. Εξασφαλίσεις και άλλα μέσα μείωσης πιστωτικού κινδύνου (συνέχεια)

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν πιστωτικές ζημιές (Στάδιο 3) και συναφή εξασφάλιση που διατηρούνται για να μετριαστούν οι πιθανές ζημιές παρουσιάζονται παρακάτω:

Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος – Στάδιο 3	2025			
	Μικτό Λογιστικό άνοιγμα	Προβλέψεις ζημιάς	Καθαρή λογιστική αξία	Δίκαιη αξία των εξασφαλίσεων
€'000				
Ιδιώτες	2.610.668	(1.859.074)	751.594	1.623.130
- Στεγαστικά	1.080.055	(722.092)	357.963	768.697
- Άλλα	1.530.613	(1.136.982)	393.631	854.433
Εταιρείες	413.869	(332.795)	81.074	260.534
Γενική Κυβέρνηση	17.073	(13.325)	3.748	31.627
Σύνολο απομειωμένης πιστωτικής αξίας περιουσιακών στοιχείων	3.041.610	(2.205.194)	836.416	1.915.291
Εγγυητικές επιστολές	1.895	(1.895)	-	-

Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος – Στάδιο 3	2024			
	Μικτό Λογιστικό άνοιγμα	Προβλέψεις ζημιάς	Καθαρή λογιστική αξία	Δίκαιη αξία των εξασφαλίσεων
€'000				
Ιδιώτες	3.038.283	(2.103.990)	934.293	2.081.939
- Στεγαστικά	1.272.474	(824.392)	448.082	983.508
- Άλλα	1.765.809	(1.279.598)	486.211	1.098.431
Εταιρείες	444.285	(345.279)	99.006	293.272
Γενική Κυβέρνηση	16.120	(12.593)	3.527	31.955
Σύνολο απομειωμένης πιστωτικής αξίας περιουσιακών στοιχείων	3.498.688	(2.461.862)	1.036.826	2.407.166
Εγγυητικές επιστολές	2.256	(2.256)	-	-

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.3. Έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο (συνέχεια)

34.1.3.2. Εξασφαλίσεις και άλλα μέσα μείωσης πιστωτικού κινδύνου (συνέχεια)

Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων – Στάδιο 3	2025			
	€'000	Μικτό Λογιστικό άνοιγμα	Προβλέψεις ζημιάς	Καθαρή λογιστική αξία
Ιδιώτες	23.129	(4.715)	18.414	39.324
- Στεγαστικά	13.421	(2.704)	10.717	21.419
- Άλλα	9.708	(2.011)	7.697	17.905
Εταιρείες	937	(105)	832	2.369
Γενική Κυβέρνηση	1.372	(35)	1.337	7.103
Σύνολο απομειωμένης πιστωτικής αξίας περιουσιακών στοιχείων	25.438	(4.855)	20.583	48.796
Εγγυητικές επιστολές	-	-	-	-

Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων – Στάδιο 3	2024			
	€'000	Μικτό Λογιστικό άνοιγμα	Προβλέψεις ζημιάς	Καθαρή λογιστική αξία
Ιδιώτες	23.080	(5.806)	17.274	42.964
- Στεγαστικά	11.775	(2.956)	8.819	20.423
- Άλλα	11.305	(2.850)	8.455	22.541
Εταιρείες	2.496	(693)	1.803	5.225
Γενική Κυβέρνηση	2.109	(14)	2.095	9.176
Σύνολο απομειωμένης πιστωτικής αξίας περιουσιακών στοιχείων	27.685	(6.513)	21.172	57.365
Εγγυητικές επιστολές	-	-	-	-

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.3. Έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο (συνέχεια)

34.1.3.2. Εξασφαλίσεις και άλλα μέσα μείωσης πιστωτικού κινδύνου (συνέχεια)

Ανάλυση των εξασφαλίσεων που αναφέρονται πιο πάνω παρουσιάζονται στον πίνακα:

Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος – Στάδιο 3		2025			
		Δίκαιη αξία των εξασφαλίσεων			
€'000	Αξία άλλων εξασφαλίσεων	Αξία ακινήτων ως εξασφάλιση			
		Κυβερνητικές εγγυήσεις	Γη	Εμπορικά	Οικιστικά
Ιδιώτες	73.449	249.242	209.820	1.048.195	
- Στεγαστικά	31.124	79.549	82.074	552.755	
- Άλλα	42.325	169.693	127.746	495.440	
Εταιρείες	1.534	36.967	77.975	80.599	
Γενική Κυβέρνηση	3.022	37	1.407	55	
Σύνολο απομειωμένης πιστωτικής αξίας περιουσιακών στοιχείων	78.005	286.245	289.202	1.128.849	

Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος – Στάδιο 3		2024			
		Δίκαιη αξία των εξασφαλίσεων			
€'000	Αξία άλλων εξασφαλίσεων	Αξία ακινήτων ως εξασφάλιση			
		Κυβερνητικές εγγυήσεις	Γη	Εμπορικά	Οικιστικά
Ιδιώτες	70.557	338.621	286.249	1.338.321	
- Στεγαστικά	30.036	111.015	112.522	703.921	
- Άλλα	40.521	227.606	173.727	634.400	
Εταιρείες	1.561	40.640	88.468	99.171	
Γενική Κυβέρνηση	2.811	207	1.256	363	
Σύνολο απομειωμένης πιστωτικής αξίας περιουσιακών στοιχείων	74.929	379.468	375.973	1.437.855	

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.3. Έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο (συνέχεια)

34.1.3.2. Εξασφαλίσεις και άλλα μέσα μείωσης πιστωτικού κινδύνου (συνέχεια)

Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων – Στάδιο 3		2025			
		Δίκαιη αξία των εξασφαλίσεων			
€'000	Αξία άλλων εξασφαλίσεων	Αξία ακινήτων ως εξασφάλιση			
		Κυβερνητικές εγγυήσεις	Γη	Εμπορικά	Οικιστικά
Ιδιώτες	34	3.985	6.717	28.516	
- Στεγαστικά	21	1.140	2.713	17.460	
- Άλλα	13	2.845	4.004	11.056	
Εταιρείες	-	176	1.193	1.000	
Γενική Κυβέρνηση	550	454	4.457	67	
Σύνολο απομειωμένης πιστωτικής αξίας περιουσιακών στοιχείων	584	4.615	12.367	29.583	

Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων – Στάδιο 3		2024			
		Δίκαιη αξία των εξασφαλίσεων			
€'000	Αξία άλλων εξασφαλίσεων	Αξία ακινήτων ως εξασφάλιση			
		Κυβερνητικές εγγυήσεις	Γη	Εμπορικά	Οικιστικά
Ιδιώτες	21	7.852	7.250	27.756	
- Στεγαστικά	21	1.860	1.610	16.847	
- Άλλα	-	5.992	5.640	10.909	
Εταιρείες	-	2.401	1.430	1.394	
Γενική Κυβέρνηση	684	1.692	5.292	67	
Σύνολο απομειωμένης πιστωτικής αξίας περιουσιακών στοιχείων	705	11.945	13.972	29.217	

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.4. Πρόβλεψη ζημιάς

Η πρόβλεψη ζημιάς που αναγνωρίστηκε την περίοδο επηρεάζεται από διάφορους παράγοντες, όπως περιγράφεται παρακάτω:

- Μεταφορές μεταξύ Σταδίου 1 και Σταδίου 2 ή 3 λόγω χρηματοοικονομικών μέσων που αντιμετωπίζουν σημαντικές αυξήσεις (ή μειώσεις) πιστωτικού κινδύνου ή έχουν αναγνωριστεί σαν απομειωμένης πιστωτικής αξίας κατά την περίοδο, και την επακόλουθη «αναβάθμιση» (ή «υποχώρηση») μεταξύ 12-μηνών και καθ' όλη τη διάρκεια ζωής,
- Πρόσθετες προβλέψεις για νέα χρηματοοικονομικά μέσα που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου, καθώς και αποδεσμεύσεις για χρηματοοικονομικά μέσα που έπαυσαν να αναγνωρίζονται κατά την περίοδο,
- Επιπτώσεις στην επιμέτρηση των ΑΠΖ λόγω αλλαγών στη πιθανότητα αθέτησης υποχρέωσης (PD), στο άνοιγμα σε αθέτηση (EAD) και στην ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD) κατά την περίοδο που προκύπτει από την τακτική ανανέωση των εισροών στα μοντέλα,
- Επιπτώσεις στην επιμέτρηση των ΑΠΖ λόγω αλλαγών σε μοντέλα και παραδοχές,
- Η αναστροφή της προεξόφλησης (discount unwinding) μέσα στην ΑΠΖ λόγω της παρέλευσης χρόνου, καθώς οι ΑΠΖ μετρούνται στη βάση της παρούσας αξίας,
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έπαυσαν να αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της περιόδου και διαγραφές προβλέψεων που σχετίζονται με περιουσιακά στοιχεία που διαγράφηκαν κατά την περίοδο (βλέπε σημείωση 34.1.5).

