

Απαντήσεις Eurobank προς Reporters United για το ρεπορτάζ των Κόκκινων Δανείων (Μάιος - Ιούνιος 2024)

[31.5.2024 | Ερωτήματα Reporters United προς Eurobank](#)

[5.6.2024 | Απάντηση Eurobank προς Reporters United](#)

[13.6.2024 | Διευκρινιστικά ερωτήματα Reporters United προς Eurobank](#)

[17.6.2024 | Απάντηση Eurobank προς Reporters United](#)

31.5.2024 | Ερωτήματα Reporters United προς Eurobank

Αξιότιμε κύριε/Αξιότιμη κυρία,

Ελπίζω το μήνυμά μου να σας βρίσκει καλά. Ονομάζομαι Δέσποινα Παπαγεωργίου και μαζί με τον συνάδελφό μου Σωτήρη Σιδέρη (cc) πραγματοποιούμε για λογαριασμό του Reporters United μία δημοσιογραφική έρευνα για τα Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια χαρτοφυλακίου Pillar. Στο πλαίσιο αυτής, θα θέλαμε να σας θέσουμε τα παρακάτω ερωτήματα:

ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ ΠΡΟΣ EUROBANK

1. Ανακεφαλαιοποίηση και κεφαλαιακή επάρκεια

- a. Ποια είναι η στρατηγική της Eurobank όσον αφορά την πώληση των ομολόγων ενδιάμεσης και χαμηλής διαβάθμισης της Pillar DAC στην Celidoria SA RL και πώς επηρεάζει την κεφαλαιακή επάρκεια της τράπεζας;
- b. Πώς δικαιολογείτε τη μη ενοποίηση της Pillar Estate Κτηματικής στις οικονομικές καταστάσεις της Eurobank Holdings, δεδομένου ότι είστε ο μοναδικός της μέτοχος;

2. Διαχείριση ακινήτων και πλειστηριασμοί

-Θα θέλαμε να μας πληροφορήσετε πόσα ακίνητα του χαρτοφυλακίου Pillar έχουν βγει σε πλειστηριασμό κατά το διάστημα από τον Μάρτιο του 2019 έως τον Μάρτιο του 2024 και πόσα εξ αυτών τελικά κατακυρώθηκαν σε πλειοδότη.

-Από τα ακίνητα που τελικά κατακυρώθηκαν, θα θέλαμε να μας ενημερώσετε πόσα κατακυρώθηκαν σε εταιρεία ή φυσικά πρόσωπα που σχετίζονται με τον όμιλο Eurobank ή/και με την Pillar Estate Κτηματική.

- a. Γιατί η Eurobank μέσω της Pillar Estate Κτηματικής αγόρασε ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν σε χαμηλές τιμές; Υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων στην περίπτωση που ο εκπαιητής γίνεται και αγοραστής;
 - b. Ποια είναι η διαδικασία που ακολουθείται για την επιλογή των ακινήτων που αποκτά η Pillar Estate Κτηματική σε πλειστηριασμούς και πώς διασφαλίζεται η διαφάνεια αυτής της διαδικασίας;
 - c. Σύμφωνα με τις οικονομικές της καταστάσεις, η Pillar Estate έχει συνάψει ομολογιακό δάνειο, στο πλαίσιο του οποίου όταν η εταιρεία αιτείται οποιοδήποτε ποσό, η Pillar Finance DAC υποχρεούται να το μεταφέρει στην δανειστρία τράπεζα, τη Eurobank, ώστε η τελευταία να το εκταμιεύσει στην εταιρεία. Το ομολογιακό δάνειο αναφέρεται πως δεν χρηματοδοτείται από την Eurobank, αλλά από τον σχετικό αποθεματικό λογαριασμό που ανήκει στην Pillar Finance DAC. Διατηρεί η Pillar Finance DAC λογαριασμό στη Eurobank; Αν δεν χρηματοδοτεί η Eurobank αυτόν τον λογαριασμό και κατά συνέπεια το δάνειο (όπως αναφέρεται), ποιος τον χρηματοδοτεί;
3. Διαχείριση κινδύνου και διαφάνεια
- a. Πώς διαχειρίζεται η Eurobank τον κίνδυνο από τα ομόλογα που έχουν εκδοθεί επί των κόκκινων δανείων του χαρτοφυλακίου Pillar και ποιες εγγυήσεις παρέχονται στους επενδυτές;
 - b. Πώς έχει αποαναγνωρίσει η Eurobank το υποκείμενο χαρτοφυλάκιο δανείων Pillar στο σύνολό του, αφού συνεχίζει να κατέχει τα ομόλογα υψηλής εξασφάλισης του συγκεκριμένου χαρτοφυλακίου, άρα και τον συνεπαγόμενο κίνδυνο;
 - c. Μπορείτε να εξηγήσετε πώς οι λογιστικές πρακτικές που ακολουθείτε βοηθούν στη διαχείριση των ζημιών από την πώληση των ομολόγων χαμηλής εξασφάλισης;
4. Στο πλαίσιο του εθνικού ρυθμιστικού πλαισίου, των διεθνών χρηματοπιστωτικών κανονισμών και του κανονισμού της περί χορήγησης δανείων, θα ενέκρινε η Eurobank δάνειο ύψους αρκετών εκατομμυρίων ευρώ προς εταιρεία Χ ιδιώτη με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο 25.000 ευρώ, η οποία εμφανίζει ζημίες στα καθαρά αποτελέσματα προ φόρων και αρνητικό σύνολο ιδίων κεφαλαίων;

