

# ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES



ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ  
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018  
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ  
«ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»  
δ.τ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES

Η συνημμένη Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της  
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ την 29η Οκτωβρίου 2019 και έχει  
αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση [www.piraeusleases.gr](http://www.piraeusleases.gr)

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

• ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	2
• ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	7
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	10
• ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	11
2 ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	12
3 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	28
4 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	45
5 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ	46
6 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	46
7 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	46
8 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	47
9 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	47
10 ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	47
11 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	47
12 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	48
13 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	48
14 ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	50
15 ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	51
16 ΛΟΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	51
17 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	52
18 ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ	52
19 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	52
20 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	54
21 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	55
22 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	55
23 ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	56
24 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	57
25 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	57
26 ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΚΛΕΓΜΕΝΩΝ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ	58
27 ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΣΤΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	58
28 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	59

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Στην παρούσα έκθεση περιγράφονται συνοπτικά, χρηματοοικονομικές πληροφορίες της Εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.» για τη χρήση του 2018, σημαντικά γεγονότα που διαδραματίσθηκαν στην περίοδο και η επίδρασή τους στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Το 2018 ολοκληρώθηκαν είκοσι δύο χρόνια λειτουργίας της Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε. (πρώην Κύπρου Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.), (η «Εταιρεία»). Τον Φεβρουάριο του 2015 επήλθε μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας από την Τράπεζα Κύπρου στην Τράπεζα Πειραιώς, η οποία είναι και ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας.

### ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Το 2018, η ελληνική οικονομία διατήρησε την αναπτυξιακή δυναμική της με την αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ να διαμορφώνεται στο 1,9% από 1,5% το 2017. Η Ελλάδα ολοκλήρωσε με επιτυχία το 3ετές πρόγραμμα οικονομικής προσαρμογής του Ευρωπαϊκού Μηχανισμού Σταθερότητας (ESM) στις 21 Αυγούστου 2018 και εισήλθε σε καθεστώς ενισχυμένης εποπτείας. Στο πλαίσιο αυτό ολοκληρώθηκαν ήδη οι δύο εκθέσεις ενισχυμένης εποπτείας τον Νοέμβριο του 2018 και τον Φεβρουάριο του 2019. Ταυτόχρονα, στο Euro-group στις 21-22 Ιουνίου 2018 ανακοινώθηκαν περαιτέρω μέτρα ελάφρυνσης του χρέους, τα οποία αναμένεται να εφαρμοστούν το 2019, ενώ από τον Αύγουστο του 2018 δημιουργήθηκε αποθεματικό (cash buffer) για την κάλυψη χρηματοδοτικών αναγκών. Το 2018, οι οίκοι αξιολόγησης Moody's, S&P και Fitch αναβάθμισαν σταδιακά την πιστοληπτική αξιολόγηση της χώρας σε B3, B+ και BB- αντίστοιχα, με θετικό «outlook» οι δύο πρώτοι και σταθερό η Fitch. Στις αρχές του 2019, τόσο η S&P όσο και η Fitch επιβεβαίωσαν τις υπάρχουσες αξιολογήσεις και «outlook», ενώ η Moody's αναβάθμισε την πιστοληπτική αξιολόγηση της χώρας σε B1 από B3, αλλάζοντας το «outlook» σε σταθερό από θετικό. Στις 29/1/2019, η Ελλάδα επέστρεψε στις αγορές με την έκδοση πενταετούς ομολόγου ύψους €2,5 δισ. με απόδοση 3,6%, ενώ στις 5/3/2019 εξέδωσε δεκαετές ομόλογο, ύψους €2,5 δισ. με απόδοση 3,9%, σηματοδοτώντας τη σταθερή οικονομική κατάσταση της χώρας και τη βελτιωμένη πιστοληπτική της ικανότητα.

Η βελτίωση του κλίματος στο σύνολο των επιμέρους κλάδων επιχειρηματικής δραστηριότητας, όπως αποτυπώνεται στους δείκτες επιχειρηματικών προσδοκιών και στο δείκτη εμπιστοσύνης καταναλωτών, οδήγησε το δείκτη οικονομικού κλίματος το 2018 στις 102,1 μονάδες, στα υψηλότερα επίπεδα της τελευταίας δεκαετίας. Το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε στο 19,3% έναντι 21,5% το 2017, οδηγώντας σε αύξηση της απασχόλησης κατά 2% σε ετήσια βάση. Επιπλέον, το 2018 ο πληθωρισμός ανήλθε στο 0,6% (2017:1,1%). Επιπλέον, το 2018 ο τομέας του τουρισμού διατηρεί τη δυναμική του, καθώς οι ταξιδιωτικές εισπράξεις αυξήθηκαν κατά 10,1% και η εισερχόμενη ταξιδιωτική κίνηση κατά 10,8% σε ετήσια βάση. Παράλληλα με τον τουρισμό, πληθώρα άλλοι δείκτες οικονομικής δραστηριότητας, όπως της βιομηχανίας, του λιανικού και χονδρικού εμπορίου, των υπηρεσιών και των εξαγωγών διαγράφουν θετική τάση τα τελευταία δύο χρόνια. Σε δημοσιονομικό επίπεδο, η Ελλάδα εκτιμάται ότι θα καταφέρει να υπερβεί για τέταρτη συνεχή χρονιά το στόχο του προγράμματος όπως έχει τεθεί για το πρωτογενές πλεόνασμα της γενικής κυβέρνησης (στόχος 2018: 3,5% του ΑΕΠ).

Στην Ευρωζώνη, ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ επιβραδύνθηκε σημαντικά το 2018 στο 1,8% (από 2,5% το 2017) και η EKT ολοκλήρωσε το πρόγραμμα ποσοτικής χαλάρωσης στα τέλη του 2018. Η EKT αύξησε το συνολικό ενεργητικό της κατά σχεδόν €200 δισ. το 2018. Το χαμηλό επίπεδο που επικρατεί στο δομικό πληθωρισμό διαβεβαιώνει ότι η EKT θα διατηρήσει πιθανώς τα πολύ χαμηλά παρεμβατικά επιτόκια για μακρύ χρονικό διάστημα. Ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ εκτιμάται ότι θα επιβραδυθεί περαιτέρω στο 1,3% το 2019 (προβλέψεις Ευρωπαϊκής Επιτροπής), ενώ η EKT θα διατηρήσει αμετάβλητα τα παρεμβατικά της επιτόκια στο 0,0% έως το τέλος του 2019.

Το 2018 τα χρηματοδοτικά ίδρυματα και οι τράπεζες κλήθηκαν να προσαρμοσθούν σε νέες προκλήσεις, με κυριότερες την εφαρμογή του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 9 (Δ.Π.Χ.Α. 9) και το πιο αυστηρό πλαίσιο χειρισμού των προβλέψεων για τα νέα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα.

Το 2019 η οικονομία αναμένεται να διατηρήσει την δυναμική της. Κινητήριες δυνάμεις θα αποτελέσουν οι επενδύσεις, οι εξαγωγές, η ιδιωτική κατανάλωση και η απασχόληση. Η ύπαρξη αυτών των μοχλών ανάπτυξης θα βελτιώσει την ευελιξία και την ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας σε τυχόν εσωτερικές και εξωτερικές πολιτικές και οικονομικές πιέσεις, μειώνοντας την οικονομική αστάθεια και αυξάνοντας τα επίπεδα εμπιστοσύνης.

## ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΣ - ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ-ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Ο κλάδος χρηματοδοτικής μίσθωσης παρουσίασε μείωση στην αξία των νέων συμβάσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων που υλοποιήθηκαν εντός του 2018 (€331,7 εκατ.), σε σύγκριση με εκείνες που υλοποιήθηκαν εντός του 2017 (€370,9 εκατ.).

Σε επίπεδο υπολειπομένων κεφαλαίων η ελληνική αγορά χρηματοδοτικών μισθώσεων εμφάνισε μείωση της τάξης του 6% περίπου.

Το 2018, πρώτο έτος εφαρμογής του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης «Δ.Π.Χ.Α.» 9, η Εταιρεία βελτιστοποίησε τις παραδοχές και τα μοντέλα που χρησιμοποιεί στο πλαίσιο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών «ΑΠΖ» στις απαιτήσεις από μισθώματα. Την 31.12.2018 υπολογίστηκε ποσό προβλέψεων με βάση το Δ.Π.Χ.Α. 9 € 348,7 εκατ., (€ 382,9 εκατ. 01/01/2018)

Το συνολικό αποθεματικό προβλέψεων ποσού € 348,7 εκατ., καλύπτει το 39% του συνολικού χαρτοφυλακίου (2017: 38%).

Τα καθαρά έσοδα τόκων της Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ανήλθαν στη χρήση 2018 σε € 11,13 εκατ. έναντι € 7,26 εκατ. την προηγούμενη χρήση, το σύνολο των καθαρών συνολικών εσόδων σε € 17,11 εκατ. από € 12,57 εκατ. και τα κέρδη προ φόρων και προβλέψεων σε € 11,66 εκατ. έναντι ζημιών € 15,62 εκατ. το 2017.

### ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Το σύνολο των Περιουσιακών Στοιχείων της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 832.738 χιλ. έναντι € 843.206 χιλ. το προηγούμενο έτος.

### ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

Το σύνολο των Υποχρεώσεων της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 736.998 χιλ. έναντι € 747.074 χιλ. το προηγούμενη χρήση. Η Καθαρή Θέση ανέρχεται στο ποσό των € 95.740 χιλ. έναντι των € 96.132 χιλ. το προηγούμενο έτος.

### ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

#### Δείκτης Οικονομικής Διάρθρωσης

Ο δείκτης Συνόλου Ιδίων Κεφαλαίων προς τις Συνολικές Υποχρεώσεις ανέρχεται σε 12,99% την 31 Δεκεμβρίου 2018 έναντι 12,86% την 31 Δεκεμβρίου 2017.

#### Δείκτης Απόδοσης και Αποδοτικότητας

Ο δείκτης Αποτελέσματα προ Φόρων προς Ίδια Κεφάλαια ανέρχεται σε 37,43% την 31 Δεκεμβρίου 2018 έναντι (40,19)% την 31 Δεκεμβρίου 2017.

#### Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας

Ο Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας ανέρχεται σε 16,45% την 31 Δεκεμβρίου 2018 έναντι 11,27% την 31 Δεκεμβρίου 2017.

Η κεφαλαιακή επάρκεια της Εταιρείας εποπτεύεται από την Τράπεζα της Ελλάδος και με πράξη του Διοικητού της Τραπέζης της Ελλάδος διαμορφώνονται και οι ελάχιστοι δείκτες (βασικών κεφαλαίων και κεφαλαιακής επάρκειας) που πρέπει να διαθέτει η Εταιρεία.

#### Δείκτης Ρευστότητας

Ο δείκτης Συνολικές Απαιτήσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις μετά από προβλέψεις προς Σύνολο Δανείων, Προμηθευτών και Λοιπών Υποχρεώσεων ανέρχεται σε 75,17% την 31 Δεκεμβρίου 2018 έναντι 83,56% την 31 Δεκεμβρίου 2017.

Επιπλέον παρουσιάζονται οι κάτωθι χρήσιμες πληροφορίες:

#### (α) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

Την 31 Δεκεμβρίου 2018, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε € 104,5 εκατ. διαιρούμενο σε 4.195.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 24,92 εκάστη. Μοναδική μέτοχος είναι η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.

Το σύνολο (100%) των μετοχών της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές και αδιαίρετες και δεν υπάρχουν ειδικές κατηγορίες μετοχών. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που συνοδεύουν τις μετοχές, είναι αυτά που προβλέπονται από τον Κ.Ν. 2190/1920.

(β) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας.

Δεν υπάρχουν περιορισμοί στο δικαίωμα μεταβίβασης μετοχών της Εταιρείας που να είναι γνωστοί σε αυτήν.

(γ) Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων του Ν. 3556/2007.

Μοναδική μέτοχος είναι η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε, με ποσοστό 100%.

(δ) Κάτοχοι μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υπάρχουν μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

(ε) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου - Προθεσμίες άσκησης σχετικών δικαιωμάτων.

Δεν υπάρχουν περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου των μετοχών της Εταιρείας οι οποίοι είναι γνωστοί στην Εταιρεία.

(στ) Συμφωνίες Μετόχων για περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου.

Δεν υπάρχουν συμφωνίες μετόχων.

(ζ) Κανόνες διορισμού / αντικατάστασης μελών Δ.Σ. και τροποποίησης Καταστατικού εφόσον διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν.2190/1920.

Δεν υφίστανται διαφοροποιήσεις από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν.2190/1920.

(η) Αρμοδιότητα Δ.Σ. για έκδοση νέων μετοχών / αγορά ίδιων μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 16 του Κ.Ν. 2190/20. Δεν υφίσταται.

(θ) Σημαντικές συμφωνίες της Εταιρείας που ισχύουν / τροποποιούνται / λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

Δεν υφίστανται.

(ι) Συμφωνίες αποζημίωσης μελών Δ.Σ. ή προσωπικού σε περίπτωση παραίτησης / απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού θητείας / απασχόλησης λόγω δημόσιας πρότασης.

Δεν υφίστανται.

(κ) Μέθοδοι που εφαρμόστηκαν για την αποτίμηση των διαφόρων περιουσιακών στοιχείων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, καθώς και οι μέθοδοι υπολογισμού των προβλέψεων.

Για το παραπάνω γίνεται αναφορά στις ενότητες 2.2 έως και 2.20 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2018.

## KΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Η Εταιρεία διαθέτει κεφαλαιακή επάρκεια και δεν αντιμετωπίζει προς το παρόν κινδύνους πέραν των επισφαλειών από πελάτες της και των αξιών των ακινήτων.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (επιτόκια, συναλλαγματικές ισοτιμίες), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το μεγαλύτερο μέρος των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας αφορά σε απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις, αποθέματα και μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα, ενώ των υποχρεώσεων αφορά στην έκδοση ομολογιακών δανείων προς την Τράπεζα Πειραιώς και υποχρέωση προερχόμενη από το τίμημα της αγοράς συμβάσεων leasing (προσυμφωνία μεταξύ της μητρικής Τράπεζα Πειραιώς και της Εταιρείας περί μεταβίβασης δικαιωμάτων και υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης απορρέουσες από τη συμφωνία που συνάφθηκε στις 26/03/2013 μεταξύ Κυπριακής Τράπεζας και της Τράπεζα Πειραιώς).

Η Διαχείριση Κινδύνων συγκεντρώνει το ιδιαίτερο ενδιαφέρον και τη συνεχή μέριμνα της Διοίκησης της Εταιρείας με στόχο την αποτελεσματική και συνεχή παρακολούθηση και διαχείριση των κινδύνων, με γνώμονα τη διατήρηση της σταθερότητας και συνέχειας των εργασιών της.

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει ένα συστηματικό και αυστηρό πλαίσιο διαχειρίσεως κινδύνων και έχει λάβει όλα τα κατάλληλα μέτρα για την καλύτερη και ισχυρότερη θωράκισή της έναντι των πάσης φύσεως χρηματοοικονομικών κινδύνων.

Έχει θέσει ως βασικό στόχο την εφαρμογή αλλά και τη βελτίωση του πλαισίου για την ελαχιστοποίηση της εκθέσεως της Εταιρείας στον κίνδυνο μεταβολής τιμών (επιτοκιακός κίνδυνος), στον πιστωτικό, συναλλαγματικό καθώς και στον

κίνδυνο αγοράς και ρευστότητας. Η έκθεση της Εταιρείας στους κινδύνους αυτούς παρακολουθείται από τα αρμόδια όργανα.

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από την πιθανότητα μη εισπράξεως του συνόλου των μισθωμάτων από τους μισθωτές σύμφωνα με τους όρους αποπληρωμής των συμβάσεων. Η έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο εξετάζεται μέσα από την ανάλυση της ικανότητας των υφισταμένων και υποψήφιων μισθωτών να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους. Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου περιλαμβάνει επίσης την λήψη καλυμμάτων και εγγυήσεων (εταιρικών ή προσωπικών) από τους μισθωτές.

Η Εταιρεία αποδίδει μεγάλη σημασία στη διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου, δίδοντας έμφαση επομένως οι μισθωτές της υπόκεινται εξ αρχής σε διαδικασίες πιστοληπτικής αξιολογήσεως των μισθωτών της.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αφορούν σε ομολογιακά δάνεια, τα οποία προορίζονται για την χρηματοδότηση των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η Εταιρεία χρηματοδοτεί σχεδόν το σύνολο του χαρτοφυλακίου της με κυμαινόμενα επιτόκια βάσει των επιτοκίων Euribor μηνός και τριμήνου και σε συνδυασμό με το κυμαινόμενο επιτόκιο του ομολογιακού δανείου, περιορίζει αποτελεσματικά τον επιτοκιακό κίνδυνο.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα και συνεπώς το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών της διεξάγεται σε Ευρώ. Για τις συναλλαγές που πραγματοποιούνται σε ξένο νόμισμα η Εταιρεία αντισταθμίζει πλήρως τον κίνδυνο, συνδέοντας κάθε υποχρέωση σε ξένο νόμισμα με αντίστοιχη απαίτηση στο ίδιο νόμισμα.

Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δεν συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλόμενους.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικές επιδράσεις της μεταβολής των ισοτιμών των διαφόρων νομισμάτων στην χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές της ροές. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές και διαχειρίζεται τη ρευστότητά της σε καθημερινή βάση. Με τη στήριξη της μητρικής Τράπεζας Πειραιώς διασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα ούτως ώστε να είναι σε θέση να ανταποκρίνεται στις υποχρεώσεις της.

#### Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Στο τέλος του 2018 η Εταιρεία είχε χρηματοδότηση ύψους € 599.944 χιλ. περίπου από την μητρική Τράπεζα Πειραιώς (2017: €599.905 χιλ. περίπου), γεγονός που υποδεικνύει σημαντική εξάρτηση της χρηματοδοτικής υποστήριξης της Εταιρείας από τη μητρική Εταιρεία αναφορικά με την συνέχιση των εργασιών της.

Η Διοίκηση της μητρικής Τράπεζας έχει αποφανθεί ότι δεν τίθεται θέμα μη στήριξης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την ελληνική οικονομία, την πρόσβαση της μητρικής Τράπεζας στο Ευρωσύστημα καθώς και τους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας της Εταιρείας και του Ομίλου της μητρικής Τράπεζας κατά την 31 Δεκεμβρίου του 2018. Επομένως και παρά τη σημαντική εξάρτηση της Εταιρείας από τη Μητρική Η Διοίκηση πιστεύει ότι η Εταιρεία είναι σε θέση να υποστηρίξει τα επιχειρηματικά της σχέδια κατά την τρέχουσα διαχειριστική χρήση (2019) όσο και τη ρευστότητα της Εταιρείας και για το λόγο αυτό συνέταξε τις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής της δραστηριότητας.

#### Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα

#### Προσωπικό

Η Εταιρεία προσφέρει ένα εργασιακό περιβάλλον ίσων ευκαιριών σε όλο το προσωπικό, όπου τηρούνται τα δικαιώματα που απορρέουν από την νομοθεσία. Επιπλέον, η Εταιρεία φροντίζει για τα εργασιακά θέματα των εργαζομένων και επενδύει συνεχώς στην επαγγελματική τους εκπαίδευση και ανάπτυξη.

Η Διοίκηση της Εταιρείας στηρίζεται σε ομάδα έμπειρων και ικανών στελεχών, τα οποία έχουν πλήρη γνώση του αντικειμένου της Εταιρείας και των συνθηκών της αγοράς συμβάλλοντας στην εύρυθμη λειτουργία και την περαιτέρω ανάπτυξη των εργασιών.

Το προσωπικό της Εταιρείας στις 31/12/2018 ανερχόταν σε 30 εργαζομένους (31/12/2017: 30) και δεν υφίστανται δικαιοτικές υποθέσεις που να αφορούν σε εργασιακά θέματα.

### **Περιβαλλοντικά ζητήματα**

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των δραστηριοτήτων της και επιζητεί και θέτει στόχους για την βέλτιστη χρήση των φυσικών πόρων και την προστασία του περιβάλλοντος. Επιπλέον, η Εταιρεία ενθαρρύνει τους πελάτες, τους προμηθευτές και τους εργαζόμενους της προς την υιοθέτηση βέλτιστων περιβαλλοντικών πρακτικών, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές και πρωτοβουλίες Διεθνών Οργανισμών.

### **Δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης**

Δεν υπάρχουν.

### **Απόκτηση Ιδίων Μετοχών**

Δεν υπάρχουν.

### **Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων**

Δεν υπάρχουν.

**Στόχοι και πολιτικές της εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του χρηματοοικονομικού κινδύνου, συμπεριλαμβανομένης της πολιτικής της για την αντιστάθμιση κάθε σημαντικού τύπου προβλεπόμενης συναλλαγής για την οποία εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμιση**

Γίνεται αναφορά στη σημείωση 3.

### **Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται:

- α) Τα Μέλη του Δ.Σ. και πρόσωπα που κατέχουν κύριες Διοικητικές θέσεις.
- β) Τα πλησιέστερα μέλη και οικονομικά εξαρτώμενα μέλη (σύζυγοι, τέκνα, κ.α.) των μελών του Δ.Σ. και των προσώπων που κατέχουν κύριες Διοικητικές θέσεις.
- γ) Η Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ ως ο μοναδικός μέτοχος.
- δ) Οι Εταιρείες οι οποίες τελούν υπό τον έλεγχο της Τράπεζας Πειραιώς.
- ε) Οι εταιρείες στις οποίες τα μέλη του Δ.Σ και της Διοίκησης της Εταιρείας συμμετέχουν με ποσοστό μεγαλύτερο από 20%.

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν γίνει με τους συνήθεις εμπορικούς όρους που ακολουθεί η Εταιρεία για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και η επίπτωση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη στη Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος για την περίοδο 1/1/2018 – 31/12/2018 επεξηγούνται στη σημείωση 23 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

### **Προοπτικές για το 2019**

Η Εταιρεία για το 2019 έχει εστιάσει το ενδιαφέρον της στην διαχείριση του ήδη υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της. Σε συνεργασία με την ΠΕΙΡΑΙΟΣ LEASING και τον Όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς προωθούνται λύσεις για την βέλτιστη αξιοποίησή του, κυρίως στη διαχείριση πελατών σε καθυστέρηση όσο και στην εκμετάλλευση των ακινήτων της.

### **Μεταγενέστερα Γεγονότα**

Βασιζόμενοι στην καλύτερη δυνατή γνώση και με καλή πίστη, σας δηλώνουμε ότι μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018, δεν έχουν λάβει χώρα άλλα γεγονότα εκτός από αυτά που αναφέρονται στη σημείωση 28 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων «Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού», για τα οποία θα έπρεπε να γίνουν οι απαιτούμενες λογιστικές εγγραφές ή οι απαιτούμενες γνωστοποιήσεις.