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.4. Πρόβλεψη ζημιάς (συνέχεια)

Ο παρακάτω πίνακας επεξηγεί τις αλλαγές στην μικτή λογιστική αξία των δανείων σε πελάτες, για να εξηγήσει την σημασία τους στις αλλαγές των προβλέψεων ζημιών:

	2025			
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	
<i>Δάνεια σε πελάτες</i>	12-μήνες ΑΠΖ	Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής ΑΠΖ	Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής ΑΠΖ	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000
Μικτή λογιστική αξία 1 Ιανουαρίου 2025	369.257	302.232	3.526.373	4.197.862
Μεταφορές:				
- Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(10.151)	10.151	-	-
- Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(5.499)	-	5.499	-
- Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(17.510)	17.510	-
- Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	65.368	(65.368)	-
- Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	138.084	(138.084)	-	-
-Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	9.655	-	(9.655)	-
Διαγραφές	(3.450)	(5.722)	(323.077)	(332.249)
Καθαρή κίνηση κατά τη διάρκεια του έτους	(59.685)	(33.652)	(84.234)	(177.571)
Μικτή λογιστική αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	438.211	182.783	3.067.048	3.688.042

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.4. Πρόβλεψη ζημιάς (συνέχεια)

	2024			
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	
Δάνεια σε πελάτες	12-μήνες ΑΠΖ	Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής ΑΠΖ	Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής ΑΠΖ	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000
Μικτή λογιστική αξία 1 Ιανουαρίου 2024	403.459	305.369	3.934.844	4.643.672
Μεταφορές:				
- Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(10.439)	10.439	-	-
- Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(6.255)	-	6.255	-
- Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(12.561)	12.561	-
- Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	93.727	(93.727)	-
- Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	71.598	(71.598)	-	-
-Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	5.330	-	(5.330)	-
Διαγραφές	(737)	(1.037)	(273.961)	(275.735)
Πωλήσεις	(51.118)	-	-	(51.118)
Καθαρή κίνηση κατά τη διάρκεια του έτους	(42.581)	(22.107)	(54.269)	(118.957)
Μικτή λογιστική αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	369.257	302.232	3.526.373	4.197.862

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.4. Πρόβλεψη ζημιάς (συνέχεια)

Οι παρακάτω πίνακες εξηγούν τις αλλαγές στην πρόβλεψη ζημιών μεταξύ της έναρξης και του τέλους της ετήσιας περιόδου λόγω αυτών των παραγόντων:

	2025			
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	
<i>Δάνεια σε πελάτες</i>	ΑΠΖ 12-μήνες	ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000
1 Ιανουαρίου 2025	5.160	14.376	2.468.375	2.487.911
Μεταφορές:				
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(144)	144	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(118)	-	118	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	6.663	(6.663)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(834)	834	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	2.247	-	(2.247)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	16.005	(16.005)	-
Τόκοι απομειωμένων χορηγήσεων	-	-	206.937	206.937
Μεταφορές σε λογαριασμούς τάξεως και άλλες διαγραφές	(3.450)	(5.722)	(323.077)	(332.249)
Αναστροφή της προεξόφλησης	-	-	(57.189)	(57.189)
Επιβάρυνση/ (αναστροφή) για το έτος	5.351	(6.515)	(67.697)	(68.861)
31 Δεκεμβρίου 2025	15.709	10.791	2.210.049	2.236.549

Τα δάνεια σε πελάτες δεν περιλαμβάνουν τις συσσωρευμένες προβλέψεις για απομείωση ύψους €2.236.549χιλ.

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.4. Πρόβλεψη ζημιάς (συνέχεια)

	2024			
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	
<i>Δάνεια σε πελάτες</i>	ΑΠΖ 12-μήνες	ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	ΑΠΖ Καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000
1 Ιανουαρίου 2024	6.045	11.057	2.685.519	2.702.621
Μεταφορές:				
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(139)	139	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(90)	-	90	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	2.529	(2.529)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(613)	613	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	1.056	-	(1.056)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	29.050	(29.050)	-
Τόκοι απομειωμένων χορηγήσεων	-	-	230.277	230.277
Μεταφορές σε λογαριασμούς τάξεως και άλλες διαγραφές	(737)	(1.037)	(273.961)	(275.735)
Αναστροφή της προεξόφλησης	-	-	(66.799)	(66.799)
Πωλήσεις	(27)	-	-	(27)
Επιβάρυνση/ (αναστροφή) για το έτος	(3.477)	(21.691)	(77.258)	(102.426)
31 Δεκεμβρίου 2024	5.160	14.376	2.468.375	2.487.911

Τα δάνεια σε πελάτες δεν περιλαμβάνουν τις συσσωρευμένες προβλέψεις για απομείωση ύψους €2.487.911 χιλ..

34.1.5. Πολιτική διαγραφών

Ο Όμιλος απομειώνει άμεσα την προ-αποσβέσεων λογιστική αξία (ή μικτή λογιστική αξία) ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όταν δεν έχει πια εύλογες προσδοκίες για ανάκτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου εξ ολοκλήρου ή μερικώς. Η εκτίμηση του κατά πόσο ο Όμιλος δεν έχει «εύλογες προσδοκίες ανάκτησης» πραγματοποιείται είτε στο επίπεδο ενός μεμονωμένου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, είτε σε επίπεδο χαρτοφυλακίου, λαμβάνοντας υπόψη τη φύση και τα χαρακτηριστικά του πιστωτικού κινδύνου και στη βάση των γεγονότων και των περιστάσεων. Η διαγραφή γίνεται συνήθως κατά την εφαρμογή λύσεων αναδιάρθρωσης ή ανάκτησης. Όπου η διαγραφή θα γίνει σε μελλοντικό χρόνο ανάλογα με την τήρηση ενός νέου προγράμματος αποπληρωμής το ποσό μεταφέρεται εκτός ισολογισμού.

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1. Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.5. Πολιτική διαγραφών (συνέχεια)

Ο Όμιλος μπορεί να προχωρήσει σε λογιστικές διαγραφές χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που εξακολουθούν να υπόκεινται σε διαδικασίες ανάκτησης. Ο Όμιλος εξακολουθεί να επιδιώκει την ανάκτηση των ποσών που οφείλονται νομικά στο σύνολό τους, αλλά τα οποία έχουν διαγραφεί εν μέρει λόγω μη εύλογης προσδοκίας πλήρους ανάκτησης €1.202.676χιλ. (2024: €1.241.035χιλ.). Όπου πραγματοποιούνται ανακτήσεις, αυτές αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων.

Στο ποσό που αφορά την αύξηση προβλέψεων για απομείωση δανείων σε πελάτες και άλλες προβλέψεις για κάλυψη πιστωτικού κινδύνου για το έτος ύψους €25.501χιλ. (2024: €24.186χιλ. αντιστροφή) (Σημ. 11) συμπεριλαμβάνονται εισπράξεις που αφορούν διαγραφόμενα δάνεια τάξεως ύψους €14.506χιλ. (2024: €11.865χιλ.) και απευθείας διαγραφή χρεώσεων πάνω σε λογαριασμούς τάξεως ύψους €2.053χιλ. (2024: €1.737χιλ.).

34.1.6. Δάνεια σε πελάτες – ανάλυση αποπληρωμής

Η ανάλυση για το σύνολο των δανείων και άλλων χορηγήσεων σε πελάτες με βάση την εναπομένουσα συμβατική λήξη τους παρουσιάζεται πιο κάτω:

	2025 €'000	2024 €'000
Ανάλυση αποπληρωμής:		
Τερματισμένα	2.783.447	3.224.033
Σε πρώτη ζήτηση	34.643	32.003
Εντός τριών μηνών	966	1.439
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	4.149	14.003
Μεταξύ ενός και πέντε ετών	35.481	37.300
Πέραν των πέντε ετών	829.356	889.084
	3.688.042	4.197.862

34.1.7. Χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης και πολιτική ανοχής (forbearance policy)

Οι συνολικές καθαρές χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης αναλύονται πιο κάτω ανά τομέα:

	2025 €'000	2024 €'000
Εμπόριο	26.356	32.484
Οικοδομικές και κτηματικές επιχειρήσεις	49.861	60.953
Μεταποιητικές επιχειρήσεις	13.089	14.709
Τουριστικές επιχειρήσεις	16.840	27.077
Άλλες επιχειρήσεις	52.283	65.163
Ιδιώτες	584.462	786.369
Σύνολο	742.891	986.755

34.2. Κίνδυνος Αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς είναι ο κίνδυνος οικονομικής ζημιάς που απορρέει από τυχόν αιφνίδιες μεταβολές των επιτοκίων, των τιμών των μετοχών και άλλων αξιών καθώς και από μεταβολές τιμών ακινήτων.

Οι αναλύσεις στοιχείων σχετικά με τη θέση του Ομίλου όσον αφορά τον κίνδυνο επιτοκίων και τον κίνδυνο τιμών παρουσιάζονται πιο κάτω:

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.2. Κίνδυνος Αγοράς (συνέχεια)

34.2.1. Κίνδυνος επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίων συνίσταται στο κίνδυνο μείωσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ή των καθαρών εσόδων από τόκους, λόγω δυσμενών μεταβολών στα επιτόκια της αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίων προκύπτει κυρίως λόγω του ετεροχρονισμού στην αναπροσαρμογή των επιτοκίων σε περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Η έκθεση του Ομίλου προέρχεται κυρίως από τις εξυπηρετούμενες χορηγήσεις που αποτελούσαν το 16,8% του χαρτοφυλακίου στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Αλλαγές στα επιτόκια επηρεάζουν σε μικρότερο βαθμό τα αποτελέσματα των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων αφού η πλειοψηφία είναι τερματισμένες με έκδοση δικαστικής απόφασης που αναφέρεται σε σταθερό επιτόκιο.

Η σημαντικότερη χρηματοοικονομική υποχρέωση, η κυβερνητική κατάθεση, φέρει σταθερό επιτόκιο. Υπάρχει έμμεση επίδραση μέσω του ΣΠΠΣ, καθώς το ΣΠΠΣ αφορά δάνεια και χορηγήσεις και ως εκ τούτου η δίκαιη αξία του επηρεάζεται από αλλαγές στα επιτόκια.

Ο Όμιλος παρακολουθεί τον κίνδυνο μέσω εσωτερικών αναφορών που ετοιμάζονται στο πλαίσιο των συνήθων εργασιών.

Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν το βαθμό στον οποίο ο Όμιλος εκτίθεται στον κίνδυνο επιτοκίων κατά τα υπό αναφορά έτη. Στους πίνακες παρουσιάζονται σε λογιστική αξία τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του Ομίλου με βάση την ημερομηνία αναπροσαρμογής του επιτοκίου για τα στοιχεία κυμαινόμενου επιτοκίου ή την ημερομηνία λήξης για τα στοιχεία σταθερού επιτοκίου.

