

ΕΚΘΕΣΗ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗΣ

ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΗΣ
«ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΗΠΕΙΡΟΥ ΣΥΝ.Π.Ε.»
ΚΑΤΑ ΤΗΝ 30η ΙΟΥΝΙΟΥ 2025

(Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019)



ΙΩΑΝΝΙΝΑ ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2025

Περιεχόμενα

ΕΚΘΕΣΗ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗΣ	1
ΕΚΘΕΣΗ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗΣ.....	3
1. Εισαγωγή.....	3
1.1 Εντολή και σκοπός ανάθεσης της εργασίας	3
1.2 Ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας.....	4
1.3 Περιορισμοί του έργου.....	4
2. Εξακρίβωση της Αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων της Εταιρείας «ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΗΠΕΙΡΟΥ ΣΥΝ.Π.Ε.»	5
2.1 Γενικά	5
2.2 Στοιχεία στα οποία βασίστηκε η εργασία μας.....	5
3. Διαπίστωση της λογιστικής αξίας περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων.....	7
3.1. Ενεργητικό	7
3.1.1. Ταμείο και διαθέσιμα στην Κεντρική Τράπεζα.....	7
3.1.2. Απαιτήσεις κατά χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων	7
3.1.3. Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών	8
3.1.4. Χαρτοφυλάκιο επενδυτικών τίτλων.....	8
3.1.5. Ακίνητα επενδύσεων.....	8
3.1.6. Άυλα πάγια στοιχεία	8
3.1.7. Ενσώματα πάγια στοιχεία.....	9
3.1.8. Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους.....	9
3.1.9. Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	10
3.1.10. Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα προς πώληση.....	10
3.2. Παθητικό	10
3.2.1. Υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα	10
3.2.2. Υποχρεώσεις προς πελάτες.....	11
3.2.3. Υποχρεώσεις από πιστωτικούς τίτλους	11
3.2.4. Υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό.....	11
3.2.5. Προβλέψεις για κινδύνους και βάρη	11
3.2.6. Λοιπά στοιχεία παθητικού	11
4. Ανακεφαλαίωση.....	12
Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με την εκτίμηση των Ιδίων Κεφαλαίων της Συνεταιριστικής Τράπεζας Ηπείρου ΣΥΝ.Π.Ε. κατά την 30 Ιουνίου 2025	14
Ι. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ 30.06.2025 της «ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΗΠΕΙΡΟΥ ΣΥΝ.Π.Ε.»	17

ΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ - ΛΟΓΙΣΤΕΣ

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Λ. ΤΣΑΚΑΝΙΚΑΣ ΑΜ ΣΟΕΛ 48641 & ΑΜ ΕΛΤΕ 2563

ΘΕΟΔΩΡΟΣ Γ. ΜΗΝΟΓΙΑΝΝΗΣ ΑΜ ΣΟΕΛ 41381 & ΑΜ ΕΛΤΕ 3043

Ιωάννινα, 13 Οκτωβρίου 2025

ΕΚΘΕΣΗ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗΣ
ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΗΣ
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΗΠΕΙΡΟΥ ΣΥΝ.Π.Ε.
ΚΑΤΑ ΤΗΝ 30η ΙΟΥΝΙΟΥ 2025

1. Εισαγωγή

1.1 Εντολή και σκοπός ανάθεσης της εργασίας

Μετά από σχετική εντολή που μας δόθηκε, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019, όπως ισχύουν, μετά την από 23/09/2025 σύμβαση ανάθεσης με την εταιρεία «ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΗΠΕΙΡΟΥ ΣΥΝ.Π.Ε.», οι υπογράφοντες Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:

- ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Λ. ΤΣΑΚΑΝΙΚΑΣ ΑΜ ΣΟΕΛ 48641 & ΑΜ ΕΛΤΕ 2563

- ΘΕΟΔΩΡΟΣ Γ. ΜΗΝΟΓΙΑΝΝΗΣ ΑΜ ΣΟΕΛ 41381 & ΑΜ ΕΛΤΕ 3043

διενεργήσαμε, εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της «ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΗΠΕΙΡΟΥ ΣΥΝ.Π.Ε.», προκειμένου η εν λόγω τράπεζα να μετατραπεί σε ανώνυμη εταιρία.