Μαρούσι, 29 Οκτωβρίου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΟΡΜΑΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ

**Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος  
για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018**

**Από 1 Ιανουαρίου έως**

	Σημειώσεις	31/12/2018	31/12/2017
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5	24.804	20.961
Χρηματοοικονομικά έξοδα	8	<u>(13.679)</u>	<u>(13.704)</u>
<b>Καθαρά έσοδα / (έξοδα) από τόκους</b>		<b>11.125</b>	<b>7.257</b>
Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	6	4.530	2.981
Λοιπά Έσοδα	7	<u>1.458</u>	<u>2.335</u>
<b>Σύνολο καθαρών εσόδων</b>		<b>17.113</b>	<b>12.573</b>
Δαπάνες προσωπικού	9	<u>(1.268)</u>	<u>(1.199)</u>
Λοιπά έξοδα	10	<u>(5.656)</u>	<u>(27.486)</u>
Αποσβέσεις		<u>(4)</u>	<u>(4)</u>
<b>(Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων και προβλέψεων</b>		<b>10.185</b>	<b>(16.116)</b>
Έσοδο / (έξοδο) πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13	28.342	(22.388)
Κέρδος/(Ζημιά) από επανεκτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία	14	1.480	497
Προβλέψεις απομείωσης ανακτημένων ακινήτων	15	<u>(4.168)</u>	<u>(634)</u>
<b>Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων</b>		<b>35.839</b>	<b>(38.641)</b>
Φόρος εισοδήματος	11, 19	<u>(2.575)</u>	<u>4.992</u>
<b>Κέρδη/(Ζημιές) Χρήσεως</b>		<b>33.264</b>	<b>(33.649)</b>
 <b>Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα)</b>		 <b>0</b>	 <b>(2)</b>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους</b>		<b>0</b>	<b>(2)</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους</b>		<b>33.264</b>	<b>(33.651)</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 11 έως 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

**Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης  
της 31 Δεκεμβρίου 2018**

<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>	<b>Σημειώσεις</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
			μετά από αναμόρφωση
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	36.926	21.455
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (μετά από προβλέψεις)	13	554.036	624.262
Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία		25	28
Επενδυτικά ακίνητα	14	116.137	100.094
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	19	7.904	10.493
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	15	117.710	86.873
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ</b>		<b>832.738</b>	<b>843.206</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις	17	134.470	144.993
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	18	599.944	599.905
Λοιπές προβλέψεις	16	2.441	1.892
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	20	143	284
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>736.998</b>	<b>747.074</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό Κεφάλαιο	21	104.539	104.539
Διαφορά υπέρ το άρτιο	21	224.268	224.268
Τακτικό αποθεματικό	22	1.685	1.685
Αφορολόγητα αποθεματικά	22	0	0
Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	22	35	49
Επίπτωση 1ης εφαρμογής IFRS 9		(33.643)	
Σωρευμένα κέρδη/(ζημιές)		(201.145)	(234.409)
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ</b>		<b>95.740</b>	<b>96.132</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ</b>		<b>832.738</b>	<b>843.206</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 11 έως 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

**Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018**

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Αφορολόγητα αποθεματικά	Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη/({ζημίες})	Διαφορές υπέρ το άρτιο	Σωρευμένα κέρδη/({ζημίες})	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο την</b>							
1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017	104.539	1.685	257	51	224.268	(200.760)	130.040
Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη/({ζημίες})	-	-	-	(2)	-	-	(2)
Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων	-	-	(257)	-	-	-	(257)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως	-	-	-	-	-	(33.649)	(33.649)
<b>Υπόλοιπο την</b>							
31 <sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017	104.539	1.685	0	49	224.268	(234.409)	96.132
<b>Υπόλοιπο την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2018</b>							
Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη / {ζημίες}	-	-	-	(14)	-	-	(14)
Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων	-	-	-	-	-	-	-
Επύπτωση 1ης εφαρμογής IFRS9	-	-	-	-	-	(33.643)	(33.643)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως	-	-	-	-	-	33.264	33.264
<b>Υπόλοιπο την</b>							
31 <sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018	104.539	1.685	0	35	224.268	(234.787)	95.740

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 11 έως 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

**Κατάσταση Ταμειακών Ροών χρήσης  
31 Δεκεμβρίου 2018**

Ταμειακές Ροές Λειτουργικών δραστηριοτήτων	Σημειώσεις	31/12/2018	31/12/2017
			μετά από αναμόρφωση
Κέρδη / Ζημιές χρήσεως προ φόρων		35.839	(38.641)
Πλέον/(μείον) αναπροσαρμογές του κέρδους για:			
Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία	14	(1.480)	(497)
Αποσβέσεις		4	4
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13	(28.342)	22.388
Προβλέψεις απομείωσης ανακτημένων ακινήτων	15	4.168	634
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις και λοιπά έσοδα	7	(141)	(698)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού	20	0	(2)
Προσαρμογή εύλογης αξίας απαιτήσεων	13	319	24.656
Λοιπά μη ταμειακά έσοδα/έξοδα	7	495	(698)
Έσοδα από τόκους απομειωμένων απαιτήσεων		(2.567)	766
Χρηματοοικονομικά έξοδα	8	13.679	13.704
Μείωση / (αύξηση) από απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις (Μείωση) / αύξηση από προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13,14,15	11.217	11.175
Μείωση / (αύξηση) από λοιπά περιουσιακά στοιχεία	17	1.743	(256)
Σύνολο εισροών / (εκροών) Λειτουργικών δραστηριοτήτων	15	(20.729)	(3.714)
<b>Ταμειακές Ροές Επενδυτικών δραστηριοτήτων</b>		<b>14.205</b>	<b>28.821</b>
Αγορά Άϋλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		0	(16)
Πώληση / Διάθεση ακινήτων		1.266	140
Αγορά ακινήτων		0	(350)
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		1.266	(226)
<b>Ταμειακές Ροές Χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων</b>			
Αποπληρωμή ομολογιακών δανείων	18	0	(19.190)
Σύνολο εισροών / (εκροών) Χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων		0	(19.190)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		15.471	9.405
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		21.455	12.050
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	12	36.926	21.455

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 11 έως 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

## 1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ (εφεξής η «Εταιρεία») ιδρύθηκε το έτος 1997 (ΦΕΚ Σύστασης 772/20-2-1997) και δραστηριοποιείται στην χρηματοδοτική μίσθωση εξοπλισμού, ακινήτων, επαγγελματικών και επιβατηγών οχημάτων, κατά την έννοια του νόμου 1665/1986 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 2367/1995 και ισχύει κάθε φορά. Η προηγούμενη επωνυμία της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε. ήταν ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Η Εταιρεία έχει έδρα της τον Δήμο του Αμαρουσίου και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Βασ. Σοφίας 1. Η διάρκεια της Εταιρείας έχει ορισθεί 99ετής. Μητρική Εταιρεία της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε με ποσοστό 100% ήταν στις 31 Δεκεμβρίου 2018 η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι [www.piraeusleases.gr](http://www.piraeusleases.gr)

Στις 26/03/2013, το Eurogroup και η κυβέρνηση της Κύπρου συμφώνησαν στους βασικούς όρους για ένα πακέτο παροχής οικονομικής ενίσχυσης στη χώρα. Η συμφωνία περιλάμβανε τον ανασχηματισμό της Τράπεζας Κύπρου του οποίου μέρος ήταν και η πώληση των εργασιών της Τράπεζας Κύπρου στην Ελλάδα και των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης της Εταιρείας στην Ελλάδα. Η πώληση αυτή πραγματοποιήθηκε μέσω της Συμφωνίας Πώλησης και Μεταφοράς Περιουσιακών Στοιχείων που υπογράφηκε μεταξύ της Τράπεζας Κύπρου και της Τράπεζας Πειραιώς.

Μέσω της προαναφερθείσας Συμφωνίας Πώλησης και Μεταφοράς Περιουσιακών Στοιχείων την 26 Μαρτίου 2013 συμφωνήθηκε να μεταφερθούν όλες οι χρηματοδοτικές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις, οι υπάλληλοι καθώς και ο εξοπλισμός της Εταιρείας στην εν λόγω Τράπεζα.

Την 29/12/2014 υπεγράφη Ιδιωτικό Συμφωνητικό – Μνημόνιο Αμοιβαίας Κατανόησης μεταξύ των Τραπεζών Κύπρου και Πειραιώς, καθώς και της Κύπρου Leasing, με τους όρους του οποίου συμφωνήθηκε κυρίως:

- Η Τράπεζα Κύπρου να μεταβιβάσει στην Τράπεζα Πειραιώς τις μετοχές της Εταιρείας.
- Η Εταιρεία να μεταβιβάσει στην Τράπεζα Κύπρου τα ανακτηθέντα προ της 26/03/2013 ακίνητα.
- Η Τράπεζα Κύπρου και η εταιρεία να προβούν σε εξόφληση των ενδοομιλικών συμβάσεων Leasing στα υπόλοιπα του έτους 2013.
- Η Τράπεζα Κύπρου να εκχωρήσει και μεταβιβάσει στην Τράπεζα Πειραιώς τις απαιτήσεις της που απορρέουν από το ομολογιακό δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας. Στις 6 Φεβρουαρίου 2015 μεταβιβάστηκαν οι μετοχές της Εταιρείας στην Τράπεζα Πειραιώς με την υπογραφή σχετικού Ιδιωτικού Συμφωνητικού. Εν συνεχείᾳ παραιτήθηκαν τα μέλη του Δ.Σ. και ορίστηκε νέο ΔΣ από τον καινούριο μέτοχο την Τράπεζα Πειραιώς. Μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απομένει ένα (1) ανακτημένο ακίνητο με αξία € 0,5 εκατ.

Στις 27 Ιουλίου 2015 υπογράφηκε τριμερές ιδιωτικό συμφωνητικό με το οποίο επικυρώνονται οι όροι των προηγούμενων συμφωνιών και συμφωνητικών. Στο ιδιωτικό συμφωνητικό περιλαμβάνονται και όροι που αφορούν στις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις οι οποίες είχαν αρχικά δημιουργηθεί από την Εταιρεία και οι οποίες είχαν μεταφερθεί στην Τράπεζα Πειραιώς με την 26.3.2013 συμφωνία Πώλησης και Μεταφοράς Περιουσιακών Στοιχείων που υπογράφηκε μεταξύ της Τράπεζας Κύπρου και της Τράπεζας Πειραιώς. Ειδικότερα και με βάση αυτό το ιδιωτικό συμφωνητικό, οι κίνδυνοι και τα οφέλη που απορρέουν από τις απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων που είχαν μεταφερθεί κατά την 26.3.2013 στην Τράπεζα Πειραιώς, μεταφέρονται πλέον στην ΠΕΙΡΑΙΩΣ Χρηματοδοτικές μισθώσεις Α.Ε.

Ως εκ τούτου, την 31/7/2015 η Εταιρεία αναγνώρισε:

- απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αξίας € 646.266 χιλ. και
- αποθέματα ακινήτων που συνδέονται με τη δραστηριότητα χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς και επενδυτικά ακίνητα, συνολικής αξίας € 79.469 χιλ.

Τέλος και στο ίδιο πλαίσιο, επανήλθε και το προσωπικό της Εταιρείας το οποίο πλέον ανέρχεται σε 30 άτομα κατά την 31/12/2018.

Εντός του 2017 συνάφθηκε ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της μητρικής Τράπεζα Πειραιώς και της Εταιρείας περί μεταβίβασης δικαιωμάτων και υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης απορρέουσες από τη συμφωνία που συνάφθηκε στις 26/03/2013 μεταξύ Κυπριακής Τράπεζας Κύπρου και της Τράπεζα Πειραιώς.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 29<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2019 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.  
Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι η εξής :

**Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου από 13.05.2019 έως σήμερα**

Γεώργιος Ι. Κορμάς	Πρόεδρος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Ανδρέας Σ. Δημητριάδης	Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)
Ελένη Χ. Βρεττού	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Κωνσταντίνος Σ. Πασχάλης	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Εμμανουήλ Ν. Μπαρδής	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Δημήτριος Χ. Κωνσταντόπουλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αθανάσιος Γ. Ψύλλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ευστράτιος Δ. Ανδριάνης	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Θ. Κωνσταντακόπουλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Η θητεία των παραπάνω μελών λήγει την 30.10.2022	

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου την 01.01.2018 είχε ως εξής :

**Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου από 01.01.2018 έως 01.04.2018**

Ηλίας Δ. Μίλης	Πρόεδρος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Ιωάννης Σ. Μαυρέλος	Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)
Φωτεινή Δ. Ιωάννου	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Κωνσταντίνος Σ. Πασχάλης	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Μάρθα Δ. Μπάρκα	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Δημήτριος Χ. Κωνσταντόπουλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αθανάσιος Γ. Ψύλλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Χρυσούλα Μ. Κουτούδη	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Θ. Κωνσταντακόπουλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Στις 7/3/2018 η κα Μάρθα Δ. Μπάρκα (Μη Εκτελεστικό Μέλος), και στις 31/3/2018 ο κος Ιωάννης Σ. Μαυρέλος, Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος), υπέβαλαν την παραίτηση τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Την 1/4/2018 εκλέχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ο κος Εμμανουήλ Ν. Μπαρδής (Μη Εκτελεστικό Μέλος) σε αντικατάσταση της κας Μάρθας Δ. Μπάρκα και ο κος Δημήτριος Κ. Παπαδόπουλος Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος) σε αντικατάσταση του κ. Ι. Σ. Μαυρέλου.

Στις 17/5/2018 ο κος Ηλίας Δ. Μίλης, Πρόεδρος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος) υπέβαλε την παραίτηση του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και προς αντικατάστασή τους εκλέχθηκε στις 14/6/2018 από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ο κος Γεώργιος Ι. Κορμάς.

Επιπλέον στις 10/4/2019 και στις 22/4/2019 παραιτήθηκαν αντιστοίχως η κα Χρυσούλα Μ. Κουτούδη (Μη Εκτελεστικό Μέλος) και η κα Φωτεινή Δ. Ιωάννου, (Μη Εκτελεστικό Μέλος). Σε αντικατάστασή τους εκλέχθηκαν την 30/4/2019 ο κος Ευστράτιος Δ. Ανδριάνης (Μη Εκτελεστικό Μέλος) και η κα Ελένη Χ. Βρεττού (Μη Εκτελεστικό Μέλος).

Στις 10/5/2019 ο κος Δημήτριος Κ. Παπαδόπουλος, Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος) υπέβαλε την παραίτηση του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και προς αντικατάστασή του εκλέχθηκε στις 13/5/2019 από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ο κος Ανδρέας Σ. Δημητριάδης ως Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)

## 2. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά την σύνταξη των συνημμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α, περιγράφονται παρακάτω. Οι λογιστικές αρχές που αναφέρονται κατωτέρω εφαρμόζονται με συνέπεια για όλες τις περιόδους αναφοράς που παρουσιάζονται εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

### 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από την Διοίκηση βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνεών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και παρουσιάζουν την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, την Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, Ταμειακών Ροών και Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας,

λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επιρροή τους στη λειτουργία της Εταιρείας.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός από τα επενδυτικά ακίνητα που επιμετρούνται στην εύλογη αξία.

Ο καταρτισμός των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από την Διοίκηση στην διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχομένων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά την διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας και είναι σύνθετες, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 4.

Στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τα κονδύλια παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρεία για τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2017 και 2018, αφού ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1/1/2017 που παρατίθενται στη σημείωση 2.2, Νέα πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με παραδοχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας δεδομένου ότι έχει ανανεωθεί και η διάρκεια των δανείων της εταιρείας από την μητρική εταιρεία.

### Μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2018, η ελληνική οικονομία διατήρησε την αναπτυξιακή δυναμική της με την αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ να διαμορφώνεται στο 1,9% από 1,5% το 2017. Η Ελλάδα ολοκλήρωσε με επιτυχία το 3ετές πρόγραμμα οικονομικής προσαρμογής του Ευρωπαϊκού Μηχανισμού Σταθερότητας (ESM) στις 21 Αυγούστου 2018 και εισήλθε σε καθεστώς ενισχυμένης εποπτείας. Στο πλαίσιο αυτό ολοκληρώθηκαν ήδη οι δύο εκθέσεις ενισχυμένης εποπτείας τον Νοέμβριο του 2018 και τον Φεβρουάριο του 2019. Ταυτόχρονα, στο Euro group στις 21-22 Ιουνίου 2018 ανακοινώθηκαν περαιτέρω μέτρα ελάφρυνσης του χρέους, τα οποία αναμένεται να εφαρμοστούν το 2019, ενώ από τον Αύγουστο του 2018 δημιουργήθηκε αποθεματικό (cash buffer) για την κάλυψη χρηματοδοτικών αναγκών. Το 2018, οι οίκοι αξιολόγησης Moody's, S&P και Fitch αναβάθμισαν σταδιακά την πιστοληπτική αξιολόγηση της χώρας σε B3, B+ και BB- αντίστοιχα, με θετικό «outlook» οι δύο πρώτοι και σταθερό η Fitch. Στις αρχές του 2019, τόσο η S&P όσο και η Fitch επιβεβαίωσαν τις υπάρχουσες αξιολογήσεις και «outlook», ενώ η Moody's αναβάθμισε την πιστοληπτική αξιολόγηση της χώρας σε B1 από B3, αλλάζοντας το «outlook» σε σταθερό από θετικό. Στις 29/1/2019, η Ελλάδα επέστρεψε στις αγορές με την έκδοση πενταετούς ομολόγου ύψους €2,5 δισ. με απόδοση 3,6%, ενώ στις 5/3/2019 εξέδωσε δεκαετές ομόλογο, ύψους €2,5 δισ. με απόδοση 3,9%, σηματοδοτώντας τη σταθερή οικονομική κατάσταση της χώρας και τη βελτιωμένη πιστοληπτική της ικανότητα.

Η βελτίωση του κλίματος στο σύνολο των επιμέρους κλάδων επιχειρηματικής δραστηριότητας, όπως αποτυπώνεται στους δείκτες επιχειρηματικών προσδοκιών και στο δείκτη εμπιστοσύνης καταναλωτών, οδήγησε το δείκτη οικονομικού κλίματος το 2018 στις 102,1 μονάδες, στα υψηλότερα επίπεδα της τελευταίας δεκαετίας. Επιπλέον, το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε στο 19,3% έναντι 21,5% το 2017, οδηγώντας σε αύξηση της απασχόλησης κατά 2% σε ετήσια βάση. Το 2018 ο πληθωρισμός ανήλθε στο 0,6% (2017:1,1%). Επιπλέον, το 2018 ο τομέας του τουρισμού διατηρεί τη δυναμική του, καθώς οι ταξιδιωτικές εισπράξεις αυξήθηκαν κατά 10,1% και η εισερχόμενη ταξιδιωτική κίνηση κατά 10,8% σε ετήσια βάση. Παράλληλα με τον τουρισμό, πληθώρα άλλοι δείκτες οικονομικής δραστηριότητας, όπως της βιομηχανίας, του λιανικού και χονδρικού εμπορίου, των υπηρεσιών και των εξαγωγών διαγράφουν θετική τάση τα τελευταία δύο χρόνια. Σε δημοσιονομικό επίπεδο, η Ελλάδα εκτιμάται ότι θα καταφέρει να υπερβεί για τέταρτη συνεχή χρονιά το στόχο του προγράμματος όπως έχει τεθεί για το πρωτογενές πλεόνασμα της γενικής κυβέρνησης (στόχος 2018: 3,5% του ΑΕΠ).

Στην Ευρωζώνη, ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ επιβραδύνθηκε σημαντικά το 2018 στο 1,8% (από 2,5% το 2017) και η EKT ολοκλήρωσε το πρόγραμμα ποσοτικής χαλάρωσης στα τέλη του 2018. Η EKT αύξησε το συνολικό ενεργητικό της κατά σχεδόν €200 δισ. το 2018. Το χαμηλό επίπεδο που επικρατεί στο δομικό πληθωρισμό διαβεβαιώνει ότι η EKT θα διατηρήσει πιθανώς τα πολύ χαμηλά παρεμβατικά επιτόκια για μακρύ χρονικό διάστημα. Ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ εκτιμάται ότι θα επιβραδυνθεί περαιτέρω στο 1,3% το 2019 (προβλέψεις Ευρωπαϊκής Επιτροπής), ενώ η EKT θα διατηρήσει αμετάβλητα τα παρεμβατικά της επιτόκια στο 0,0% έως το τέλος του 2019.

Το 2018 τα χρηματοδοτικά ιδρύματα και οι τράπεζες κλήθηκαν να προσαρμοσθούν σε νέες προκλήσεις, με κυριότερες την εφαρμογή του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 9 (Δ.Π.Χ.Α. 9) και το πιο αυστηρό πλαίσιο χειρισμού των προβλέψεων για τα νέα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα.

Το 2019 η οικονομία αναμένεται να διατηρήσει την δυναμική της. Κινητήριες δυνάμεις θα αποτελέσουν οι επενδύσεις, οι εξαγωγές, η ιδιωτική κατανάλωση και η απασχόληση. Η ύπαρξη αυτών των μοχλών ανάπτυξης θα βελτιώσει την ευελιξία και την ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας σε τυχόν εσωτερικές και εξωτερικές πολιτικές και οικονομικές πιέσεις, μειώνοντας την οικονομική αστάθεια και αυξάνοντας τα επίπεδα εμπιστοσύνης.

### **2.1.1 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας**

Στο τέλος του 2018 η Εταιρεία είχε χρηματοδότηση ύψους € 599.944 χιλ. περίπου από την μητρική Τράπεζα Πειραιώς (2017: € 599.905 χιλ. περίπου), γεγονός που υποδεικνύει σημαντική εξάρτηση της χρηματοδοτικής υποστήριξης της Εταιρείας από τη μητρική Εταιρεία αναφορικά με την συνέχιση των εργασιών της.

Η Διοίκηση της μητρικής Τράπεζας έχει αποφανθεί ότι δεν τίθεται θέμα μη στήριξης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την ελληνική οικονομία, την πρόσβαση της μητρικής Τράπεζας στο Ευρωσύστημα καθώς και τους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας της Εταιρείας και του Ομίλου της μητρικής Τράπεζας κατά την 31 Δεκεμβρίου του 2018. Επομένως και παρά τη σημαντική εξάρτηση της Εταιρείας από τη Μητρική η Διοίκηση πιστεύει ότι η Εταιρεία είναι σε θέση να υποστηρίξει με την ρευστότητα της τα επιχειρηματικά της σχέδια κατά την τρέχουσα διαχειριστική χρήση (2018) και για το λόγο αυτό συνέταξε τις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής της δραστηριότητας.

### **2.2 Νέα πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις**

#### **Νέα Λογιστικά Πρότυπα, Τροποποιήσεις και Διερμηνείες στα υφιστάμενα λογιστικά πρότυπα που είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018**

Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

#### **Λογιστικά πρότυπα σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη 1/1/2018**

Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1/1/2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία). Η Εταιρεία υιοθέτησε το Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» την 1/1/2018 σε αντικατάσταση του ΔΛΠ 39 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση". Το Δ.Π.Χ.Α. 9 άλλαξε τις διατάξεις αναφορικά με την ταξινόμηση και την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και καθιέρωσε ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε αντικατάσταση του υφιστάμενου μοντέλου των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών το οποίο χρησιμοποιήθηκε έως το οικονομικό έτος 2017. Το Δ.Π.Χ.Α. 9 τροποποιήσεις επίσης τις διατάξεις που αφορούν στη λογιστική αντιστάθμισης, με τρόπο που να ευθυγραμμίζουν το λογιστικό χειρισμό των σχέσεων αντιστάθμισης με τις διαδικασίες διαχείρισης κινδύνων. Δεδομένου ότι το Δ.Π.Χ.Α. 9 παρέχει προαιρετική δυνατότητα υιοθέτησης της αναθεωρημένης λογιστικής αντιστάθμισης, η Εταιρεία έχει επιλέξει να διατηρήσει τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 39 για την λογιστική αντιστάθμισης. Επί του παρόντος η Εταιρεία δεν εφαρμόζει λογιστική αντιστάθμιση.

Η Εταιρεία επέλεξε να εφαρμόσει το Δ.Π.Χ.Α. 9 αναδρομικά, χωρίς την αναμόρφωση των αντίστοιχων συγκριτικών στοιχείων σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις. Ως εκ τούτου, οι συγκριτικές πληροφορίες για το οικονομικό έτος που έκλεισε την 31/12/2017 δεν είναι συγκρίσιμες με τις πληροφορίες που παρουσιάζονται για το οικονομικό έτος που έληξε την 31/12/2018, καθώς έχουν συνταχθεί στο πλαίσιο του Δ.Λ.Π. 39. Σχετική με τις γνωστοποιήσεις μετάβασης του Δ.Π.Χ.Α. 9 είναι η Σημείωση 3.

**Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδο από Συμβόλαια με Πελάτες» σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1/1/2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία).** Το Δ.Π.Χ.Α. 15 θεσμοθετεί ένα ενιαίο ολοκληρωμένο μοντέλο λογιστικοποίησης των εσόδων από συμβόλαια με πελάτες. Το Δ.Π.Χ.Α. 15 αντικαθιστά τις διατάξεις αναγνώρισης εσόδων του Δ.Λ.Π. 18 «Έσοδα», του Δ.Π.Π. 11 «Συμβάσεις Κατασκευής» και των σχετικών διερμηνειών. Το Δ.Π.Χ.Α. 15 θεσμοθετεί τις αρχές, που πρέπει να εφαρμόζονται προκειμένου να παρέχονται χρήσιμες πληροφορίες στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σχετικά με τη φύση, το ποσό, τη χρονική στιγμή και την αβεβαιότητα των εσόδων και των ταμειακών ροών, που προκύπτουν από ένα συμβόλαιο με έναν πελάτη. Το νέο πρότυπο έχει εφαρμογή σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων, όπως τα χρηματοοικονομικά μέσα, οι χρηματοδοτικές μισθώσεις και τα ασφαλιστικά συμβόλαια. Σύμφωνα με αυτό, μια εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα για να απεικονίσει τη μεταφορά αγαθών ή υπηρεσιών σε πελάτες έναντι αμοιβής ως αντάλλαγμα για τα συγκεκριμένα αγαθά ή υπηρεσίες, όταν πληρείται η υποκείμενη υποχρέωση.

Η προσέγγιση των πέντε βημάτων για την αναγνώριση εσόδων η οποία παρέχεται από το Δ.Π.Χ.Α. 15 είναι η ακόλουθη:

- «Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.
- «Προσδιορισμός των υποχρεώσεων που απορρέουν από τις συμβάσεις.
- «Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής.
- «Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις συμβάσεις.
- «Αναγνώριση εσόδου καθώς η οντότητα ικανοποιεί τις υποχρεώσεις της.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει το Δ.Π.Χ.Α. 15 από την 1/1/2018 και η εφαρμογή του προτύπου δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

#### Τροποποιήσεις και διερμηνείες με ισχύ για χρήσεις με έναρξη 1/1/2018.

**Δ.Π.Χ.Α. 15 (Τροποποίηση) «Έσοδο από Συμβόλαια με Πελάτες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1/1/2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία).** Η τροποποίηση διευκρινίζει και παρέχει συγκεκριμένες οδηγίες σε τρείς περιοχές του προτύπου που σχετίζονται, με τον προσδιορισμό των υποχρεώσεων απόδοσης, την αξιολόγηση της οντότητας ως «εντολέα» ή «εντολοδόχου» και τον λογιστικό χειρισμό των αδειών πνευματικής περιουσίας. Η τροποποίηση παρέχει απαλλαγή κατά την μετάβαση στις τροποποιημένες και ολοκληρωμένες συμβάσεις.