31 Δεκεμβρίου 2025

	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Μεταξύ ενός και πέντε ετών €'000	Πέραν των πέντε ετών €'000	Μη επηρεαζόμενα στοιχεία €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία							
Μετρητά	-	-	-	-	-	380	380
Καταθέσεις σε τράπεζες	40.814	55.235	60.306	-	-	-	156.355
Δάνεια σε πελάτες (μικτή)	-	-	904.595	-	-	2.783.447	3.688.042
Ακίνητα προς πώληση	-	-	-	-	-	240.650	240.650
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	-	5.360	20.416	4.562	-	-	30.338
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	-	-	-	-	3.942	3.942
Ακίνητα για επένδυση	-	-	-	-	-	125.427	125.427
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	-	-	-	-	-	17.923	17.923
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	-	3.683	3.683
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	-	53.127	53.127
Σύνολο	40.814	60.595	985.317	4.562	-	3.228.579	4.319.867

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.2. Κίνδυνος Αγοράς (συνέχεια)

34.2.1. Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2025

	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Μεταξύ ενός και πέντε ετών €'000	Πέραν των πέντε ετών €'000	Μη επηρεαζόμενα στοιχεία €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις							
Κυβερνητική κατάθεση	-	-	-	-	-	2.078.193	2.078.193
Άλλα δάνεια	-	-	-	-	-	3.630	3.630
Δάνειο για αποπληρωμή προσφυγικών καταθέσεων	-	-	-	-	-	36.534	36.534
Άλλες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	90.266	90.266
Σύνολο	-	-	-	-	-	2.208.623	2.208.623
Καθαρή θέση	40.814	60.595	985.317	4.562	-	1.019.956	2.111.244
Καθαρή συσσωρευτική θέση	40.814	101.409	1.086.726	1.091.288	1.091.288	2.111.244	

31 Δεκεμβρίου 2024

	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Μεταξύ ενός και πέντε ετών €'000	Πέραν των πέντε ετών €'000	Μη επηρεαζόμενα στοιχεία €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία							
Μετρητά	-	-	-	-	-	156	156
Καταθέσεις σε τράπεζες	44.700	120.283	-	-	-	-	164.983
Δάνεια σε πελάτες (μικτή)	-	-	973.829	-	-	3.224.033	4.197.862
Ακίνητα προς πώληση	-	-	-	-	-	291.108	291.108
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	-	9.059	13.333	6.889	-	-	29.281
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	-	-	-	-	3.763	3.763
Ακίνητα για επένδυση	-	-	-	-	-	74.589	74.589
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	-	-	-	-	-	18.121	18.121
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	-	3.276	3.276
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	-	26.791	26.791
Σύνολο	44.700	129.342	987.162	6.889	-	3.641.837	4.809.930

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.2. Κίνδυνος Αγοράς (συνέχεια)

34.2.1. Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2024

	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Μεταξύ ενός και πέντε ετών €'000	Πέραν των πέντε ετών €'000	Μη επηρεαζόμενα στοιχεία €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις							
Κυβερνητική κατάθεση	-	-	-	-	-	2.267.845	2.267.845
Άλλα δάνεια	-	-	-	-	-	3.611	3.611
Δάνειο για αποπληρωμή προσφυγικών καταθέσεων	-	-	-	-	-	36.534	36.534
Άλλες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	123.234	123.234
Σύνολο	-	-	-	-	-	2.431.224	2.431.224
Καθαρή θέση	44.700	129.342	987.162	6.889	-	1.210.613	2.378.706
Καθαρή συσσωρευτική θέση	44.700	174.042	1.161.204	1.168.093	1.168.093	2.378.706	

Τα δάνεια σε πελάτες δεν περιλαμβάνουν τις συσσωρευμένες προβλέψεις για απομείωση ύψους €2.236.549χιλ. (2024: €2.487.911χιλ.).

34.2.2. Κίνδυνος τιμής

Κίνδυνος τιμής αξιών επενδύσεων

Ο κίνδυνος τιμών προκύπτει από δυσμενείς μεταβολές στις τρέχουσες τιμές των επενδύσεων που κατέχει ο Όμιλος. Οι επενδύσεις του Ομίλου σε μετοχές επιμετρούνται σε δίκαιη αξία και ως εκ τούτου οι μεταβολές στις τιμές των επενδύσεων επηρεάζουν τα αποτελέσματα του Ομίλου. Οι επενδύσεις σε μετοχές ανέρχονταν σε €3.942χιλ. στις 31 Δεκεμβρίου 2025 (2024: €3.763χιλ.) και αφορούν κυρίως συμμετοχές σε εταιρείες εισηγμένες στο ΧΑΚ.

Οι επενδύσεις του Ομίλου σε ομόλογα επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος μείον προβλέψεις για απομείωση. Οι επενδύσεις σε ομόλογα ανήλθαν στα €30,3εκ. (2024: €29,3εκ.).

Κίνδυνος μεταβολής τιμών ακινήτων

Ο κίνδυνος τιμών ακινήτων προκύπτει από δυσμενείς μεταβολές στις τιμές των ακινήτων που κατέχει ο Όμιλος και στα ακίνητα που εξασφαλίζουν δάνεια και χορηγήσεις.

Τα ακίνητα για ίδια χρήση και τα ακίνητα για επένδυση επιμετρούνται σε δίκαιη αξία, ενώ τα ακίνητα προς πώληση επιμετρούνται στην χαμηλότερη της τιμής κτίσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους, και ως εκ τούτου οι μεταβολές στις τιμές των ακινήτων επηρεάζουν τα αποτελέσματα του Ομίλου.

Μεταβολές στις τιμές των ακινήτων που εξασφαλίζουν δάνεια και χορηγήσεις επηρεάζουν τις ΑΠΖ, καθώς οι αξίες των εξασφαλίσεων λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό των ΑΠΖ. Οι ΑΠΖ επηρεάζουν την λογιστική αξία του δανειακού χαρτοφυλάκιο που επιμετρείται σε αποσβεσμένο κόστος μείον πιστωτικές ζημιές. Η σημείωση 34.1.2 παραθέτει περαιτέρω πληροφορίες.

Οι αλλαγές στις αξίες των εξασφαλίσεων, ιδιαίτερα στις τιμές ακινήτων, που αφορούν τα δάνεια και χορηγήσεις του ΣΠΠΣ επηρεάζουν την δίκαιη αξία του ΣΠΠΣ. Οι αξίες των εξασφαλίσεων λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό της ζημιάς λόγω αθέτησης (LGD) που χρησιμοποιείται στο καθορισμό των ΑΠΖ για κάθε άνοιγμα. Η ανάλυση ευαισθησίας του ΣΠΠΣ σε αλλαγές στις ΑΠΖ παρουσιάζεται στη σημείωση 35.1.

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.3. Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας αφορά πιθανές ζημιές που μπορεί να προκύψουν από ενδεχόμενη αδυναμία του Ομίλου να ανταποκριθεί άμεσα στις τρέχουσες ταμειακές υποχρεώσεις του χωρίς να υποστεί επιπρόσθετο οικονομικό κόστος. Η διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στην ισοσκέλιση των ταμειακών εισροών και εκροών σε χρονικές περιόδους, ώστε κάτω από φυσιολογικές συνθήκες ο Όμιλος να είναι σε θέση να ανταποκριθεί στις ταμειακές του υποχρεώσεις, και στη διατήρηση «υψηλής ρευστοποίησης» περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού, τα οποία να μπορούν να προσφέρουν άμεση ρευστότητα, σε περίπτωση που προκύψει έκτακτη ανάγκη.

Ο Όμιλος διατηρεί τα ρευστά διαθέσιμα του σε λογαριασμούς πρώτης ζήτησης και σε καταθέσεις σε αδειοδοτημένα τραπεζικά ιδρύματα στην Κύπρο. Επιπρόσθετα ο Όμιλος προχώρησε σε επενδύσεις σε ομόλογα με εναπομένουσα διάρκεια μέχρι 2 έτη, τα οποία είναι εύκολα ρευστοποιήσιμα. Ο Όμιλος παρακολουθεί τακτικά τη ρευστότητα ώστε να είναι σε θέση να καλύψει τις υποχρεώσεις που προκύπτουν στο πλαίσιο των εργασιών του και παράλληλα να προχωρά με αποπληρωμή της κρατικής κατάθεσης. Σημειώνεται ότι η αποπληρωμή της κρατικής βοήθειας γίνεται σε τακτική τριμηνιαία βάση ανάλογα με τα πλεονάσματα ρευστότητας και αφού ληφθούν υπόψη οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και αναμενόμενες δαπάνες.

Στους πιο κάτω πίνακες ρευστότητας, παρουσιάζονται οι συμβατικές μη προεξοφλητικές ταμειακές εκροές με βάση την εναπομένουσα συμβατική περίοδο από την ημερομηνία αναφοράς μέχρι τη λήξη τους.

31 Δεκεμβρίου 2025

	Λογιστική αξία €'000	Συμβατικές ταμειακές ροές €'000	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Μεταξύ ενός και πέντε ετών €'000	Πέραν των πέντε ετών €'000
Υποχρεώσεις							
Κυβερνητική κατάθεση	2.078.193	2.078.193	-	2.078.193	-	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	70.271	70.271	29.345	868	42	439	39.577
Σύνολο υποχρεώσεων	2.148.464	2.184.464	29.345	2.079.061	42	439	39.577

Η υποχρέωση για ΣΠΠΣ ύψους €30.141χιλ. περιλαμβάνεται στην κατηγορία με διάρκεια εντός τριών μηνών καθώς στις 30 Σεπτεμβρίου 2025 υπογράφηκε η Συμφωνία Τερματισμού του ΣΠΠΣ και το ΣΠΠΣ τερματίστηκε στις 30 Ιανουαρίου 2026. Περισσότερες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην σημείωση 36 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

31 Δεκεμβρίου 2024

	Λογιστική αξία €'000	Συμβατικές ταμειακές ροές €'000	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Μεταξύ ενός και πέντε ετών €'000	Πέραν των πέντε ετών €'000
Υποχρεώσεις							
Κυβερνητική κατάθεση	2.267.845	2.267.845	-	2.267.845	-	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	84.365	84.365	40.707	3.561	-	502	39.595
Σύνολο υποχρεώσεων	2.352.210	2.352.210	40.707	2.271.406	-	502	39.595

Κυβερνητική κατάθεση

Οι καταθέσεις αφορούν την κατάθεση της Κυπριακής Δημοκρατίας που φέρει επιτόκιο ύψους 1,0% και είναι πληρωτέα με προειδοποίηση 30 ημερών.