Για την υλοποίηση της εργασίας μας προβήκαμε στην εξακρίβωση της περιουσίας της «ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΗΠΕΙΡΟΥ ΣΥΝ.Π.Ε.», με βάση τα οικονομικά στοιχεία της 30 Ιουνίου 2025, και την έκθεσή μας που ακολουθεί περιλαμβάνεται μια συνοπτική περιγραφή των κονδυλίων του ενεργητικού και του παθητικού.

1.2 Ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας

Η ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας είναι η 30.06.2025, κατά την οποία συντάχθηκε από την διοίκηση της «ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΗΠΕΙΡΟΥ ΣΥΝ.Π.Ε.», ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού βάσει του οποίου γίνεται η εξακρίβωση της περιουσίας της υπό μετατροπή τράπεζας.

1.3 Περιορισμοί του έργου

Η εργασία μας, δεν περιλαμβάνει σε καμία περίπτωση, την παροχή συμβουλών ή προτάσεων σχετικών με τη διαδικασία της μετατροπής προς την Τράπεζα ή το Διοικητικό τους Συμβούλιο.

Επισημαίνεται ότι οι ορισμένα κονδύλια που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση, μπορεί να βασίζονται σε μεγάλο βαθμό σε προβλέψεις της υπό μετατροπής Τράπεζας, οι οποίες βασίζονται σε υποθέσεις που έχουν υιοθετηθεί. Αν και αξιολογούμε τις προβλέψεις και τις υποθέσεις αυτές, εν τούτοις δεν εκφέρουμε άποψη αναφορικά με τις προβλέψεις και τις υποθέσεις αυτές καθ' αυτές. Οι υποθέσεις αυτές έχουν υιοθετηθεί από την Τράπεζα και ως εκ τούτου η ευθύνη παραμένει στη Διοίκηση της Τράπεζας και το Διοικητικό Συμβούλιο.

Αντίστοιχα, δεν προχωρήσαμε σε ποιοτική αξιολόγηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου. Η εργασία μας δεν μπορεί να χρησιμεύσει ως βάση για τον εντοπισμό όλων των ζητημάτων σχετικά με απάτη ή παράνομες πράξεις που μπορεί να υφίστανται. Παρόλα αυτά μπορούμε να σας ενημερώσουμε ότι δεν μας έχουν επικοινωνηθεί ζητήματα σχετικά με απάτη ή παράνομες πράξεις. Λόγω των περιορισμών αυτών, δεν μπορεί να απαλειφθεί ο κίνδυνος ύπαρξης ουσιωδών λαθών. Κατά συνέπεια δεν μπορούμε να δεχτούμε οποιαδήποτε ευθύνη για τον μη εντοπισμό απάτης ή λάθους είτε από τη Διοίκηση της Τράπεζας είτε από τρίτους.

2. Εξακρίβωση της Αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων της Εταιρείας «ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΗΠΕΙΡΟΥ ΣΥΝ.Π.Ε.»

2.1 Γενικά

Η υπό μετατροπή τράπεζα «ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΗΠΕΙΡΟΥ ΣΥΝ.Π.Ε.» με διακριτικό τίτλο «ΤΡΑΠΕΖΑ ΗΠΕΙΡΟΥ» αρχικά συστάθηκε και λειτούργησε στην πόλη των Ιωαννίνων με την επωνυμία «Αναπτυξιακός Πιστωτικός Συνεταιρισμός Νομού Ιωαννίνων Ο ΣΤΟΧΟΣ – ΣΥΝ.Π.Ε.» υπ' αριθμό ΕΣ 33048/12.12.1978 απόφαση του Νομάρχη Ιωαννίνων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 602/1914 περί συνεταιρισμών όπως αυτές ίσχυσαν μετά τις σχετικές τροποποιήσεις και συμπληρώσεις των διατάξεων του νόμου 3200/1965 περί διοικητικής αποκέντρωσης και των νόμων 5289/31 και 6070/34.