**Δ.Π.Χ.Α. 2 (Τροποποιήσεις) «Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2018).** Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με την βάση επιμέτρησης, όσον αφορά παροχές, που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά, καθώς και τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν τον διακανονισμό μίας παροχής από μετρητά σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπρόσθετα εισάγεται εξαίρεση όσον αφορά τις αρχές του ΔΠΧΑ 2 με βάση την οποία μία παροχή πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν να πρόκειται να διακανονιστεί εξ ολοκλήρου σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές.

**ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) «Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2018).** Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να αποφασιστεί εάν ένα ακίνητο έχει αλλάξει χρήση, θα πρέπει να αξιολογηθεί εάν πληροί τον ορισμό του επενδυτικού ακινήτου και κάθε πιθανή αλλαγή στη χρήση θα πρέπει να μπορεί να τεκμηριωθεί.

**Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2018).** Η διερμηνεία καλύπτει συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όταν μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει ένα μη νομισματικό περιουσιακό στοιχείο ή μια μη νομισματική υποχρέωση που προκύπτει από την πληρωμή ή τη λήψη προκαταβολής πριν από την αναγνώριση του σχετικού περιουσιακού στοιχείου, εξόδου ή εισοδήματος. Δεν εφαρμόζεται όταν μια οικονομική οντότητα επιμετρά το σχετικό περιουσιακό στοιχείο, έχοδο ή έσοδο κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία ή στην εύλογη αξία του τιμήματος που ελήφθη ή πληρώθηκε σε άλλη ημερομηνία από την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης του μη νομισματικού περιουσιακού στοιχείου ή της μη νομισματικής υποχρέωσης. Επιπλέον, η διερμηνεία δεν

πρέπει να εφαρμόζεται στους φόρους εισοδήματος, στα ασφαλιστήρια συμβόλαια ή στις αντασφαλιστικές συμβάσεις.

**ΔΛΠ 28 «Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2018). Οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινίσεις ως προς το όταν οι οργανισμοί διαχείρισης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια, και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες επιλέγουν να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση.

**Δ.Π.Χ.Α. 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2018). Η τροποποίηση διαγράφει τις παραγράφους Ε3-Ε7 σχετικά με τις βραχυπρόθεσμες εξαιρέσεις.

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις και διερμηνείες δεν έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες στα υφιστάμενα λογιστικά πρότυπα που ισχύουν την ή μετά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου του 2019.**

Η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει πρόωρα τα ακόλουθα νέα λογιστικά πρότυπα, τις τροποποιήσεις και τις διερμηνείς, ωστόσο δεν αναμένεται ουσιώδης επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις επήσεις λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019).** Το Δ.Π.Χ.Α. 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 17 «Μισθώσεις». Το Δ.Π.Χ.Α. 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις γνωστοποίησεις των μισθώσεων, με σκοπό να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές γνωστοποιούν σχετική πληροφόρηση που παρουσιάζει την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το πρότυπο εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί την αναγνώριση των δικαιωμάτων χρήσης των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Η λογιστική του εκμισθωτή παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη συγκριτικά με το Δ.Λ.Π. 17. Η λογιστική αντιμετώπιση για τους μισθωτές απαιτεί ότι κατά την έναρξη της μίσθωσης ο μισθωτής αναγνωρίζει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου ως στοιχείο ενεργητικού και μια αντίστοιχη χρηματοοικονομική υποχρέωση μίσθωσης. Η αρχική επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης γίνεται στο ποσό της μισθωτικής υποχρέωσης πλέον των αρχικών άμεσων εξόδων, το εκτιμώμενο κόστος για την αποκατάσταση του περιουσιακού στοιχείου και οποιεσδήποτε πληρωμές μείον τις καταβολές πριν από την ημερομηνία έναρξης. Ακολούθως, η επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης γίνεται στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις, εκτός από τα μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα τα οποία τηρούνται σε εύλογη αξία. Αντίστοιχα, κατά την ημερομηνία έναρξης, η μισθωτική υποχρέωση επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων της μίσθωσης την ημερομηνία αυτή.

Η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει πρόωρα το εν λόγω πρότυπο και η αξιολόγηση της επίπτωσης της μετάβασης στην εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16 παρουσιάζεται παρακάτω.

Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης.

Την 1/1/2019, η Εταιρεία εφάρμοσε τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 16 «Μισθώσεις» (Δ.Π.Χ.Α. 16). Οι κάτωθι γνωστοποιήσεις που αφορούν στη μετάβαση στο Δ.Π.Χ.Α. 16 παρέχουν σχετική πληροφόρηση, προκειμένου να γίνει κατανοητή η επίπτωση της εφαρμογής του νέου λογιστικού προτύπου χρηματοοικονομικής αναφοράς στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας την 1/1/2019.

Η Εταιρεία ως μισθωτής αξιολόγησε την εκτιμώμενη χρηματοοικονομική επίπτωση που θα έχει η αρχική εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16 κατά την 1/1/2019 στην Εταιρεία όπως περιγράφεται παρακάτω. Η Διοίκηση

συνεχίζει να ελέγχει και να βελτιώνει τις νέες λογιστικές διαδικασίες, το σύστημα εσωτερικού ελέγχου και το πλαίσιο διακυβέρνησης που καθίστανται αναγκαία από την υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 16. Συνεπώς, η εκτίμηση της αναμενόμενης χρηματοοικονομικής επίπτωσης από την αρχική εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16 ενδέχεται να διαφοροποιηθεί έως την οριστικοποίηση των Ενοποιημένων και Ατομικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που θα λήξει στις 31/12/2019.

### Φύση της αλλαγής της λογιστικής πολιτικής

Το Δ.Π.Χ.Α. 16 εισάγει για τους μισθωτές ένα ενιαίο μοντέλο λογιστικής απεικόνισης των μισθώσεων εντός Ισολογισμού και καταργεί τη διάκριση μεταξύ λειτουργικής και χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ο μισθωτής αναγνωρίζει ένα περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης που αντιπροσωπεύει το δικαίωμα του να χρησιμοποιεί το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, καθώς και μια υποχρέωση από τη μίσθωση που αντιπροσωπεύει την υποχρέωσή του να καταβάλλει τις πληρωμές που απορρέουν από τη σύμβαση μίσθωσης. Εξαρέσεις από τον κανόνα αναγνώρισης αποτελούν οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και οι μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας. Η λογιστική απεικόνιση από την πλευρά του εκμισθωτή παραμένει παρόμοια με αυτήν που οριζόταν στο απερχόμενο Δ.Λ.Π. 17 "Μισθώσεις", ήτοι ως εκμισθωτές συνεχίζουν να κατηγοριοποιούν τις μισθώσεις ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές μισθώσεις στις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις.

Το Δ.Π.Χ.Α. 16 αντικαθιστά τα όσα ορίζονται από το Δ.Λ.Π. 17, από τις διερμηνείες Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π. 4 "Προσδιορισμός των συμφωνιών που περιέχουν μίσθωση", Μ.Ε.Δ. 15 "Λειτουργικές Μισθώσεις — Κίνητρα" και Μ.Ε.Δ. 27 "Εκτίμηση της ουσίας των συναλλαγών που συνεπάγονται τον νομικό Τύπο της μίσθωσης" και ορίζει τις αρχές αναγνώρισης, επιμέτρησης, παρουσίασης και γνωστοποίησης των μισθώσεων.

Η αλλαγή του ορισμού της μίσθωσης σχετίζεται κυρίως με την έννοια του ελέγχου. Το Δ.Π.Χ.Α. 16 καθορίζει εάν μια σύμβαση περιέχει μίσθωση με βάση το εάν ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να ελέγχει τη χρήση ενός προσδιορισμένου περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα, έναντι αντίστοιχου τιμήματος.

Η Διοίκηση εφαρμόζει τον ορισμό της μίσθωσης και τη σχετική καθοδήγηση όπως ορίζεται στο Δ.Π.Χ.Α. 16 σε όλες τις συμβάσεις μίσθωσης που συνάπτονται ή τροποποιούνται μετά την 1η Ιανουαρίου 2019. Ο νέος ορισμός του Δ.Π.Χ.Α. 16 δε μεταβάλλει σημαντικά για την Εταιρεία το αντικείμενο των συμβάσεων που πληρούν τον ορισμό της μίσθωσης.

Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16, η Εταιρεία αναγνωρίζει νέα περιουσιακά στοιχεία (Δικαίωμα Χρήσης — Right of Use) και υποχρεώσεις από μισθώσεις για όλα τα συμβόλαια μίσθωσης που πληρούν τον ορισμό της μίσθωσης. Οι υποχρεώσεις αυτές αρχικά επιμετρώνται στην παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων προεξοφλημένα με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή. Μεταγενέστερα, η υποχρέωση από τη μίσθωση προσαρμόζεται, μεταξύ άλλων, με τους τόκους και τις καταβολές μισθωμάτων, καθώς και με την επίπτωση από τυχόν τροποποιήσεις της σύμβασης μίσθωσης.

Το κόστος του δικαιώματος χρήσης περιλαμβάνει τα εξής:

- α) το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από τη μίσθωση, όπως περιγράφεται παραπάνω,
- β) τυχόν καταβληθέντα μισθώματα, αφαιρουμένων οποιονδήποτε κινήτρων στα συμβόλαια μίσθωσης που ελήφθησαν,
- γ) τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες του μισθωτή, και
- δ) την εκτίμηση του κόστους με το οποίο θα επιβαρυνθεί ο μισθωτής προκειμένου να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει τον χώρο όπου έχει αρχικά τοποθετηθεί ή να επαναφέρει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μίσθωσης.

Περαιτέρω, η φύση των εξόδων που σχετίζονται με τις μισθώσεις αυτές πλέον αλλάζει, διότι η Εταιρεία αναγνωρίζει κόστος απόσβεσης για τα περιουσιακά στοιχεία δικαιώματος χρήσης καθώς και τόκους και εξομοιούμενα έξοδα επί της υποχρέωσης από τη μίσθωση.

Για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (διάρκειας 12 μηνών ή μικρότερης) και μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας (κάτω των € 5 χιλ.), η Εταιρεία αναγνωρίζει ένα έξοδο μίσθωσης με την ευθεία μέθοδο, όπως επιτρέπεται από το Δ.Π.Χ.Α. 16, εφαρμόζοντας τον αντίστοιχο πρακτικό κανόνα που προβλέπει το πρότυπο κατά τη μετάβαση. Το έξοδο αυτό παρουσιάζεται στο λογαριασμό "Λοιπά έξοδα" της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16, η Διοίκηση θα εξετάζει τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης για ενδεχόμενη απομείωση αξίας σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 36 "Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων".

Οι λογιστικές πολιτικές που σχετίζονται με:

- α) τις χρηματοδοτικές μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής, και
- β) τις μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής, παραμένουν κατά κανόνα αμετάβλητες.

**Παραδοχές της Διοίκησης για την Πρώτη Εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16 και την αναμενόμενη χρηματοοικονομική επίπτωση.**

Η Διοίκηση αξιοποιώντας τον πρακτικό κανόνα που προβλέπεται κατά τη μετάβαση στο Δ.Π.Χ.Α. 16, δεν επανεκτίμησε τις υφιστάμενες συμβάσεις αναφορικά με το να αυτές είναι ή περιέχουν συμβάσεις μίσθωσης. Αντίστοιχα, ο ορισμός της μίσθωσης σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 και τη διερμηνεία Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π. 4 θα συνεχίσει να εφαρμόζεται στις μισθώσεις που συνήθησαν ή τροποποιήθηκαν πριν τη 1/1/2019.

Η Εταιρεία εφάρμοσε το Δ.Π.Χ.Α. 16 για πρώτη φορά την 1/1/2019, χρησιμοποιώντας την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση (Modified Retrospective Approach). Για την εφαρμογή της τροποποιημένης αναδρομικής προσέγγισης, η Διοίκηση επέλεξε:

- να επιμετρήσει την παρούσα αξία του υπολοίπου της υποχρέωσης από μίσθωση χρησιμοποιώντας το επιτόκιο δανεισμού που ίσχυε κατά την ημερομηνία της μετάβασης και να ορίσει την αξία των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης σε ποσό ίσο με το ποσό της υποχρέωσης από τη μίσθωση.
- να εφαρμόσει τον πρακτικό κανόνα για να εξαιρέσει τις αρχικές άμεσες δαπάνες από την αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης.

Επιπλέον, τα παρακάτω έχουν εξαιρεθεί από το πλαίσιο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16 για τους παρακάτω λόγους:

- Άυλα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται από το Δ.Λ.Π. 38 "Άυλα περιουσιακά στοιχεία" και
- Έξοδα ασφαλειών, ΦΠΑ και έξοδα χαρτοσήμου.

**Το χαρτοφυλάκιο μισθώσεων της Εταιρείας**

**Μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής**

Οι μισθώσεις ακινήτων της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως μισθώσεις κτηρίων που στεγάζουν γραφεία. Η Εταιρεία έχει χαρακτηρίσει τις μισθώσεις αυτές ως λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο Δ.Λ.Π. 17.

**Μισθώσεις κτηρίων:** Η Εταιρεία μισθώνει με βραχυχρόνια μίσθωση κτήριο που στεγάζει τα γραφεία της Έδρας της. Ανάλογα με τους συμφωνηθέντες όρους, το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται ετησίως με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, όπως υπολογίζεται και ανακοινώνεται μηνιαίως από την Ελληνική Στατιστική Αρχή, πλέον μιας πιθανής συμφωνηθείσας προσαύξησης (π.χ. +1%, +2% κ.λπ.). Στο βαθμό κατά τον οποίο οι μισθώσεις συνάπτονται σύμφωνα με τον νέο περί επαγγελματικών μισθώσεων που ισχύει από το 2014, δεν υφίσταται δικαίωμα παράτασης (εκτός εάν αυτή συμφωνηθεί ρητά).

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Διοίκηση αξιολογεί εάν θα ασκήσει τυχόν δικαιώματα προαίρεσης για ανανέωση των συμβάσεων μίσθωσης, λαμβάνοντας υπόψη την τοποθεσία των κτηρίων, τη διαθεσιμότητα κατάλληλων εναλλακτικών επιλογών, το ύψος των μισθωμάτων κ.λπ.

**Μισθώσεις οχημάτων:** Η Εταιρεία μισθώνει οχήματα που προσφέρονται ως παροχή σε στελέχη της ή για τον σκοπό της διατήρησης ενός στόλου οχημάτων που εξυπηρετούν τις λειτουργικές τους ανάγκες. Η μέση διάρκεια μίσθωσης είναι τα πέντε έτη. Είναι δυνατή η συμβατική επέκταση της μίσθωσης μετά τη λήξη της για 12 ή 24 μήνες, υπό τους ίδιους όρους.

Τυχόν μεταβολές των μισθωμάτων οφείλονται στην αύξηση των ετήσιων ασφαλίστρων από τη συνεργαζόμενη ασφαλιστική εταιρεία, καθώς και των ετήσιων τελών κυκλοφορίας των οχημάτων.

**Μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής**

**Επενδυτικά ακίνητα**

Η Εταιρεία κατέχει διάφορα κτήρια προερχόμενα κατά κύριο λόγο από την ανάκτηση των εν λόγω ακινήτων από καταγγελμένες συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, και χρησιμοποιούνται για την απόκτηση εισοδήματος από ενοίκια. Τα κτήρια που εκμισθώνονται σε τρίτα μέρη χαρακτηρίζονται λειτουργικές μισθώσεις με σταθερά ή κυμαινόμενα μισθώματα.

**Πώληση και επαναμίσθωση**

Οι συμβάσεις που αφορούν τα ακίνητα υπό καθεστώς πώλησης και επαναμίσθωσης από τους πελάτες της Εταιρείας, συντάχθηκαν στο πλαίσιο της επιχειρησιακής λειτουργίας που διέπει τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης.

**Χρηματοοικονομική επίπτωση από την αρχική εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16 την 1/1/2019 στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας**

Λόγω της μετάβασης στο Δ.Π.Χ.Α. 16 από την 1/1/2019, η Εταιρεία θα αναγνωρίσει € 28,07 χλ. για τις συμβάσεις μίσθωσης που εμπίπτουν στο πλαίσιο του Δ.Π.Χ.Α. 16. Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης ορίστηκε ίσο με το ποσό της υποχρέωσης από τη μίσθωση και, συνεπώς, δεν υπήρξε επίπτωση στο σύνολο ιδίων Κεφαλαίων κατά την ημερομηνία μετάβασης.

Κατά την επιμέτρηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις, η Διοίκηση προεξόφλησε μισθώματα χρησιμοποιώντας το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού της 1/1/2019 όπως αναλύθηκε παραπάνω. Η καμπύλη διαφορικού επιτοκίου επιλέχθηκε με βάση τη διάρκεια εκάστης σύμβασης μίσθωσης.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η συμφωνία των δεσμεύσεων για λειτουργικές μισθώσεις, όπως γνωστοποιούνται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31/12/2018 σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 17, με τις υποχρεώσεις από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν την 1/1/2019 σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 16:

Δεσμεύσεις λειτουργικών μισθώσεων την 31/12/2018 σύμφωνα με το ΔΛΠ 17	33,16
Σύνολο υποχρεώσεων λειτουργικών μισθώσεων την 31/12/2018 σύμφωνα με το ΔΛΠ 17	33,16
Μείον : εξαίρεση βραχυχρόνιων μισθώσεων (μισθώσεις διάρκειας <12 μηνών, μισθώσεις χαμηλής αξίας < 5000)	-9,6
Προσαρμοσμένο σύνολο υποχρεώσεων λειτουργικών μισθώσεων την 31/12/2018 σύμφωνα με το ΔΛΠ 17	23,56
Μείον : επίδραση προεξόφλησης υποχρεώσεων λειτουργικών μισθώσεων χρησιμοποιώντας το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού (IRR) την 1/1/2019	4,51
Σύνολο υποχρεώσεων λειτουργικών μισθώσεων που αναγνωρίσθηκαν την 1/1/2019 σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16	28,07
Υποχρέωση από χρηματοδοτικές μισθώσεις που αναγνωρίσθηκαν την 31/12/2018	0,00
Σύνολο υποχρεώσεων από μισθώσεις που αναγνωρίσθηκαν την 1/1/2019 σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16	28,07

Η Εταιρεία δεν έχει αναμορφώσει τα συγκριτικά οικονομικά μεγέθη, καθώς ακολούθησαν την τροποποιημένη αναδρομική εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16.

**Τροποποιήσεις και διερμηνείες**

Δ.Π.Χ.Α. 9 (Τροποποιήσεις) «Προπληρωμές με αρνητική αποζημίωση» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2019). Η τροποποίηση επιτρέπει την επιμέτρηση συμμετρικών option που εμπεριέχουν προπληρωμές με αρνητική αποζημίωση είτε στο αποσβέσιμο κόστος είτε στην εύλογη αξία μέσω των κεφαλαίων αντί στην εύλογη αξία μέσω λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 «Αβεβαιότητα ως προς τους φορολογικούς χειρισμούς» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2019). Η διερμηνεία αποσκοπεί στη μείωση της ποικιλομορφίας του τρόπου με τον οποίο οι εταιρείες αναγνωρίζουν και μετρούν φορολογική υποχρέωση ή φορολογική απαίτηση όταν υπάρχει αβεβαιότητα ως προς τους φορολογικούς χειρισμούς που σχετίζονται με τον καθορισμό του φορολογητέου

κέρδους (ή φορολογικής ζημιάς), την φορολογική βάση, τις μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές, τις μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές απαιτήσεις και τους φορολογικούς συντελεστές.

**Δ.Λ.Π. 28 (Τροποποιήσεις) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε Συγγενείς εταιρείες και Κοινοπραξίες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2019). Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία —όπου η μέθοδος της καθαρής θέσης δεν εφαρμόζεται με την χρήση του Δ.Π.Χ.Α. 9.**

**Δ.Λ.Π. 19 (Τροποποιήσεις) «Παροχές σε εργαζόμενους» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2019). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι σε περίπτωση που συμβεί τροποποίηση του προγράμματος, της περικοπής (curtailment) ή του διακανονισμού είναι υποχρεωτικό το κόστος τρέχουσας προϋπηρεσίας και ο καθαρός Τόκος για την περίοδο μετά την επαναμέτρηση να προσδιορίζονται χρησιμοποιώντας τις υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν για την επαναμέτρηση.**

Επιπρόσθετα, διευκρινίζεται το αποτέλεσμα της τροποποίησης στο πρόγραμμα, την περικοπή ή τον διακανονισμό επί των απαιτήσεων που σχετίζονται με το ανώτατο όριο του περιουσιακού στοιχείου (asset ceiling).

**Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση) «Συνενώσεις επιχειρήσεων» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2019). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι στην περίπτωση που μια οικονομική οντότητα αποκτά έλεγχο σε μια επιχείρηση που είναι από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα, τότε επιμετρά ξανά το δικαίωμα που διακρατούσε στην επιχείρηση αυτή.**

**Δ.Π.Χ.Α. 11 (Τροποποίηση) «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2019). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι στην περίπτωση που μια οικονομική οντότητα αποκτά από κοινού έλεγχο σε μια επιχείρηση που είναι από κοινού ελεγχόμενη, τότε η οικονομική οντότητα δεν επιμετρά ξανά τα δικαιώματα που διακρατούσε στην επιχείρηση αυτή.**

**Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Φόροι Εισοδήματος» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2019). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι όλες οι φορολογικές επιπτώσεις από τα μερίσματα (π.χ. από διανομή κερδών) θα πρέπει να αναγνωρίζονται όπου αναγνωρίζονται οι συναλλαγές ή τα γεγονότα που δημιουργούν διανεμητέα κέρδη.**

**Δ.Λ.Π. 23 (Τροποποίηση) «Κόστος Δανεισμού» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2019). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι αν κάποιος συγκεκριμένος δανεισμός παραμένει εκκρεμής ενώ το αντίστοιχο περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για την προβλεπόμενη χρήση ή την πώλησή του, τότε αυτός ο δανεισμός αποτελεί μέρος των κεφαλαίων του γενικού δανεισμού που η οικονομική οντότητα χρησιμοποιεί για να υπολογίζει το ποσοστό κεφαλαιοποίησης.**

Τροποποιήσεις και ερμηνείες σε πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αλλά δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε. και ως εκ τούτου δεν εφαρμόζονται από την Εταιρεία:

**Εννοιολογικό Πλαίσιο (Τροποποιήσεις) «Τροποποιήσεις των Παραπομπών στο Εννοιολογικό Πλαίσιο των Δ.Π.Χ.Α.» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2020). Το νέο εννοιολογικό πλαίσιο δεν αποτελεί ουσιαστική αναθεώρηση του εγγράφου. Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων επικεντρώθηκε σε θέματα που δεν καλύπτονταν ακόμη ή που έδειχναν προφανείς ελλείψεις που έπρεπε να αντιμετωπιστούν.**

**Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π. 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2020). Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τον ορισμό του ουσιώδους» και ευθυγραμμίζει τον ορισμό που χρησιμοποιείται σε εννοιολογικό πλαίσιο και στα πρότυπα καθαυτά.**

**Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση) «Συνενώσεις επιχειρήσεων» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2020). Η τροποποίηση αποσκοπεί στην επίλυση των δυσκολιών που προκύπτουν όταν μια οικονομική οντότητα προσδιορίζει εάν έχει αποκτήσει μια επιχείρηση ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων.**

### 2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές

Τα στοιχεία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρούνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί. Το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας είναι το ευρώ.

Οι συναλλαγές που είναι εκφρασμένες σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε Ευρώ με την συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της περιόδου καταχωρούνται στην Κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Κατά την ημερομηνία της κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, τα νομισματικά περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις ή απαιτήσεις που είναι εκφρασμένες σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε Ευρώ με την συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει κατά την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από τις αποτιμήσεις αυτές καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

## 2.4 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον ισολογισμό εφόσον υπάρχει ένα έννομο δικαίωμα για συμψηφισμό και η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να αναγνωριστεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονιστεί το στοιχείο του παθητικού ταυτόχρονα.

## 2.5 Αναγνώριση εσόδων

### Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα

Τα έσοδα προέρχονται από τοκοφόρα στοιχεία της κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, από πώληση παγίων, από λειτουργικές μισθώσεις, από παροχή υπηρεσιών, καθαρά από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, και εκπτώσεις. Τα έσοδα από τόκους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού, αναγνωρίζονται όταν είναι πιθανό ότι οικονομικά οφέλη θα ειστρέψουν στην Εταιρεία και το ποσό μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Τα έσοδα και έξοδα τόκων αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση στην Κατάσταση συνολικού εισοδήματος, για όλα τα τοκοφόρα στοιχεία του ισολογισμού, εφαρμόζοντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Ειδικότερα, σε ότι αφορά στα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού ισχύουν τα ακόλουθα:

Για τα χρηματοοικονομικά μέσα που έχουν ταξινομηθεί στα Στάδια (Stages) 1 ή 2, ο τόκος έσοδο υπολογίζεται εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο επί της λογιστικής αξίας προ απομείωσης του χρηματοοικονομικού στοιχείου,

Για τα χρηματοοικονομικά μέσα που ταξινομούνται στο Στάδιο (Stage) 3, τα έσοδα από τόκους υπολογίζονται εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο στο αποσβεσμένο κόστος του χρηματοοικονομικού στοιχείου.