Η κατάθεση είναι εξασφαλισμένη με εκχώρηση / επιβάρυνση περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου προς όφελος της Κυπριακής Δημοκρατίας που περιλαμβάνουν τις μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις, ακίνητα περιουσία και επενδύσεις.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.3. Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

Κυβερνητική κατάθεση (συνέχεια)

Τον Οκτώβριο 2022 υπεγράφη η Συμφωνία Μεταβίβασης Περιουσιακών Στοιχείων μεταξύ της ΣΕΔΙΠΕΣ και της ΚΕΔΙΠΕΣ. Υπογράφηκαν επίσης και οι ακόλουθες συμφωνίες, οι οποίες αποτελούν εξασφαλίσεις της κατάθεσης.

- (α) Συμφωνία Εγγύησης μεταξύ της Κυπριακής Δημοκρατίας, της ΚΕΔΙΠΕΣ, των εταιρειών ειδικού σκοπού και της CCSRE με την οποία η ΚΕΔΙΠΕΣ, οι εταιρείες ειδικού σκοπού και η CCSRE παρέχουν εγγύηση προς την Κυπριακή Δημοκρατία σε σχέση με τις υποχρεώσεις της Εταιρείας που αφορούν την κατάθεση.
- (β) Συμφωνία Εκχώρησης Εισοδημάτων μεταξύ της Κυπριακής Δημοκρατίας, της ΚΕΔΙΠΕΣ, των εταιρειών ειδικού σκοπού και της CCSRE δυνάμει της οποίας η ΚΕΔΙΠΕΣ, οι εταιρείες ειδικού σκοπού και η CCSRE εκχωρούν τα εισοδήματα τους προς όφελος της Κυπριακής Δημοκρατίας ως εγγύηση και εξασφάλιση των υποχρεώσεων της Εταιρείας προς την Κυπριακή Δημοκρατία σε σχέση με την κατάθεση.
- (γ) Συμφωνία Ενεχυρίσσης Μετοχών που κατέχει η ΚΕΔΙΠΕΣ στη CCSRE ως εγγύηση και εξασφάλιση των υποχρεώσεων της Εταιρείας προς την Κυπριακή Δημοκρατία σε σχέση με την κατάθεση.
- (δ) Συμφωνία Ενεχυρίσσης Μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην ΚΕΔΙΠΕΣ ως εγγύηση και εξασφάλιση των υποχρεώσεων της Εταιρείας προς την Κυπριακή Δημοκρατία σε σχέση με την κατάθεση.
- (ε) Συμφωνία Έκδοσης Ομολόγου Κυμαινόμενης Επιβάρυνσης μεταξύ της Κυπριακής Δημοκρατίας, της ΚΕΔΙΠΕΣ, των εταιρειών ειδικού σκοπού και της CCSRE ως εγγύηση και εξασφάλιση όλων των υποχρεώσεων της Εταιρείας προς την Κυπριακή Δημοκρατία σε σχέση με την κατάθεση.

Περισσότερες πληροφορίες για την Κυβερνητική Κατάθεση παρέχονται στις σημειώσεις 2.4, 22 και 32.2.

Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων (Asset Protection Scheme)

Τον Σεπτέμβριο 2018, η Εταιρεία σύναψε συμφωνία με την Ελληνική Τράπεζα για ΣΠΠΣ που αφορά συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο δανείων που πωλήθηκε στην Ελληνική Τράπεζα με αξία αναφοράς €2.271εκ.. Η αξία αναφοράς αντιπροσωπεύει το ποσό που καλύπτεται από την προστασία. Η αξία αναφοράς καθορίστηκε με τον επιμερισμό της τιμής αγοράς σε επίπεδο χορήγησης και αυξάνεται με τόκους που δεν καταβάλλονται και μειώνεται με ανακτήσεις περιουσιακών στοιχείων και ζημιές συμπεριλαμβανομένων και αποπληρωμών από το δανειολήπτη. Στο ΣΠΠΣ συμμετέχει και η Κυπριακή Δημοκρατία ως εγγυητής των υποχρεώσεων της Εταιρείας, μέσω σύναψης σύμβασης εγγύησης με την Ελληνική Τράπεζα.

Το ΣΠΠΣ παρέχει κάλυψη με αποζημίωση 90% αναφορικά με τις καθαρές ζημιές του Σχεδίου οι οποίες δύναται να προκύψουν από τα περιουσιακά στοιχεία που καλύπτονται από το ΣΠΠΣ κατά την περίοδο από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της μεταφοράς μέχρι τη σχετική ημερομηνία λήξης του ΣΠΠΣ. Ο υπολογισμός των εν λόγω ζημιών πραγματοποιείται ανά περιουσιακό στοιχείο, και περιλαμβάνει ζημιές απομειώσεων, ζημιές από την πώληση και το κόστος ανάκτησης. Οι ζημιές προκύπτουν στο βαθμό που οι επιτρεπτές ζημιές μειώσουν την λογιστική αξία κάτω από την αξία αναφοράς.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 η συνολική αξία αναφοράς των περιουσιακών στοιχείων που καλύπτονται από το ΣΠΠΣ ανέρχεται σε €866εκ.. Στο (απόμακρο) σενάριο που το σύνολο των επηρεαζόμενων δανειοληπτών είναι σε αθέτηση και η αξία των επηρεαζόμενων εξασφαλίσεων είναι μηδενική, ο Όμιλος θα είναι υπόλογος για πληρωμή για το σύνολο της αξίας αναφοράς, πολλαπλασιασμένο με το ποσοστό κάλυψης ζημιών.

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2025 η ΚΕΔΙΠΕΣ και η Eurobank υπέγραψαν συμφωνία για τερματισμό του ΣΠΠΣ και το ΣΠΠΣ τερματίστηκε στις 30 Ιανουαρίου 2026. Η ΚΕΔΙΠΕΣ κατέβαλε στην Eurobank €17,5εκ. για τον τερματισμό του ΣΠΠΣ. Περισσότερες πληροφορίες για τη συμφωνία αναφέρονται στις σημειώσεις 1.2.1. και 36.

34.4. Άλλοι κίνδυνοι

34.4.1. Κίνδυνος φήμης και δεοντολογίας

Κίνδυνος φήμης ορίζεται ως ο κίνδυνος που προκύπτει από βλάβη της φήμης του Ομίλου. Είναι ο κίνδυνος όπου η φήμη του Ομίλου αποκλίνει αρνητικά από το αναμενόμενο επίπεδο στα μάτια των ενδιαφερόμενων μερών και τρίτων (π.χ. το κοινό, ρυθμιστικές αρχές, μετόχους, εργαζόμενους, χρεώστες, αγοραστές ακινήτων, κλπ.) ως αποτέλεσμα ενεργειών του Ομίλου, ή έμμεσα, μέσω ενεργειών των εργαζομένων του Ομίλου ή της διαχειρίστριας εταιρείας στην οποία ανετέθη η εξυπηρέτηση του χαρτοφυλακίου δανείων και ακινήτων, από δημόσιες ανακοινώσεις, κάλυψη από τα μέσα ενημέρωσης, καταγγελίες πελατών κλπ., όσον αφορά την ικανότητα, την ακεραιότητα και την αξιοπιστία του Ομίλου.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.4. Άλλοι κίνδυνοι (συνέχεια)

34.4.1. Κίνδυνος φήμης και δεοντολογίας (συνέχεια)

Ο κίνδυνος δεοντολογίας ορίζεται ως ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος ζημιών που προκύπτει στον Όμιλο από μη-ενδεδειγμένη παροχή χρηματοοικονομικών ή άλλων υπηρεσιών, συμπεριλαμβανομένων των περιπτώσεων ηθελημένων ή εξ' αμελείας παραπτώματων. Περιλαμβάνει επίσης τον κίνδυνο πραγματοποίησης ζημιών από ηθελημένη ή εξ' αμελείας παράλειψη εκπλήρωσης επαγγελματικής υποχρέωσης έναντι πελάτη, περιλαμβανομένων των υποχρεώσεων/ απαιτήσεων απορρήτου και εντιμότητας. Ο κίνδυνος δεοντολογίας αποτελεί σημαντική αιτία πρόκλησης κινδύνου φήμης.

Ο Όμιλος έχει θεσπίσει πολιτικές και διαδικασίες για αποτροπή των εν λόγω κινδύνων, για προστασία της φήμης του Ομίλου και προβαίνει σε όλες τις απαραίτητες προληπτικές ενέργειες για ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων σε περίπτωση που επισυμβεί ένα περιστατικό κινδύνου φήμης.

34.4.2. Λειτουργικός κίνδυνος

Ο λειτουργικός κίνδυνος ορίζεται ως ο κίνδυνος πραγματοποίησης οικονομικών ζημιών που οφείλονται στην ανεπάρκεια ή στην αποτυχία εσωτερικών διαδικασιών, ανθρώπινου δυναμικού και συστημάτων ή σε εξωτερικά γεγονότα. Περιλαμβάνει τον νομικό κίνδυνο και τον κίνδυνο συμμόρφωσης, αλλά εξαιρεί τον στρατηγικό κίνδυνο και τον κίνδυνο φήμης.