Τον Νοέμβριο του 1993, με την υπ' αριθμό 535/5/02.11.1993 απόφαση της Επιτροπής Νομισματικών και Πιστωτικών Θεμάτων της Τράπεζας της Ελλάδος (ΦΕΚ 198/23.11.1993) μετεξελίχθηκε σε Πιστωτικό ίδρυμα των Νόμων 1667/86 και 2076/92 με τον διακριτικό τίτλο «ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ ΣΥΝ.Π.Ε. Ο ΣΤΟΧΟΣ».

Με την υπ' αριθμό 269/30-09-2008 απόφαση, η Επιτροπή Τραπεζικών και Πιστωτικών Θεμάτων ενέκρινε την τροποποίηση της επωνυμίας της Τράπεζας από «ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ ΣΥΝ.Π.Ε. Ο ΣΤΟΧΟΣ» σε ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΗΠΕΙΡΟΥ ΣΥΝ.Π.Ε. και επίσης της ενεκρίθη πρώτο κατάστημα εκτός Νομού Ιωαννίνων, απόφαση 259/02.05.08, στη διοικητική περιφέρεια της Τράπεζας (Πρέβεζα).

Η έδρα της τράπεζας είναι στα Ιωάννινα, με διεύθυνση Πατριάρχου Ιωακείμ 6. Η διάρκειά λειτουργίας της Τράπεζας είναι αορίστου χρόνου.

Ο σκοπός της Τράπεζας είναι η διενέργεια κάθε είδους δραστηριότητας ή εργασίας, η οποία επιτρέπεται ή επιβάλλεται στις τράπεζες σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία.

Το συνεταιριστικό κεφάλαιο της Τράπεζας, ανέρχεται σε € 23.338.092, είναι ολοσχερώς καταβλημένο, και διαιρείται σε 46.676.184 μερίδες, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστης.

Η τράπεζα εκδίδει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της σύμφωνα με τα ισχύοντα ΔΠΧΑ. Η διαχειριστική χρήση ορίζεται για το διάστημα 01/01 έως 31/12 κάθε έτους.

2.2 Στοιχεία στα οποία βασίστηκε η εργασία μας

Η εργασία μας βασίστηκε:

- (1) στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 01.01.2024 - 31.12.2024 που συντάχθηκαν από τη Διοίκηση της Τράπεζας
- (2) στις μη ελεγμένες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 30.6.2025
- (3) Στο ισοζύγιο της 30.6.2025
- (4) Στις εποπτικές αναφορές προς την ΤτΕ με ημερομηνία 30.6.2025
- (5) σε διάφορα στοιχεία της τράπεζας που επίσης τέθηκαν υπόψη μας από τη διοίκηση, καθώς και σε δημοσιευμένες πληροφορίες που αφορούν την τράπεζα,
- (6) σε στοιχεία και πληροφορίες που προέκυψαν από συζητήσεις και γραπτές επικοινωνίες με στελέχη της Διοίκησης της Τράπεζας.

Οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της τράπεζας της 30.06.2025 οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ για την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων (καθαρής περιουσίας) της απορροφώσας τράπεζας, παρατίθενται στο Παράρτημα 1.

Τα στοιχεία που προαναφέραμε, τέθηκαν υπ' όψη μας προκειμένου να προβούμε στην απαιτούμενη από τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας.

Για διευκόλυνση ακολουθούμε τη σειρά με την οποία εμφανίζονται τα επιμέρους στοιχεία στον ισολογισμό μετατροπής.

3. Διαπίστωση της λογιστικής αξίας περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων

Τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που πιστοποιούμε στην παρούσα έκθεση έχουν καταχωρηθεί αναλυτικά στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 30.06.2025 που περιλαμβάνεται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ της παρούσας.

