

ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES



ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

**ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019
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 21η Ιουλίου 2020 και έχει αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση 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	24
4	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	42
5	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ	43
6	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	43
7	ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	44
8	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	44
9	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	44
10	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	44
11	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	44
12	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	45
13	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	45
14	ΔΙΑΚΡΑΤΟΥΜΕΝΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	47
15	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	48
16	ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	48
17	ΛΟΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	49
18	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	49
19	ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ	49
20	ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	50
21	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	51
22	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	53
23	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	53
24	ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	53
25	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	55
26	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	55
27	ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΚΛΕΓΜΕΝΩΝ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ	55
28	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	55
	ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Στην παρούσα έκθεση περιγράφονται συνοπτικά, χρηματοοικονομικές πληροφορίες της Εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.», εφεξής η «Εταιρεία», για τη χρήση του 2019, σημαντικά γεγονότα που διαδραματίστηκαν στην περίοδο και η επίδρασή τους στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που η Εταιρεία ενδέχεται να αντιμετωπίσει στο νέο έτος και τέλος παρατίθενται οι σημαντικές συναλλαγές που καταρτίστηκαν μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών σύμφωνα με το ΔΛΠ 24.

ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Το 2019 η Ελληνική Οικονομία διατήρησε την αναπτυξιακή της δυναμική σημειώνοντας ρυθμούς ανάπτυξης σε όρους πραγματικού ΑΕΠ της τάξης του 1,9% παρά το γεγονός της επιβράδυνσης των οικονομιών της Ευρωζώνης.

Εντός του 2019 σημειώθηκε αξιοσημείωτη βελτίωση στους δείκτες επιχειρηματικής και καταναλωτικής εμπιστοσύνης, αποκλιμάκωση του γενικού ρίσκου της χώρας, ολοκληρωτική άρση των capital controls, ανάκαμψη των επενδύσεων. Κλάδοι με αναπτυξιακή δυναμική ήταν ο τουρισμός, η ενέργεια, το Real Estate, η βιομηχανία με εξαγωγικό προσανατολισμό.

Τα τελευταία δύο χρόνια έχει σημειωθεί ισχυρή ανάκαμψη στην αγορά ακινήτων. Οι τιμές των εμπορικών ακινήτων ενισχύθηκαν 7,2% το 2018 και 5,4% το πρώτο εξάμηνο του 2019, σύμφωνα με τους επίσημους δείκτες τιμών γραφείων της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ)

Οι οίκοι αξιολόγησης Moody's, S&P, και Fitch αναβάθμισαν σταδιακά την πιστοληπτική ικανότητα της χώρας σε B1, BB- και BB αντίστοιχα, ενώ η ανεργία υποχώρησε στο 17,3% σε σχέση με 19,4% το 2018. Η πορεία της Ελληνικής Οικονομίας εξαρτάται άμεσα από τις διεθνείς και εγχώριες συνθήκες, κυρίως λόγω των επιπτώσεων του Covid-19. Το μέγεθος και η διάρκεια της ύφεσης θα αποτελέσουν αποφασιστικούς παράγοντες που θα καθορίσουν τις μακροπρόθεσμες επιπτώσεις της πανδημίας. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις και αξιολογεί σε συνεργασία με την Τράπεζα Πειραιώς τυχόν επιδράσεις στην λειτουργία της.

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

Ο κλάδος χρηματοδοτικής μίσθωσης παρουσίασε αύξηση στην αξία των νέων συμβάσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων που υλοποιήθηκαν εντός του 2019 (€463,2 εκατ.), σε σύγκριση με εκείνες που υλοποιήθηκαν εντός του 2018 (€331,7 εκατ.), ήτοι ποσοστό 39,7% σύμφωνα με τα στοιχεία της Ένωσης Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Ε.Ε.Ε.Χ.Μ.).

Σε επίπεδο υπολειπομένων κεφαλαίων η ελληνική αγορά χρηματοδοτικών μισθώσεων εμφάνισε μείωση της τάξης του 15% περίπου (€3,7 δις το 2019 έναντι 4,4 δις το 2018).

Από 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. και την 31/12/2019 ποσό € 263,5 εκατ.

Το συνολικό αποθεματικό προβλέψεων ποσού € 263,5 εκατ., καλύπτει το 34% του συνολικού χαρτοφυλακίου (2018: 39%).

Τα καθαρά έσοδα τόκων της Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ανήλθαν στη χρήση 2019 σε € 9,93 εκατ. έναντι € 11,13 εκατ. την προηγούμενη χρήση, το σύνολο των καθαρών συνολικών εσόδων σε € 16,08 εκατ. από € 17,11 εκατ. και τα κέρδη προ φόρων και προβλέψεων σε € 9,25 εκατ. έναντι € 10,18 εκατ. το 2018.

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Το σύνολο των Περιουσιακών Στοιχείων της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 751.039 χιλ. έναντι € 832.738 χιλ. το προηγούμενο έτος.

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

Το σύνολο των Υποχρεώσεων της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 634.272 χιλ. έναντι € 736.998 χιλ. την προηγούμενη χρήση. Η Καθαρή Θέση ανέρχεται στο ποσό των € 116.767 χιλ. έναντι των € 95.740 χιλ. το προηγούμενο έτος.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Δείκτης Οικονομικής Διάρθρωσης

Ο δείκτης Συνόλου Ιδίων Κεφαλαίων προς τις Συνολικές Υποχρεώσεις ανέρχεται σε 18,41% την 31 Δεκεμβρίου 2019 έναντι 12,99% την 31 Δεκεμβρίου 2018.