Ο λειτουργικός κίνδυνος αποτελεί έναν από τους σημαντικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει ο Όμιλος αφού είναι εγγενής σε όλες τις δραστηριότητες, διεργασίες και διαδικασίες, την επαγγελματική και προσωπική συμπεριφορά του προσωπικού του Ομίλου, καθώς και στα συστήματά του.

Βασική πηγή λειτουργικού κινδύνου είναι το ίδιο το επιχειρηματικό του μοντέλο, το οποίο βασίζεται σε εξωτερική ανάθεση εργασιών (outsourcing model).

Επιπρόσθετα, λειτουργικός κίνδυνος προκύπτει και από ζητήματα που προέρχονται από την πρώην Συνεργατική Κυπριακή Τράπεζα Λίμιτεδ (legacy issues π.χ. αποζημιώσεις και αγωγές) ως αποτέλεσμα διαφορετικών πρακτικών και διαδικασιών που ακολουθούνταν από τα πρώην ΣΠΙ κατά τα προηγούμενα έτη.

Το Πλαίσιο Διαχείρισης Λειτουργικού Κινδύνου, το οποίο θεσπίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΚΕΔΙΠΕΣ, μεταξύ άλλων, διασαφηνίζει τους ρόλους και τις ευθύνες όλων των επιχειρησιακών, υποστηρικτικών και μονάδων ελέγχων του Ομίλου. Επιπρόσθετα, καθορίζει τις επιμέρους πολιτικές και διαδικασίες όσον αφορά στη Συλλογή Γεγονότων Λειτουργικού Κινδύνου, στην Αξιολόγηση των Κινδύνων και του Περιβάλλοντος Ελέγχου (RCSA), καθώς και στον καθορισμό Ειδικών Δεικτών Κινδύνου (KRIs) για σκοπούς παρακολούθησης των περιοχών υψηλού κινδύνου. Η διαχείριση του λειτουργικού κινδύνου είναι άμεσα συνδεδεμένη με τον καθορισμό σχεδίων δράσης/ εφαρμογή διορθωτικών μέτρων όπου κρίνεται σκόπιμο, με στόχο την αύξηση της λειτουργικότητας και αποδοτικότητας των διαδικασιών, των συστημάτων και του ανθρώπινου δυναμικού αντίστοιχα και κατ' επέκταση τη βελτίωση της ποιότητας των προσφερόμενων υπηρεσιών προς τους πελάτες.

Το Τμήμα Λειτουργικού Κινδύνου της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης της ΚΕΔΙΠΕΣ υποστηρίζει και παρακολουθεί την ορθή και αποτελεσματική εφαρμογή του Πλαισίου. Η συλλογή των γεγονότων λειτουργικού κινδύνου πραγματοποιείται από τους Ανταποκριτές Διαχείρισης Λειτουργικού Κινδύνου που έχουν καθοριστεί σε κάθε επιχειρησιακή μονάδα του Ομίλου.

35. Γνωστοποιήσεις δίκαιης αξίας

Δίκαιη αξία είναι το ποσό που θα μπορούσε να εισπραχθεί από την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή να πληρωθεί για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συνήθη συναλλαγή μεταξύ των συμμετεχόντων στην κύρια ή, εν ελλείψει αυτής, στην πιο συμφέρουσα αγορά στην οποία ο Όμιλος έχει πρόσβαση κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Η δίκαιη αξία της υποχρέωσης αντανάκλα τον κίνδυνο μη εξυπηρέτησης της.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

35. Γνωστοποιήσεις δίκαιης αξίας (συνέχεια)

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί την ακόλουθη ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της δίκαιης αξίας:

- Επίπεδο 1: μετρήσεις δίκαιης αξίας με βάση τιμές χρηματιστηρίου (χωρίς διόρθωση) σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2: μετρήσεις δίκαιης αξίας με βάση πληροφορίες πέραν των τιμών χρηματιστηρίου που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1 και που αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις, είτε άμεσα (δηλαδή τιμές) είτε έμμεσα (δηλαδή που πηγάζουν από τις τιμές).
- Επίπεδο 3: μετρήσεις δίκαιης αξίας με βάση τεχνικές αποτίμησης που περιλαμβάνουν πληροφορίες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση που δεν βασίζονται σε δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς (μη παρατηρήσιμα δεδομένα).

Η ιεραρχία δίκαιης αξίας χρησιμοποιείται για να δώσει προτεραιότητα στις εισροές των τεχνικών αποτίμησης αντί σε αυτές εξ ολοκλήρου. Κατά την επιμέτρηση της δίκαιης αξίας, ο Όμιλος μπορεί να χρησιμοποιεί εισροές που εμπίπτουν σε διαφορετικές κατηγορίες εισροών (π.χ. εισροές Επίπεδου 2 και Επίπεδου 3). Για το σκοπό αυτό, ο Όμιλος θεωρεί ότι η επιμέτρηση δίκαιης αξίας εμπίπτει στο χαμηλότερο επίπεδο εισροών που είναι σημαντικό για τη επιμέτρηση. Για την εκτίμηση της σημασίας των εισροών και για τον προσδιορισμό του κατάλληλου επιπέδου ιεραρχίας, ο Όμιλος χρησιμοποιεί ίδια κρίση, λαμβάνοντας υπόψη γεγονότα και περιστάσεις που σχετίζονται με το περιουσιακό στοιχείο που υπόκειται σε αποτίμηση.

Όσον αφορά τον προσδιορισμό της δίκαιης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων που δεν αποτιμώνται στην δίκαιη αξία, παρόλο που η δίκαιη αξία τους γνωστοποιείται (π.χ. δάνεια και απαιτήσεις από πελάτες), ο Όμιλος χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης που λαμβάνουν υπόψη παραδοχές που θα λάμβανε ένας συμμετέχων στην αγορά κατά την αποτίμηση τέτοιων μέσων. Ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη όλες τις πληροφορίες σχετικά με τις παραδοχές των συμμετεχόντων στην αγορά που είναι εύλογα διαθέσιμες. Σε σχέση με τις παραδοχές που σχετίζονται με τον κίνδυνο, ο Όμιλος περιλαμβάνει τον εγγενή κίνδυνο σε μια συγκεκριμένη τεχνική αποτίμησης η οποία χρησιμοποιείται για την επιμέτρηση της δίκαιης αξίας (όπως ένα μοντέλο τιμολόγησης) και τον εγγενή κίνδυνο στις εισροές στην τεχνική αποτίμησης. Μια επιμέτρηση που δεν περιλαμβάνει προσαρμογή βάσει του κινδύνου, δεν αποτελεί επιμέτρηση της δίκαιης αξίας εάν οι συμμετέχοντες στην αγορά θα εκλάμβαναν υπόψη κάποιον κίνδυνο κατά την αποτίμηση του περιουσιακού στοιχείου.

Οι λογιστικές πολιτικές, οι οποίες περιλαμβάνουν και τις τεχνικές αποτίμησης που ακολουθεί ο Όμιλος για τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που αποτιμώνται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σε δίκαιη αξία σε επαναλαμβανόμενη και μη επαναλαμβανόμενη βάση περιγράφονται λεπτομερώς στις σημειώσεις 3 και 5.

Δάνεια σε πελάτες σε αποσβεσμένο κόστος

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τη λογιστική και την εκτιμώμενη δίκαιη αξία των δανείων σε πελάτες του Ομίλου που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025:

	Λογιστική αξία €'000	Δίκαιη αξία €'000
Δάνεια σε πελάτες	1.185.431	1.105.772

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τη λογιστική και την εκτιμώμενη δίκαιη αξία των δανείων σε πελάτες του Ομίλου που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024:

	Λογιστική αξία €'000	Δίκαιη αξία €'000
Δάνεια σε πελάτες	1.471.170	1.325.271

Για να προσδιορίσει την δίκαιη αξία των δανείων και απαιτήσεων προς τους πελάτες, ο Όμιλος υπολογίζει την παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών. Ο Όμιλος ακολουθεί μια διαφορετική μεθοδολογία που εξαρτάται από την κατάταξη του ανοίγματος σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Κατά συνέπεια, οι μελλοντικές ταμειακές ροές υπόκεινται στο αναμενόμενο ποσοστό ζημιάς για κάθε αναγνωρισμένο τμήμα, προεξοφλημένο από ένα επιτόκιο που υπολογίζεται λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία όπως, το κόστος εξυπηρέτησης και το κόστος χρηματοδότησης.

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

35. Γνωστοποιήσεις δίκαιης αξίας (συνέχεια)

Δάνεια σε πελάτες σε αποσβεσμένο κόστος (συνέχεια)

Οι μελλοντικές ταμειακές ροές βασίστηκαν στο μελλοντικό αναμενόμενο ποσοστό ζημιών ανά χαρτοφυλάκιο δανείων, λαμβάνοντας υπόψη τις προσδοκίες για την πιστωτική ποιότητα των δανειοληπτών. Το προεξοφλητικό επιτόκιο περιλαμβάνει στοιχεία που αποτυπώνουν το άνευ κινδύνου επιτόκιο (risk free rate) ανά νόμισμα, το κόστος χρηματοδότησης, το κόστος εξυπηρέτησης και το κόστος κεφαλαίου, λαμβάνοντας υπόψη τον αντισταθμισμένο κίνδυνο του κάθε δανείου. Η άσκηση εμπειρικής υποκειμενικότητας και σημαντικό βαθμό κρίσεων εκ μέρους της Διεύθυνσης του Ομίλου. Ως εκ τούτου, η εν λόγω επιμέτρηση της δίκαιης αξίας των δανείων σε πελάτες θα κατηγοριοποιείται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας.