Μπορείτε να απαντήσετε στα παραπάνω ερωτήματα είτε σε μια on the record τηλεφωνική/διαδικτυακή επικοινωνία είτε μέσω μείλ. Θα θέλαμε να λάβουμε τις απαντήσεις σας έως **την Τετάρτη 5 Ιουνίου 2024** στις 13.00, καθώς στη συνέχεια θα προχωρήσουμε στη δημοσίευση του ρεπορτάζ μας.

Για οποιαδήποτε περαιτέρω πληροφορία ή διευκρίνιση παραμένω στη διάθεσή σας σε αυτό το μείλ, καθώς και στο τηλέφωνο [REDACTED].

Σας ευχαριστώ πολύ εκ των προτέρων και ευελπιστώ να λάβω σύντομα την απάντησή σας.

Με εκτίμηση,

Δέσποινα Παπαγεωργίου

5.6.2024 | Απάντηση Eurobank προς Reporters United

Αγαπητή κα Παπαγεωργίου,

Σας προωθώ τις απαντήσεις στο ερωτηματολόγιο που μας στείλατε.

Βρίσκομαι στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε περαιτέρω διευκρίνιση χρειαστείτε.

Με εκτίμηση,

ΚΛΚ

Κλεοπάτρα Κοντονίκα

Επικεφαλής
Γραφείο Τύπου

Η Τράπεζα, με την από 27 Ιουνίου 2019 εταιρική ανακοίνωσή της, ενημέρωσε για την ολοκλήρωση της συναλλαγής Pillar, η οποία αφορούσε σε τιτλοποίηση μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων λογιστικής αξίας περίπου €2 δις. Στο πλαίσιο της συναλλαγής, πωλήθηκε το 95% των ομολογιών ενδιάμεσης (mezzanine notes) και χαμηλής (junior notes) σειράς κατάταξης της τιτλοποίησης στον επενδυτή Celidoria.

Η συναλλαγή έχει λάβει όλες τις απαιτούμενες εποπτικές εγκρίσεις από την ΕΚΤ και την Τράπεζα της Ελλάδας, συμπεριλαμβανομένης και αυτής για την αποαναγνώριση του υποκειμένου χαρτοφυλακίου, και η Τράπεζα λογιστικοποιεί τη συναλλαγή με βάση αυτές, καθώς με και τα σχετικώς οριζόμενα στα διεθνή λογιστικά πρότυπα.

Ο επενδυτής Celidoria, ελέγχει πλήρως και διαχειρίζεται τις εταιρείες Pillar Finance DAC και Pillar Estate Κτηματική. Συγκεκριμένα:

Στην εταιρεία Pillar Finance DAC μεταφέρθηκε το σύνολο των δανείων του υποκειμένου χαρτοφυλακίου των μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων.