Δείκτης Απόδοσης και Αποδοτικότητας

Ο δείκτης Αποτελέσματα προ Φόρων προς Ίδια Κεφάλαια ανέρχεται σε 20,34% την 31 Δεκεμβρίου 2019 έναντι 37,43% την 31 Δεκεμβρίου 2018.

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας

Ο Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας ανέρχεται σε 20,31% την 31 Δεκεμβρίου 2019 έναντι 16,45% την 31 Δεκεμβρίου 2018.

Η κεφαλαιακή επάρκεια της Εταιρείας εποπτεύεται από την Τράπεζα της Ελλάδος και με πράξη του Διοικητού της Τραπεζής 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 80,79% την 31 Δεκεμβρίου 2019 έναντι 75,17% την 31 Δεκεμβρίου 2018.

Επιπλέον παρουσιάζονται οι κάτωθι χρήσιμες πληροφορίες:

(α) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

Την 31 Δεκεμβρίου 2019, 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 Ν. 4548/2018.

(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 Ν. 4548/2018.

Δεν υφίστανται διαφοροποιήσεις από τα προβλεπόμενα στον Ν. 4548/2018.

(η) Αρμοδιότητα Δ.Σ. για έκδοση νέων μετοχών / αγορά ίδιων μετοχών σύμφωνα με το Ν. 4548/2018.

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 2.21 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ 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, επομένως οι μισθωτές της υπόκεινται εξ αρχής σε διαδικασίες πιστοληπτικής αξιολόγησής τους.

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 αντισυμβαλλόμενους.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικές επιδράσεις της μεταβολής των ισοτιμιών 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 2019 η Εταιρεία είχε χρηματοδότηση ύψους € 509.393 χιλ. από την μητρική Τράπεζα Πειραιώς (2018: €599.944 χιλ.), γεγονός που υποδεικνύει σημαντική εξάρτηση της χρηματοδοτικής υποστήριξης της Εταιρείας από τη μητρική Εταιρεία αναφορικά με την συνέχιση των εργασιών της.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν θα υπάρξει σημαντική επίπτωση στην καθαρή της θέση το 2020 ούτε θα επηρεαστεί η συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας εξαιτίας της πανδημίας Covid-19.

Στην σημείωση 28 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας αναφέρονται αναλυτικά οι εκτιμήσεις της Διοίκησης καθώς και τα μέτρα που έχουν ληφθεί για την αντιμετώπιση της Πανδημίας.

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 2019. 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 (2020) 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 31/12/2019 ανερχόταν σε 28 εργαζομένους (31/12/2018: 30). Οι σχέσεις της Διοίκησης με το προσωπικό είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

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 1/1/2019 – 31/12/2019 επεξηγούνται στη σημείωση 23 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Προοπτικές για το 2020

Η Εταιρεία για το 2020 έχει εστιάσει το ενδιαφέρον της στην διαχείριση του ήδη υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της. Σε συνεργασία με την ΠΕΙΡΑΙΩΣ 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

Η πανδημία covid - 19 οδήγησε σε οικονομικό σοκ με απρόβλεπτες επιπτώσεις στην παγκόσμια και κατ' επέκταση στην ελληνική οικονομία. Το βασικό σενάριο προβλέπει ανάταξη των οικονομιών με μορφοποίηση τύπου V.

Η Ελληνική Κυβέρνηση έλαβε από την εκκίνηση της πανδημίας μέτρα ύψους 3,5% ΑΕΠ (€6,8 δις), με στόχο την στήριξη της οικονομίας .

Ο κλάδος του τουρισμού και οι μεταφορές υφίστανται τα μεγαλύτερα πλήγματα από την επέλευση της πανδημίας, καθώς και ο τομέας της μαζικής εστίασης. Η συνεισφορά του τουρισμού προσεγγίζει το 12% του ονομαστικού Α.Ε.Π.

Η πανδημία οδήγησε στην κατάργηση του πρωτογενούς πλεονάσματος ύψους 3,5% του Α.Ε.Π., την συμμετοχή των Ελληνικών Τραπεζών στο πρόγραμμα Ο.Μ.Τ (OUTRIGHT MONETARY TRANSTACTIONS) με την ενεχυρίαση τίτλων κρατικού χρέους και στην έκδοση Οδηγίας από Ε.Β.Α. για moratorium, όσον αφορά τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια (NPL 'S –NPT'S).

Προτεραιότητα για την εταιρία αποτελεί η προστασία και η ασφάλεια των εργαζομένων, των πελατών και των συνεργατών της. Η εταιρία ήταν έτοιμη από την πρώτη ημέρα και είχε την δυνατότητα απομακρυσμένης πρόσβασης στο γραφείο για όλο το προσωπικό της (τηλεργασία).

Έλαβε δε όλα τα απαραίτητα μέτρα υγιεινής στις εγκαταστάσεις της, σύμφωνα με το Σχέδιο Επιχειρηματικής Συνέχειας (B.C.P.) και τις οδηγίες του Ελληνικού Οργανισμού Δημόσιας Υγείας (Ε.Ο.Δ.Υ.). Στόχος της εταιρίας αποτελεί από την αρχή της κρίσης η θωράκιση του ισολογισμού και η δημιουργία ισχυρού ταμειακού αποθέματος. Τέλος, μερίμνησε για την ανάπτυξη διαδικασίας FAST-TRACK για την ρύθμιση των πληττόμενων επιχειρήσεων .