Επενδύσεις σε ομόλογα

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τη λογιστική και την εκτιμώμενη δίκαιη αξία επενδύσεων σε ομόλογα του Ομίλου που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025:

	Λογιστική αξία €'000	Δίκαιη αξία €'000
Επενδύσεις σε ομόλογα	<u>30.338</u>	<u>30.355</u>

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τη λογιστική και την εκτιμώμενη δίκαιη αξία επενδύσεων σε ομόλογα του Ομίλου που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024:

	Λογιστική αξία €'000	Δίκαιη αξία €'000
Επενδύσεις σε ομόλογα	<u>29.281</u>	<u>29.393</u>

Τα ομόλογα είναι εισηγμένα και η δίκαιη αξία καθορίζεται σύμφωνα με τις τιμές των χρηματιστηρίων.

Η δίκαιη αξία των υπολοίπων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης δεν διαφέρει σημαντικά από τη λογιστική τους αξία.

35.1. Μετρήσεις δίκαιης αξίας που αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης

Για περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που αναγνωρίζονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σε δίκαιη αξία, ο Όμιλος καθορίζει εάν έχουν γίνει μεταφορές μεταξύ των επιπέδων στην ιεραρχία με την εκ νέου αξιολόγηση της κατηγοριοποίησης στο τέλος της κάθε περιόδου.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει ανάλυση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Ομίλου που αποτιμώνται σε δίκαιη αξία σε επαναλαμβανόμενη και μη επαναλαμβανόμενη βάση σύμφωνα με το επίπεδο ιεραρχίας. Δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των διαφόρων επιπέδων κατά τη διάρκεια του έτους.

Περιουσιακά στοιχεία

31 Δεκεμβρίου 2025	Επίπεδο 1 €'000	Επίπεδο 2 €'000	Επίπεδο 3 €'000	Σύνολο €'000
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων:				
<i>Επενδύσεις σε μετοχές</i>	3.942	-	-	3.942
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων:				
<i>Δάνεια σε πελάτες</i>	-	-	262.988	262.988
	<u>3.942</u>	<u>-</u>	<u>262.988</u>	<u>266.930</u>
Ακίνητα για επένδυση	-	-	125.427	125.427
Ακίνητα για ίδια χρήση	-	-	16.891	16.891
Σύνολο	<u>3.942</u>	<u>-</u>	<u>405.306</u>	<u>409.248</u>

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

35. Γνωστοποιήσεις δίκαιης αξίας (συνέχεια)

35.1. Μετρήσεις δίκαιης αξίας που αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2024	Επίπεδο 1 €'000	Επίπεδο 2 €'000	Επίπεδο 3 €'000	Σύνολο €'000
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων: <i>Επενδύσεις σε μεταχές</i>	3.763	-	-	3.763
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων: <i>Δάνεια σε πελάτες</i>	-	-	237.766	237.766
	<u>3.763</u>	<u>-</u>	<u>237.766</u>	<u>241.529</u>
Ακίνητα για επένδυση	-	-	74.589	74.589
Ακίνητα για ίδια χρήση	-	-	17.255	17.255
Σύνολο	<u>3.763</u>	<u>-</u>	<u>329.610</u>	<u>333.373</u>

Υποχρεώσεις

31 Δεκεμβρίου 2025	Επίπεδο 1 €'000	Επίπεδο 2 €'000	Επίπεδο 3 €'000	Σύνολο €'000
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων: <i>Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων</i>	-	-	30.141	30.141
Σύνολο	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30.141</u>	<u>30.141</u>

31 Δεκεμβρίου 2024	Επίπεδο 1 €'000	Επίπεδο 2 €'000	Επίπεδο 3 €'000	Σύνολο €'000
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων: <i>Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων</i>	-	-	28.409	28.409
Σύνολο	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28.409</u>	<u>28.409</u>

Τεχνικές αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που έχουν κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της δίκαιης αξίας:

Δάνεια σε πελάτες που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων

Οι τεχνικές αποτίμησης των δανείων σε πελάτες αναλύονται στην σημείωση 35 πιο πάνω.

Παρακάτω παρατίθενται οι αλλαγές στη δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 που θα προκύπταν από λογικές πιθανές αλλαγές στις παραμέτρους του κόστους χρηματοδότησης και του κόστους κεφαλαίου, σε σχέση με τις πραγματικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν στις οικονομικές μεταβλητές παραδοχές του Ομίλου.

€'000		2025	2024
Μεταβολή στο κόστος χρηματοδότησης και μεταβολή στο κόστος κεφαλαίου	Αύξηση κατά 1%	(10.141)	(8.995)
	Μείωση κατά 1%	10.738	9.604

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

35. Γνωστοποιήσεις δίκαιης αξίας (συνέχεια)

35.1. Μετρήσεις δίκαιης αξίας που αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης (συνέχεια)

Τεχνικές αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που έχουν κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της δίκαιης αξίας: (συνέχεια)

Ακίνητα

Η δίκαιη αξία των ακινήτων προς πώληση, των ακινήτων προς επένδυση και των ακινήτων για ιδίαν χρήση προσδιορίζεται κυρίως από εκτιμήσεις ανεξάρτητων επαγγελματιών εκτιμητών, οι οποίοι κατέχουν τα κατάλληλα αναγνωρισμένα επαγγελματικά προσόντα, χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης που αντικατοπτρίζουν την υψηλότερη και καλύτερη χρήση των εν λόγω ακινήτων. Ο υπολογισμός της δίκαιης αξίας για όλα τα ακίνητα έχει κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας με βάση τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στη μέθοδο αποτίμησης.

Για τα ακίνητα που αποκτήθηκαν μέσω του Σχεδίου Ενοίκιο έναντι Δόσης η δίκαιη αξία προσδιορίζεται κυρίως από τις πρόνοιες του σχεδίου. Το σχέδιο προνοεί μακροχρόνια μίσθωση με ορίζοντα τουλάχιστον 15 ετών και δικαίωμα επαναγοράς από τον ενοικιαστή μετά τα 5 χρόνια. Το ενοίκιο καθορίζεται από τις πρόνοιες του σχεδίου. Η τιμή επαναγοράς καθορίζεται επίσης από τις πρόνοιες του σχεδίου και βασίζεται στο κόστος απόκτησης του ακινήτου.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τη μέθοδο αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό της δίκαιης αξίας των υπόλοιπων ακινήτων προς επένδυση και των ακινήτων για ιδίαν χρήση, όπως επίσης και τα σημαντικά μη-παρατηρήσιμα δεδομένα.

<u>Μέθοδος αποτίμησης</u>	<u>Σημαντικά μη παρατηρήσιμα δεδομένα</u>	<u>Συσχέτιση μεταξύ των σημαντικών μη-παρατηρήσιμων δεδομένων και του υπολογισμού της δίκαιης αξίας</u>
<i>Προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων:</i> Με βάση την τοποθεσία, το μέγεθος, το πολεοδομικό καθεστώς, τους συντελεστές δόμησης και την ποιότητα των ακινήτων, και λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία της αποτίμησης.	<ul style="list-style-type: none"> - Τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο - Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου 	<ul style="list-style-type: none"> - Αύξηση στην τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο θα επιφέρει αύξηση στη δίκαιη αξία
<i>Μέθοδος κόστους αντικατάστασης:</i> Με βάση το κόστος αντικατάστασης για αντικατάσταση του ακινήτου που θα έχει την ίδια χρήση και χαρακτηριστικά, λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως το κόστος της γης, των υλικών, των εργολάβων κτλ. με σημερινές τιμές.	<ul style="list-style-type: none"> - Τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο - Κόστος κατασκευής ανά τετραγωνικό μέτρο 	<ul style="list-style-type: none"> - Αύξηση στην τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο θα επιφέρει αύξηση στη δίκαιη αξία - Αύξηση στο κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο θα επιφέρει αύξηση στη δίκαιη αξία
<i>Εισοδηματική μέθοδος:</i> Η βάση της αξιολόγησης του καθαρού εισοδήματος μετά την αφαίρεση των φόρων ακίνητης ιδιοκτησίας και άλλων άμεσων εξόδων.	<ul style="list-style-type: none"> - Τιμή ενοικίασης ανά τετραγωνικό μέτρο ανά μήνα - Φορολογίες - Επιτόκιο προεξόφλησης 	<ul style="list-style-type: none"> - Αύξηση στην τιμή ενοικίασης ανά τετραγωνικό μέτρο ανά μήνα θα επιφέρει αύξηση στη δίκαιη αξία - Αυξήσεις στις φορολογίες θα επιφέρουν μείωση στη δίκαιη αξία - Αύξηση στο επιτόκιο προεξόφλησης θα επιφέρει μείωση στη δίκαιη αξία

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

35. Γνωστοποιήσεις δίκαιης αξίας (συνέχεια)

35.1. Μετρήσεις δίκαιης αξίας που αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης (συνέχεια)

Τεχνικές αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που έχουν κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της δίκαιης αξίας: (συνέχεια)

Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων

Η δίκαιη αξία του ΣΠΠΣ εκτιμάται ως το σύνολο της παρούσας αξίας των απαιτήσεων που θα υποβάλει η Eurobank (πρώην Ελληνική Τράπεζα) σε περίπτωση ζημιών από το ΣΠΠΣ όπως υπολογίζονται βάσει του ΣΠΠΣ. Ο υπολογισμός της δίκαιης αξίας έκανε χρήση των Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών που επέτρεψαν τον προσδιορισμό του ποσού της απαίτησης για κάθε στοιχείο ξεχωριστά. Οι ΑΠΖ επιμετρούνται χρησιμοποιώντας την πιθανότητα αθέτησης (PD), τη ζημιά από αθέτηση (LGD) και το άνοιγμα σε αθέτηση (EAD). Επίσης, οι ΑΠΖ αξιολογούνται για διαφορετικά μακροοικονομικά σενάρια τα οποία είναι σταθμισμένα στη βάση πιθανοτήτων προκειμένου να καταλήξουν σε μια αξιολόγηση ΑΠΖ μεμονωμένης χρονικής στιγμής. Για να καθοριστεί η στάθμιση χρησιμοποιείται κρίση.