3.1. Ενεργητικό

3.1.1. Ταμείο και διαθέσιμα στην Κεντρική Τράπεζα

Το ταμείο και τα διαθέσιμα στην Κεντρική Τράπεζα της Συνεταιριστικής Τράπεζας Ηπείρου ΣΥΝ.Π.Ε., αναλύονται ως εξής:

Ταμείο και διαθέσιμα σε Κεντρικές Τράπεζες	Αξία ΔΠΧΑ
TAMEIO	3.980.470
ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΣΕ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	80.825.566
ΕΠΙΤΑΓΕΣ ΕΙΣΠΡΑΚΤΕΕΣ ΜΕΣΩ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΣΥΜ\ΜΟΥ	4.336.668
Σύνολο	89.142.704

Το Ταμείο ποσού 3.980.470 € περιλαμβάνει τα ταμειακά διαθέσιμα της Τράπεζας τα οποία έχει κάθε κατάστημα στο κεντρικό του ταμείο καθώς και στα ΑΤΜ.

Το ποσό των 80.825.566 ευρώ αφορά καταθέσεις στην ΤτΕ.

Οι επιταγές μέσω γραφείου συμψηφισμού, αφορούν κυρίως σε επιταγές μέσω του Διατραπεζικού Ηλεκτρονικού Συστήματος Συμψηφισμού Επιταγών (ΔΗΣΣΕ).

Το ταμείο και τα διαθέσιμα στην Κεντρική Τράπεζα αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες βάσει των Δ.Π.Χ.Α.

3.1.2. Απαιτήσεις κατά χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων

Οι απαιτήσεις της Τράπεζας από πιστωτικά ιδρύματα, αναλύονται ως εξής:

Απαιτήσεις κατά χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων	Αξία ΔΠΧΑ
ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ	653.003
ΠΡΟΘΕΣΜΙΑΚΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ	1.117.525
Σύνολο	1.770.528

Οι απαιτήσεις της Τράπεζας από πιστωτικά ιδρύματα αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες βάσει των Δ.Π.Χ.Α.

3.1.3. Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών

Τα δάνεια και άλλες απαιτήσεις από πελάτες της Τράπεζας, αναλύονται ως εξής:

Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών (μετά από προβλέψεις)	Αξία ΔΠΧΑ
ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ	262.422.728
ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	(35.664.848)
Σύνολο	226.757.881

Οι απαιτήσεις από χορηγήσεις σε πελάτες της Τράπεζας ανέρχονται σε 262.422.728 € και για αυτές έχουν σχηματισθεί προβλέψεις απομείωσης ύψους 35.664.848 €.

3.1.4. Χαρτοφυλάκιο επενδυτικών τίτλων

Χαρτοφυλάκιο επενδυτικών τίτλων	Αξία ΔΠΧΑ
ΑΞΙΟΓΡΑΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ ΑΠΟΤΙΜΩΜΕΝΑ ΣΤΗΝ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ	2.295.896
ΑΞΙΟΓΡΑΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ ΑΠΟΤΙΜΩΜΕΝΑ ΣΤΟ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ	60.000
ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ	(2.105.158)
Σύνολο	250.738

Τα αξιόγραφα επενδυτικού Χ/Φ αποτιμώμενα στην Εύλογη Αξία αφορούν μακροπρόθεσμες επενδύσεις σε ανώνυμες και λοιπές εταιρίες η αξία κτήσης των οποίων ανέρχεται σε 2.295.896 €. Τα αξιόγραφα επενδυτικού Χ/Φ αποτιμώμενα στο αποσβεσμένο κόστος αφορούν επένδυση σε ομόλογα. Οι προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους κατά την 30.6.2025 ανέρχεται σε 2.105.158 €. Οι τίτλοι του χαρτοφυλακίου επενδυτικών τίτλων αποτιμήθηκε στις κατά τα Δ.Π.Χ.Α. αξίες τους, που κατά τη γνώμη μας, ταυτίζονται με τις τρέχουσες αξίες τους.