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 2019, δεν έχουν λάβει χώρα άλλα γεγονότα εκτός από αυτά που αναφέρονται στη σημείωση 28 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων «Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού», για τα οποία θα έπρεπε να γίνουν οι απαιτούμενες λογιστικές εγγραφές ή οι απαιτούμενες γνωστοποιήσεις.

Μαρούσι, 21 Ιουλίου 2020

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΕΛΕΝΗ Χ. ΒΡΕΤΤΟΥ

ΑΝΔΡΕΑΣ Σ. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ

**Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος
 για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019**

	Σημειώσεις	Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31/12/2019	31/12/2018
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5	23.291	24.804
Χρηματοοικονομικά έξοδα	8	(13.366)	(13.679)
Καθαρά έσοδα / (έξοδα) από τόκους		9.925	11.125
Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	6	5.093	4.530
Λοιπά Έσοδα	7	1.060	1.458
Σύνολο καθαρών εσόδων		16.078	17.113
Δαπάνες προσωπικού	9	(1.344)	(1.268)
Λοιπά έξοδα	10	(5.469)	(5.656)
Αποσβέσεις		(13)	(4)
(Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων και προβλέψεων		9.252	10.185
Έσοδο / (έξοδο) πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13	16.156	28.342
Κέρδος/(Ζημιά) από επανεκτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία	15	515	1.480
Προβλέψεις απομείωσης ανακτημένων ακινήτων	16	(2.177)	(4.168)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		23.746	35.839
Φόρος εισοδήματος	11, 20	(2.705)	(2.575)
Κέρδη/(Ζημιές) Χρήσεως		21.041	33.264
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		21.041	33.264

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 11 έως 56 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

**Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης
 της 31 Δεκεμβρίου 2019**

ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Σημειώσεις	31/12/2019	31/12/2018
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	15.113	36.926
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (μετά από προβλέψεις)	13	512.435	554.036
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	14	699	0
Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία		101	25
Επενδυτικά ακίνητα	15	108.873	116.137
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	20	5.203	7.904
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	16	108.615	117.710
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ		751.039	832.738
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	122.783	134.470
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	19	509.393	599.944
Λοιπές προβλέψεις	17	1.911	2.441
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	21	185	143
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		634.272	736.998
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό Κεφάλαιο	22	104.539	104.539
Διαφορά υπέρ το άρτιο	22	224.268	224.268
Τακτικό αποθεματικό	23	1.685	1.685
Αφορολόγητα αποθεματικά	23	0	0
Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	23	21	35
Σωρευμένα κέρδη/(ζημιές)		(213.747)	(234.788)
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		116.767	95.740
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		751.039	832.738

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 11 έως 56 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Αφορολόγητ αποθεματικά	Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	Διαφορές υπέρ το άρτιο	Σωρευμένα κέρδη/(ζημιές)	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2018	104.539	1.685	0	49	224.268	(234.409)	96.132
Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	-	(14)	-	-	(14)
Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων	-	-	-	-	-	-	-
Επίπτωση 1ης εφαρμογής IFRS9	-	-	-	-	-	(33.643)	(33.643)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως	-	-	-	-	-	33.264	33.264
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2018	104.539	1.685	0	35	224.268	(234.787)	95.740
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2019	104.539	1.685	0	35	224.268	(234.787)	95.740
Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	-	-	-	(15)	-	-	(15)
Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων	-	-	-	-	-	-	-
Επίπτωση 1ης εφαρμογής IFRS9	-	-	-	-	-	-	0
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως	-	-	-	-	-	21.041	21.041
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2019	104.539	1.685	0	20	224.268	(213.745)	116.767

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 11 έως 56 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2019

Ταμειακές Ροές Λειτουργικών δραστηριοτήτων	Σημειώσεις	31/12/2019	31/12/2018
Κέρδη / Ζημιές χρήσεως προ φόρων		23.746	35.839
<i>Πλέον/(μείον) αναπροσαρμογές του κέρδους για:</i>			
Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία	15	(515)	(1.480)
Αποσβέσεις		13	4
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13	(16.156)	(28.342)
Προβλέψεις απομείωσης ανακτημένων ακινήτων	16	2.177	4.168
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις και λοιπά έσοδα	7	(56)	(141)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού	21	0	0
Προσαρμογή εύλογης αξίας απαιτήσεων	13	15	319
Λοιπά μη ταμειακά έσοδα/έξοδα	7	849	495
Έσοδα από τόκους απομειωμένων απαιτήσεων		(2.921)	(2.567)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	8	13.366	13.679
Μείωση / (αύξηση) από απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13,15,16	22.569	11.217
(Μείωση) / αύξηση από προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	(1.085)	1.743
Μείωση / (αύξηση) από λοιπά περιουσιακά στοιχεία	16	11.765	(20.729)
Σύνολο εισροών / (εκροών) Λειτουργικών Δραστηριοτήτων		53.768	14.205
Ταμειακές Ροές Επενδυτικών δραστηριοτήτων			
Αγορά Άϋλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		0	0
Πώληση / Διάθεση ακινήτων		14.970	1.266
Αγορά ακινήτων		0	0
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		14.970	1.266
Ταμειακές Ροές Χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων			
Αποπληρωμή ομολογιακών δανείων	19	(90.551)	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) Χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων		(90.551)	0
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(21.813)	15.471
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		36.926	21.455
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	12	15.113	36.926

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 11 έως 56 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 2019 η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι 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 συνεχεία 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 Πειραιώς 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 28 άτομα κατά την 31/12/2019.