Το πραγματικό επιτόκιο προεξοφλεί τις αναμενόμενες μελλοντικές εισπράξεις ή πληρωμές κατά τη διάρκεια ζωής ενός χρηματοπιστωτικού μέσου ή μέχρι την επόμενη ημερομηνία αναπροσαρμογής του επιτοκίου του ώστε η αξία προεξόφλησης να ισούται με τη λογιστική του αξία, συμπεριλαμβανομένων και τυχόν εσόδων ή εξόδων συναλλαγών, που έχουν εισπραχθεί ή πληρωθεί. Ειδικότερα, τα έσοδα τόκων αναγνωρίζονται κατά την διάρκεια της μισθωτικής περιόδου και υπολογίζονται βάσει προκαθορισμένου επιτοκίου επί του υπολειπομένου κεφαλαίου της χρηματοδοτικής μισθώσεως.

Για τα υπόλοιπα έσοδα ισχύει το ΔΠΧΑ 15 και εφαρμόζεται το μοντέλο των πέντε βασικών βημάτων, όπως αναφέρεται ανωτέρω στο πρότυπο σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων, όπως οι χρηματοδοτικές μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 9.

## 2.6 Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών

### 2.6.1 Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών βάσει Δ.Π.Χ.Α. 9

Οι απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών περιλαμβάνουν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού τα οποία επιμετρούνται στο αποσβέσιμο κόστος για τα οποία ισχύει η κάτωθι συνθήκη:

-το χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος επιτυγχάνεται με την είσπραξη συμβατικών χρηματοροών.

Οι απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβεσμένο κόστος που εκταμιεύονται από την Εταιρεία καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία, η οποία εμπεριέχει το κόστος συναλλαγής και μεταγενέστερα επιμετρούνται στην αποσβέσιμη αξία τους, εφαρμόζοντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι τόκοι των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών συμπεριλαμβάνονται στην Κατάσταση συνολικού εισοδήματος ως «Χρηματοοικονομικά έσοδα».

## 2.6.2 Απομείωση απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών βάσει Δ.Π.Χ.Α. 9

Η Εταιρεία σχηματίζει αναμενόμενη πιστωτική ζημιά απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβεσμένο κόστος όταν αναμένεται ότι δεν θα μπορέσουν να εισπραχθούν όλα τα οφειλόμενα ποσά, που ορίζονται στους συμβατικούς όρους των χρηματοδοτικών μισθώσεων. Το ποσό της συσσωρευμένης αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς απομείωσης των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβεσμένο κόστος είναι η διαφορά μεταξύ όλων των προβλεπόμενων από τη σύμβαση χρηματοροών και όλων των χρηματοροών που αναμένεται να εισπραχθούν προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, γίνεται κατηγοριοποίηση σε στάδια και αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες 12μήνου (αναλογούσα στο Στάδιο 1) για όλες τις απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων, για τις οποίες δεν υφίσταται σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική τους αναγνώριση.

Για τις απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων:

α) στις οποίες υφίσταται σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική τους αναγνώριση (Στάδιο 2),

β) οι οποίες είναι απομειωμένης πιστωτικής αξίας (Στάδιο 3) και

γ) οι οποίες είναι αποκτημένες ή δημιουργημένες απομειωμένης πιστωτικής αξίας,

Θα αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες ζημιές, όπως αυτές προκύπτουν καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης.

### Ορισμός Αθέτησης

Στο 4<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2018, η Διοίκηση οριστικοποίησε τις απαιτούμενες αλλαγές προκειμένου να εφαρμοστεί ο ορισμός του 'EBA NPE' στον υπολογισμό των συσσωρευμένων πιστωτικών ζημιών. Η Εταιρεία εναρμόνισε τον ορισμό του Σταδίου 3 για σκοπούς χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με τον ορισμό μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPE) που χρησιμοποιείται για κανονιστικούς σκοπούς. Συνεπώς, σύμφωνα με την Πολιτική Προβλέψεων της Εταιρείας ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο θεωρείται ως απομειωμένο και ταξινομείται στο Στάδιο 3 όταν χαρακτηρίζεται ως μη εξυπηρετούμενο άνοιγμα (NPE). Αξιολόγηση αθέτησης πραγματοποιείται σε επύπεδο χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Τα κριτήρια βάσει των οποίων η Εταιρεία αξιολογεί εάν συντρέχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου ενός ανοίγματος παρατίθενται κατωτέρω.

- Πρωτεύοντα κριτήρια: σημαντική αύξηση της πιθανότητας αθέτησης υποχρέωσης (PD) ενός χρηματοοικονομικού μέσου κατά την ημερομηνία αναφοράς, σε σύγκριση με την ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης.
- Δευτερεύοντα κριτήρια:
  - Ύπαρξη ρύθμισης.
  - συμπεριφορά απαίτησης (παρακολούθηση του μέγιστου σταδίου καθυστέρησης κατά τους τελευταίους 12 μήνες).
  - Ύπαρξη γεγονότος αθέτησης υποχρέωσης βάσει του Ορισμού των Μη Εξυπηρετούμενων Ανοιγμάτων που περιέχεται στις Κατευθυντήριες γραμμές της Ευρωπαϊκής Τραπεζικής Αρχής (EBA), κατά τους τελευταίους 12 μήνες.
- Τελικό κριτήριο (Backstop): η καθυστέρηση 30 ημερών και άνω.

### Κύριες έννοιες μοντέλων απομείωσης αξίας

Ο μηχανισμός για τον υπολογισμό της αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου βασίζεται στις ως κάτωθι παραμέτρους πιστωτικού κινδύνου:

- Πιθανότητα Αθετήσεως (PD): Είναι μία εκτίμηση της πιθανότητας να αθετήσει πιστούχος κατά τη διάρκεια ενός συγκεκριμένου χρονικού ορίζοντα.
- Άνοιγμα σε Αθέτηση (EAD): Το Άνοιγμα σε Αθέτηση είναι μία εκτίμηση του ύψους του ανοίγματος τη στιγμή της αθετήσεως, λαμβάνοντας υπόψη: (α) τις αναμενόμενες μεταβολές στο άνοιγμα μετά την ημερομηνία αναφοράς, συμπεριλαμβανομένων των αποπληρωμών κεφαλαίου και τόκου και (β) τους δεδουλευμένους τόκους.

- Εκτιμωμένη Αναμενόμενη Ζημία κατά τη στιγμή της αθετήσεως (LGD): Η Εκτιμωμένη Αναμενόμενη Ζημία είναι μία εκτίμηση της ζημίας που θα πραγματοποιηθεί στην περίπτωση που η αθέτηση συμβεί σε μία δεδομένη χρονική στιγμή. Βασίζεται στη διαφορά μεταξύ των οφειλόμενων συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που η Εταιρεία θα ανέμενε να εισπράξει, συμπεριλαμβανομένης της ρευστοποιήσεως των εξασφαλίσεων καθώς και της πιθανότητας επιστροφής του μέσου σε ενήμερη κατάσταση (cure rate).

Οι Αναμενόμενες Πιστωτικές Ζημιές ("ECL") είναι συνάρτηση της Πιθανότητας Αθέτησης υποχρέωσης (PD), του Ανοίγματος Κατά την Αθέτηση (EAD) και της Ζημίας σε Περίπτωση Αθέτησης (LGD), και εκτιμώνται ενσωματώνοντας πληροφορίες που αφορούν το μέλλον καθώς και με τη χρήση εμπειρίας και κρίσης, ώστε να αντανακλώνται παράγοντες που δεν έχουν ληφθεί υπόψη από τα μοντέλα.

Η Εταιρεία ορίζει την περίμετρο των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων για τις οποίες θα γίνει αξιολόγηση σε ατομική βάση και πληρούν τα κατωτέρω κριτήρια σωρευτικά:

- Αφορούν απαιτήσεις πελάτων των οποίων το συνολικό άνοιγμα στη λήξη της περιόδου, που συνιστά την ημερομηνία αναφοράς, υπερβαίνει το ποσό των € 200 χιλ. ή του ισόποσου αυτού σε ξένο νόμισμα.
- Κατατάσσονται στο Στάδιο 3 (Stage 3).

Το αποτέλεσμα της ατομικής αξιολόγησης προσαρμόζεται περαιτέρω με την ενσωμάτωση της επίδρασης μακροοικονομικών σεναρίων που έχουν προσδιορισθεί με βάση τους υπολογισμούς των μοντέλων συλλογικής πρόβλεψης.

Κατά την εξέταση του χαρτοφυλακίου για ενδείξεις απομείωσης εκτός από την πραγματική συναλλακτική συμπεριφορά του πελάτη λαμβάνονται υπόψη και οι αξίες των εξασφαλίσεων. Κύριες εξασφαλίσεις αποτελούν τα πάγια που αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης, αφού υπάρχει ιδιοκτησία επ' αυτών. Επίσης λαμβάνονται υπόψη προσημειώσεις ή άλλες εμπράγματες εξασφαλίσεις.

Η εκτίμηση της απομείωσης αξίας σε συλλογική βάση διενεργείται σε όλες τις απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων που κατατάσσονται στα Στάδια 1 και 2 καθώς και στο Στάδιο 3 υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχουν αξιολογηθεί ατομικά. Οι απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβεσμένο κόστος ομαδοποιούνται σύμφωνα με παρόμοια χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου (π.χ. κατηγορία καθυστέρησης οφειλέτη, κλάδος οικονομικής δραστηριότητας οφειλέτη, επιχειρηματικός τομέας ή τομέας προϊόντος και άλλους σχετικούς παράγοντες). Αυτά τα χαρακτηριστικά είναι ενδεικτικά της δυνατότητας του οφειλέτη να αποπληρώσει όλες τις ληξιπρόθεσμες οφειλές, σύμφωνα με τους συμβατικούς όρους των υπό αξιολόγηση χρηματοοικονομικών στοιχείων.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο, το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί και η μείωση σχετίζεται με αντικείμενικά γεγονότα, που συνέβησαν μετά το σχηματισμό της πρόβλεψης, όπως για παράδειγμα βελτίωση της πιστοληπτικής ικανότητας του πιστούχου, τότε η πρόβλεψη μειώνεται και το κέρδος καταχωρείται στην Κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Οι ρυθμισμένες απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων ορίζονται ως ανοίγματα που προκύπτουν από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης για τις οποίες έχουν ληφθεί μέτρα ρύθμισης. Τα μέτρα αυτά θεωρούνται ως παραχώρηση της Εταιρείας προς τους πιστούχους οι οποίοι αντιμετωπίζουν ή πρόκειται να αντιμετωπίσουν οικονομική δυσχέρεια στην εκπλήρωση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων τους. Το καθεστώς της ρύθμισης περιλαμβάνει επαναδιαπραγμάτευση των αρχικών όρων της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Οι απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων, που είναι σε καθεστώς ρύθμισης, ελέγχονται για απομείωση της αξίας τους, σύμφωνα με την πολιτική απομείωσης του Δ.Π.Χ.Α. 9 για απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβεσμένο κόστος, όπως αναφέρεται ανωτέρω.

Η Εταιρεία δεν έχει αναμορφώσει τα συγκριτικά οικονομικά μεγέθη. Παρακάτω παρουσιάζονται οι λογιστικές αρχές σχετικά με τις απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι συγκριτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2017 που προκύπτουν από την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 39.

### 2.6.3 Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων βάσει Δ.Λ.Π. 39

Οι μισθώσεις παγίων όπου οι πελάτες της Εταιρείας διατηρούν ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις εμφανίζονται ως απαιτήσεις με την έναρξη της μίσθωσης στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται στην αποσβέσιμη αξία τους. Οι τόκοι των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων συμπεριλαμβάνονται στην Κατάσταση συνολικού εισοδήματος ως «Χρηματοοικονομικά έσοδα».

Οι μισθώσεις παγίων όπου οι πελάτες της Εταιρείας διατηρούν ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις εμφανίζονται ως απαιτήσεις με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της απαιτήσης και των χρηματοοικονομικών εσόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα μεσοσταθμικό αποτελεσματικό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική απαίτηση. Οι αντίστοιχες απαιτήσεις από μισθώματα (υπολειπόμενο κεφάλαιο), καθαρές από χρηματοοικονομικά έσοδα, καθώς και οι πιθανές χρεώσεις μείον τυχόν ζημές απομείωσης, απεικονίζονται στις μακροχρόνιες και βραχυχρόνιες απαιτήσεις. Το μέρος της χρηματοδοτικής μίσθωσης που αντιστοιχεί σε τόκους αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Στην περίπτωση καταγγελίας-ανάκτησης εξοπλισμού, για τον οποίο έχει συναφθεί στο παρελθόν σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, το υπολειπόμενο κεφάλαιο που αντιστοιχεί στις παραπάνω συμβάσεις, μεταφέρεται από τον λογαριασμό της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης «Απαιτήσεις μισθώσεων» στον λογαριασμό «Λοιπά στοιχεία ενεργητικού» (βλέπε παράγραφο 2.13 Λοιπά στοιχεία ενεργητικού).

Μία απαιτηση έχει υποστεί απομείωση αξίας, όταν η λογιστική της αξία είναι μεγαλύτερη από το αναμενόμενο ανακτήσιμο ποσό της. Η Εταιρεία, σε κάθε ημερομηνία σύνταξης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων εξετάζει, αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις, ότι μια απαιτηση έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, τότε για τις μεμονωμένα σημαντικές απαιτήσεις υπολογίζεται το ανακτήσιμο ποσό της απαιτησης σε ατομική και σχηματίζεται πρόβλεψη για απομείωση της αξίας της. Η αξιολόγηση των απαιτήσεων στηρίζεται στην αξιολόγηση της φερεγγυότητας του μισθωτή και των υφιστάμενων καλύψεων οι οποίες κατά κύριο λόγο είναι τα εκμισθωμένα πάγια. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με επιτόκιο. Για τις μεμονωμένα μη σημαντικές απαιτήσεις οι οποίες εμφανίζουν ενδείξεις απομείωσης, η Εταιρεία προβαίνει σε συλλογική αξιολόγηση.

Οι σημαντικές χορηγήσεις που έχουν αξιολογηθεί σε ατομική βάση και για τις οποίες δεν υπήρξαν ενδείξεις απομείωσης ή δεν υπολογίστηκε απομείωση κατατάσσονται σε ομάδες δανείων με παρόμοια χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου και αξιολογούνται σε συλλογική βάση.

Στην περίπτωση αυτή η πρόβλεψη ζημιών απομείωσης στηρίζεται στην ιστορική γνώση της Εταιρείας και τους ενδογενείς κινδύνους του χαρτοφυλακίου της. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στην γραμμή «Απομείωση αξίας απαιτήσεων και λοιπών στοιχείων ενεργητικού».

### 2.7 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει νομική ή τεκμαρόμενη υποχρέωση από παρελθόντα γεγονότα εκ των οποίων είναι πιθανόν να προκύψουν εκροές πόρων οι οποίες μπορούν να εκτιμηθούν με αξιοπιστία. Οι μεταβολές των προβλέψεων καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Δ.Λ.Π. 37).

Η Εταιρεία εξετάζει συστηματικά αν υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι μία απαιτηση έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Για το σκοπό αυτό διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της (impairment test) σύμφωνα με τις αρχές και τη μεθοδολογία που περιγράφονται στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, καθώς και στην αντίστοιχη μεθοδολογία της Τράπεζας Πειραιώς, και σχηματίζει τις ανάλογες προβλέψεις.

Η εκτίμηση ύπαρξης απομείωσης και ο σχηματισμός προβλέψεων διενεργείται:

- εξατομικευμένα σε επίπεδο σύμβασης, σε περιπτώσεις που η Εταιρεία τις θεωρεί ως μεμονωμένα σημαντικές και
- σε συλλογική βάση, για περιπτώσεις με ενδείξεις απομείωσης και μεμονωμένα μη σημαντικές. Οι σημαντικές χορηγήσεις που έχουν αξιολογηθεί σε ατομική βάση και για τις οποίες δεν υπήρξαν ενδείξεις απομείωσης ή δεν υπολογίστηκε απομείωση κατατάσσονται σε ομάδες δανείων με παρόμοια χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου και αξιολογούνται σε συλλογική βάση.

## 2.8 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη αφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό για το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως (παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές δημιουργίας ταμειακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος όταν προκύπτουν. Τα περιουσιακά στοιχεία επανεκτιμούνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης με εξαίρεση την υπεραξία.

## 2.9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

### Λογισμικό

Η δαπάνη για αγορά λογισμικού, το οποίο θα επιφέρει μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία καταχωρείται ως άυλο στοιχείο του ενεργητικού.

Η συντήρηση των προγραμμάτων λογισμικού αναγνωρίζεται ως έξοδο όταν πραγματοποιείται η δαπάνη. Αντίθετα, οι δαπάνες που βελτιώνουν ή επιμηκύνουν την απόδοση των προγραμμάτων λογισμικού, πέρα των αρχικών τεχνικών προδιαγραφών, ή αντίστοιχα τα έξοδα μετατροπής λογισμικού ενσωματώνονται στο κόστος κτήσεως του άϋλου παγίου με απαραίτητη προϋπόθεση να μπορούν να μετρηθούν με αξιοπιστία.

Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης βάσει της μέσης αφέλιμης ζωής τους που είναι 3-4 χρόνια.

## 2.10 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στο ιστορικό κόστος μειωμένο με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους.

Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων και τυχόν κόστος δανεισμού. Επιπλέον δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται. Η γη δεν αποσβένεται.

Οι αποσβέσεις των παγίων υπολογίζονται χρησιμοποιώντας την σταθερή μέθοδο, με βάση την εκτιμώμενη αφέλιμη ζωή τους ως εξής:

Hardware υπολογιστών: 4-6 χρόνια

Λοιπός εξοπλισμός και έπιπλα: 5 χρόνια

Μεταφορικά μέσα: 6-7 χρόνια

Κτίρια: έως 25-29 χρόνια

Οι υπολειμματικές αξίες και οι αφέλιμες ζώες των ενσώματων παγίων αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης αν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο. Τα ενσώματα πάγια στοιχεία εξετάζονται για τυχόν απομείωση αξίας όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης αξίας. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημιά απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Τα κέρδη ή οι ζημιές από πώληση παγίων όπως προκύπτουν από την σύγκριση της αναπόσβεστης αξίας και του τιμήματος, εμφανίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

## 2.11 Επενδυτικά Ακίνητα

Επενδυτικά ακίνητα θεωρούνται γήπεδα και κτίρια που κατέχονται από την Εταιρεία για εκμίσθωση και για κεφαλαιουχικά κέρδη (ΔΛΠ40). Τα ακίνητα αυτά προήλθαν από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης οι οποίες καταγγέλθηκαν και στη συνέχεια ανακτήθηκαν από την Εταιρεία. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τη μέθοδο της εύλογης αξίας ως λογιστική πολιτική επιμέτρησης των επενδυτικών της ακινήτων. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών εξόδων συναλλαγής. Μετά την αρχική καταχώρηση, οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται στην εύλογη αξία, όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητο εκτιμητή. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του συγκεκριμένου ακινήτου. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αντανακλούν εισοδήματα από τρέχουσες μισθώσεις, καθώς και παραδοχές για

μελλοντικές μισθώσεις, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Οι μέθοδοι επιμέτρησης που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας είναι οι ακόλουθες:

- α) Μέθοδος Αγοράς ή Συγκριτική Μέθοδος (Comparative Method). Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων ακινήτων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με τα εκτιμώμενα ακίνητα.
- β) Μέθοδος Εισοδήματος (Income Approach). Η εν λόγω μέθοδος προσδιορίζει την εύλογη αξία κάθε ακινήτου με βάση την κεφαλαιοποιημένη αξία του παρόντος μισθώματος.
- γ) Μέθοδος Κόστους (Cost Approach). Η μέθοδος αυτή προσδιορίζει την εύλογη αξία του κάθε ακινήτου με βάση το κόστος αντικατάστασης του ή την αξιοποίησή του.

Οι ανωτέρω αναφερόμενες μέθοδοι εκτιμήσεων χρησιμοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές στο πλαίσιο των εκτιμήσεων σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα. Για τις επενδύσεις σε ακίνητα που δεν εκτιμώνται από εκτιμητές, η εύλογη αξία προσδιορίζεται με μεθοδολογία που βασίζεται σε τιμές από πραγματοποιηθείσες εκτιμήσεις. Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κατά την διάρκεια της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται. Για τα ακίνητα που δεν εκτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, η εύλογη αξία προσδιορίζεται με μεθοδολογία που βασίζεται σε τιμές από πραγματοποιηθείσες εκτιμήσεις. Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Στην περίπτωση που δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης σαν επενδυτικό ακίνητο (IAS 40) τότε μία επένδυση σε ακίνητο μεταφέρεται στα αποθέματα ακινήτων.

Εάν μία επένδυση σε ακίνητο μετατραπεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενη τότε κατηγοριοποιείται στα ενσώματα πάγια και η εύλογη αξία της κατά την ημερομηνία της αλλαγής θεωρείται ως το νέο κόστος. Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται στην λογιστική αξία μόνο όταν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη τα οποία σχετίζονται με το πάγιο θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος του παγίου μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Όλες οι άλλες δαπάνες βελτίωσης και συντήρησης καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κατά την διάρκεια της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται. Για τα ακίνητα που δεν εκτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, η εύλογη αξία προσδιορίζεται με μεθοδολογία που βασίζεται σε τιμές από πραγματοποιηθείσες εκτιμήσεις. Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Στην περίπτωση που δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης σαν επενδυτικό ακίνητο (IAS 40) τότε μία επένδυση σε ακίνητο μεταφέρεται στα αποθέματα ακινήτων.

## 2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το ταμείο και τα χρηματικά διαθέσιμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και εμπεριέχουν υπόλοιπα με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την πρώτη ημέρα έκδοσής τους όπως μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες. Στην κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης οι υπεραναλήψεις παρουσιάζονται ως μέρος των βραχυπρόθεσμων δανείων.

## 2.13 Λοιπά στοιχεία ενεργητικού

Στα λοιπά στοιχεία ενεργητικού ταξινομούνται περιουσιακά στοιχεία που ανακτήθηκαν από πελάτες, στους οποίους, τα πάγια αυτά είχαν στο παρελθόν μισθωθεί με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, εξαιτίας αδυναμίας των πελατών της να εξοφλήσουν τις οφειλές τους.

Τα στοιχεία αυτά δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του ΔΛΠ 40 και λογιστικοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 2 και αναγνωρίζονται την ημερομηνία ανάκτησης τους στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποίησης αξίας. Η καθαρή ρευστοποίηση αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης, μείον τα έξοδα πώλησης.

Αν η καθαρή τιμή πώλησής τους είναι χαμηλότερη από τη λογιστική τους αξία, οι ζημιές απομείωσης που προκύπτουν αναγνωρίζονται ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Τα ανακτημένα περιουσιακά στοιχεία υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως καθώς και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό για το οποίο η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος όταν προκύπτουν.

## 2.14 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ("FVTPL")

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ("FVTPL") είναι όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν πληρούν τα κριτήρια να επιμετρηθούν είτε στο αποσβέσιμο κόστος είτε στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVTOCI). Οι μεταβολές στην εύλογη αξία αυτών των χρηματοοικονομικών στοιχείων αναγνωρίζονται στην Κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Επιπλέον, η Διοίκηση δύναται υπό ορισμένες συνθήκες κατά την αρχική αναγνώριση, να προσδιορίζει ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ως επιμετρούμενο στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, το οποίο διαφορετικά θα επιμετρούνταν στο αποσβέσιμο κόστος, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων. Η εν λόγω επιλογή, είναι αμετάκλητη και μπορεί να γίνει μόνο εάν απαλείφει ή μειώνει αισθητά μια λογιστική αναντιστοιχία από την επιμέτρηση τέτοιων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

ή υποχρεώσεων ή από την αναγνώριση των κερδών και ζημιών επί των χρηματοοικονομικών στοιχείων σε διαφορετική βάση.

## 2.15 Παροχές σε εργαζομένους

### (α) Παροχές μετά την έξιοδο από την υπηρεσία

Τα προγράμματα συνταξιοδότησης χρηματοδοτούνται μέσω πληρωμών σε ασφαλιστικές εταιρείες ή κοινωνικά ασφαλιστικά ιδρύματα.

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας για συνταξιοδότηση σχετίζονται τόσο με προγράμματα καθορισμένων εισφορών, όσο και με προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών περιλαμβάνουν την καταβολή εισφορών σε κρατικά ταμεία (π.χ. Ενιαίο Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης) και σε ασφαλιστικές εταιρείες, με αποτέλεσμα να μην ανακύπτει νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση της Εταιρείας σε περίπτωση που το Κρατικό Ταμείο ή η ασφαλιστική Εταιρεία περιέλθει σε αδυναμία καταβολής των προβλεπόμενων παροχών στον ασφαλιζόμενο. Οι εργοδοτικές εισφορές που αναλογούν σε κάθε έτος, περιλαμβάνονται στις δαπάνες προσωπικού και επιβαρύνουν την κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι προγράμματα συνταξιοδότησης με βάση τα οποία καταβάλλεται στον εργαζόμενο παροχή ανάλογα με τα χρόνια προϋπηρεσίας, την ηλικία και το μισθό. Η διαφορά με τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών είναι ότι ο εργοδότης φέρει ευθύνη για την καταβολή των συμφωνημένων παροχών στον εργαζόμενο, σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων από τα ασφαλιστικά ταμεία – οργανισμούς.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, σχετικά με προγράμματα καθορισμένων παροχών, είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος.