3.1.5. Ακίνητα επενδύσεων

Τα αποκτηθέντα επενδυτικά ακίνητα προήλθαν από πλειστηριασμούς προσημειωμένων ακινήτων, στους οποίους η Τράπεζα πλειοδότησε και αποτιμήθηκαν στις κατά τα Δ.Π.Χ.Α. αξίες τους, που κατά τη γνώμη μας, ταυτίζονται με τις τρέχουσες αξίες τους:

Ακίνητα επενδύσεων	Αξία ΔΠΧΑ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥΣ	15.151.110
Σύνολο	15.151.110

3.1.6. Άυλα πάγια στοιχεία

Τα άυλα πάγια στοιχεία της Τράπεζας, αναλύονται ως εξής:

Υπεραξία επιχειρήσεων, λογισμικό και λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	Αξία ΔΠΧΑ
ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΑΥΛΑ	1.434.150
Σύνολο	1.434.150

Το κατά τα Δ.Π.Χ.Α. υπόλοιπο κατά την 30/06/2025, αφορά κυρίως άδειες λογισμικών προγραμμάτων. Τα άυλα στοιχεία του ενεργητικού αποτιμήθηκαν στο κόστος κτήσεως μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις.

3.1.7. Ενσώματα πάγια στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Τράπεζας, αναλύονται ως εξής:

Ενσώματα πάγια στοιχεία	Αξία ΔΠΧΑ
ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΑ	3.820.667
ΛΟΙΠΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	165.727
ΕΠΙΒΑΤΙΚΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΑ	17.163
ΕΠΙΠΛΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	1.675.216
Σύνολο	5.678.771

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία που αφορούν οικόπεδα, κτίρια (ιδιόκτητα και σε ακίνητα τρίτων), μηχανολογικό εξοπλισμό, μεταφορικά μέσα, έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό, αποτιμήθηκαν στις κατά τα Δ.Π.Χ.Α. αξίες τους, που κατά τη γνώμη μας, ταυτίζονται με τις τρέχουσες αξίες τους.

3.1.8. Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους

Οι απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους της Τράπεζας αναλύονται ως εξής:

Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους	Αξία ΔΠΧΑ
ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	(412.255)
ΑΥΛΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	(143.148)
ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	(648.809)
ΔΙΑΦΟΡΑ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ ΓΙΑ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΥΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΔΑΝΕΙΑΚΟΥ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ	2.397.599
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΣΤΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ	63.451
ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	599.850
ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	255.020
ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	289.811
ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΠΟΥ ΔΥΝΑΤΑΙ ΝΑ ΜΕΤΑΤΡΑΠΟΥΝ ΣΕ ΑΠΑΙΤΗΣΗ ΕΝΑΝΤΙ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ	7.152.839
Σύνολο	9.554.359

Το ποσό της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης αφορά, κυρίως:

- Προβλέψεις για πιστωτικούς κινδύνους και αποτίμηση δανειακού χαρτοφυλακίου με βάση το πραγματικό επιτόκιο
- Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που δύναται να μετατραπούν σε απαίτηση έναντι Ελληνικού Δημοσίου

3.1.9. Λοιπά στοιχεία ενεργητικού

Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	Αξία ΔΠΧΑ
ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	1.106.927
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥΣ	1.632.018
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΡΟΜΗΘΕΙΕΣ Ε/Ε	233.423
ΕΞΟΔΑ ΕΠΟΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ	218.248
ΕΞΟΔΑ ΧΡΗΣΕΩΣ ΕΙΣΠΡΑΚΤΕΣ	19.797
ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	275.608
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥΣ	9.251.955
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΙΣΤΩΤΙΚΕΣ ΚΑΡΤΕΣ	70.754
ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΕΠΙΣΦΑΛΕΙΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	(738.855)
ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥΣ	(140.523)
Σύνολο	11.929.351

Το ποσό των 1.632.018 €, αφορά αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία από πλειστηριασμούς και έξοδα κτήσης αυτών. Το ποσό των 9.251.955 €, αφορά απαιτήσεις από πλειστηριασμούς που έχουν κατακυρωθεί και αναμένεται να εισπραχθούν.