Εντός του 2017 συνάφθηκε ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της μητρικής Τράπεζας 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 Τράπεζας Πειραιώς.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 21^η Ιουλίου 2020 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 17.06.2020 έως σήμερα

Ελένη Χ. Βρεττού	Πρόεδρος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Γεώργιος Ι. Κορμάς	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Ανδρέας Σ. Δημητριάδης	Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)
Κωνσταντίνος Σ. Πασχάλης	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Εμμανουήλ Ν. Μπαρδής	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Δημήτριος Χ. Κωνσταντόπουλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ευστράτιος Δ. Ανδριάνης	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αντώνιος Θ. Κατραούρας	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Θ. Κωνσταντακόπουλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η θητεία των παραπάνω μελών λήγει την 30.10.2022

Κατά την ανασυγκρότηση του Διοικητικού Συμβουλίου την 17/6/2020, Πρόεδρος (Μη Εκτελεστικό Μέλος) εκλέχθηκε η κα Ελένη Χ. Βρεττού και Αντιπρόεδρος (Μη Εκτελεστικό Μέλος) ο κος Γεώργιος Ι. Κορμάς.

Στις 10/4/2019 και 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)

Στις 31/12/2019 ο κος Αθανάσιος Γ. Ψύλλος (Μη Εκτελεστικό Μέλος) υπέβαλλε την παραίτηση του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και προς αντικατάστασή του εκλέχθηκε στις 14/01/2020 από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ο κος Αντώνιος Θ. Κατραούρας.

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 Διεργασίες της Επιτροπής Διεργασιών 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.

Η κατάρτιση 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 2018 και 2019, 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.

Μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2019 η Ελληνική Οικονομία διατήρησε την αναπτυξιακή της δυναμική σημειώνοντας ρυθμούς ανάπτυξης σε όρους πραγματικού ΑΕΠ της τάξης του 1,9% παρά το γεγονός της επιβράδυνσης των οικονομιών της Ευρωζώνης.

Εντός του 2019 σημειώθηκε αξιοσημείωτη βελτίωση στους δείκτες επιχειρηματικής και καταναλωτικής εμπιστοσύνης, αποκλιμάκωση του γενικού ρίσκου της χώρας, ολοκληρωτική άρση των capital controls, ανάκαμψη των επενδύσεων.

Κλάδοι με αναπτυξιακή δυναμική ήταν ο τουρισμός, η ενέργεια, το Real Estate, η βιομηχανία με εξαγωγικό προσανατολισμό.

Τα τελευταία δύο χρόνια έχει σημειωθεί ισχυρή ανάκαμψη στην αγορά ακινήτων. Οι τιμές των εμπορικών ακινήτων ενισχύθηκαν 7,2% το 2018 και 5,4% το πρώτο εξάμηνο του 2019, σύμφωνα με τους επίσημους δείκτες τιμών γραφείων της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ)

Οι οίκοι αξιολόγησης Moody's, S&P, και Fitch αναβάθμισαν σταδιακά την πιστοληπτική ικανότητα της χώρας σε B1, BB- και BB αντίστοιχα, ενώ η ανεργία υποχώρησε στο 17,3% σε σχέση με 19,4% το 2018.

2.1.1 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Στο τέλος του 2019 η Εταιρεία είχε χρηματοδότηση ύψους € 509.393 χιλ. από την μητρική Τράπεζα Πειραιώς (2018: € 599.944 χιλ.), γεγονός που υποδεικνύει σημαντική εξάρτηση της χρηματοδοτικής υποστήριξης της Εταιρείας από τη μητρική Εταιρεία αναφορικά με την συνέχιση των εργασιών της.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν θα υπάρξει σημαντική επίπτωση στην καθαρή της θέση το 2020 ούτε θα επηρεαστεί η συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας εξαιτίας της πανδημίας Covid-19.

Στην σημείωση 28 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας αναφέρονται αναλυτικά οι εκτιμήσεις της Διοίκησης καθώς και τα μέτρα που έχουν ληφθεί για την αντιμετώπιση της Πανδημίας.

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 2019. 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 (2020) και για το λόγο αυτό συνέταξε τις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής της δραστηριότητας.

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.

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 2019

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 1/1/2019

Νέα Λογιστικά Πρότυπα

Δ.Π.Χ.Α. 16 «Μισθώσεις». Το Δ.Π.Χ.Α. 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 17 «Μισθώσεις», το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π. 4 «Καθορισμός εάν μία συμφωνία περιλαμβάνει Μίσθωση», τη Διερμηνεία 15 «Λειτουργικές Μισθώσεις — Κίνητρα» και τη Διερμηνεία 27 «Αξιολόγηση της ουσίας των συναλλαγών σχετικά με την νομική μορφή μίας μίσθωσης». Το Δ.Π.Χ.Α. 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις 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 και υποχρεώσεων μίσθωσης για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με εναπομένουσα διάρκεια μεγαλύτερη 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. Ο λογιστικός χειρισμός για τους μισθωτές απαιτεί κατά την έναρξη της σύμβασης μίσθωσης την αναγνώριση ενός δικαιώματος χρήσης και της αντίστοιχης υποχρέωσης 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 στην αρχική του κατάσταση 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 μελλοντικών μισθωμάτων της μίσθωσης προεξοφλημένα με το επιτόκιο που αναφέρεται στην μίσθωση ή εάν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να καθοριστεί, με το επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή. Το δικαίωμα χρήσης του χρηματοοικονομικού στοιχείου αρχικά επιμετράται στο ποσό της υποχρέωσης μίσθωσης.