Η υποχρέωση των καθορισμένων παροχών υπολογίζεται ετησίως από αναλογιστές με την μέθοδο «προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας υποχρέωσης» (project unit credit method).

### Αναλογιστικά κέρδη και ζημιές

Τα αναλογιστικά κέρδη/ζημιές αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας κατά την χρονική περίοδο που αυτά πραγματοποιούνται. Η ανακύκλωση των εν λόγω κερδών / ζημιών στα αποτελέσματα δεν είναι δυνατή.

### (β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδοτήσεως. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές όταν δεσμεύεται, είτε όταν τερματίζει την απασχόληση εργαζομένων σύμφωνα με ένα λεπτομερές πρόγραμμα για το οποίο δεν υπάρχει πιθανότητα απόσυρσης, είτε όταν προσφέρει αυτές τις παροχές ως κίνητρο για εθελουσία αποχώρησης. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία της κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης προεξοφλούνται.

Στην περίπτωση τερματισμού απασχόλησης και όπου υπάρχει αδυναμία στον προσδιορισμό του αριθμού εργαζομένων που θα κάνουν χρήση αυτών των παροχών, δε γίνεται λογιστικοποίηση αλλά γνωστοποίηση αυτών ως ενδεχόμενη υποχρέωση.

## 2.16 Αναβαλλόμενη φορολογία

Η αναβαλλόμενη φορολογία προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενη φορολογία δε λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημιά. Η αναβαλλόμενη φορολογία επιμετρείται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένονται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιωδώς θεσπιστεί, μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανό να υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

## 2.17 Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

## 2.18 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα έξοδα (καθαρά από φόρους) που πραγματοποιήθηκαν για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης, στην διαφορά υπέρ το άρτιο.

## 2.19 Διανομή μερισμάτων

Τα πληρωτέα μερίσματα απεικονίζονται ως υποχρέωση κατά τον χρόνο έγκρισής τους από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων. Το πρώτο μέρισμα αναγνωρίζεται με την πληρωμή του.

## 2.20 Στρογγυλοποιήσεις

Διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

## 3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς και κτηματαγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική επίδραση της μεταβλητότητας των χρηματοπιστωτικών αγορών στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας. Το μεγαλύτερο μέρος των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας αφορά σε απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις, ενώ ο κύριος όγκος των υποχρεώσεων αφορά τραπεζικό δανεισμό.

Η Διαχείριση Κινδύνων συγκεντρώνει το ιδιαίτερο ενδιαφέρον και τη συνεχή μέριμνα της Διοίκησης της Εταιρείας με στόχο την αποτελεσματική και συνεχή παρακολούθηση και διαχείριση των κινδύνων, με γνώμονα τη διατήρηση της σταθερότητας και συνέχειας των εργασιών της.

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει ένα συστηματικό και αυστηρό πλαίσιο διαχειρίσεως κινδύνων και έχει λάβει όλα τα κατάλληλα μέτρα για την καλύτερη και ισχυρότερη θωράκισή της έναντι των πάσης φύσεως χρηματοοικονομικών κινδύνων.

Έχει θεσπίσει ως βασικό στόχο την εφαρμογή αλλά και τη βελτίωση του πλαισίου για την ελαχιστοποίηση της εκθέσεως της Εταιρείας στον κίνδυνο μεταβολής τιμών (επιτοκιακός κίνδυνος), στον πιστωτικό, συναλλαγματικό καθώς και στον κίνδυνο αγοράς και ρευστότητας. Η έκθεση της Εταιρείας στους κινδύνους αυτούς παρακολουθείται από τα αρμόδια όργανα.

Η διαχείριση κινδύνων, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο, διεκπεραιώνεται από τον Risk Officer, ο οποίος σύμφωνα και με το οργανόγραμμα της Εταιρείας αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, σε συνδυασμό με την Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών και το τμήμα Recovery Business Unit. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος. Τέλος, το πλαίσιο, οι αρχές, οι μέθοδοι και οι διαδικασίες διαχείρισης των χρηματοοικονομικών κινδύνων, ακολουθούν τις βασικές αρχές διαχείρισης κινδύνων της Τράπεζας Πειραιώς.

## 3.1 Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από την πιθανότητα μη εισπράξεως του συνόλου των μισθωμάτων από τους μισθωτές σύμφωνα με τους όρους αποτληρωμάτων των συμβάσεων. Η έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο εξετάζεται μέσα από την συνεχή ανάλυση των ήδη υφισταμένων και υποψήφιων μισθωτών

να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους. Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου περιλαμβάνει επίσης την λήψη καλυμμάτων και εγγυήσεων (εταιρικών ή προσωπικών) από τους μισθωτές.

Η Εταιρεία αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στην κατάλληλη διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου, επομένως οι μισθωτές της υπόκεινται εξ αρχής σε διαδικασίες πιστοληπτικής αξιολογήσεως. Οι μέθοδοι αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας των μισθωτών, διαφοροποιούνται ανάλογα με το μέγεθος τους. Δηλαδή για τις μεγαλύτερες επιχειρήσεις η εκτίμηση βασίζεται περισσότερο στα οικονομικά στοιχεία και στην ανάλυση του κλάδου που δραστηριοποιούνται, ενώ για τις μικρότερες επιχειρήσεις δίνεται έμφαση στα ποιοτικά χαρακτηριστικά τους. Η παρακολούθηση της πιστοληπτικής ικανότητας των αντισυμβαλλομένων και των πιστωτικών ανοιγμάτων σε συνδυασμό με τα αντίστοιχα εγκεκριμένα όρια, γίνεται σε συστηματική βάση. Λόγω του μεγάλου όγκου και της διασποράς της πελατειακής βάσης της Εταιρείας, ο πιστωτικός κίνδυνος αναφορικά με τη συγκέντρωση των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις είναι περιορισμένος.

### 3.2 Διαχείριση πιστωτικού κινδύνου

Κεντρική θέση στο πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας κατέχει η αξιόπιστη μέτρηση του πιστωτικού κινδύνου. Η διαρκής ανάπτυξη υποδομών, συστημάτων και μεθοδολογιών για την ποσοτικοποίηση και την αξιολόγηση του πιστωτικού κινδύνου αποτελεί βασική προϋπόθεση για την έγκαιρη και αποτελεσματική υποστήριξη της Διοίκησης και των επιχειρηματικών μονάδων σχετικά με τη λήψη αποφάσεων, τον καθορισμό πολιτικών και την εκπλήρωση των εποπτικών απαιτήσεων.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα υπόλοιπα προ προβλέψεων των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος την 31/12/2018:

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3		POCI		Σύνολο
			Συλλογική βάση	Ατομική βάση	Συλλογική βάση	Ατομική βάση	
31/12/2018							
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	96.637	146.735	177.250	267.806	55.856	158.480	902.764
Σύνολο πιστωτικών ανοιγμάτων εντός ισολογισμού	97.578	149.485	177.356	267.806	55.856	158.480	906.561

#### 3.2.1 Απαιτήσεις Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

Για τη μέτρηση του πιστωτικού κινδύνου που ενέχεται στις απαιτήσεις της Εταιρείας σε επίπεδο αντισυμβαλλομένου αξιολογείται συστηματικά η πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη και εκτιμάται το ενδεχόμενο αθέτησης των συμβατικών του υποχρεώσεων, παρακολουθείται το ύψος της τρέχουσας έκθεσης της Εταιρείας στον πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από το άνοιγμα και εκτιμάται με βάση τα υφιστάμενα καλύμματα και εξασφαλίσεις το πιθανό ποσοστό ανάκτησης το οποίο ενδέχεται να εισπράξει η Εταιρεία στην περίπτωση που ο πιστούχος αθετήσει τις υποχρεώσεις του. Και οι τρεις αυτές συνιστώσες μέτρησης του πιστωτικού κινδύνου είναι ενσωματωμένες στις καθημερινές λειτουργικές δραστηριότητες της Εταιρείας.

**Συστηματική αξιολόγηση πιστοληπτικής ικανότητας πελατών και εκτίμηση ενδεχόμενης αθέτησης των συμβατικών υποχρεώσεων**

Η Εταιρεία αξιολογεί την πιστοληπτική ικανότητα των αντισυμβαλλομένων και εκτιμά το ενδεχόμενο αθέτησης των συμβατικών τους υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας υποδείγματα πιστοληπτικών διαβαθμίσεων (ratings) προσαρμοσμένα στις κατηγορίες και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των αντισυμβαλλομένων. Τα υποδείγματα αυτά έχουν αναπτυχθεί εσωτερικά και συνδυάζουν τη χρηματοοικονομική και στατιστική ανάλυση με την κρίση των αρμόδιων στελεχών, ενώ υποβάλλονται σε αξιολόγηση όπου είναι εφικτό, μέσω της αντιπαραβολής τους με εξωτερικά διαθέσιμη πληροφόρηση.

Βάσει πολιτικής, η διαβάθμιση για κάθε πιστούχο εφαρμόζεται κατά τον καθορισμό των πιστοδοτικών ορίων και ανανέωνται συστηματικά σε ετήσια βάση. Επικαιροποίηση των διαβαθμίσεων γίνεται ακόμη και στις περιπτώσεις όπου προκύπτουν νέες πληροφορίες οι οποίες μπορούν να διαφοροποιήσουν σημαντικά τον

ενεχόμενο πιστωτικό κίνδυνο. Η Εταιρεία επικυρώνει τακτικά την προβλεπτική ικανότητα των υποδειγμάτων πιστοληπτικής αξιολόγησης που χρησιμοποιούνται, εξασφαλίζοντας έτσι τη δυνατότητα ορθής απεικόνισης του ενεχόμενου πιστωτικού κινδύνου και επιτρέποντας την έγκαιρη ανάληψη ενεργειών για την αντιμετώπιση πιθανών προβλημάτων.

Οι απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων ανάλογα με την ποιότητα τους τμηματοποιούνται στις ακόλουθες κατηγορίες:

- Ισχυρή: απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος Σταδίου 1 (Stage 1) με αξιολόγηση έως και 14
- Προτεινόμενη : απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος Σταδίου 1 (Stage 1) με αξιολόγηση άνω του 14
- Ειδικής Παρακολούθησης: απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος Σταδίου 2 (Stage 2)
- Σε αθέτηση: απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος Σταδίου 3 (Stage 3)

Η ανωτέρω κατηγοριοποίηση σχετίζεται άμεσα με το επίπεδο της πιθανότητας αθέτησης.

#### Παρακολούθηση ύψους τρέχουσας έκθεσης πιστωτικού κινδύνου

Το ύψος της έκθεσης της Εταιρείας στον πιστωτικό κίνδυνο προσμετράται, στην περίπτωση των απαιτήσεων, με βάση την ονομαστική τους αξία.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την επίδραση του Δ.Π.Χ.Α. 9 στην πρόβλεψη για απομείωση απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος την 1/1/2018.

Εντός του 2018 η Εταιρεία οριστικοποίησε τις μεθόδους επιμέτρησης των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL).

Σύμφωνα με τις προβλέψεις του Δ.Π.Χ.Α. 9 η μικτή λογιστική αξία των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελάτων στο αποσβέσιμο κόστος μπορεί να μειωθεί απευθείας όταν δεν υφίσταται βάσιμη προσδοκία επανάκτησης του ανοίγματος στο σύνολο ή σε ένα μέρος αυτού. Για τον λόγο αυτό, η Εταιρεία προχωρά σε λογιστικές διαγραφές στις ανωτέρω περιπτώσεις είτε στο σύνολο είτε μερικώς. Παρά αυτές τις λογιστικές διαγραφές τα συγκεκριμένα ανοίγματα συνεχίζουν να υπόκεινται σε μέτρα αναγκαστικής εκτέλεσης. Το ποσό απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος το οποίο διεγράφη κατά τη διάρκεια του 2018 ανήλθε σε € 32.756 χλ.

	Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών	Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών	Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών
	Μεικτά		
Υπόλοιπο κλεισίματος 31/12/2017 βάσει του ΔΛΠ 39	1.007.154	(382.891)	624.263
Επίπτωση της πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9		(33.521)	
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2018 βάσει του ΔΠΧΑ 9 για Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	1.007.154	(416.412)	590.741

	Stage 1	Stage 2	Stage 3	POCI	Σύνολο
1/1/2018	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες 12μήνου	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Απομειωμένης πιστωτικής αξίας	Απομειωμένης πιστωτικής αξίας	
			αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	αναμενόμενες κατά την αρχική αναγνώριση πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	79.065	172.342	515.161	240.585	1.007.154
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων προ προβλέψεων	79.065	172.342	515.161	240.585	1.007.154
Μείον: Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	(1.039)	(10.565)	(243.288)	(161.520)	(416.412)
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος	78.026	161.777	271.873	79.065	590.741

31/12/2018	Στάδιο 1 Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες 12μήνου	Στάδιο 2 Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Στάδιο 3 Απομειωμένης πιστωτικής αξίας αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	POCI Απομειωμένης πιστωτικής αξίας αναμενόμενες κατά την αρχική αναγνώριση πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	96.637	146.735	445.056	214.336	902.764
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων προ προβλέψεων σε πελάτες	96.637	146.735	445.056	214.336	902.764
Μείον: Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	(1.251)	(3.699)	(199.181)	(144.597)	(348.729)
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος	95.386	143.036	245.874	69.739	554.036

### 3.2.2 Πιστωτική ποιότητα ανά τομέα, κλάδο και κατηγορία περιουσιακού στοιχείου

Ο κατωτέρω πίνακας παρέχει την πιστωτική ποιότητα και την αξία των εξασφαλίσεων των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος της Εταιρείας την 31.12.2018.

31/12/2018	Ισχυρή	Προτεινόμενη	Προσωρινή καθυστέρηση	Σε αθέτηση	Αξία εξασφάλισης
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	76.405	20.235	146.732	659.392	542.668
Σύνολο	76.405	20.235	146.732	659.392	542.668

Οι παρακάτω πίνακες παρουσιάζουν την ανάλυση ενηλικώσης και την κατηγοριοποίηση ανά επίπεδο δανειακού χαρτοφυλακίου προ προβλέψεων για την Εταιρεία.

Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος								
31/12/2018	Χωρίς Καθυστέρηση	1-30 ημέρες	31-90 ημέρες	91-180 ημέρες	181-365 ημέρες	365+ ημέρες	Καταγγελμένα	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	367.986	66.839	121.470	11.433	16.238	21.837	296.962	902.764
Σύνολο	367.986	66.839	121.470	11.433	16.238	21.837	296.962	902.764
Αξια εξασφαλίσεων	296.968	60.208	105.802	4.487	9.092	8.837	57.275	542.668

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την πιστωτική ικανότητα ανά τομέα, κλάδο και κατηγορία περιουσιακού στοιχείου.

Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος							
31/12/2018	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3		POCI		Σύνολο
Απαιτήσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών	96.637	146.735	Συλλογική βάση	Ατομική βάση	Συλλογική βάση	Ατομική βάση	902.764
Χρηματοοικονομικά ιδρύματα	9.860		11				9.871
Βιομηχανία/Βιοτεχνία	5.058	9.532	10.683	30.564	8.679	15.988	80.503
Κατασκευές	4.191	3.619	26.518	37.979	1.974	7.676	81.957
Εταιρείες Ακινήτων	13.247	37.184	20.070	82.220	110	60.045	212.876
Χονδρεμπόριο & λιανεμπόριο	25.565	3.996	8.472	39.209	8.865	17.300	103.408
Ξενοδοχεία	31.529	88.330	72.384	52.611	9.377	19.924	274.156
Γεωργία	422	0	388		458	303	1.572
Ενέργεια	544	10	201	237	83		1.075
Μεταφορές & Εφοδιαστική	5.106	2.034	12.678	1.445	8.160	2.228	31.652
Αλυσίδα							
Λοιποί κλάδοι	1.115	2.029	25.845	23.541	18.150	35.015	105.695
Σύνολο	96.637	146.735	177.250	267.806	55.856	158.480	902.764

Ο παρακάτω πίνακας παραθέτει την πιστωτική ποιότητα και τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο βάσει του εσωτερικού συστήματος αξιολόγησης της πιστοληπτικής ικανότητας και της ταξινόμησης σε στάδια στη λήξη της χρήσης για την Εταιρεία, που αφορούν σε απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος					
31/12/2018	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Ισχυρή	76.405	0	0	0	76.405
Προτεινόμενη	20.232	0	0	0	20.232
Προσωρινή καθυστέρηση	0	146.735	0	0	146.735
Σε αθέτηση	0	0	445.056	214.336	659.392
Σύνολο Μεικτού Υπολοίπου	96.637	146.735	445.056	214.336	902.764
Ισχυρή	(765)	0	0	0	(765)
Προτεινόμενη	(486)	0	0	0	(486)
Προσωρινή καθυστέρηση	0	(3.699)	0	0	(3.699)
Σε αθέτηση	0	0	(199.181)	(144.597)	(343.778)
Σύνολο Πρόβλεψης	(1.251)	(3.699)	(199.181)	(144.597)	(348.729)
Σύνολο Υπολοίπου	95.386	143.032	245.874	69.739	554.036
Διακρατούμενες εξασφαλίσεις	76.996	135.055	257.645	72.972	542.668

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2018

Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Η ανάλυση της κίνησης υπολοίπων προ προβλέψεων και της αντίστοιχης κίνησης πρόβλεψης απομείωσης των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων είναι η ακόλουθη:

Κίνηση υπολοίπων προ προβλέψεων					
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία στις 31/12/2017	79.065	172.342	515.161	240.585	1.007.154
Μεικτή λογιστική αξία την 1/1/2018	79.065	172.342	515.161	240.585	1.007.154
Νέα περιουσιακά στοιχεία δημιουργημένα ή αποκτηθέντα	6.237	10.868	7.631	(1.839)	22.897
Λουτά υπόλοιπα Μεικτής λογιστικής αξίας/ Αποπληρωμές	9.195	5.349	3.960	0	18.504
Αποαναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία (εξαιρουμένων των διαγραφών)	9.764	6.482	14.088	1.659	31.992
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 2	(21.609)	21.609			0
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 3	(2.769)		2.769		0
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 1	53.098	(53.098)			0
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 3		(62.463)	62.463		0
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 1	3.480		(3.480)		0
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 2		74.981	(74.981)		0
Διαγραφές	0	0	28.294	4.463	32.757
Διαγραφές τόκου βάσει της προσέγγισης ITG	0	0	5.989	2.057	8.046
Λοιπές κινήσεις	(1.906)	(5.673)	(12.178)	(16.231)	(35.987)
<b>Την 31/12/2018</b>	<b>96.637</b>	<b>146.735</b>	<b>445.056</b>	<b>214.336</b>	<b>902.764</b>

Κίνηση πρόβλεψης					
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Συσσωρευμένες προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών την 31/12/2017	691	938	227.553	153.708	382.891
Νέα επιμέτρηση λόγω πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9	348	9.626	15.735	7.812	33.521
Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών την 1/1/2018	1.039	10.565	243.288	161.520	416.412
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 2	(50)	50			0
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 3	(21)		21		0
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 1	5.014	(5.014)			0
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 3		(3.432)	3.432		0
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 1	350		(350)		0
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 2		17.503	(17.503)		0
Ζημίες απομείωσης για την περίοδο (κατάσταση αποτελεσμάτων)	(5.082)	(15.972)	3.116	(10.404)	(28.342)
Διαγραφή ζημιών απομείωσης από δάνεια και χορηγήσεις			(28.294)	(4.463)	(32.757)
Διαγραφές τόκων λόγω του ITG Approach A			(5.989)	(2.057)	(8.046)
Λοιπές κινήσεις	0	0	1.461	0	1.461
<b>Την 31/12/2018</b>	<b>1.251</b>	<b>3.699</b>	<b>199.181</b>	<b>144.597</b>	<b>348.729</b>

#### **Ασκήσεις Προσομοίωσης Καταστάσεων Κρίσης**

Οι ασκήσεις προσομοίωσης καταστάσεων κρίσης αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της μέτρησης και ποσοτικοποίησης του πιστωτικού κινδύνου στην Εταιρεία, παρέχοντας εκτιμήσεις του μεγέθους των οικονομικών απωλειών που θα μπορούσαν να προκληθούν κάτω από το ενδεχόμενο ακραίων χρηματοπιστωτικών συνθηκών. Οι ασκήσεις πραγματοποιούνται από τη Διεύθυνση Διαχείρισης Κινδύνων του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς και χρησιμοποιούν κατά κύριο λόγο την τεχνική ανάλυσης ευαισθησίας

#### **3.2.3 Εξασφαλίσεις**

Η Εταιρεία λαμβάνει καλύμματα ή/και εξασφαλίσεις έναντι των πιστοδοτήσεων της σε πελάτες, μειώνοντας τον συνολικό πιστωτικό κίνδυνο και διασφαλίζοντας την έγκαιρη αποπληρωμή των απαιτήσεων της. Για το σκοπό αυτό έχει προσδιορίσει και ενσωματώσει στην πιστωτική της πολιτική, κατηγορίες αποδεκτών καλυμμάτων και εξασφαλίσεων, οι κυριότερες από τις οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Ενέχυρα επί καταθέσεων
- Εγγυητικές επιστολές τραπεζών
- Ενέχυρα επί μεριδίων μετοχικών ή μεικτών Α/Κ, μετοχών, ή ομολόγων
- Ενέχυρα επί επιταγών
- Προσημειώσεις ακινήτων

Σημειώνεται ότι η κυριότερη εξασφάλιση της Εταιρείας είναι το ίδιο το χρηματοδοτούμενο πάγιο, του οποίου η κυριότητα παρακρατείται έως ότου ο πελάτης εξοφλήσει όλες του τις υποχρεώσεις προς την Εταιρεία.

Η αποτίμηση των συνδεδεμένων καλυμμάτων ή/και εξασφαλίσεων πραγματοποιείται αρχικά κατά την στιγμή της έγκρισης της χρηματοδότησης του πελάτη με βάση την τρέχουσα ή την εύλογη αξία τους, και επανεκτιμάται σε τακτά χρονικά διασήματα.

#### **Ποσοστό ανάκτησης με βάση τα υφιστάμενα καλύμματα και εξασφαλίσεις**

Παράλληλα με την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας των αντισυμβαλλομένων, η Εταιρεία εκτιμά κατά τον καθορισμό/ ανανέωση των πιστοδοτικών ορίων και το ποσοστό ανάκτησης σε σχέση με το άνοιγμα (recovery rate) στην περίπτωση που οι πιστούχοι αδυνατούν να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Η εκτίμηση αυτή πραγματοποιείται με βάση το είδος της πιστοδότησης και την ύπαρξη ή όχι συνδεδεμένων καλυμμάτων και εξασφαλίσεων. Να σημειωθεί ότι η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου της έχει σε κάθε πιστοδοτικό άνοιγμα πρωταρχική εξασφάλιση την κατοχή του πάγιου εξοπλισμού που χρηματοδοτεί. Συνοπτικά, όσο υψηλότερη είναι η πιστοληπτική διαβάθμιση ενός πιστούχου, τόσο μεγαλύτερο είναι το ενδεχόμενο αθέτησης των υποχρεώσεων του προς την Εταιρεία και επομένως τόσο ισχυρότερα θα πρέπει να είναι τα απαιτούμενα καλύμματα και οι εξασφαλίσεις προκειμένου το ποσοστό ανάκτησης να είναι όσο το δυνατόν μεγαλύτερο.

#### **Μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου πριν τον υπολογισμό των εξασφαλίσεων**

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31/12/2018 και 31/12/2017, χωρίς να συνυπολογίζονται οι εξασφαλίσεις. Για τα εντός της κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης στοιχεία, τα πιστωτικά ανοίγματα είναι βασισμένα στη λογιστική τους αξία όπως εμφανίζονται στην κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

#### **Μέγιστη Έκθεση**

##### **Έκθεση πιστωτικού κινδύνου στοιχείων εντός της κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης**

##### **Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων**

- Μικρομεσαίες επιχειρήσεις
- Μεγάλες επιχειρήσεις

##### **Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

##### **Κατά την 31 Δεκεμβρίου**

	<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων		
- Μικρομεσαίες επιχειρήσεις	722.439	804.571
- Μεγάλες επιχειρήσεις	180.325	202.583
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	36.926	21.455
<b>Κατά την 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>939.690</b>	<b>1.028.609</b>

	Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος				
31/12/2018	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	96.637	146.735	445.056	214.336	902.764
<b>Σύνολο</b>	<b>96.637</b>	<b>146.735</b>	<b>445.056</b>	<b>214.336</b>	<b>902.764</b>
Αξία εξασφαλίσεων	76.996	135.055	257.645	72.972	542.668

		Εύλογη αξία εξασφαλίσεων			
31/12/2018		Είδος εξασφάλισης			
		Εξασφάλιση με ακίνητα	Χρηματοοικονομική εξασφάλιση	Λοιπές εξασφαλίσεις	Συνολική αξία εξασφαλίσεων
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος		512.684	6.422	23.562	542.668
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος		512.684	6.422	23.562	542.668

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει μία ανάλυση της τρέχουσας εύλογης αξίας των διακρατούμενων εξασφαλίσεων για τις απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος Σταδίου 3.