3.1.10. Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα προς πώληση

Τα ποσό αφορά στο σύνολό του πλειστηριασμένα ακίνητα που έχουν γίνει από την Τράπεζα οι απαραίτητες διαδικασίες για να εκποιηθούν. Αποτιμήθηκαν στις κατά τα Δ.Π.Χ.Α. αξίες τους, που κατά τη γνώμη μας, ταυτίζονται με τις τρέχουσες αξίες τους.

ΜΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΟΟΡΙΣΜΕΝΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ	Αξία ΔΠΧΑ
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα προς πώληση	184.645
Σύνολο	184.645

3.2. Παθητικό

3.2.1. Υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα

Οι υποχρεώσεις της Τράπεζας προς λοιπά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, αναλύονται ως εξής:

Υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα	Αξία ΔΠΧΑ
ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΙΔΡΥΜΑΤΩΝ	2.068.384
Σύνολο	2.068.384

Οι υποχρεώσεις της Τράπεζας προς λοιπά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες

βάσει των Δ.Π.Χ.Α.

3.2.2. Υποχρεώσεις προς πελάτες

Οι υποχρεώσεις της Τράπεζας προς πελάτες, αναλύονται ως εξής:

Υποχρεώσεις προς πελάτες	Αξία ΔΠΧΑ
ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ / ΤΡΕΧΟΥΜΕΝΟΙ	77.645.903
ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟΥ	79.721.546
ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΠΡΟΘΕΣΜΙΑΣ	164.385.751
Σύνολο	321.753.200

Οι υποχρεώσεις της Τράπεζας προς πελάτες αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες βάσει των Δ.Π.Χ.Α..

3.2.3. Υποχρεώσεις από πιστωτικούς τίτλους

Οι πιστωτικοί τίτλοι της Τράπεζας αναλύονται ως εξής:

Υποχρεώσεις προς πιστωτικούς τίτλους	Αξία ΔΠΧΑ
ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΜΕΙΩΜΕΝΗΣ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗΣ	6.141.764
Σύνολο	6.141.764

3.2.4. Υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό

Οι υποχρεώσεις της Τράπεζας από παροχές στο προσωπικό αναλύονται ως εξής:

Υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό	Αξία ΔΠΧΑ
ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	218.795
Σύνολο	218.795

3.2.5. Προβλέψεις για κινδύνους και βάρη

Οι λοιπές προβλέψεις της Τράπεζας αφορούν προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις από ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις:

Προβλέψεις για κινδύνους και βάρη	Αξία ΔΠΧΑ
ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	100.000
Σύνολο	100.000

3.2.6. Λοιπά στοιχεία παθητικού

Τα λοιπά στοιχεία παθητικού της Τράπεζας αναλύονται ως εξής:

Λοιπά στοιχεία παθητικού	Αξία ΔΠΧΑ
ΑΠΟΔΟΧΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΠΛΗΡΩΤΕΕΣ	144.382

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	72.135
ΕΠΙΤΑΓΕΣ ΠΛΗΡΩΤΕΕΣ	256.374
ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	1.756.851
Σύνολο	2.229.742

Τα λοιπά στοιχεί παθητικού αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες βάσει των Δ.Π.Χ.Α.

4. Ανακεφαλαίωση

Σύμφωνα με τα παραπάνω την **30/06/2025** το ενεργητικό της Εταιρίας με την επωνυμία ΣΥΝΕΤΑΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΗΠΕΙΡΟΥ ΣΥΝ.Π.Ε. ανερχόταν σε **361.854.237 ευρώ**, το δε παθητικό αυτής σε **332.511.885 ευρώ** κατά συνέπεια η καθαρή θέση αυτής ανέρχεται σε **29.342.352 ευρώ**.