Η Εταιρεία υιοθέτησε το Δ.Π.Χ.Α. 16, το οποίο αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 17, ακολουθώντας την τροποποιημένη αναδρομική εφαρμογή, χωρίς την αναμόρφωση των αντίστοιχων συγκριτικών στοιχείων όπως επιτρέπονταν από τις μεταβατικές διατάξεις του προτύπου. Ως εκ τούτου, οι συγκριτικές πληροφορίες για το 2018 είναι σύμφωνες με το Δ.Λ.Π. 17 και δεν είναι συγκρίσιμες με τις πληροφορίες που παρουσιάζονται στην τρέχουσα περίοδο. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την επίδραση από την πρώτη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16 κατά την 1η Ιανουαρίου 2019 περιλαμβάνονται στη Σημείωση 2.12 Μισθώσεις.

Τροποποιήσεις σε Λογιστικά Πρότυπα και Διερμηνείες

Δ.Π.Χ.Α. 9 (Τροποποίηση) «Προπληρωμές με αρνητική αποζημίωση». Η τροποποίηση επιτρέπει την επιμέτρηση συμμετρικών δικαιωμάτων προαίρεσης (options) που εμπεριέχουν προπληρωμές με αρνητική αποζημίωση είτε στο αποσβεσμένο κόστος είτε στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσματικών λογαριασμών.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 «Αβεβαιότητα ως προς τους φορολογικούς χειρισμούς». Η Διερμηνεία αποσκοπεί στη μείωση της ποικιλομορφίας του τρόπου με τον οποίο οι εταιρείες αναγνωρίζουν και μετρούν τη φορολογική υποχρέωση ή απαίτηση όταν υπάρχει αβεβαιότητα ως προς το φορολογητέο κέρδος (ή φορολογική ζημιά), την φορολογική βάση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, τις μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές, τις μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές απαιτήσεις και τους φορολογικούς συντελεστές.

Δ.Λ.Π. 28 (Τροποποίηση) ('Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε Συγγενείς εταιρείες και Κοινοπραξίες». 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 (Τροποποίηση) «Παροχές σε εργαζόμενους». 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». Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι στην περίπτωση που μια οικονομική οντότητα αποκτά έλεγχο σε μία 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». Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι στην περίπτωση που μια οικονομική οντότητα αποκτά από κοινού έλεγχο σε μία 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». 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». 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.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τις ανωτέρω τροποποιήσεις και διερμηνείες, οι οποίες δεν είχαν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Τροποποιήσεις και ερμηνείες σε πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε., ωστόσο η εφαρμογή τους δεν είναι υποχρεωτική κατά το 2019 ούτε έχουν υιοθετηθεί πρόωρα από την Εταιρεία:

Εννοιολογικό Πλαίσιο (Τροποποίηση) ('Τροποποιήσεις των Παραπομπών στο Εννοιολογικό Πλαίσιο των Δ.Π.Χ.Α.». 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». οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινίσεις σχετικά με τον ορισμό του «ουσιώδους» και ευθυγραμμίζουν τον ορισμό που χρησιμοποιείται σε εννοιολογικό πλαίσιο και στα πρότυπα καθαυτά.

Δ.Π.Χ.Α 9, Δ.Λ.Π. 39 και Δ.Π.Χ.Α. 7 (Τροποποίηση) «Αναμόρφωση του Δείκτη Αναφοράς Επιτοκίων», Η τροποποίηση αποσκοπεί στη παροχή χρήσιμων οικονομικών πληροφοριών κατά τη διάρκεια της περιόδου αβεβαιότητας που προκύπτει από τη σταδιακή κατάργηση του δείκτη αναφοράς επιτοκίων, όπως τα διατραπεζικά προσφερόμενα επιτόκια (IBORs)

Η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει πρόωρα τις ανωτέρω τροποποιήσεις, ωστόσο δεν αναμένεται ουσιώδης επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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:

Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση) «Συνενώσεις επιχειρήσεων». Η τροποποίηση αποσκοπεί στην επίλυση των δυσκολιών που προκύπτουν όταν μια οικονομική οντότητα προσδιορίζει εάν έχει αποκτήσει μια επιχείρηση ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων.

Δ.Λ.Π. 1 (Τροποποίηση) ('Ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως μέχρι και άνω του 1 έτους». Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να προάγει τη συνεπή εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να προσδιορίσουν κατά πόσο στην κατάσταση οικονομικής θέσης το χρέος και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού πρέπει να ταξινομούνται ως μέχρι του 1 έτους (λόγω ή ενδεχομένως λόγω διακανονισμού εντός ενός έτους) ή άνω του 1 έτους.

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 αναγνωρισθεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονισθεί 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 εισρεύσουν 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 υπολειπόμενου κεφαλαίου της χρηματοδοτικής μισθώσεως.