Τα ανοίγματα ομαδοποιούνται με βάση παρόμοια χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου, όπως τον τύπο πελάτη και τις ημέρες καθυστέρησης. Οι πιθανότητες αθέτησης (PDs) υπολογίζονται χρησιμοποιώντας την εμπειρία ιστορικών ζημιών για κάθε ομάδα προσαρμοσμένη για τρέχουσες και μελλοντικές συνθήκες. Οι τρέχουσες και οι μελλοντικές συνθήκες λαμβάνουν υπόψη τους μακροοικονομικούς παράγοντες, όπως η αύξηση του ΑΕΠ και το ποσοστό ανεργίας.

Η ζημιά από αθέτηση εξαρτάται από αριθμό παραμέτρων που περιλαμβάνουν κυρίως των αριθμών ετών που ένα άνοιγμα είναι σε αθέτηση, εάν είναι εξασφαλισμένο και τον τύπο και αξία της εξασφάλισης, και την αξία της νομικής απαίτησης στην εξασφάλιση. Οι ζημιές από αθέτηση (LGD) υπολογίζονται ανά λογαριασμό.

Οι υπολογισμοί του ανοίγματος σε αθέτηση βασίζονται σε προγράμματα απόσβεσης και περιλαμβάνουν στοιχεία κεφαλαίου και δεδουλευμένων τόκων. Παράγοντες πιστωτικής μετατροπής αξιολογούνται για να βοηθήσουν τις προβλέψεις ταμειακών ροών.

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2025 η ΣΕΔΙΠΕΣ, η ΚΕΔΙΠΕΣ και η Eurobank υπέγραψαν συμφωνία για τερματισμό του ΣΠΠΣ. Η συμφωνία, ολοκληρώθηκε και το ΣΠΠΣ τερματίστηκε στις 30 Ιανουαρίου 2026. Ο τερματισμός έγινε με ημερομηνία αναφοράς τις 30 Σεπτεμβρίου 2024 και οριστικοποιήθηκαν οι πληρωμές που είχαν ήδη πραγματοποιηθεί. Παράλληλα η ΚΕΔΙΠΕΣ κατέβαλε €17,5εκ. προς την Eurobank για τον τερματισμό του ΣΠΠΣ. Ως εκ τούτου η εκτίμηση για τη δίκαιη αξία του ΣΠΠΣ δεν διαφοροποιήθηκε για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Περισσότερες πληροφορίες για τη συμφωνία αναφέρονται στις σημειώσεις 1.2.1. και 36.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει ανάλυση ευαισθησίας της επίδρασης ενδεχόμενης μεταβολής των PDs και των LGDs κατά 20% στην συνολική αξία του ΣΠΠΣ στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

31 Δεκεμβρίου 2025	Μείωση στη δίκαιη αξία χρησιμοποιώντας πιθανές λογικές εναλλακτικές	Αύξηση στη δίκαιη αξία χρησιμοποιώντας πιθανές λογικές εναλλακτικές
Υποχρεώσεις	€'000	€'000
- Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων	(18.240)	17.308
31 Δεκεμβρίου 2024	Μείωση στη δίκαιη αξία χρησιμοποιώντας πιθανές λογικές εναλλακτικές	Αύξηση στη δίκαιη αξία χρησιμοποιώντας πιθανές λογικές εναλλακτικές
Υποχρεώσεις	€'000	€'000
- Σχέδιο Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων	(18.240)	17.308

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

35. Γνωστοποιήσεις δίκαιης αξίας (συνέχεια)

35.1. Μετρήσεις δίκαιης αξίας που αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης (συνέχεια)

Τεχνικές αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που έχουν κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της δίκαιης αξίας: (συνέχεια)

Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις επιπέδου 3

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τη συμφιλίωση μεταξύ του αρχικού και τελικού υπολοίπου για τα περιουσιακά στοιχεία των οποίων η επιμέτρηση σε δίκαιη αξία έχει κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας:

31 Δεκεμβρίου 2025

Επίπεδο 3	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων:			Σύνολο €'000
	Δάνεια σε πελάτες €'000	Ακίνητα για επένδυση €'000	Ακίνητα για ιδίαν χρήση €'000	
Αρχικό υπόλοιπο	237.766	74.589	17.255	329.610
Μεταφορά από δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε αποσβεσμένο κόστος την 1 Ιανουαρίου 2025	66.829	-	-	66.829
Προσθήκες	-	54.703	166	54.869
Πωλήσεις	-	(3.097)	-	(3.097)
Συνολικά κέρδη ή ζημιές:				
- στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων	11.928	2.876	(260)	14.544
- στην ενοποιημένη κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων	(2.059)	-	593	(1.466)
Άλλες κινήσεις δανείων	(51.476)	-	-	(51.476)
Μεταφορές σε άλλες κατηγορίες ακινήτων	-	(4.312)	(863)	(5.175)
Άλλες μεταφορές	-	668	-	668
Τελικό υπόλοιπο	262.988	125.427	16.891	405.306

31 Δεκεμβρίου 2024

Επίπεδο 3	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων:			Σύνολο €'000
	Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες €'000	Ακίνητα για επένδυση €'000	Ακίνητα για ιδίαν χρήση €'000	
Αρχικό υπόλοιπο	327.479	92.405	17.216	437.100
Προσθήκες	-	61	148	209
Πωλήσεις	(51.405)	(16.243)	-	(67.648)
Συνολικά κέρδη ή ζημιές:				
- στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων	11.793	(966)	(257)	10.570
- στην ενοποιημένη κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων	(3.338)	-	81	(3.257)
Άλλες κινήσεις δανείων	(46.763)	-	-	(46.763)
Μεταφορές σε άλλες κατηγορίες ακινήτων	-	(668)	67	(601)
Τελικό υπόλοιπο	237.766	74.589	17.255	329.610

ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΛΤΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

35. Γνωστοποιήσεις δίκαιης αξίας (συνέχεια)

35.1. Μετρήσεις δίκαιης αξίας που αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης (συνέχεια)

Τεχνικές αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που έχουν κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της δίκαιης αξίας: (συνέχεια)

Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις επιπέδου 3 (συνέχεια)

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τη συμφιλίωση μεταξύ του αρχικού και τελικού υπολοίπου για τις υποχρεώσεις των οποίων η επιμέτρηση σε δίκαιη αξία έχει κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας:

31 Δεκεμβρίου 2025	Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων: ΣΠΠΣ €'000
Επίπεδο 3	
Αρχικό υπόλοιπο	28.409
Αντιστροφή προεξόφλησης	789
Άλλα	943
Τελικό υπόλοιπο	30.141

31 Δεκεμβρίου 2024	Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων: ΣΠΠΣ €'000
Επίπεδο 3	
Αρχικό υπόλοιπο	49.489
Αντιστροφή προεξόφλησης	1.365
Αποπληρωμές	(11.797)
Επανεκτίμηση στο τέλος του έτους	(10.648)
Τελικό υπόλοιπο	28.409

Τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από την επανεκτίμηση των ακινήτων για επένδυση που περιλαμβάνονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων (που περιλαμβάνονται στα «Άλλα καθαρά κέρδη» στη σημείωση 8) είναι ως εξής:

	Ακίνητα για επένδυση €'000
31 Δεκεμβρίου 2025	2.876
31 Δεκεμβρίου 2024	(966)

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

36. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Τα γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω.

Συναλλαγή με Eurobank Limited

Η Συναλλαγή ολοκληρώθηκε, μετά τη λήψη των κανονιστικών και εποπτικών εγκρίσεων, στις 30 Ιανουαρίου 2026. Με την ολοκλήρωση της Συναλλαγής υλοποιήθηκε η προκαταρκτική συμφωνία με την Eurobank (πρώην Ελληνική Τράπεζα) για τον τερματισμό του ΣΠΠΣ και την επαναγορά σχετικού χαρτοφυλακίου μη-εξυπηρετούμενων δανείων. Παράλληλα τερματίστηκαν όλες οι εγγυήσεις που παρέχει η Κυπριακή Δημοκρατία προς την Ελληνική Τράπεζα το 2018.

Συγκεκριμένα ολοκληρώθηκε η Συμφωνία Τερματισμού του Σχεδίου Προστασίας Περιουσιακών Στοιχείων που τερματίζει το ΣΠΠΣ με ημερομηνία αναφοράς τις 30 Σεπτεμβρίου 2024. Το ΣΠΠΣ παρέχει προστασία στην Ελληνική Τράπεζα για το 90% των πιστωτικών ζημιών σε δάνεια με συμβατική αξία €2.608εκ. και τιμή αναφοράς €2.271εκ. κατά την έναρξη του ΣΠΠΣ (τιμή αναφοράς είναι το ποσό που καλυπτόταν από το ΣΠΠΣ). Η διάρκεια του ΣΠΠΣ ήταν μέχρι το 2030. Η συμβατική αξία των περιουσιακών στοιχείων που καλύπτονταν από το ΣΠΠΣ στις 30 Σεπτεμβρίου 2024 ανερχόταν σε €1.206εκ., ενώ η τιμή αναφοράς σε €920εκ..

Η ΚΕΔΙΠΕΣ κατέβαλε €17,5εκ. στις 30 Ιανουαρίου 2026 προς την Eurobank σε σχέση με τον τερματισμό του ΣΠΠΣ και την απώλεια κάλυψης του κινδύνου των εξυπηρετούμενων δανείων κάτω από το ΣΠΠΣ που παραμένουν στην Eurobank. Επίσης οριστικοποιήθηκαν οι πληρωμές που έχουν ήδη πραγματοποιηθεί στο πλαίσιο του Σχεδίου, ήτοι, πληρωμές €102,5εκ. από την ΚΕΔΙΠΕΣ προς την Ελληνική Τράπεζα σε σχέση με απαιτήσεις που υποβλήθηκαν στο πλαίσιο του ΣΠΠΣ και πληρωμές €46,1εκ. από την Ελληνική Τράπεζα προς την Κυπριακή Δημοκρατία ως εγγυήτριας του ΣΠΠΣ.