<u>Υπόλοιπο 30.06.2025 - Ποσά σε ευρώ</u>	<u>ΑΞΙΑ ΔΠΧΑ 30.6.2025</u>
Ενεργητικό	
Ταμείο και διαθέσιμα σε Κεντρικές Τράπεζες	89.142.704
Απαιτήσεις κατά χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων	1.770.528
Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών (μετά από προβλέψεις)	226.757.881
Χαρτοφυλάκιο επενδυτικών τίτλων	250.738
Ακίνητα επενδύσεων	15.151.110
Υπεραξία επιχειρήσεων, λογισμικό και λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	1.434.150
Ενσώματα πάγια στοιχεία	5.678.771
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους	9.554.359
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	11.929.351
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα προς πώληση	184.645
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	<u>361.854.237</u>
Παθητικό	
Υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα	2.068.384
Υποχρεώσεις προς πελάτες	321.753.200
Υποχρεώσεις προς πιστωτικούς τίτλους	6.141.764
Υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό	218.795
Προβλέψεις για κινδύνους και βάρη	100.000
Λοιπά στοιχεία παθητικού	2.229.742
Σύνολο Παθητικού	<u>332.511.885</u>
Ίδια Κεφάλαια	
Συνεταιριστικό Κεφάλαιο	23.338.092
Διαφορά από έκδοση μερίδων υπέρ το άρτιο	9.308.806
Αποθεματικά	1.817.663
Αποτελέσματα εις νέον	(5.122.210)
Ίδια κεφάλαια	<u>29.342.352</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	<u>361.854.237</u>

Από την εργασία που εκτελέσαμε, προκύπτει ότι η καθαρή λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας ανέρχεται σε ευρώ **29.342.352**.

Η καθαρή θέση αναλύεται ως εξής:

Καθαρή Θέση	Αξία ΔΠΧΑ
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	23.338.092
ΔΙΑΦΟΡΑ ΑΠ'Ο ΕΚΔΟΣΗ ΜΕΡΙΔΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	9.308.806
ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	1.817.663
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ	(5.122.210)
Σύνολο	29.342.352

Το συνεταιριστικό κεφάλαιο της τράπεζας ανέρχεται στο ποσό των 23.338.092€ και διαιρείται σε 46.676.184 μερίδες.

Ιωάννινα, 13 Οκτωβρίου 2025

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές



Τσακανίκας Αλέξανδρος
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 48641



Μιηνογιαννής Θωσωρης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 41381



Grant Thornton

Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Λ. Κατεχάκη 58, 115 25 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με την εκτίμηση των Ιδίων Κεφαλαίων της Συνεταιριστικής Τράπεζας Ηπείρου ΣΥΝ.Π.Ε. κατά την 30 Ιουνίου 2025

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής η «διοίκηση») της Συνεταιριστικής Τράπεζας Ηπείρου ΣΥΝ.Π.Ε.

Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της

Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την Συνεταιριστική Τράπεζα Ηπείρου ΣΥΝ.Π.Ε. (εφεξής η «Τράπεζα») αναφορικά με τη μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρία (εφεξής «Υποκείμενο Θέμα»).

Η παρούσα έκθεση δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά για τη διοίκηση της Τράπεζας, συνεπώς δεν αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με τη διενέργεια των παρακάτω προσυμφωνημένων διαδικασιών έναντι οιαδήποτε τρίτου, εκτός της Τράπεζας και για το σκοπό της επικείμενης μετατροπής της Τράπεζας από πιστωτικό συνεταιρισμό σε ανώνυμη εταιρεία, με βάση τα όσα ορίζονται στο Νόμο 4601/2019.

Η Έκθεσή μας αφορά μόνο την αντιπαράβολή των κονδυλίων των Οικονομικών Καταστάσεων, ως κατωτέρω, και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Τράπεζας στο σύνολό τους.

Ευθύνες της διοίκησης

Η διοίκηση της Τράπεζας, ως αναθέτον μέρος, έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάθεσης και ικανοποιούν τις ανάγκες του Υποκείμενου Θέματος.

Η διοίκηση της Τράπεζας είναι υπεύθυνη για τη διατήρηση των κατάλληλων λογιστικών βιβλίων και στοιχείων, τον σχεδιασμό και την εφαρμογή ενός αποτελεσματικού συστήματος εσωτερικού ελέγχου για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση για τη πρόληψη και ανίχνευση απάτης και σφάλματος και την προετοιμασία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης για την 30 Ιουνίου 2025 («ο Ισολογισμός μετασχηματισμού») – Παράρτημα.