Για τα υπόλοιπα έσοδα ισχύει το Δ.Π.Χ.Α. 15 και εφαρμόζεται το μοντέλο των πέντε βασικών βημάτων, 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.

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.

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 εκταμειούνται 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 ζημιά απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές 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 ζημιά απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες ζημιές, όπως αυτές προκύπτουν καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης.

Ορισμός Αθέτησης

Η Εταιρεία εφαρμόζει τον ορισμό της Ευρωπαϊκής Τραπεζικής Αρχής "EBA NPE" στον υπολογισμό των συσσωρευμένων πιστωτικών ζημιών. Η Εταιρεία έχει εναρμονίσει 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 επίπεδο χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η Εταιρεία αξιολογεί εάν συντρέχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου (SICR) λαμβάνοντας υπόψη μια σειρά από κριτήρια, όπως 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 τις υποχρεώσεις του ένας πιστούχος έναντι της Εταιρείας 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 εμπράγματα 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 αντικειμενικά 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 υποχρεώσεών 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.

2.7 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει νομική ή τεκμαιρόμενη 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).

2.8 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη 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 μονάδες 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 άυλου παγίου με απαραίτητη προϋπόθεση να μπορούν να μετρηθούν με αξιοπιστία.

Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης βάσει της μέσης ωφέλιμης 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 ωφέλιμη 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 ωφέλιμες ζωές 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.

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.

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. Εάν δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης σαν επενδυτικό ακίνητο βάσει του ΔΛΠ 40, μία επένδυση σε ακίνητο μεταφέρεται στα αποθέματα ακινήτων (βλέπε παράγραφο 2.14 Λοιπά στοιχεία ενεργητικού).

2.12 Μισθώσεις

Πολιτική εν ισχύ μετά την 1 Ιανουαρίου 2019

Προσδιορισμός μίσθωσης

Κατά τη σύναψη σύμβασης, η Εταιρεία αξιολογεί κατά πόσο η σύμβαση είναι ή περιλαμβάνει μίσθωση. Μια σύμβαση είναι ή περιέχει μίσθωση εάν η σύμβαση μεταφέρει το δικαίωμα να ελέγχει τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου για μια χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος.

Η χρονική περίοδος μπορεί να οριστεί από το ποσό της αξίας χρήσης ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου. Η Εταιρεία επανεξετάζει εάν μια σύμβαση είναι ή περιέχει μίσθωση μόνο εάν αλλάξουν οι όροι και οι προϋποθέσεις της σύμβασης.

Διαχωρισμός στοιχείων της σύμβασης

Για ένα συμβόλαιο που περιλαμβάνει ένα στοιχείο μίσθωσης και ένα ή περισσότερα πρόσθετα στοιχεία μίσθωσης ή μη μίσθωσης, η Εταιρεία κατανέμει το τίμημα του συμβολαίου σε κάθε στοιχείο μίσθωσης με βάση την αντίστοιχη αυτόνομη τιμή του στοιχείου της μίσθωσης και της συνολικής αυτόνομης τιμής των στοιχείων μη μίσθωσης.

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Η Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 16 κατά τη σύναψη μιας σύμβασης, αξιολογεί αν η σύμβαση είναι ή περιέχει μίσθωση με βάση το εάν έχει το δικαίωμα να ελέγχει τη χρήση ενός προσδιορισμένου

περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα, έναντι αντίστοιχου τιμήματος και να αποκτήσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του στοιχείου.

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει ένα περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης (Right of Use asset – RoU), που αντιπροσωπεύει το δικαίωμα του να χρησιμοποιεί το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, καθώς και μια υποχρέωση από τη μίσθωση που αντιπροσωπεύει την υποχρέωση του να καταβάλλει τις πληρωμές που απορρέουν από τη σύμβαση μίσθωσης.

Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16 η Εταιρεία αναγνωρίζει νέα περιουσιακά στοιχεία (Δικαίωμα Χρήσης – Right of Use «RoU») και υποχρεώσεις από μισθώσεις για όλα τα συμβόλαια μίσθωσης που πληρούν τον ορισμό της μίσθωσης.

Η Εταιρεία εφαρμόζοντας τις πρόνοιες του Δ.Π.Χ.Α. 16 για όλες τις μισθώσεις:

α) αναγνωρίζει υποχρεώσεις από τη μίσθωση στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης,

β) αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης,

γ) αναγνωρίζει αποσβέσεις των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης και απομείωση αξίας βάσει των όσων ορίζονται στο Δ.Λ.Π. 36 «Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων» στην κατάσταση αποτελεσμάτων Χρήσης,

δ) αναγνωρίζει χρηματοδοτικά κόστη στις υποχρεώσεις από τη μίσθωση, και

ε) διαχωρίζουν το συνολικό ποσό των πληρωμών σε μέρος κεφαλαίου (το οποίο παρουσιάζεται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες) και κόστος χρηματοδότησης (το οποίο παρουσιάζεται στις λειτουργικές δραστηριότητες) στην κατάσταση ταμειακών ροών.

Η αρχική επιμέτρηση του RoU γίνεται στο κόστος κτήσης, το οποίο περιλαμβάνει τα εξής:

α) το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από τη μίσθωση,

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.