Η εταιρεία Pillar Estate Κτηματική συστάθηκε από την Τράπεζα. Η Τράπεζα επίσης ενέκρινε αλληλόχρεο λογαριασμό για την πιθανή χρηματοδότηση της Pillar Estate Κτηματικής. Τα μεν μετοχικά δικαιώματα, δηλαδή η διοίκηση της Pillar Estate Κτηματικής, η διαχείρισή της και το οποιοδήποτε οικονομικό της αποτέλεσμα, θετικό ή αρνητικό, έχουν συμβατικά εκχωρηθεί στη Celidoria. Στο Διοικητικό Συμβούλιο της Pillar Estate Κτηματική δεν συμμετέχει κανένα στέλεχος

της Eurobank. Ως εκ τούτου, και σύμφωνα με τα λογιστικά πρότυπα, η εταιρία Pillar Estate Κτηματική δεν ενοποιείται στις λογιστικές καταστάσεις της Eurobank. Τα δε πιστωτικά δικαιώματα που απορρέουν από τον αλληλόχρεο λογαριασμό έχουν επίσης εκχωρηθεί, μέσω τιτλοποίησης, στην Pillar Finance DAC, η οποία και τον έχει συμπεριλάβει στα περιουσιακά της στοιχεία. Συνεπώς, η Τράπεζα είναι πλήρως αποξενωμένη από τον εν λόγω αλληλόχρεο λογαριασμό, ο οποίος δεν υπόκειται στις πιστοδοτικές πρακτικές και πολιτικές της. Η Pillar Finance DAC χρηματοδοτεί την Pillar Estate Κτηματική μέσω του παραπάνω αλληλόχρεου λογαριασμού, ο οποίος τροφοδοτείται από τον σχετικό αποθεματικό λογαριασμό που ανήκει στην πρώτη.

Σχετικά με τους πλειστηριασμούς ακινήτων που έχει επισπεύσει η Pillar Finance DAC, σύμφωνα με την ενημέρωση που έχει η Eurobank ως senior ομολογιούχος, αυτοί είναι περίπου 130 τον αριθμό. Εξ αυτών, περί τα 70 ακίνητα κατακυρώθηκαν από την αρχή σε τρίτους αγοραστές (φυσικά πρόσωπα), ενώ περίπου 60 ακίνητα τα απέκτησε αρχικά η Pillar Estate μέσω του πλειστηριασμού, διότι δεν υπήρξε ενδιαφέρον από τρίτους αγοραστές εκείνη τη χρονική στιγμή. Αργότερα, για 30 περίπου από αυτά τα ακίνητα εκδηλώθηκε ενδιαφέρον από τρίτους αγοραστές (φυσικά πρόσωπα) στους οποίους και μεταπωλήθηκαν. Γενικότερα, η απόκτηση ακινήτων από τον εκπονητή (είτε αυτός είναι Τράπεζα ή επενδυτής που έχει αγοράσει τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια ή εταιρεία διαχείρισης απαιτήσεων που ενεργεί για λογαριασμό των επενδυτών) είναι συνήθης πρακτική και ακολουθείται σε όλη την Ευρώπη, όταν δεν υπάρχει ενδιαφέρον από τρίτους αγοραστές. Το γεγονός ότι ο πλειστηριασμός είναι μια ανοικτή διαδικασία που γίνεται ηλεκτρονικά, στην οποία ο καθένας μπορεί να συμμετέχει και με τιμή εκκίνησης η οποία καθορίζεται αντικειμενικά, διασφαλίζει την αξιοπιστία της διαδικασίας. Ειδικά, εφόσον ο οφειλέτης ιδιοκτήτης του ακινήτου διαφωνεί με την τιμή εκκίνησης του πλειστηριασμού, δύναται δικαστικά και πριν από τον πλειστηριασμό να ζητήσει αναπροσαρμογή της τιμής.