		Εύλογη αξία εξασφαλίσεων για απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών Σταδίου 3 στο αποσβέσιμο κόστος					
31/12/2018		Είδος εξασφάλισης					
		Εξασφάλιση με ακίνητα	Χρηματοοικονομική εξασφάλιση	Λοιπές εξασφαλίσεις	Συνολική αξία εξασφαλίσεων	Ληφθείσες εγγυήσεις	Σχετική αναμενόμενη πιστωτική ζημία
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών πελατών στο αποσβέσιμο κόστος		234.742	3.514	19.390	257.645		193.193
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος		234.742	3.514	19.390	257.645		193.193

### 3.3 Πολιτική απομείωσης και σχηματισμού προβλέψεων

#### 3.3.1 Πολιτική απομείωσης και σχηματισμού προβλέψεων βάσει Δ.Π.Χ.Α 9

Η πολιτική απομείωσης και σχηματισμού προβλέψεων βάσει Δ.Π.Χ.Α 9 που ακολουθεί η Εταιρεία περιγράφεται στη σημείωση 2.6.2.

#### 3.3.2 Πολιτική απομείωσης και σχηματισμού προβλέψεων βάσει Δ.Λ.Π. 39

Η Εταιρεία εξετάζει συστηματικά αν υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι μία απαίτηση έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Για το σκοπό αυτό διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της (impairment test) σύμφωνα με τις αρχές και τη μεθοδολογία που περιγράφονται στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, και ειδικότερα στο ΔΛΠ 39, καθώς και στην αντίστοιχη μεθοδολογία της Τράπεζας Πειραιώς, και σχηματίζει τις ανάλογες προβλέψεις.

Μία απαίτηση έχει υποστεί απομείωση όταν η λογιστική της αξία είναι μεγαλύτερη από το αναμενόμενο ανακτήσιμο ποσό της. Το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται από το σύνολο της παρούσας αξίας των εισπράξεων και της παρούσας αξίας από την ρευστοποίηση τυχόν καλυμμάτων ή εξασφαλίσεων σε περίπτωση αδυναμίας του πιστού χρήστη να αποπληρώσει την σύμβαση. Όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η Εταιρεία δε θα μπορέσει να εισπράξει όλα τα οφειλόμενα ποσά σύμφωνα με τους συμβατικούς όρους μιας απαίτησης, σχηματίζεται πρόβλεψη για την απομείωση της αξίας της απαίτησης. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού της απαίτησης.

Η εκτίμηση ύπαρξης απομείωσης και ο σχηματισμός προβλέψεων διενεργείται

- εξατομικευμένα σε επίπεδο σύμβασης, σε περιπτώσεις που η Εταιρεία τις θεωρεί ως μεμονωμένα σημαντικές κατατάσσονται σε ομάδες δανείων με παρόμοια χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου και αξιολογούνται σε συλλογική βάση.»

- σε συλλογική βάση, για περιπτώσεις με ενδείξεις απομείωσης και μεμονωμένα μη σημαντικές. Οι σημαντικές χορηγήσεις που έχουν αξιολογηθεί σε ατομική βάση και για τις οποίες δεν υπήρξαν ενδείξεις απομείωσης ή δεν υπολογίστηκε απομείωση κατατάσσονται σε ομάδες δανείων με παρόμοια χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου και αξιολογούνται σε συλλογική βάση.»

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί και η μείωση σχετίζεται με αντικειμενικά γεγονότα που συνέβησαν μετά το σχηματισμό της πρόβλεψης, όπως για παράδειγμα βελτίωση της πιστοληπτικής ικανότητας του πιστούχου, τότε η πρόβλεψη μειώνεται και η διαφορά καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

#### Διαγραφές

Η Εταιρεία αφού έχει εξαντλήσει τις δικαστικές και λοιπές διαδικασίες για την είσπραξη των απαιτήσεων της και βάσιμα εκτιμά ότι αυτές είναι ανεπίδεκτες είσπραξης, προβαίνει σε διαγραφές επισφαλών απαιτήσεων έναντι των σχετικών προβλέψεων που έχουν ληφθεί για την απομείωση της αξίας τους, μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

#### 3.4 Ρυθμίσεις

Οι ρυθμισμένες απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων ορίζονται ως ανοίγματα που προκύπτουν από απαιτήσεις πελατών για τα οποία έχουν ληφθεί μέτρα ρύθμισης. Τα μέτρα αυτά θεωρούνται ως παραχώρηση της Εταιρείας προς τους μισθωτές οι οποίοι αντιμετωπίζουν ή πρόκειται να αντιμετωπίσουν οικονομική δυσχέρεια στην εκπλήρωση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεών τους. Το καθεστώς της ρύθμισης περιλαμβάνει τροποποίηση των συμβατικών όρων και προϋποθέσεων.

Ο Τομέας Αναδιαρθρώσεων & Διαχείρισης Προβληματικού Χαρτοφυλακίου ("RBU") της Εταιρείας διαχειρίζεται τις απαιτήσεις σε καθυστέρηση, με στόχο την εφαρμογή της κατάλληλης βιώσιμης λύσης για κάθε μισθωτή, διασφαλίζοντας δίκαιη μεταχείριση μεταξύ των πελατών και μεγιστοποιώντας την αξία για την Εταιρεία.

Ανάλυση ρυθμίσεων απαιτήσεων Χρηματοδοτιών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος, με βάση την πιστωτική τους ποιότητα			
31/12/2018	Απαιτήσεις χρηματοδοτικές μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος	Ρυθμισμένες Απαιτήσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος	% Ρυθμισμένων Απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος
Στάδιο 1	96.637	0	0
Στάδιο 2	146.735	98.886	67,39%
Στάδιο 3	445.056	257.633	57,89%
POCI	214.336	72.594	33,87%
Συνολική μεικτή αξία	902.764	429.114	47,53%
Πρόβλεψη Στάδιο 1	(1.251)		
Πρόβλεψη Στάδιο 2	(3.699)	(2.380)	64,34%
Πρόβλεψη Στάδιο 3	(199.181)	(59.052)	29,65%
Πρόβλεψη POCI	(144.597)	(29.010)	20,06%
Σύνολο πρόβλεψης	(348.729)	(90.442)	25,93%
Στάδιο 1	95.386	0	
Στάδιο 2	143.036	96.506	67,47%
Στάδιο 3	245.874	198.581	80,77%
POCI	69.739	43.584	62,50%
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	554.036	338.671	61,13%
Αξία εξασφάλισης	542.668	336.059	

Στον παρακάτω πίνακα εμφανίζεται η κίνηση ρυθμισμένων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος μετά από προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για την περίοδο που έληξε 31/12/2018.  
Οι εν λόγω ρυθμίσεις συνίστανται σε συνδυασμό μέτρων ρύθμισης.

	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Υπόλοιπο έναρξης βάσει ΔΛΠ 39 (καθαρή αξία)	421.758	393.299
Αναταξινόμηση της επίπτωσης της πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9	(2.968)	
Επανεπιμέτρηση της επίπτωσης της πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9		67.085
Υπόλοιπο έναρξης βάσει ΔΠΧΑ 9 (καθαρή αξία)	418.790	460.384
Υπόλοιπο έναρξης διακοπτόμενων δραστηριοτήτων		
Μέτρα ρύθμισης κατά τη διάρκεια της χρήσης	51.452	67.781
Αποτληρωμή δανείων και απαιτήσεων (μερική ή ολική)	(21.221)	(29.940)
Δάνεια και απαιτήσεις που εξήλθαν από το καθεστώς ρύθμισης εντός της χρήσης	(91.087)	(70.589)
Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών/ Ζημία απομείωσης	(19.263)	(5.878)
<b>Υπόλοιπο λήξης (καθαρή αξία)</b>	<b>338.671</b>	<b>421.758</b>

### 3.5 Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων χρήσης 2017 βάσει Δ.Λ.Π. 39

Οι πίνακες που αφορούν στον πιστωτικό κίνδυνο κατά την 31.12.2017 και για τη χρήση 2017, έχουν συνταχθεί βάσει λογιστικών μεγεθών που προκύπτουν από την εφαρμογή του Δ.Λ.Π 39 και έχουν ως εξής:  
Οι απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων προς επιχειρήσεις συνοψίζονται ως εξής:

**31/12/2017**

Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Εκ των οποίων:

Μικρές/Μεσαίες Επιχειρήσεις	804.571
Μεγάλες Επιχειρήσεις	202.583
Ενδοομιλικές απαιτήσεις	0
<b>Σύνολο απαιτήσεων προ προβλέψεων</b>	<b>1.007.154</b>

Πρόβλεψη για απομείωση απαιτήσεων

Εκ των οποίων:

Μικρές/Μεσαίες Επιχειρήσεις	347.804
Μεγάλες Επιχειρήσεις	35.088
<b>Σύνολο προβλέψεων</b>	<b>382.892</b>
<b>Σύνολο απαιτήσεων μετά προβλέψεων</b>	<b>624.262</b>

Βάσει της δραστηριότητας	2017
Εμπόριο	75.762
Κατασκευές	48.414
Τουρισμός	263.389
Ακίνητα	118.100
Βιομηχανία	35.309
Μεταφορές & Logistics	16.223
Λοιπά	67.067
	<b>624.262</b>

Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	2017
Απαιτήσεις χωρίς καθυστέρηση ή απομείωση αξίας	208.654
Απαιτήσεις σε καθυστέρηση και χωρίς απομείωση αξίας	197.553
Απομειωμένες απαιτήσεις	600.947
Προβλέψεις απομείωσης	(382.892)
	<b>624.262</b>

Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις χωρίς καθυστέρηση ή απομείωση αξίας, παρουσιάζονται, έπειτα από αντίστοιχη πιστοληπτική αξιολόγηση, στις κάτωθι κατηγορίες:

- Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων χωρίς καθυστέρηση ή απομείωση αξίας

	Εξαιρετικής σταθερότητας	Ικανοποιητικής σταθερότητας	Ειδικής σταθερότητας	Ανεπαρκή
<b>2017</b>	-	200.125	8.529	-
- Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων σε καθυστέρηση				
χωρίς απομείωση αξίας				
- μέχρι 30 ημέρες	39.062			
- μεταξύ 31 και 60 ημερών	43.888			
- μεταξύ 61 και 90 ημερών	76.443			
- μεταξύ 91 και 180 ημερών	4.534			
- μεταξύ 181 και 365 ημερών	5.083			
- πέραν του ενός έτους	4.472			
-Καταγγελμένα	24.071			
		<b>197.553</b>		

Στις ανωτέρω χρηματοδοτικές μισθώσεις δεν έχει γίνει πρόβλεψη δεδομένου ότι η Εταιρεία καλύπτεται για το σύνολο της απαιτησης από ακίνητα και κινητό εξοπλισμό λόγω συνάρτησης εύλογης αξίας και έννομης κατοχής τους μέχρι την λήξη των συμβάσεων.

Εντός του 2017 ρυθμίστηκαν απαιτήσεις € 143.009 χιλ. Σύμφωνα με την πολιτική της Εταιρείας, οι απαιτήσεις αυτές εμφανίζονται στην κατηγορία καθυστέρησης 1-90 ημέρες.

- Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων με απομείωση αξίας

	<u>2017</u>
-Χωρίς καθυστέρηση	73.757
- μέχρι 30 ημέρες	27.083
- μεταξύ 31 και 60 ημερών	38.227
- μεταξύ 61 και 90 ημερών	30.748
- μεταξύ 91 και 180 ημερών	6.992
- μεταξύ 181 και 365 ημερών	16.338
- πέραν του ενός έτους	51.446
-Καταγγελμένα	<u>356.356</u>
	<u><b>600.947</b></u>

Ακολουθεί ανάλυση των ληφθέντων εγγυήσεων και εξασφαλίσεων μέχρι του ποσού της κάθε απαίτησης ανά κατηγορία:

**A. Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων χωρίς καθυστέρηση**

ή απομείωση αξίας	<u>2017</u>
<b><u>Μεγάλες Επιχειρήσεις</u></b>	
Αξία απαιτήσεων	<u>73.328</u>
Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	<u>64.209</u>
<b><u>Μικρομεσαίες επιχειρήσεις</u></b>	
Αξία απαιτήσεων	<u>135.326</u>
Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	<u>122.356</u>
<b><u>Συνολική Αξία απαιτήσεων</u></b>	
Συνολική Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	<u><b>186.565</b></u>

**B. Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων σε καθυστέρηση**

χωρίς απομείωση αξίας (προ προβλέψεων)	<u>2017</u>
<b><u>Μεγάλες Επιχειρήσεις</u></b>	
Αξία απαιτήσεων	<u>64.562</u>
Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	<u>57.252</u>
<b><u>Μικρομεσαίες επιχειρήσεις</u></b>	
Αξία απαιτήσεων	<u>132.991</u>
Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	<u>117.941</u>
<b><u>Συνολική Αξία απαιτήσεων</u></b>	
Συνολική Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	<u><b>175.193</b></u>

**G. Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων με απομείωση**

	<u>2017</u>
<b><u>Μεγάλες Επιχειρήσεις</u></b>	
Αξία απαιτήσεων	<u>64.693</u>
Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	<u>37.956</u>
<b><u>Μικρομεσαίες επιχειρήσεις</u></b>	
Αξία απαιτήσεων	<u>536.254</u>
Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	<u>219.583</u>
<b><u>Συνολική Αξία απαιτήσεων</u></b>	
Συνολική Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	<u><b>257.539</b></u>
<b><u>600.947</u></b>	

<b>Ανάλυση των ληφθέντων εξασφαλίσεων</b>	
(εύλογη αξία μέχρι του ποσού της απαίτησης)	
Εξασφαλίσεις επί ακίνητης περιουσίας	<b>2017</b>
Χρηματοοικονομικές εξασφαλίσεις	580.569
Λοιπές εξασφαλίσεις	8.716
<b>Συνολική Εύλογη αξία εξασφαλίσεων</b>	<b>30.012</b>
	<b>619.297</b>

Σημειώνεται ότι στη ενότητα Α. Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων χωρίς καθυστέρηση ή απομείωση αξίας, αν και η εύλογη αξία των καλυμμάτων υπολείπεται, οι απαιτήσεις δεν έχουν απομειωθεί λόγω ομαλής αποπληρωμής τους.

Ακολουθούν πίνακες με την ανάλυση των χρηματοοικονομικών εσόδων προερχόμενων από μη απομειωμένες και απομειωμένες απαιτήσεις καθώς και από μεγάλες και μικρομεσαίες επιχειρήσεις.

	<b>2017</b>
Έσοδα από τόκους από μη απομειωμένες απαιτήσεις	11.927
Έσοδα από τόκους από απομειωμένες απαιτήσεις	7.113
	<b>19.040</b>
	<b>2017</b>
Έσοδο από τόκους από μεγάλες επιχειρήσεις	5.296
Έσοδα από τόκους από μικρομεσαίες επιχειρήσεις	13.744
	<b>19.040</b>

### 3.6 Κίνδυνος Αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς αφορά την πιθανότητα απωλειών λόγω μεταβολής στο επόπεδο ή στη μεταβλητότητα τιμών αγοράς, όπως είναι οι τιμές μετοχών, επιτοκίων ή συναλλαγματικών ισοτιμιών. Οι σημαντικότερες κατηγορίες κινδύνου αγοράς για την Εταιρεία είναι ο επιτοκιακός, και ο συναλλαγματικός κίνδυνος.

Τέλος η Εταιρεία δεν υπόκειται σε κίνδυνο επιτοκίου λόγω πλήρους χρηματοδότησης των απαιτήσεων από πελάτες από τις αντίστοιχες δανειακές υποχρεώσεις. Σχετικά βλέπε την παράγραφο 3.8 Κίνδυνος Επιτοκίου.

### 3.7 Συναλλαγματικός κίνδυνος

Όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2, το κυριότερο νόμισμα συναλλαγών της Εταιρείας είναι το Ευρώ. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, το 98% των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων είναι σε Ευρώ και το υπόλοιπο σε ξένο νόμισμα με αντίστοιχο δανεισμό. Υπάρχει επαρκής αντιστάθμιση του συναλλαγματικού κινδύνου, τυχόν επίδραση θα είναι σε μικρό βαθμό.

### 3.8 Επιτοκιακός κίνδυνος

Τα επιτόκια δανεισμού της Εταιρείας περιγράφονται παρακάτω. Η Εταιρεία χρηματοδοτεί σχεδόν το σύνολο του χαρτοφυλακίου της με κυμαινόμενα επιτόκια βάσει των επιτοκίων Euribor μηνός και τριμήνου και σε συνδυασμό με το κυμαινόμενο επιτόκιο του ομολογιακού δανείου, περιορίζει αποτελεσματικά των επιτοκιακό κίνδυνο. Η οποιαδήποτε μεταβολή των επιτοκίων χορηγήσεων μετακυλίζεται στον πελάτη στην επόμενη τιμολόγηση. Έτσι, περιορίζονται στο ελάχιστο τα κέρδη/ζημιές από τυχόν μεταβολή επιτοκίων.

Ο πίνακας που ακολουθεί παρουσιάζει την έκθεση της Εταιρείας στον επιτοκιακό κίνδυνο και περιλαμβάνει τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της Εταιρείας σύμφωνα με τη συμβατική ημερομηνία ανατοκισμού ή την ωρίμανση αυτών χρονικά. Οι αναμενόμενες ημερομηνίες ανατοκισμού ή ωρίμανσης δεν αναμένεται να διαφέρουν σημαντικά από τις συμβάσεις στις οποίες αναφέρονται.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2018  
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Επιτοκιακός κίνδυνος 2018	Έως 1 μήνα	3-12 μήνες	Μη τοκοφόρα	Σύνολα
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>				
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	36.926	-	-	36.926
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (μετά από Προβλέψεις)	352.791	130.765	70.481	554.036
Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	-	-	25	25
Επενδυτικά ακίνητα	-	-	116.137	116.137
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	-	7.904	7.904
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	-	-	117.711	117.711
<b>Σύνολα 31/12/2018</b>	<b>389.717</b>	<b>130.765</b>	<b>312.258</b>	<b>832.738</b>

**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ & ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ**

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		134.470	134.470
Ομολογιακά δάνεια	-	599.944	599.944
Λοιπές προβλέψεις	-	-	2.441
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	-	143
Καθαρή θέση		95.740	95.740
<b>Σύνολα 31/12/2018</b>	<b>-</b>	<b>599.944</b>	<b>232.794</b>
<b>Επιτοκιακός κίνδυνος 2018</b>	<b>389.717</b>	<b>(469.179)</b>	<b>79.464</b>
			<b>0</b>

Επιτοκιακός κίνδυνος 2017	Έως 1 μήνα	3-12 μήνες	Μη τοκοφόρα	Σύνολα
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>				
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	21.455	-	-	21.455
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (μετά από Προβλέψεις)	371.288	147.471	105.503	624.262
Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	-	-	28	28
Επενδυτικά ακίνητα	-	-	100.094	100.094
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	-	10.493	10.493
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	-	-	86.873	86.873
<b>Σύνολα 31/12/2017</b>	<b>392.743</b>	<b>147.471</b>	<b>302.991</b>	<b>843.206</b>

**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ & ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ**

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		144.993	144.993
Ομολογιακά δάνεια	-	599.905	599.905
Λοιπές προβλέψεις	-	-	1.892
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	-	284
Καθαρή θέση		96.132	96.132
<b>Σύνολα 31/12/2017</b>	<b>-</b>	<b>599.905</b>	<b>243.301</b>
<b>Επιτοκιακός κίνδυνος 2017</b>	<b>392.743</b>	<b>(452.434)</b>	<b>59.690</b>
			<b>0</b>

### 3.9 Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι η αποτελεσματική διαχείριση του Κινδύνου Ρευστότητας συμβάλλει ουσιαστικά στην ικανότητα εκπλήρωσης των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, χωρίς τον κίνδυνο να προκύψουν σημαντικές οικονομικές απώλειες.

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, μέσω της διατήρησης επαρκών πιστωτικών ορίων. Γενικότερα, η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στην ισοσκέλιση των ταμειακών εισροών και εκροών σε χρονικές περιόδους, ώστε κάτω από φυσιολογικές συνθήκες, η Εταιρεία να έχει την δυνατότητα να ανταποκριθεί στις ταμειακές της υποχρεώσεις.

Τα ποσά που εμφανίζονται στους παρακάτω πίνακες είναι αυτά που προκύπτουν από τις μη προεξοφλημένες συμβατικές υποχρεώσεις-απαιτήσεις βάσει των πραγματικών επιτοκίων που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017.

Η Οικονομική Διεύθυνση παρακολουθεί και διαχειρίζεται τη ρευστότητα σε καθημερινή βάση. Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας σύμφωνα με το χρόνο ωρίμανσής τους, με βάση τις σχετικές συμβάσεις κατά τη στιγμή σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κίνδυνος Ρευστότητας 2018	Έως 1 μήνα	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολα
<b>Ρευστότητα υποχρεώσεων</b>						
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10.409				124.061	134.470
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	2.147	-	597.797	-	-	599.944
Λοιπές προβλέψεις	550	-	-	1.891	-	2.441
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	-	-	-	143	143
<b>Συνολικές υποχρεώσεις (συμβατικές ημερομηνίες λήξης)</b>	<b>13.106</b>	-	<b>597.797</b>	<b>1.891</b>	<b>124.205</b>	<b>736.998</b>

Κίνδυνος Ρευστότητας 2017	Έως 1 μήνα	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολα
<b>Ρευστότητα υποχρεώσεων</b>						
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.904				143.089	144.993
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	587.582	-	12.323	-	-	599.905
Λοιπές προβλέψεις	-	-	-	1.892	-	1.892
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	-	-	-	284	284
<b>Συνολικές υποχρεώσεις (συμβατικές ημερομηνίες λήξης)</b>	<b>589.486</b>	-	<b>12.323</b>	<b>1.892</b>	<b>143.373</b>	<b>747.074</b>

### 3.10 Λειτουργικός κίνδυνος

Στο πλαίσιο της εφαρμογής πλαισίου διαχείρισης Λειτουργικού Κινδύνου Ομίλου, ο Λειτουργικός Κίνδυνος παρακολουθείται και επικοινωνείται περιοδικά στη Διοίκηση της Εταιρείας, βάσει συγκεκριμένης μεθοδολογίας, κύρια σημεία της οποίας είναι:

- Η αυτοαξιολόγηση κινδύνων – Risk Control Self Assessment (RCSA). Στο πλαίσιο της, εκτιμώνται:
  - Η Μέγιστη Ετήσια Δυνητική Ζημία (ΜΕΔΖ)
  - Ο Δείκτης Ποιοτικών Επιπτώσεων
  - Ο Δείκτης Ποιοτικού Ελέγχου
- Η αναφορά ζημιογόνων γεγονότων

Στο πλαίσιο της ετήσιας αυτοαξιολόγησης κινδύνων (RCSA), καταρτίζονται σχέδια δράσης που αποσκοπούν στον περιορισμό ή / και εξάλειψη των κινδύνων που έχουν αναγνωριστεί.

### 3.11 Κεφαλαιακή Επάρκεια

Η κεφαλαιακή επάρκεια της Εταιρείας παρακολουθείται σε τακτά χρονικά διαστήματα και στα πλαίσια του ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, υποβάλλεται σε τριμηνιαία βάση στην εποπτεύουσα αρχή, την Τράπεζα της Ελλάδος.

Οι βασικοί στόχοι της Εταιρείας που ορίζουν την διαχείριση των εποπτικών της κεφαλαίων είναι:

- Η συμμόρφωση με τις κεφαλαιακές απαιτήσεις, οι οποίες ορίζονται από τις εποπτικές αρχές της χώρας στην οποία δραστηριοποιείται.
- Η διαφύλαξη της δυνατότητας της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές της, έτσι ώστε να προσφέρει αποδόσεις και οφέλη στους μετόχους της.
- Η διατήρηση μίας ισχυρής και σταθερής κεφαλαιακής βάσης, η οποία να υποστηρίζει τα επιχειρηματικά σχέδια της Διοίκησής της.

Τα εποπτικά κεφάλαια της Εταιρείας, όπως ορίζονται από την Τράπεζα της Ελλάδος, διακρίνονται σε Βασικά στοιχεία (Tier I) και Συμπληρωματικά στοιχεία (Tier II). Για να υπολογιστούν τα εποπτικά κεφάλαια, τα ίδια κεφάλαια υπόκεινται σε εποπτικές προσαρμογές, όπως αφαίρεση άμιλων πάγιων στοιχείων και αφαίρεση του προτεινόμενου προς διανομή μερίσματος.

Όπως ορίζει η Πράξη Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος 2622 / 21/12/2009, για τις ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, το ύψος των ιδίων κεφαλαίων δεν επιτρέπεται να υπολείπεται του ήμισυ του εκάστοτε ισχύοντος για τα πιστωτικά ιδρύματα, ήτοι, σήμερα, εννέα εκατομμύρια ευρώ, καθ' όλη τη διάρκεια της λειτουργίας τους. Η Εταιρεία είναι σύννομη με αυτή την πράξη, ενώ καλύπτει και τις ισχύουσες απαιτήσεις περί κεφαλαιακής επάρκειας.