Όσον αφορά τη μεταγενέστερη επιμέτρηση και την αποαναγνώριση, η Εταιρεία ακολουθεί τους κανόνες και τη λογιστική πολιτική που ισχύουν και εφαρμόζονται στην κατηγορία παγίων που θα ενσωματωθεί το RoU.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις αρχικά επιμετρώνται στην παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων προεξοφλημένα με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού. Μεταγενέστερα, η υποχρέωση από τη μίσθωση προσαρμόζεται, μεταξύ άλλων, με τους τόκους και τις καταβολές μισθωμάτων, καθώς και με την επίπτωση από τυχόν τροποποιήσεις (που δεν συνιστούν σύμβαση μίσθωσης) της σύμβασης μίσθωσης. Η υποχρέωση της μίσθωσης θα αποαναγνωριστεί όταν εκπληρωθεί, ακυρωθεί, λήξει ή τροποποιηθεί σημαντικά.

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 τη σταθερή μέθοδο στη συνολική διάρκεια της μίσθωσης, όπως επιτρέπεται από το Δ.Π.Χ.Α. 16.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, η παρούσα αξία των υποχρεώσεων από μισθώσεις ανέρχεται σε € 78 χιλ. για την Εταιρεία (1 Ιανουαρίου 2019: € 28 χιλ.). Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Λοιπές υποχρεώσεις».

Παρατίθεται σχετικός πίνακας:

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Μέχρι ένα έτος	30
Από 1 έτος έως 5 έτη	48
Περισσότερο από 5 έτη	<u>0</u>
Σύνολο καθαρών υποχρεώσεων από μισθώσεις	78

Ποσά αναγνωρισθέντα στην κατάσταση αποτελεσμάτων

Τόκοι Μισθώσεων	0
Αποσβέσεις εκμισθωμένων παγίων στοιχείων	6

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής Επενδυτικά ακίνητα

Η Εταιρεία κατέχει διάφορα κτήρια προερχόμενα κατά κύριο λόγο από την ανάκτηση των εν λόγω ακινήτων από καταγγελλόμενες 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.

Πολιτική εν ισχύ πριν την 1 Ιανουαρίου 2019

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Οι συμβάσεις μισθώσεων παγίων στοιχείων, από τις οποίες προκύπτει, ότι ο εκμισθωτής διατηρεί ένα σημαντικό μέρος από τους κινδύνους και τα οφέλη, που σχετίζονται με τα μισθωμένα ενσώματα πάγια, καταχωρούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Το μισθωμένο πάγιο δεν καταχωρείται ως στοιχείο ενεργητικού στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας.

Οι πληρωμές, που πραγματοποιούνται για συμβάσεις λειτουργικών μισθώσεων, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με την ευθεία μέθοδο στη διάρκεια της λειτουργικής μίσθωσης.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Λειτουργικές μισθώσεις

Στην περίπτωση που η Εταιρεία εκμισθώνει πάγια σε τρίτους με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, τα πάγια αυτά εμφανίζονται και αποτιμώνται στη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όπως και τα λοιπά πάγια της ίδιας κατηγορίας. Τα έσοδα μισθωμάτων της Εταιρείας αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

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.

2.13 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.

2.14 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 ανάκτησής τους στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη 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.

2.15 Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού Διακρατούμενα προς Πώληση («ΔΠΠ»)

Η εταιρεία ταξινομεί ένα μη κυκλοφορούν στοιχείο ενεργητικού ως διακρατούμενο προς πώληση εάν το κόστος του θα ανακτηθεί κυρίως από την πώληση και όχι από τη χρήση του. Για να γίνει αυτό, θα πρέπει να πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) το μη κυκλοφορούν στοιχείο ενεργητικού πρέπει να είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση στην παρούσα κατάστασή του,

β) η πώλησή του είναι πολύ πιθανή,

γ) η Διοίκηση έχει δεσμευθεί για την πώληση,

δ) έχει ξεκινήσει ένα ενεργό πρόγραμμα εξεύρεσης αγοραστή και ολοκλήρωσης του προγράμματος,

ε) το μη κυκλοφορούν στοιχείο ενεργητικού πρέπει να είναι διαθέσιμο προς πώληση σε τιμή λογική σε σχέση με τη τρέχουσα εύλογη αξία του,

στ) η πώληση ενός μη κυκλοφορούντος στοιχείου ενεργητικού πρέπει να θεωρηθεί ως ολοκληρωμένη πώληση εντός 12 μηνών από την ημερομηνία καταχώρισης στην κατηγορία «ΔΠΠ».

Τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού επιμετρούνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ λογιστικής και εύλογης αξίας (αφαιρουμένων των εξόδων για την πώλησή τους). Τα στοιχεία της κατηγορίας αυτής δεν αποσβένονται. Κέρδη/ζημιές από την πώληση των διακρατούμενων προς πώληση στοιχείων αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.16 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 επιμετρούταν στο αποσβεσμένο 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.

2.17 Παροχές σε εργαζομένους

(α) Παροχές μετά την έξοδο 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 «προβλεπόμενης 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 συνταξιοδότησεως. 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 αποχώρηση. 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.

2.18 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 ζημία. 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 ουσιαδώς 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.

2.19 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.

2.20 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.

2.21 Διανομή μερισμάτων

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

2.22 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 διαχείρισης 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.