Ολοκληρώθηκε επίσης η Συμφωνία Επαναγοράς Μη-εξυπηρετούμενων Δανείων που αφορά την επαναγορά από την ΚΕΔΙΠΕΣ μη-εξυπηρετούμενων δανείων που ήταν ενταγμένα στο ΣΠΠΣ στις 30 Σεπτεμβρίου 2024. Την ημερομηνία αναφοράς της συμφωνίας επαναγοράς, ήτοι 30 Σεπτεμβρίου 2024, το σχετικό χαρτοφυλάκιο αποτελείτο από δάνεια με συμβατική αξία €361εκ. ενώ η αρχική τιμή αγοράς καθορίστηκε σε €180,2εκ. Τα δάνεια αφορούσαν κυρίως χαρτοφυλάκιο λιανικής τραπεζικής με υψηλή κάλυψη από πρώτες υποθήκες συνολικού ύψους €553εκ.. Η προσαρμοσμένη τιμή αγοράς στις 30 Ιανουαρίου 2026 ανήλθε στα €108εκ. ενώ η συμβατική αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν σε €287εκ..

Η μείωση σε σχέση με την αρχική τιμή αγοράς οφείλεται στις πολύ καλές ταμειακές εισροές του χαρτοφυλακίου μετά την ημερομηνία αναφοράς, οι οποίες αφαιρούνται από την αρχική τιμή αγοράς. Η εξόφληση της προσαρμοσμένης τιμή αγοράς θα ολοκληρωθεί σταδιακά μέχρι τον Οκτώβριο 2026 ενώ έχει καταβληθεί ποσό €27εκ. στις 30 Σεπτεμβρίου 2025 με την υπογραφή της συμφωνίας. Η υλοποίηση της επαναγοράς των μη-εξυπηρετούμενων δανείων πραγματοποιήθηκε μέσω της απόκτησης από την ΚΕΔΙΠΕΣ του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Creditum Holdings Ltd, στην οποία είχαν προηγουμένως μεταφερθεί τα δάνεια.

Η συμφωνία για τον τερματισμό των υποχρεώσεων και εγγυήσεων αποζημιώσεων σε σχέση με την ΣΜΕ, με την οποία έγινε η πώληση των τραπεζικών εργασιών της πρώην Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας στην Ελληνική Τράπεζα το 2018, είχε ολοκληρωθεί στις 30 Σεπτεμβρίου 2025.

Συμφωνία Διαχείρισης με την Themis Portfolio Management Limited

Στις 30 Ιανουαρίου 2026 υπεγράφη συμφωνία με τη Themis Portfolio Management Limited (η «Themis»), για τη διαχείριση του δανειακού χαρτοφυλακίου που αποκτήθηκε από τη Eurobank. Η συμφωνία έχει διάρκεια μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2030 και διέπτεται από τους ίδιους βασικούς όρους που ίσχυαν στην αντίστοιχη συμφωνία της Themis με την Eurobank καθώς η Themis ήταν ο υφιστάμενος διαχειριστής του χαρτοφυλακίου.

Γεωπολιτικές εξελίξεις

Η γεωπολιτική κατάσταση στη Μέση Ανατολή παρουσιάζει σημαντική επιδείνωση από τα τέλη Φεβρουαρίου 2026 με αύξηση των συγκρούσεων και επέκτασή τους σε χώρες της περιοχής προκαλώντας διαταραχές στις εμπορικές ροές και αύξηση στις τιμές των καυσίμων. Οι επιπτώσεις στον Όμιλο θα εξαρτηθούν σε μεγάλο βαθμό από την φύση και διάρκεια αβέβαιων και μη προβλέψιμων γεγονότων, όπως είναι η περεταίρω στρατιωτική δράση, οι επιπτώσεις στη προσφορά αγαθών και καυσίμων, η επίδραση στον πληθωρισμό, η επίδραση στον τουρισμό και η αντίδραση των παγκόσμιων χρηματοοικονομικών αγορών στις εξελίξεις. Η επίδραση της τρέχουσας κρίσης τόσο στην Κυπριακή όσο και στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες, δεν μπορεί να εκτιμηθεί με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο. Η Διεύθυνση παρακολουθεί στενά την κατάσταση και αξιολογεί την επίδραση των εξελίξεων στις δραστηριότητες του Ομίλου.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

36. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς (συνέχεια)

Γεωπολιτικές εξελίξεις (συνέχεια)

Η γεωπολιτική κατάσταση στη Μέση Ανατολή παρουσιάζει σημαντική επιδείνωση από τα τέλη Φεβρουάριου 2026 με αύξηση των συγκρούσεων και επέκταση τους σε χώρες της περιοχής. Κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, η σύγκρουση στη Μέση Ανατολή συνεχίζει να εξελίσσεται, καθώς η στρατιωτική δράση συνεχίζεται.

Η σύγκρουση έχει προκαλέσει σημαντική αστάθεια στις παγκόσμιες αγορές ενέργειας και διαταραχές στην προμήθεια πετρελαίου και φυσικού αερίου, συμβάλλοντας στην αυξημένη αβεβαιότητα στις τιμές των εμπορευμάτων και στις πιθανές πληθωριστικές πιέσεις. Ευρύτερες συνέπειες έχουν επίσης παρατηρηθεί στις χρηματοοικονομικές αγορές και στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού, ιδίως στους τομείς της ενέργειας και των μεταφορών, καθώς οι αυξημένες γεωπολιτικές εντάσεις γύρω από βασικές ναυτιλιακές οδούς εντείνουν την αβεβαιότητα στις αγορές.

Οι προκλήσεις για τις εταιρείες ενδέχεται να περιλαμβάνουν διαταραχές στις αλυσίδες εφοδιασμού, αυξημένα κόστης ενέργειας και πρώτων υλών, καθώς και αυξημένη αβεβαιότητα στον επιχειρησιακό και χρηματοοικονομικό προγραμματισμό.

Οι επιδράσεις στον Όμιλο εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από την φύση και διάρκεια των αβέβαιων και μη προβλέψιμων γεγονότων, όπως είναι η περαιτέρω στρατιωτική δράση και η αντίδραση των παγκόσμιων χρηματοοικονομικών αγορών στις συνεχείς εξελίξεις.

Η χρηματοοικονομική επίδραση της τρέχουσας κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και στη συνολική επιχειρηματική δραστηριότητα δεν μπορεί να εκτιμηθεί με εύλογη βεβαιότητα στο παρόν στάδιο, λόγω του ρυθμού με τον οποίο εξελίσσεται η σύγκρουση και του υψηλού βαθμού αβεβαιότητας που απορρέει από την αδυναμία αξιόπιστης πρόβλεψης της έκβασής της.

Παρόλο που ο Όμιλος δεν έχει άμεση έκθεση στη Μέση Ανατολή, η σύγκρουση ενδέχεται να δημιουργήσει αρνητικές επιπτώσεις στην κυπριακή οικονομία. Η αύξηση των τιμών ενέργειας, οι διακυμάνσεις στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, η αυξημένη μεταβλητότητα στις χρηματοοικονομικές αγορές, οι διαταράξεις στην εφοδιαστική αλυσίδα και οι αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις ενδέχεται να επηρεάσουν έμμεσα τις δραστηριότητες του Ομίλου. Επιπλέον, ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις στον τομέα του τουρισμού, ο οποίος αποτελεί βασικό πυλώνα της κυπριακής οικονομίας, ενδέχεται να επηρεάσουν περαιτέρω την οικονομική δραστηριότητα και τις επιχειρηματικές συνθήκες. Οι έμμεσες συνέπειες θα εξαρτηθούν από την έκταση και την διάρκεια των επιπτώσεων και παραμένουν άγνωστες.

Η Διεύθυνση έχει εξετάσει τις ιδιαίτερες συνθήκες και τους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται ο Όμιλος και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η άμεση έκθεση του Ομίλου στις άμεσα επηρεαζόμενες χώρες τόσο σε ανοίγματα χρεωστών όσο και σε πωλήσεις ακινήτων είναι περιορισμένη. Εντούτοις, υπάρχει έμμεση έκθεση από τις αρνητικές επιπτώσεις στην κυπριακή οικονομία. Επιβράδυνση της οικονομίας δυσχεραίνει την απομόχλευση του δανειακού χαρτοφυλακίου και επηρεάζει αρνητικά την αγορά ακινήτων. Η Διεύθυνση παρακολουθεί στενά την κατάσταση και αξιολογεί την επίδραση των εξελίξεων στις δραστηριότητες του Ομίλου.

Πωλήσεις δανειακών χαρτοφυλακίων

Στο πλαίσιο της συνεχιζόμενης απομόχλευσης του δανειακού χαρτοφυλακίου ο Όμιλος εξετάζει επιπρόσθετες πωλήσεις χαρτοφυλακίων χορηγήσεων.

Φορολογικό πλαίσιο

Τον Δεκέμβριο 2025, θεσπίστηκαν σημαντικά μέτρα φορολογικής μεταρρύθμισης, με τις περισσότερες αλλαγές να ισχύουν από την 1η Ιανουαρίου 2026. Περισσότερες πληροφορίες αναφέρονται στην σημείωση 12.

Υπάρχουν γεγονότα τα οποία είναι ενδεικτικά των συνθηκών που προέκυψαν μετά την περίοδο αναφοράς. Ως εκ τούτου, αυτά θεωρούνται μη διορθωτικά γεγονότα και, συνεπώς, δεν αποτυπώνονται στην αναγνώριση και επιμέτρηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2025.