Κατά την 31/12/2018, τα εποπτικά κεφάλαια της Εταιρείας διαμορφώθηκαν σε € 127,68 εκατ. και το σύνολο του σταθμισμένου ενεργητικού σε € 776,3 εκατ. Ο δείκτης κεφαλαιακής επάρκειας κατά την 31/12/2018 διαμορφώθηκε σε 16,45% (31/12/2017: 11.27%). Παρατίθεται σχετικός πίνακας:

	31/12/2018	31/12/2017
<b>Σύνολο Βασικών Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>127.700</b>	<b>96.132</b>
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	(20)	(20)
<b>Εποπτικά Κεφάλαια</b>	<b>127.680</b>	<b>96.112</b>
<b>Σταθμισμένο Ενεργητικό:</b>		
Στοιχεία Ενεργητικού	776.272	852.500
<b>Σύνολο Σταθμισμένου Ενεργητικού</b>	<b>776.272</b>	<b>852.500</b>
<b>Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας</b>	<b>16,45%</b>	<b>11,27%</b>

### 3.12 Εύλογες αξίες Χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς του ισολογισμού, αποτιμά τις επενδύσεις της σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Η επανεκτίμηση εύλογης αξίας γίνεται ετησίως, από εξωτερικούς ανεξάρτητους συνεργάτες (εκτιμητές), σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Η μεταβολή της αξίας από την επανεκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων που ήταν στην κατοχή της Εταιρείας την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 ανήλθε στο ποσό των € 1.480 χιλ. και αναγνωρίστηκε ως κέρδος από αποτίμηση επενδύσεων ακινήτων στην εύλογη αξίας τους στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Οι αποτιμήσεις αυτές εμπίπτουν στην τρίτη κατηγορία της ιεράρχησης της εύλογης αξίας του ΔΠΧΑ 13.

Οι βασικές μέθοδοι εκτίμησης των ακινήτων για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι οι εξής :

- Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς (Comparative Method)
- Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost)
- Μέθοδος Προσόδου ή Κεφαλαιοποίησης ( Income Method)
- Μέθοδος Αξιοποίησης (Residual Method)

- -Προσέγγιση Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών η οποία έχει ως βάση τη Μέθοδο Προσόδου ή Κεφαλαιοποίησης

Οι γενικές παραδοχές για κάθε έκθεση εκτίμησης είναι οι εξής:

- Υποθέτουμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας περί δομήσεως.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίσθηκαν έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου.
- Υποθέτουμε ότι το εν λόγω ακίνητο θα αγοραστεί ελεύθερο από υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ., καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του.
- Εμβαδομέτρηση του ακινήτου, πολεοδομικός και στατικός έλεγχος, καθώς και διερεύνηση του καθεστώτος της ιδιοκτησίας του δεν πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης από την Εταιρεία μας.
- Ο ανεξάρτητος εκτιμητής υποθέτει ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που του παρασχέθηκαν από την πλευρά της Εταιρείας είναι ακριβείς και ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση του ακινήτου.

Πλέον των παραπάνω παραδοχών θα πρέπει να σημειωθεί ότι κάθε εκτιμητής υιοθετεί ορισμένες παραδοχές οι οποίες ανταποκρίνονται στα αντίστοιχα εκτιμητικά πρότυπα. Ωστόσο, όλες οι εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται για διεθνή πρότυπα χρηματοοικονομικής αναφοράς στηρίζονται σε αρχές και διαδικασίες που έχουν θεσπισθεί από διεθνείς αναγνωρισμένους εκτιμητικούς οίκους, πχ RICS και Tegova.

Αναφορικά με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, η εύλογη αξία κατά την 31/12/2018 των απαιτήσεων από μισθώσεις, των ομοιογιακών και λοιπών τραπεζικών δανείων και των δανείων μειωμένης εξασφάλισης, δεν διαφέρει ουσιαδώς από την αντίστοιχη λογιστική, καθώς πρόκειται κατά κανόνα για βραχυπρόθεσμες συναλλαγές που φέρουν επιτόκια αγοράς, τα επιτόκια τους αναπροσαρμόζονται τακτικά και λόγω της μικρής διάρκειάς τους προεξοφλούνται με το χωρίς κίνδυνο επιτόκιο.

Όσον αφορά τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος

#### **Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ("FVTPL")**

Εύλογη αξία είναι η τιμή στην οποία θα πωληθεί ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή στην οποία θα μεταφερθεί μία υποχρέωση μεταξύ αντισυμβαλλομένων μερών υπό κανονικές συνθήκες της αγοράς, κατά την ημερομηνία της επιμέτρησης,

Η εταιρεία κατά τη περίοδο 2018 δεν έχει τέτοια χρηματοοικονομικά στοιχεία (μετοχές, παράγωγα).

Το Δ.Π.Χ.Α. 13 ιεραρχεί τις μεθόδους αποτίμησης σε 3 επίπεδα.

Στο Επίπεδο 1 η αποτίμηση διενεργείται βάσει εισηγμένων χρηματιστηριακών τιμών (άνευ προσαρμογών) σε οργανωμένες αγορές για πανομοιότυπα στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Αυτή η κατηγορία περιλαμβάνει μετοχές και ομόλογα διαπραγματεύσιμα σε χρηματιστήρια ή σε χρηματαγορές, καθώς και παράγωγα.

Στο Επίπεδο 2 η αποτίμηση διενεργείται με την εισαγωγή μεταβλητών εκτός των εισηγμένων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1, που θεωρούνται άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμες. Το επίπεδο αυτό περιλαμβάνει εξωχρηματιστηριακά παράγωγα (OTC), ομόλογα και μετοχές, η αποτίμηση των οποίων βασίζεται σε καμπύλες επιτοκίων ή τιμές οι οποίες είναι παρατηρήσιμες και δεν ανήκουν στο Επίπεδο 1.

Στο Επίπεδο 3 η αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων διενεργείται με την εισαγωγή μεταβλητών που δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς. Το Επίπεδο 3 περιλαμβάνει μετοχές που επιμετρούνται στην εύλογη αξία, παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα και επενδύσεις σε ακίνητα. Οι μετοχές και τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα του Επιπέδου 3 δεν διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά ή δεν υπάρχουν άλλες παρατηρήσιμες τιμές για να προσδιοριστεί η εύλογη αξία τους, Ειδικότερα:

#### **Μετοχές και άλλοι τίτλοι μεταβλητής απόδοσης που επιμετρούνται στην εύλογη αξία**

Η αποτίμηση διενεργείται με την εισαγωγή μεταβλητών που δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των εν λόγω μετοχών χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτά μοντέλα και τεχνικές αποτίμησης, κατά περίπτωση, όπως: μοντέλα προεξόφλησης ταμειακών ροών, υπολογισμού των δικαιωμάτων προαιρέσης, συγκρίσιμες συναλλαγές, εκτιμήσεις της εύλογης αξίας στοιχείων ενεργητικού (π.χ. παγίων στοιχείων), καθαρή θέση της εταιρείας, και καθαρή αξία του ενεργητικού και αξία μεριδίων.

### Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα που διακρατούνται από την Εταιρεία, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά, ή δεν υπάρχουν παρατηρήσιμες τιμές για να προσδιοριστεί η εύλογη αξία τους, αποτιμώνται μέσω μοντέλων αποτίμησης που έχει αναπτύξει η Τράπεζα ενσωματώνοντας μεταβλητές που δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς, και περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 3.

Κατά συνέπεια, η εύλογη αξία τους προσδιορίζεται βάσει τεχνικών αποτίμησης με βασικές παραμέτρους: α) την υποκείμενη μετοχή, β) τη διακύμανση της υποκείμενης μετοχής, γ) τα επιτόκια και δ) τα πιστωτικά περιθώρια.

### 4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεκτάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

#### Φόρος Εισοδήματος-Αναβαλλόμενη φορολογία

Απαιτείται κρίση από την Εταιρεία για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν ο τελικός φόρος είναι διαφορετικός από τον αρχικώς αναγνωρισθέντα, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου. Η Εταιρεία αναγνωρίζει αναβαλλόμενους φόρους επί των προσωρινών φορολογικών διαφορών, λαμβάνοντας υπόψη τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για τα εισοδήματα, που αποτελούν αντικείμενο του φόρου, διαχωρίζοντάς τα από αυτά που απαλλάσσονται και συνεκτιμώντας παράλληλα τα μελλοντικά οφέλη αλλά και τις υποχρεώσεις από φόρους. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανό να υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση. Κατά τη διαδικασία υπολογισμού και αξιολόγησης της ανακτησιμότητας των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων, λαμβάνονται υπόψη οι καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εξέλιξη των φορολογικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας στο ορατό μέλλον.

#### Απομείωση αξίας απαιτήσεων

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων-υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές από τις απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων είτε σε συλλογική βάση (collective assessment) είτε σε μεμονωμένη βάση (individual assessment), λαμβάνοντας υπόψη τη σημαντικότητα ενός ανοίγματος. Οι υπολογισμοί αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς βασίζονται σε μια σειρά από παραμέτρους όπως, έκθεση κατά την αθέτηση (EAD), πιθανότητα αθέτησης (PD), ζημιά δεδομένης της αθέτησης (LGD), κλπ., οι οποίες ενσωματώνουν την άποψη της Διοίκησης για τις μελλοντικές συνθήκες.

#### Προσδιορισμός εύλογης αξίας ακινήτων

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε ετήσια βάση στην εύλογη αξία όπως αυτή προσδιορίζεται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του ακινήτου. Για τα ακίνητα που δεν εκτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, η εύλογη αξία προσδιορίζεται με μεθοδολογία που βασίζεται σε τιμές από πραγματοποιηθείσες εκτιμήσεις. Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Εάν μία επένδυση σε ακίνητο μετατραπεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενη τότε κατηγοριοποιείται στα ενσώματα πάγια και η εύλογη αξία της κατά την ημερομηνία της αλλαγής θεωρείται ως το νέο κόστος.

Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα εξετάζονται για απομείωση αξίας όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες παρέχουν ενδείξεις, ότι η λογιστική αξία ενδέχεται να μην είναι ανακτήσιμη. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας του ενσώματου παγίου στοιχείου, μειωμένης κατά τις δαπάνες για την πώλησή του και της αξίας λόγω χρήσης.

Τα αποθέματα ακινήτων αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ του κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης, μείον τα έξοδα πώλησης. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του ακινήτου.

Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αντανακλούν εισοδήματα από τρέχουσες μισθώσεις, καθώς και παραδοχές για μελλοντικά μισθώματα, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

Για τα ακίνητα, των οποίων η αξία δεν κρίνεται μεμονωμένα σημαντική, η εύλογη αξία ενδέχεται να προσδιορίζεται με την εφαρμογή των ίδιων ως άνω μεθοδολογιών ή με την αναγωγή των συμπερασμάτων των εκτιμήσεων, σε ομάδες επενδύσεων, που έχουν ομοειδή χαρακτηριστικά.

#### Προσδιορισμός εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των παραγώγων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά χρησιμοποιούνται τεχνικές αποτίμησης με βασικές παραμέτρους: α) την υποκείμενη μετοχή, β) τη διακύμανση της υποκείμενης μετοχής, γ) τα επιτόκια και δ) τα πιστωτικά περιθώρια.

#### 5. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αποτελούνται από :

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Έσοδα από τόκους χρηματοδοτικών μισθώσεων	21.713	19.040
Έσοδα από τόκους υπερημερίας	2.955	1.836
Έσοδα από τόκους καταθέσεων	136	84
<b>Σύνολο</b>	<b>24.804</b>	<b>20.961</b>

Ανάλυση εσόδου χρηματοδοτικών μισθώσεων με βάση την ποιότητα:

	<u>31/12/2018</u>			
	Στάδιο 1&2	Στάδιο 3	Στάδιο POCI	Σύνολο
Δάνεια προς επιχειρήσεις	8.173	10.137	3.403	21.713
<b>Σύνολο</b>	<b>8.173</b>	<b>10.137</b>	<b>3.403</b>	<b>21.713</b>

Το μέσο επιτόκιο του χαρτοφυλακίου για το 2018 ανέρχεται σε 3,5%.

#### 6. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Έσοδα από ενοίκια των Επενδύσεων σε Ακίνητα	4.530	2.981
<b>Σύνολο</b>	<b>4.530</b>	<b>2.981</b>

Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση των μελλοντικών μισθωμάτων:

Ποσά σε €	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Έως 1 έτος	5.232	3.258
Από 1 έως 5 έτη	11.410	7.641
Πάνω από 5 έτη	8.350	3.238

#### 7. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά έσοδα αποτελούνται από :

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Έσοδα από προμήθειες	253	55
Έσοδα από μετακυλιόμενα έξοδα σε πελάτες	66	620
Λοιπά έκτακτα και ανόργανα έσοδα	998	963
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	141	698
<b>Σύνολο</b>	<b>1.458</b>	<b>2.335</b>

Για τη χρήση 2017 στα Λοιπά έσοδα έχει καταχωρηθεί ποσό € 0,7 εκατ. από αχρησιμοποίητες προβλέψεις για φορολογικές διαφορές, έπειτα από την ολοκλήρωση φορολογικού ελέγχου που αφορούσε τις χρήσεις 2008, 2009 και 2010.

## 8. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

	31/12/2018	31/12/2017
Έξοδα από τόκους ομολογιακών δανείων	13.679	13.704
<b>Σύνολο</b>	<b>13.679</b>	<b>13.704</b>

Το μέσο επιτόκιο για το 2018 ανήλθε σε 2,25% (2017: 2,25%).

## 9. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

	31/12/2018	31/12/2017
Μισθοί και έξοδα προσωπικού	998	941
Επιβαρύνσεις κοινων. Φύσης για συντάξεις	308	195
Πρόγραμμα Εθελούσιας Αποχώρησης	0	65
Δαπάνες παροχών μετά την συνταξιοδότηση και λοιπά	(37)	(2)
<b>Σύνολο</b>	<b>1.268</b>	<b>1.199</b>

Το προσωπικό της Εταιρείας κατά την 31/12/2018 αριθμεί 30 άτομα ( 2017 :30 άτομα).

## 10. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά έξοδα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος της Εταιρείας αποτελούνται από:

	31/12/2018	31/12/2017
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	930	1.473
Παροχές τρίτων	1.136	675
Τέλη και λοιποί φόροι	2.441	1.749
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	0	156
Απομείωση εύλογης αξίας απαιτήσεων (σημ. 13)	319	22.704
Διάφορα έξοδα	830	730
<b>Σύνολο</b>	<b>5.656</b>	<b>27.486</b>

## 11. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	31/12/2018	31/12/2017
Φόρος εισοδήματος	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (σημ. 19 )	(2.575)	4.992
<b>Σύνολο</b>	<b>(2.575)</b>	<b>4.992</b>
	31/12/2018	31/12/2017
<b>Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ</b>	<b>35.839</b>	<b>(38.641)</b>
Φόρος υπολογισμένος με βάση τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	(10.394)	(11.206)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(654)	5.401
Διαφορές επί των οποίων δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	9.606	9.355
Προσωρινές Διαφορές προηγούμενων χρήσεων επί των οποίων υπολογίστηκε αναβαλλόμενος φόρος την τρέχουσα χρήση	-	-
Φορολογικές ζημιές οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν κατά την τρέχουσα χρήση και για τις οποίες δεν είχε υπολογιστεί αναβαλλόμενος φόρος	(1.133)	1.442
<b>Σύνολο</b>	<b>(2.575)</b>	<b>4.992</b>

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή 29%. Για το έτος 2019 ο συντελεστής θα διαμορφωθεί στο 28%.

Η δήλωση φορολογίας εισοδήματος υποβάλλεται σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημίες που δηλώνονται παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγχουν τα βιβλία και στοιχεία του φορολογουμένου και εκδοθεί η τελική έκθεση ελέγχου.

Οι φορολογικές δηλώσεις για τις χρήσεις μέχρι και 2010 έχουν εξετασθεί από τις Φορολογικές Αρχές, ο φορολογικός έλεγχος για τις οποίες ολοκληρώθηκε εντός του 2017. Η Εταιρεία έχει σχηματίσει τις ανάλογες προβλέψεις, οι οποίες έχουν ενσωματωθεί στη γραμμή «Λοιπές Προβλέψεις».

Για τα έτη 2011 έως 2015 εκδόθηκε η έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης από τους ορκωτούς ελεγκτές όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παράγραφο 5 Ν. 2238/1994 με θέμα έμφασης για το έτος 2011 για το οποίο έχει διενεργηθεί η ανάλογη πρόβλεψη. Η Εταιρεία υποβάλει φορολογική δήλωση με τις πρόνοιες των οικείων νόμων και ο φορολογικός της ισολογισμός διαφοροποιείται από αυτόν των ΔΠΧΑ.

Όσον αφορά το 2016, ο Νόμος 4174/2013 τροποποιήθηκε μετά την ψήφιση του Νόμου 4410/2016 που προβλέπει ότι, από το 2016 και μετέπειτα, η έκδοση της Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης είναι προαιρετική.

Η Φορολογική Αρχή διατηρεί το δικαίωμα να προβεί σε φορολογικό έλεγχο, εντός του θεσπισθέντος πλαισίου όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 36 του Νόμου 4174/2013. Ο Φορολογικός Έλεγχος του οικονομικού έτους 2016 έχει ολοκληρωθεί και η Έκθεση φορολογικής Συμμόρφωσης εκδόθηκε χωρίς επιφύλαξη. Επιπλέον ολοκληρώθηκε ο έλεγχος για το 2017 από την DELOITTE και η Εταιρεία έλαβε την Έκθεση φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη. Ο Φορολογικός Έλεγχος του οικονομικού έτους 2018 είναι σε εξέλιξη.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί όλων των προσωρινών φορολογικών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται να ισχύουν κατά τον χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης, όπως αναφέρεται παραπάνω.

## 12. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα χρηματικά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2018	31/12/2017
Ταμείο	1	1
Καταθέσεις όψεως στην Τράπεζα Πειραιώς	1.925	1.454
Κατάθεση προθεσμίας στην Τράπεζα Πειραιώς	35.000	20.000
<b>Σύνολο</b>	<b>36.926</b>	<b>21.455</b>

## 13. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

	31/12/2018	31/12/2017
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		
Εκ των οποίων:		
Μικρές/Μεσαίες Επιχειρήσεις	722.436	804.571
Μεγάλες Επιχειρήσεις	180.324	202.583
Ενδοιμιλικές απαιτήσεις	4	-
<b>Σύνολο απαιτήσεων προ προβλέψεων</b>	<b>902.764</b>	<b>1.007.154</b>
Πρόβλεψη για απομείωση απαιτήσεων		
Εκ των οποίων:		
Μικρές/Μεσαίες Επιχειρήσεις	311.651	347.804
Μεγάλες Επιχειρήσεις	37.078	35.088
<b>Σύνολο προβλέψεων</b>	<b>348.729</b>	<b>382.892</b>
<b>Σύνολο απαιτήσεων μετά προβλέψεων</b>	<b>554.036</b>	<b>624.262</b>

Τα ποσά για την συγκριτική περίοδο 2017 έχουν αναμορφωθεί. Σχετική αναφορά γίνεται στη σημείωση 27.

Η κίνηση της πρόβλεψης για απομείωση απαιτήσεων, αναλύεται ως εξής:

**Υπόλοιπο την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017**

**267.608**

Προβλέψεις απομείωσης 1/1/2017 – 31/12/2017	22.388
Διαγραφές	(88.903)
Προβλέψεις αγορασθέντων συμβάσεων leasing	176.618
Μεταφορά προβλέψεων	5.181
<b>Υπόλοιπο την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>382.892</b>

**Υπόλοιπο την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2018 (Σημ. 13)**

**382.892**

Προβλέψεις απομείωσης 1/1/2018 – 31/12/2018	(28.342)
Διαγραφές	(32.755)
Επίπτωση 1ης εφαρμογής IFRS 9	33.521
unwind	(8.047)
Λοιπές κινήσεις	1.459
<b>Υπόλοιπο την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 (Σημ. 13)</b>	<b>348.729</b>

Κατά την αξιολόγηση του συνόλου των απαιτήσεων την 31/12/2018, έλαβαν σε ατομική βάση πρόβλεψη, υπόλοιπα απαιτήσεων ποσού € 452.742 χλ. και σε συλλογική βάση υπόλοιπα απαιτήσεων ποσού € 450.022 χλ.

Μέσω της Συμφωνίας Πώλησης και Μεταφοράς Περιουσιακών Στοιχείων που υπογράφηκε μεταξύ της Τράπεζας Κύπρου και της Τράπεζας Πειραιώς την 26 Μαρτίου 2013 μεταφέρθηκαν όλες οι χρηματοδοτικές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις για επισφάλειες.

Την 29/12/2014 υπεγράφη Ιδιωτικό Συμφωνητικό – Μνημόνιο Αμοιβαίας Κατανόησης μεταξύ των Τραπεζών Κύπρου και Πειραιώς, καθώς και τη Κύπρου Leasing, βάσει του οποίου συμφωνήθηκε ότι θα μεταβιβαστούν οι μετοχές της Εταιρείας στην Πειραιώς με συγκεκριμένους όρους.

Στις 6 Φεβρουαρίου 2015 μεταβιβάστηκαν οι μετοχές της Εταιρείας στην Τράπεζα Πειραιώς με την υπογραφή σχετικού Ιδιωτικού Συμφωνητικού. Εν συνεχείᾳ παραιτήθηκαν τα μέλη του Δ.Σ. και ορίστηκε νέο από τον καινούριο μέτοχο την Τράπεζα Πειραιώς.

Στις 27 Ιουλίου 2015 υπογράφηκε ιδιωτικό συμφωνητικό με το οποίο επικυρώνονται οι όροι των προηγούμενων συμφωνιών και συμφωνητικών και η οποία περιλαμβάνει και όρους σύμφωνα με τους οποίους οι κίνδυνοι και τα οφέλη των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις οι οποίες είχαν αρχικά δημιουργηθεί από την Εταιρεία, μεταφέρονται από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. στην Κύπρου Χρηματοδοτικές μισθώσεις Α.Ε. Ως εκ τούτου και με βάση τις διατάξεις του ΔΔΠ 39 αναφορικά με την αναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, την 31/7/2015 η Εταιρεία αναγνώρισε απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αξίας € 646.266 χλ. εκ των οποίων ποσό € 39,7εκατ. περίπου αφορά σε προσαρμογή εύλογης αξίας και είχε περιληφθεί στη γραμμή «Λοιπά έσοδα». Η ετήσια απόσβεση του εν λόγω ποσού εμφανίζεται μειωτικά των χρηματοοικονομικών εσόδων. Για το 2017, το ποσό της προαναφερθείσας ετήσιας απόσβεσης ανέρχεται σε € 1,95 εκατ. Επιπλέον, εντός του 2017 διενεργήθηκε απομείωση € 22,7 εκατ. και έχει επιβαρύνει τα λοιπά έξοδα, οπότε το συνολικό ποσό της προσαρμογής της εύλογης αξίας για το 2017 ανήλθε σε € 24,6 εκατ. Το εναπομένον ποσό την 31/12/2017 ανέρχεται σε € 5,5 εκατ. Το 2018 το ποσό της ετήσιας απόσβεσης ανήλθε σε € 1,58 εκατ. και επιπλέον διενεργήθηκε απομείωση € 319 χλ. Το εναπομένον ποσό την 31/12/2018 ανέρχεται σε € 3,6 εκατ.

Επίσης, εντός του 2017 υπεγράφη ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της μητρικής Τράπεζα Πειραιώς και της Εταιρείας περί μεταβίβασης δικαιωμάτων και υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης απορρέουσες από τη συμφωνία που συνάφθηκε στις 26/03/2013 μεταξύ Κυπριακής Τράπεζας και της Τράπεζα Πειραιώς.

Παρατίθεται ανάλυση ανά είδος χρηματοδοτούμενου παγίου.

Ανά είδος χρηματοδοτούμενου παγίου	31/12/2018	31/12/2017
ΑΚΙΝΗΤΑ	515.506	582.324
ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ	13.192	11.883
ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΑ ΙΧ	861	822
ΦΟΡΤΗΓΑ	19.436	21.643
ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	5.041	7.590
<b>Σύνολο</b>	<b>554.036</b>	<b>624.262</b>

Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναλύονται, με βάση το χρόνο που καθίστανται ληξιπρόθεσμες, ως ακολούθως:

Μεικτές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	31/12/2018	31/12/2017
Εντός ενός έτους	336.881	254.817
Από ένα έως πέντε έτη	41.634	117.117
Άνω των πέντε ετών	632.205	765.552
	<b>1.010.720</b>	<b>1.137.486</b>
Έσοδο τόκων μη δεδουλευμένο	(107.956)	(130.333)
	<b>902.764</b>	<b>1.007.154</b>

Καθαρές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις προ προβλέψεων	31/12/2018	31/12/2017
Εντός ενός έτους	336.796	236.105
Από ένα έως πέντε έτη	39.845	55.013
Άνω των πέντε ετών	526.123	716.036
	<b>902.764</b>	<b>1.007.154</b>

Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις μετά προβλέψεων αναλύονται κατά νόμισμα, ως ακολούθως:

Νόμισμα	31/12/2018	31/12/2017
Ευρώ	538.451	608.367
Ελβετικό Φράγκο	15.585	15.895
	<b>554.036</b>	<b>624.262</b>

#### 14. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Η Εταιρεία το 2018 έχει αναγνωρίσει ως επενδύσεις σε ακίνητα εύλογης αξίας € 116.137 χιλ. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2018, μεταφέρθηκαν στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων πάγια περιουσιακά στοιχεία ποσού € 7.443 χιλ. (2017: € 14.862 χιλ.) τα οποία πληρούν τις προϋποθέσεις και τα κριτήρια που θέτει το ΔΛΠ 40.