Από τα ακίνητα της παραπάνω παραγράφου, κανένα δεν κατακυρώθηκε ή αγοράστηκε από τη Eurobank ή από φυσικό πρόσωπο που σχετίζεται με τη Eurobank, ούτε μεταπώληθηκε στη Eurobank ή σε φυσικό πρόσωπο που σχετίζεται με τη Eurobank.

13.6.2024 | Διευκρινιστικά ερωτήματα Reporters United προς Eurobank

Αγαπητή κ. Κοντονίκα,

Καλησπέρα σας, κι ελπίζω να είστε καλά. Σε σχέση με τις απαντήσεις που μας στείλατε για το ρεπορτάζ μας, θα θέλαμε να σας θέσουμε **δύο επιπλέον διευκρινιστικές ερωτήσεις:**

1. Στην απάντησή σας αναφέρετε ότι, σύμφωνα με την ενημέρωση που η Eurobank έχει για τους πλειστηριασμούς **ακινήτων του χαρτοφυλακίου Pillar, οι πλειστηριασμοί που έχουν πραγματοποιηθεί από τον Μάρτιο του 2019 μέχρι τον Μάρτιο του 2024 είναι 130.** Σύμφωνα με τα δικά μας δεδομένα, όπως τα αντλήσαμε από την επίσημη δημόσια πλατφόρμα eauction, το διάστημα Μάρτιος 2019-Ιανουάριος 2024 **εκπλειστηριάστηκαν 3.099 ακίνητα** του συγκεκριμένου χαρτοφυλακίου. Επανερχόμαστε στο ζήτημα του αριθμού των εκπλειστηριασθέντων ακινήτων, δεδομένου ότι η διαφορά που προκύπτει είναι τεράστια. **Επιβεβαιώνετε ή διαψεύδετε τον αριθμό στον οποίο η δική μας έρευνα έχει καταλήξει - και, αν τον διαψεύδετε, παρακαλώ όπως τεκμηριώσετε πού έχουμε κάνει λάθος.**

2. Μας ενημερώσατε για **τον τρόπο χορήγησης του δανείου στην Pillar Estate Κτηματική από τη Eurobank.** Οι διεθνείς χρηματοπιστωτικοί κανόνες ορίζουν πως όταν μια μητρική χορηγεί δάνειο σε οποιαδήποτε θυγατρική ή συνδεδεμένη εταιρεία (και η Pillar Estate είναι συνδεδεμένη καθώς η Eurobank κατέχει το 100% των μετοχών της), πρέπει να έχει συνταχθεί προηγουμένως **έκθεση Transfer Pricing**, όπου τεκμηριώνεται ότι της παρείχε δάνειο με τους ίδιους όρους που θα της το παρείχε οποιοσδήποτε δανειστής, προκειμένου να μη διαταράσσεται ο ανταγωνισμός. **Έχει συντάξει η Eurobank έκθεση Transfer Pricing για το εν λόγω δάνειο στην Pillar Estate; Αν ναι, θα θέλαμε παρακαλώ να μας στείλετε αντίγραφο αυτής της έκθεσης.**

Μπορείτε να απαντήσετε σε αυτά τα ερωτήματα είτε γραπτώς είτε τηλεφωνικώς, μέχρι τη Δευτέρα 17 Ιουνίου και ώρα 14.00.

Σας ευχαριστούμε πολύ εκ των προτέρων. Παραμένω στη διάθεσή σας σε αυτό το email και στο τηλέφωνο [REDACTED] για οποιαδήποτε διευκρίνιση.

Με εκτίμηση,
Δέσποινα Παπαγεωργίου
Reporters United

17.6.2024 | Απάντηση Eurobank προς Reporters United

Κυρία Παπαγεωργίου σας προωθώ τις απαντήσεις επί των διευκρινιστικών ερωτήσεών σας

Με εκτίμηση

**Κλεοπάτρα Κοντονίκα
Επικεφαλής Γραφείο Τύπου**

ΑΠΑΝΤΗΣΗ:

Υπάρχει σύγχυση ανάμεσα στο αριθμό των προγραμμάτων πλειστηριασμού και τον αριθμό των ακινήτων που έχουν εκπλειστηριαστεί. Συγκεκριμένα, με βάση στοιχεία της προηγούμενης εβδομάδας της δημόσιας πλατφόρμας eauction, ο αριθμός των προγραμμάτων πλειστηριασμού, όπου ο επισπεύδων είναι το χαρτοφυλάκιο Pillar, ανέρχεται σε 4.490 προγράμματα. Στον αριθμό αυτό περιλαμβάνονται προγράμματα τα οποία είναι προγραμματισμένα για μελλοντική ημερομηνία, ακυρωθέντα προγράμματα πλειστηριασμών, άγονοι και επιτυχημένοι.