Περαιτέρω, η διοίκηση της Εταιρείας, ως υπεύθυνο μέρος, έχει την ευθύνη για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες.

Ευθύνες του ελεγκτή

Διενεργήσαμε τις προσυμφωνημένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών». Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με τη διοίκηση της εταιρείας και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διασφάλιση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών.

Αυτή η ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017.

Η ελεγκτική εταιρεία μας εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο Διαχείρισης Ποιότητας (ΔΠΔΠ) 1 «Διαχείριση ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων, καθώς και άλλες αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια σχεδιάζει, εφαρμόζει και λειτουργεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας, που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις δεοντολογίας, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Διενεργηθείσες διαδικασίες και ευρήματα

Με βάση τη σύμβαση ανάθεσης που υπογράφηκε την 23.09.2025, διενεργήσαμε για το Υποκείμενο Θέμα τις διαδικασίες που περιγράφονται παρακάτω, σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της υπό μετατροπή Τράπεζας και σύνταξη της έκθεσης εξακρίβωσης (η Έκθεση Εξακρίβωσης) σύμφωνα με το άρθρο 123 του Ν. 4261/2014 και παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018:

- 1) Λάβαμε την μη ελεγμένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Τράπεζας για την 30 Ιουνίου 2025.
- 2) Αντιπαραβάλαμε τα κονδύλια της ανωτέρω Κατάστασης της Τράπεζας με αντίστοιχα κονδύλια των λογιστικών στοιχείων και αρχείων της για την ημερομηνία 30 Ιουνίου 2025.

Βάσει των ανωτέρω, διαπιστώθηκε ότι:

Το ύψος της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Τράπεζας, που εμφανίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις (Παράρτημα) κατά την 30 Ιουνίου 2025, ανέρχεται σε 29.342.352 €, και προσδιορίζεται ως εξής:

Λογιστική Αξία Περιουσιακών Στοιχείων Ενεργητικού	361.854.237 €
<u>Λογιστική Αξία Υποχρεώσεων</u>	<u>332.511.885 €</u>
Καθαρή Λογιστική Θέση	29.342.352 €

Ιωάννινα, 13 Οκτωβρίου 2025

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές



Τσακανίκας Αλέξανδρος
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 48641



Μηνόγιαννης Θεωδωρής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 41381



Grant Thornton

Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Λ. Κατεχάκη 58, 115 25 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ
Ι. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ 30.06.2025 της «ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΗΠΕΙΡΟΥ ΣΥΝ.Π.Ε.»
Υπόλοιπο 30.06.2025 - Ποσά σε ευρώ
ΑΞΙΑ ΔΠΧΑ
30.6.2025
Ενεργητικό

Ταμείο και διαθέσιμα σε Κεντρικές Τράπεζες	89.142.704
Απαιτήσεις κατά χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων	1.770.528
Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών (μετά από προβλέψεις)	226.757.881
Χαρτοφυλάκιο επενδυτικών τίτλων	250.738
Ακίνητα επενδύσεων	15.151.110
Υπεραξία επιχειρήσεων, λογισμικό και λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	1.434.150
Ενσώματα πάγια στοιχεία	5.678.771
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους	9.554.359
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	11.929.351
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα προς πώληση	184.645

ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ
361.854.237
Παθητικό

Υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα	2.068.384
Υποχρεώσεις προς πελάτες	321.753.200
Υποχρεώσεις προς πιστωτικούς τίτλους	6.141.764
Υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό	218.795
Προβλέψεις για κινδύνους και βάρη	100.000
Λοιπά στοιχεία παθητικού	2.229.742

Σύνολο Παθητικού
332.511.885
Ίδια Κεφάλαια

Συνεταιριστικό Κεφάλαιο	23.338.092
Διαφορά από έκδοση μερίδων υπέρ το άρτιο	9.308.806
Αποθεματικά	1.817.663
Αποτελέσματα εις νέον	(5.122.210)

Ίδια κεφάλαια συνεταίρων Τράπεζας
29.342.352
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
361.854.237