Επίσης μεταφέρθηκε από την κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων στην κατηγορία λοιπών στοιχείων ενεργητικού ποσό ύψους € 3.532 χιλ. καθώς δεν πληρούνταν οι προϋποθέσεις του ΔΛΠ 40.

Υπόλοιπο έναρξης	31/12/2018	31/12/2017
Προσθήκες	8.386	26.240
Πωλήσεις	(1.266)	(92)
Μεταφορά από αποθέματα	7.443	14.862
Κέρδος/(Ζημιά) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.480	497
<b>Υπόλοιπο λήξης</b>	<b>116.137</b>	<b>100.094</b>

Η έυλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ποσού 1.480 χιλ. έχει κατηγοριοποιηθεί στο 3<sup>ο</sup> επίπεδο ιεράρχησης εύλογης αξίας.

## 15. ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Καθαρή αξία αποθεμάτων	92.260	82.151
Απαιτήσεις από Τράπεζα Κύπρου Λτδ	2.003	1.980
Λοιπά	23.447	2.742
<b>Σύνολα</b>	<b>117.710</b>	<b>86.873</b>

Η καθαρή αξία αποθεμάτων παγίων αναλύεται ως εξής:

Αξία την 01/01/2017	49.090
Προσθήκες	48.557
Μεταφορά σε επενδυτικά	(14.862)
Προβλέψεις απομείωσης	(634)
<b>Καθαρή Αξία την 31/12/2017</b>	<b>82.151</b>

Αξία την 01/01/2018	82.151
Προσθήκες	21.719
Μεταφορά σε επενδυτικά	(7.443)
Προβλέψεις απομείωσης	(4.168)
<b>Καθαρή Αξία την 31/12/2018</b>	<b>92.260</b>

Οι ανακτήσεις αφορούν την αξία ανακτημένων ακινήτων, λόγω αδυναμίας των πελατών της Εταιρείας να εξοφλήσουν τις οφειλές τους.

Οι απαιτήσεις από Τράπεζα Κύπρου Λτδ αφορούν κυρίως απαίτηση από φόρους τους οποίους η Εταιρεία κατέβαλε αλλά αφορούν την περίοδο κατά την οποία η Τράπεζα Κύπρου Λτδ ήταν μέτοχος της Εταιρείας και την βαρύνουν βάση συμφωνίας. Τα λοιπά έσοδα εισπρακτέα προέρχονται κυρίως από απαιτήσεις που η Εταιρεία παρουσιάζει από συνδεδεμένες εταιρείες και που γίνεται σχετική αναφορά στη σημείωση 23.

Τα ποσά για την συγκριτική περίοδο 2017 έχουν αναμορφωθεί. Σχετική αναφορά γίνεται στη σημείωση 27.

## 16. ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Η κίνηση των λοιπών προβλέψεων αναλύεται ως εξής:

	<b>Προβλέψεις</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>5.068</b>
Προβλέψεις χρήσης / Αντιλογισμός προβλέψεων	(698)
Χρησιμοποιημένες προβλέψεις	(2.478)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>1.892</b>

	<b>Προβλέψεις</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>1.892</b>
Προβλέψεις χρήσης / Αντιλογισμός προβλέψεων	550
Χρησιμοποιημένες προβλέψεις	-
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>2.441</b>

Στη χρήση 2017 χρησιμοποιήθηκε ποσό € 2,5 εκατ. για κάλυψη φορολογικών διαφορών από την ολοκλήρωση φορολογικού ελέγχου που αφορούσε τις χρήσεις 2008, 2009 και 2010 και ποσό € 0,7 εκατ. καταχωρίθηκε στα λοιπά έσοδα.

Το υπόλοιπο ποσό € 2,4 εκατ. την 31/12/2018, έχει ληφθεί ως πρόβλεψη κυρίως για πιθανές πληρωμές πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων και για απαιτήσεις από λειτουργικές μισθώσεις.

## 17. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης αναλύονται ως ακολούθως:

	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Προμηθευτές	89	723
Πιστωτές διάφοροι	224	290
Ληφθείσες εγγυήσεις	306	289
Παρακρατηθέντες φόροι και εισφορές	802	438
Λοιπές υποχρεώσεις	133.048	143.252
	<b>134.470</b>	<b>144.993</b>

Στο υπόλοιπο των λοιπών υποχρεώσεων περιλαμβάνεται ποσό € 124,1 εκατ. που αφορά αγορά συμβάσεων leasing βάσει ιδιωτικού συμφωνητικού μεταξύ της μητρικής Τράπεζα Πειραιώς και της Εταιρείας περί μεταβίβασης δικαιωμάτων και υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης απορρέουσες από τη συμφωνία που συνάφθηκε στις 26/03/2013 μεταξύ Κυπριακής Τράπεζας και της Τράπεζα Πειραιώς.

## 18. ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

Τα ομολογιακά δάνεια αναλύονται ως ακολούθως :

	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Ομολογιακό δάνειο αποπληρωτέο μετά από ένα έτος	-	-
Βραχυπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια αποπληρωτέα σε ένα έτος	597.797	597.323
Τόκοι ομολογιακών δανείων αποπληρωτέα σε ένα έτος	2.147	2.582
<b>Σύνολα</b>	<b>599.944</b>	<b>599.905</b>

Οι παραπάνω εκδόσεις Ομολογιακών δανείων έχουν εγκριθεί από έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της Εταιρείας όπως προβλέπεται από τη σχετική νομοθεσία και αναλύονται ως ακολούθως:

1)Ομολογιακό δάνειο σε Ευρώ το οποίο αποτελείται από 585.000.000 ομολογίες ποσού 1,00 Ευρώ έκαστη και το μέσο επιτόκιο του δανεισμού σε Ευρώ για το έτος 2018 ανέρχεται σε 2,25% (2017:2,25%). Το επιτόκιο υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 2,25%.

2)Ομολογιακό δάνειο σε CHF το οποίο αποτελείται από 14.421.000 ομολογίες ποσού 1,00 CHF έκαστη και το μέσο επιτόκιο του δανεισμού σε CHF για το έτος 2018 ανέρχεται σε 2,50% (2017:2,50%). Το επιτόκιο υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Libor πλέον περιθωρίου 2,50%.

Η Εταιρεία ολοκλήρωσε τις διαδικασίες για την ανανέωση του τραπεζικού της δανεισμού από την Μητρική Εταιρεία, Τράπεζα Πειραιώς. Ειδικότερα, την 26/8/2019 ανανεώθηκε το ομολογιακό της δάνειο σε ευρώ ποσού € 585.000 χιλ., το οποίο έληξε στις 30/8/2019 με νέα ημερομηνία λήξης την 31/8/2021. Επίσης την 26/8/2019 ανανεώθηκε το ομολογιακό της Δάνειο σε CHF ποσού 14.421 χιλ., το οποίο έληξε στις 30/8/2019 με νέα ημερομηνία λήξης την 31/8/2021.

## 19. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρέχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες.

**ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.**  
**Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2018**  
**Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)**

**31/12/2018      31/12/2017**

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	17.808	17.777
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(9.904)	(7.284)
<b>Σύνολο αναβαλλόμενης φορολογίας</b>	<b>7.904</b>	<b>10.493</b>

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση είναι η παρακάτω:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	5.501	
Πίστωση / (Χρέωση) στο ίδια κεφάλαια	0	
Πίστωση / (Χρέωση) στο αποτέλεσμα (σημ. 11 φόρος εισοδήματος)	4.992	
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου την 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>10.493</b>	

**Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018**

Πίστωση / (Χρέωση) στο ίδια κεφάλαια	(14)	
Πίστωση / (Χρέωση) στο αποτέλεσμα (σημ. 11 φόρος εισοδήματος)	(2.575)	
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου την 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>7.904</b>	

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί όλων των προσωρινών φορολογικών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται να ισχύουν κατά τον χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης, όπως αναφέρεται παραπάνω. Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία έχει προβεί σε αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης, ποσού € 7.904 χιλ. καθώς με τα μέχρι στιγμής δεδομένα, η ανακτησιμότητα της κρίνεται λογική.

Παρατίθεται ανάλυση με την διαμόρφωση του αναβαλλόμενου φόρου :

<b>Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις</b>	<b>31/12/2017</b>	
Απομείωση αξίας απαιτήσεων	17.695	
Υποχρεώσεις παροχών εξόδου από την υπηρεσία	82	
<b>Σύνολο</b>	<b>17.777</b>	

**Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις**

Απομειώσεις και αποσβέσεις παγίων	(6.303)	
Λοιπές απαιτήσεις	(980)	
Λοιπές υποχρεώσεις	-	
<b>Σύνολο</b>	<b>(7.284)</b>	
<b>Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις</b>	<b>10.493</b>	

<b>Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις</b>	<b>31/12/2018</b>	
Απομείωση αξίας απαιτήσεων	17.766	
Υποχρεώσεις παροχών εξόδου από την υπηρεσία	42	
<b>Σύνολο</b>	<b>17.808</b>	

**Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις**

Απομειώσεις και αποσβέσεις παγίων	(9.015)	
Λοιπές απαιτήσεις	(888)	
Λοιπές υποχρεώσεις	0	
<b>Σύνολο</b>	<b>(9.904)</b>	
<b>Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις</b>	<b>7.904</b>	

Για την χρήση του 2018 η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται με βάση το συντελεστή 29%.

## 20. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

### Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού

Το προσωπικό της Εταιρείας καλύπτεται από προγράμματα καθορισμένων παροχών. Για όλο το προσωπικό υπάρχει πρόγραμμα αποζημίωσης σε περίπτωση απόλυσης και για εφάπαξ καταβολή αποζημίωσης κατά τη συνταξιοδότηση, με συντελεστές που καθορίζει η Ελληνική εργατική νομοθεσία και είναι πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Το ποσό της αποζημίωσης εξαρτάται από τον χρόνο προϋπηρεσίας και τις αποδοχές του εργαζόμενου την ημέρα της απόλυσης ή συνταξιοδότησης του. Αν ο εργαζόμενος παραμείνει στην Εταιρεία μέχρι να συνταξιοδοτηθεί δικαιούται ποσό εφάπαξ ίσο με το 40% της αποζημίωσης, που θα έπαιρνε αν απολύσταν την ίδια ημέρα. Ο ελληνικός εμπορικός νόμος προβλέπει ότι οι εταιρίες θα πρέπει να σχηματίσουν πρόβλεψη, που αφορά το σύνολο του προσωπικού και τουλάχιστον για την υποχρέωση, που δημιουργείται επί της αποχώρησης λόγω συνταξιοδότησης (40% επί της συνολικής υποχρέωσης).

Οι πίνακες που ακολουθούν εμφανίζουν την σύνθεση της καθαρής δαπάνης για τη σχετική πρόβλεψη που καταχωρίθηκε στα αποτελέσματα για το έτος και την κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού που παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

**31/12/2018      31/12/2017**

#### **Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης :**

Παρούσα αξία υποχρεώσεων	143	284
Μη καταχωρηθέντα αναλογιστικά κέρδη/ (ζημιές)	-	-
<b>Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>	<b>143</b>	<b>284</b>

#### **Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων**

Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	17	18
Χρηματοοικονομικό κόστος	5	5
<b>Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	<b>21</b>	<b>23</b>
Αναγνώριση προϋπολογισμένου κόστους υπηρεσίας	-	(20)
Καταβαλόμενες αποζημιώσεις	(104)	(46)
Ζημιά/Κέρδος κατά την τακτοποίηση/περικοπή /λήξη	(59)	41
<b>Συνολική Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	<b>(141)</b>	<b>(2)</b>

#### **Ανάλυση της υποχρέωσης που αναγνωρίσθηκε στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

Υποχρέωση καθορισμένων παροχών – έναρξη χρήσης	284	284
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	17	18
Χρηματοοικονομικό κόστος	5	5
Καταβαλόμενες αποζημιώσεις	(104)	(46)
Ζημιά / (Κέρδος) κατά την τακτοποίηση / περικοπή / Λήξη	(59)	42
Κόστος προυπηρεσίας	-	(20)
Αναλογιστικά Κέρδη / Ζημιές	-	1
<b>Συνολική Επίδραση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>	<b>143</b>	<b>284</b>

#### **Αναπτροσαρμογές**

Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	4	7
Υποχρέωση λόγω προϋπηρεσίας	(4)	(8)
<b>Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος</b>	<b>0</b>	<b>(1)</b>

**Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

Καθαρή αξία στο Ισόλογισμό – έναρξη χρήσης	284	284
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	(141)	(2)
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	-	1
<b>Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>	<b>143</b>	<b>284</b>

Η παρούσα αξία των υποχρεώσεων υπολογίζεται επίσια, με την αναλογιστική Μέθοδο Προβεβλημένης Πιστωτικής Μονάδας (Projected Unit Credit Method) από ανεξάρτητους αναλογιστές.

Οι κυριότερες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν κατά την αναλογιστική εκτίμηση παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,77%	1,63%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,75%	1,75%
Ποσοστό πληθωρισμού	1,75%	1,75%

**Ποσοστιαία αλλαγή στην υποχρέωση DBO**

Παροχή	Επιτόκιο	Επιτόκιο	Αύξηση	Αύξηση
	προεξόφλησης	προεξόφλησης	αποδοχών	Αποδοχών
	+0,5%	-0,5%	+0,5%	-0,5%
Παροχή v. 2112	-10,1%	11,4%	11,3%	-10,1%

**21. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

	Αριθμός μετοχών (σε τμχ)	Κοινές Μετοχές	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>4.195.000</b>	<b>104.539</b>	<b>224.268</b>	<b>328.807</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>4.195.000</b>	<b>104.539</b>	<b>224.268</b>	<b>328.807</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>4.195.000</b>	<b>104.539</b>	<b>224.268</b>	<b>328.807</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>4.195.000</b>	<b>104.539</b>	<b>224.268</b>	<b>328.807</b>

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2018 ανέρχεται σε € 104.539 χλ, είναι πλήρως καταβεβλημένο και αποτελείται από 4.195.000 κοινές ονομαστικές μετοχές αξίας € 24,92 εκάστη, αμετάβλητο από την 31 Δεκεμβρίου 2015.

Όπως ορίζει η Πράξη Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος 2622 / 21/12/2009, για τις ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, το ύψος των ιδίων κεφαλαίων δεν επιτρέπεται να υπολείπεται του ήμισυ του εκάστοτε ισχύοντος για τα πιστωτικά ιδρύματα, ήτοι, σήμερα, εννέα εκατομμύρια ευρώ, καθ' όλη τη διάρκεια της λειτουργίας τους.

**22. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ**

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b>Υπόλοιπο 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου</b>	<b>1.734</b>	<b>1.993</b>
Αφορολόγητα αποθεματικά	-	(257)
Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	(14)	(2)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>1.720</b>	<b>1.734</b>

Τα Αποθεματικά κατά την 31 Δεκεμβρίου αναλύονται ως εξής:

	31/12/2018	31/12/2017
Τακτικό αποθεματικό	1.685	1.685
Αφορολόγητα αποθεματικά	-	-
Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	35	49
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>1.720</b>	<b>1.734</b>

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν.2190/20 αρ. 44 & 45), η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη, ελάχιστο ποσοστό 5% επήσιως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Την 31 Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία έχει τακτικό αποθεματικό αξίας €1.685 χλ. και δεν σχημάτισε επιπλέον λόγω ζημιών.

Τα αφορολόγητα αποθεματικά προκύπτουν βάσει διατάξεων από τόκους καταθέσεων. Την 31 Δεκεμβρίου 2016 το αφορολόγητο αποθεματικό της Εταιρείας ανήρχετο σε € 257 χλ. Εντός του 2017 μεταφέρθηκε στα αποτελέσματα χρήσης.

Επίσης με 31 Δεκεμβρίου 2018 υπάρχουν αποθεματικά από παροχές μετά την συνταξιοδότηση αξίας €35 χλ.

## 23. ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2018 ανήκει στον Όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς.

Η Εταιρεία διατηρεί καταθέσεις και χρηματοδοτείται από την μητρική της Τράπεζα.

Συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται:

- α) Τα Μέλη του Δ.Σ. και πρόσωπα που κατέχουν κύριες Διοικητικές θέσεις.
- β) Τα πλησιέστερα μέλη και οικονομικά εξαρτώμενα μέλη (σύζυγοι, τέκνα, κ.α.) των μελών του Δ.Σ. και των προσώπων που κατέχουν κύριες Διοικητικές θέσεις.
- γ) Η Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ ως ο μοναδικός μέτοχος.
- δ) Οι Εταιρείες οι οποίες τελούν υπό τον έλεγχο της Τράπεζας Πειραιώς.
- ε) Οι εταιρείες στις οποίες τα μέλη του Δ.Σ και της Διοίκησης της Εταιρείας συμμετέχουν με ποσοστό μεγαλύτερο από 20%.

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν γίνει με τους συνήθεις εμπορικούς όρους που ακολουθεί η Εταιρεία της Τράπεζας Πειραιώς για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Οι συναλλαγές αφορούν κυρίως χρηματοδοτικές μισθώσεις εξοπλισμού και μεταφορικών μέσων.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας κατά την περίοδο 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2018 και τα υπόλοιπα την 31η Δεκεμβρίου 2018 με συνδεδεμένες επιχειρήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

### Απαιτήσεις από Τράπεζα Πειραιώς

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία παρουσιάζει απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς € 37.086 χλ. (2017: € 21.455 χλ.), που αφορά κυρίως υπόλοιπα λογαριασμού όψεως και προθεσμιακής κατάθεσης.

### Υποχρεώσεις προς Τράπεζα Πειραιώς

Η Εταιρεία χρηματοδοτείται από την μητρική της Τράπεζα Πειραιώς και με 31 Δεκεμβρίου 2018 παρουσιάζει υπόλοιπο υποχρεώσεων από ομολογιακά δάνεια € 599.944 χλ. (2017: € 599.905 χλ.) και επίσης υπάρχει η υποχρέωση της Εταιρείας προς την Τράπεζα Πειραιώς όπως αναφέρεται στην σημείωση 18.

### Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία παρουσιάζει απαιτήσεις από την ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING A.Ε € 21.610 χλ. (2017: € 2.734 χλ.), που αφορά υπόλοιπα από μεταβιβαζόμενα στοιχεία (τιμολογημένες συμβάσεις leasing).

### Εταιρικές συναλλαγές

Οι συναλλαγές με τον όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς αναλύονται ως εξής:

• ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Οι συνολικές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Μητρική	37.086	21.455
Λοιπές	21.610	2.734
<b>Σύνολο</b>	<b>58.696</b>	<b>24.189</b>

• ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Μητρική	724.005	736.231
Λοιπές	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>724.005</b>	<b>736.231</b>

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις έχουν ως εξής:

• ΕΣΟΔΑ

Έσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις και λοιπά έσοδα	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Εταιρείες	31/12/2018	31/12/2017
Μητρική	219	84
Λοιπές	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>219</b>	<b>84</b>
• ΕΞΟΔΑ		

<u>31/12/2017</u>	<b>ΕΞΟΔΑ</b>	<b>ΛΟΙΠΑ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>
	<b>ΤΟΚΩΝ</b>	<b>ΕΞΟΔΑ</b>	
Μητρική	13.704	12	13.716
Λοιπές	-	165	165
<b>Σύνολο</b>	<b>13.704</b>	<b>177</b>	<b>13.881</b>

<u>31/12/2018</u>	<b>ΕΞΟΔΑ</b>	<b>ΛΟΙΠΑ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>
	<b>ΤΟΚΩΝ</b>	<b>ΕΞΟΔΑ</b>	
Μητρική	13.679	13	13.692
Λοιπές	0	235	235
<b>Σύνολο</b>	<b>13.679</b>	<b>248</b>	<b>13.927</b>

Δεν υπάρχουν συναλλαγές με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ούτε και αμοιβές για την χρήση του 2018 (2017 : € 0).

#### 24. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Στα πλαίσια εκτέλεσης των εργασιών της η Εταιρεία αντιμετωπίζει νομικές διεκδικήσεις από τρίτους, οι οποίες, σύμφωνα με τη Διοίκηση, αλλά και τη Νομική Σύμβουλο της Εταιρείας, δεν αναμένεται να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην λειτουργία και οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018.

#### 25. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Η Εταιρεία διαθέτει μισθωμένα γραφεία στο Μαρούσι, στην οδό Βασ. Σοφίας 1 (Μαρούσι) με μηνιαίο μίσθωμα Ευρώ 2.082,84 με διάρκεια έως την 30/09/2019 και με ετήσια μεταβολή βάσει του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης αυτοκινήτου με μηνιαίο μίσθωμα Ευρώ 400,43 και με διάρκεια έως τα τέλη του 2021.

Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση των μελλοντικών μισθωμάτων:

Ποσά σε €	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Έως 1 έτος	23.551	32.701
Από 1 έως 5 έτη	9.610	18.746
Πάνω από 5 έτη	0	0

## 26. ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΚΛΕΓΜΕΝΩΝ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

Οι αμοιβές του νόμιμου ελεγκτή της Εταιρείας αναλύονται ως εξής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν.4308/2014. Οι αμοιβές της προηγούμενης χρήσεως αφορούν την εταιρία Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.

	31/12/2018	31/12/2017
Τακτικός-υποχρεωτικός έλεγχος	48	70
Φορολογικός έλεγχος	18	18
<b>Σύνολο</b>	<b>66</b>	<b>88</b>

## 27. ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΣΤΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και στην κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας, την 31 Δεκεμβρίου 2017, έχουν γίνει αναμορφώσεις που παρουσιάζονται στους επόμενους πίνακες προκειμένου τα ποσά να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα ποσά της τρέχουσας χρήσης. Συγκεκριμένα, οι <<Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (μετά από προβλέψεις)>> έχουν μειωθεί κατά το ποσό € 2.734 χιλ. το οποίο έχει μεταφερθεί στα <<Λοιπά στοιχεία ενεργητικού>>. Επιπλέον, στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, ποσό € 82.151 χιλ. έχει μεταφερθεί από τα <<Αποθέματα ακινήτων>> στα <<Λοιπά στοιχεία ενεργητικού>>.

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	Κατά την 31/12/2017		
	Δημοσιευμένα ποσά	Αναμορφώσεις	Αναμορφωμένα ποσά
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (μετά από προβλέψεις)	626.996	(2.734)	624.262
Αποθέματα ακινήτων	82.151	(82.151)	0
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	1.988	84.885	86.873
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>843.206</b>	<b>0</b>	<b>843.206</b>
Κατάσταση ταμειακών ροών	Κατά την 31/12/2017		
	Δημοσιευμένα ποσά	Αναμορφώσεις	Αναμορφωμένα ποσά
Μείωση / (αύξηση) από απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13,14,15	8.441	2.734
Μείωση / (αύξηση) από λοιπά περιουσιακά στοιχεία	16	(980)	(2.734)
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος περιόδου</b>	<b>21.455</b>	<b>0</b>	<b>21.455</b>

## 28. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Η Εταιρεία ολοκλήρωσε τις διαδικασίες για την ανανέωση του τραπεζικού της δανεισμού από την Μητρική Εταιρεία, Τράπεζα Πειραιώς. Ειδικότερα, την 26/8/2019 ανανεώθηκε το Ομολογιακό της δάνειο σε ευρώ ποσού € 585.000 χιλ., το οποίο έληξε στις 30/08/2019 με νέα ημερομηνία λήξης την 31/8/2021. Επίσης την 26/8/2019 ανανεώθηκε το Ομολογιακό της Δάνειο σε CHF ποσού 14.421 χιλ. το οποίο έληξε στις 30/8/2019 με νέα ημερομηνία λήξης την 31/8/2021.

Εξ' όσων γνωρίζουμε, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2018 που θα έπρεπε να γνωστοποιηθούν σε αυτές.

Μαρούσι, 29 Οκτωβρίου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΟΙ ΥΠΕΥΘΥΝΟΙ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΟΡΜΑΣ	ΑΝΔΡΕΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ	ΣΥΜΕΩΝ ΠΑΝΤΕΛΙΔΗΣ	ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΤΖΙΕΡΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 247849	Α.Δ.Τ. Λ 018630	Α.Δ.Τ. ΑΚ 578535	Α.Δ.Τ. ΑΝ 166482
		Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε.	Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε.
		A / 8064	A/30270

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

### Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

#### **Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, 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 διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σε αυτές τις ενέργειες.

## Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδύσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύνανται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθόλη τη διάρκεια του ελέγχου.

Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση 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 της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών 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 η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

## Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:
  - a) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί αύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2018.
  - β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.
2. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν τήρησε την καταληκτική προθεσμία σύγκλισης της τακτικής Γενικής Συνέλευσης κατά παρέκκλιση της παραγράφου 1 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018.

Αθήνα, 1 Νοεμβρίου 2019

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

### Δέσποινα Ξενάκη

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 14161

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών  
Φραγκοκληισάς 3α και Γρανικού, 151 25 Μαρούσι, Αθήνα  
Α.Μ ΣΟΕΛ: Ε 120