Για να γίνει κατανοητό, τι σημαίνει πρόγραμμα, δίνεται το ακόλουθο αριθμητικό παράδειγμα. Έστω, ακίνητο που περιλαμβάνει 3 οριζόντιες ιδιοκτησίες: διαμέρισμα, αποθήκη και γκαράζ. Αυτό θα εμφανιστεί στην πλατφόρμα ως 3 προγράμματα. Εάν ο πλειστηριασμός, ακυρωθεί για οποιονδήποτε λόγο και επαναπρογραμματιστεί για άλλη ημερομηνία, για το ίδιο ακίνητο, στην πλατφόρμα θα έχουν εμφανιστεί 6 προγράμματα. Εάν ο νεότερος πλειστηριασμός γίνει και είναι άκαρπος, ακολουθεί ο δεύτερος, δηλαδή το σύνολο 9 προγράμματα για το ίδιο ακίνητο.

Με βάση τα στοιχεία της πλατφόρμας, από τα 4.490 προγράμματα πλειστηριασμού, μόνο 974 έχουν καταλήξει τελικά σε επιτυχία, μετά από πιθανές ακυρώσεις, 2ο ή 3ο γύρο πλειστηριασμού, κλπ. Τα 974 επιτυχημένα προγράμματα πλειστηριασμού αντιστοιχούν σε 426 οριζόντιες ιδιοκτησίες (στο παραπάνω αριθμητικό παράδειγμα, εάν ο 2ος γύρος του πλειστηριασμού ήταν επιτυχής, τότε έχουμε 9 προγράμματα που τελικά κατέληξαν σε επιτυχία, τα οποία αντιστοιχούν σε 3 οριζόντιες ιδιοκτησίες ή ένα ακίνητο). Οι 426 οριζόντιες ιδιοκτησίες, κατά εκτίμηση, αντιστοιχούν σε περίπου 150 ακίνητα (τα 130 που

είχαμε στην προηγούμενη απάντηση μας αντιστοιχούσαν σε προγενέστερη ημερομηνία), εκ των οποίων η Pillar Estate έχει αγοράσει 62.

Σχετικά με τη δεύτερη ερώτησή σας, έχει ήδη εξηγηθεί αναλυτικά ότι η Pillar Estate Κτηματική δεν είναι συνδεδεμένη εταιρεία. Συγκεκριμένα, αναφέραμε ότι: «Η εταιρεία Pillar Estate Κτηματική, συστάθηκε από την Τράπεζα... Τα μεν μετοχικά δικαιώματα, δηλαδή η διοίκηση της Pillar Estate Κτηματικής, η διαχείριση της και το οποιοδήποτε οικονομικό της αποτέλεσμα, θετικό ή αρνητικό, έχουν συμβατικά εκχωρηθεί στη Celidoria. Στο Διοικητικό Συμβούλιο της Pillar Estate Κτηματική δεν συμμετέχει κανένα στέλεχος της Eurobank. Ως εκ τούτου και σύμφωνα με τα λογιστικά πρότυπα, η εταιρεία Pillar Estate Κτηματική δεν ενοποιείται στις λογιστικές καταστάσεις της Eurobank.»

Επιπροσθέτως, ο αλληλόχρεος λογαριασμός που η Τράπεζα ενέκρινε για την πιθανή χρηματοδότηση της Pillar Estate Κτηματικής, τιτλοποιήθηκε με μηδενικό υπόλοιπο. Επομένως, αφού το υπόλοιπο του λογαριασμού ήταν μηδενικό, έτσι και αλλιώς, δεν ετίθετο θέμα transfer pricing και της σχετικής έκθεσης.