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 αποπληρωμής 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 αξιολόγησης. 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 31/12/2019 & 31/12/2018:

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3		ΡΟCΙ		Σύνολο
31/12/2019			Συλλογική βάση	Ατομική βάση	Συλλογική βάση	Ατομική βάση	
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	100.447	99.597	211.531	170.502	63.448	129.450	774.974
Σύνολο πιστωτικών ανοιγμάτων εντός ισολογισμού	100.447	99.597	211.531	170.502	63.448	129.450	774.974

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3		ΡΟCΙ		Σύνολο
31/12/2018			Συλλογική βάση	Ατομική βάση	Συλλογική βάση	Ατομική βάση	
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 ανανεώνεται συστηματικά σε ετήσια βάση. Επικαιροποίηση των διαβαθμίσεων γίνεται ακόμη και στις περιπτώσεις όπου προκύπτουν νέες πληροφορίες οι οποίες μπορούν να διαφοροποιήσουν σημαντικά τον ενδεχόμενο πιστωτικό κίνδυνο. Η Εταιρεία επικυρώνει τακτικά την προβλεπτική ικανότητα των υποδειγμάτων πιστοληπτικής αξιολόγησης που χρησιμοποιούνται, εξασφαλίζοντας έτσι τη δυνατότητα ορθής απεικόνισης του ενδεχόμενου 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.

Διαγραφές

Σύμφωνα με τις προβλέψεις του Δ.Π.Χ.Α. 9 η μικτή λογιστική αξία των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος μπορεί να μειωθεί απευθείας όταν δεν υφίσταται βάσιμη προσδοκία επανάκτησης του ανοίγματος στο σύνολο ή σε ένα μέρος αυτού. 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.

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 2019 ανήλθε σε € 25.712 (2018: € 32.755 χιλ.)

31/12/2019	Στάδιο 1 Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές 12μήνου	Στάδιο 2 Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Στάδιο 3 Απομειωμένης πιστωτικής αξίας αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	ΡΟCΙ Απομειωμένης πιστωτικής αξίας αναμενόμενες κατά την αρχική αναγνώριση πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	100.447	99.597	382.033	192.898	774.974
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων προ προβλέψεων σε πελάτες	100.447	99.597	382.033	192.898	774.974
Μείον: Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	(460)	(1.845)	(135.534)	(124.701)	(262.540)
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος	99.987	97.752	246.499	68.197	512.435

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	
31/12/2018	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες 12μήνου	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Απομειωμένης πιστωτικής αξίας αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	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 31.12.2019 και 31.12.2018.

31/12/2019	Ισχυρή	Προτεινόμενη	Προσωρινή καθυστέρηση	Σε αθέτηση	Αξία εξασφάλισης
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	81.759	18.687	99.597	574.931	485.314
Σύνολο	81.759	18.687	99.597	574.931	485.314

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 ενηλικίωσης και την κατηγοριοποίηση ανά επίπεδο δανειακού χαρτοφυλακίου προ προβλέψεων για την Εταιρεία.

Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος								
31/12/2019	Χωρίς Καθυστέρηση	1-30 ημέρες	31-90 ημέρες	91-180 ημέρες	181-365 ημέρες	365+ ημέρες	Καταγεγλυμένα	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	273.017	93.751	133.624	3.358	1.582	21.430	248.212	747.974
Σύνολο	273.017	93.751	133.624	3.358	1.582	21.430	248.212	747.974
Αξία εξασφαλίσεων	236.036	79.644	101.010	2.031	1.149	8.414	57.029	485.314

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	Καταγεγλυμένα	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
Αξία 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							
31/12/2019	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3		ΡΟCΙ		Σύνολο
			Συλλογική βάση	Ατομική βάση	Συλλογική βάση	Ατομική βάση	
Απαιτήσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών	100.447	99.597	211.531	170.502	63.448	129.450	774.974
Χρηματοοικονομικά ιδρύματα	8.889		7				8.896
Βιομηχανία/ Βιοτεχνία	2.904	9.607	12.183	21.687	8.650	15.993	71.024
Κατασκευές	3.503	2.744	24.933	26.736	2.082	4.466	64.464
Εταιρείες Ακινήτων	12.250	28.010	36.875	60.599	6.398	25.117	169.249
Χονδρεμπόριο & λιανεμπόριο	17.021	1.065	12.371	23.682	8.548	17.129	79.817
Ξενοδοχεία	48.048	43.334	92.040	32.132	5.911	21.456	242.920
Γεωργία	338		393		463	303	1.498
Ενέργεια			182	258	86		525
Μεταφορές & Εφοδιαστική Αλυσίδα	4.660	1.881	11.341	1.300	8.248	2.231	29.662
Λοιποί κλάδοι	2.833	12.956	21.206	4.107	23.063	42.756	106.921
Δημόσιος Τομέας							
Σύνολο	100.447	99.597	211.531	170.502	63.448	129.450	774.974

Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος							
31/12/2018	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3		ΡΟCΙ		Σύνολο
			Συλλογική βάση	Ατομική βάση	Συλλογική βάση	Ατομική βάση	
Απαιτήσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών	96.637	146.735	177.250	267.806	55.856	158.480	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 Αλυσίδα	5.106	2.034	12.678	1.445	8.160	2.228	31.652
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					
31/12/2019	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	ΡΟCΙ	Σύνολο
Ισχυρή	81.759	0	0	0	81.759
Προτεινόμενη	18.687	0	0	0	18.687
Προσωρινή καθυστέρηση	0	99.597	0	0	99.597
Σε αθέτηση	0	0	382.033	192.898	574.931
Σύνολο Μεικτού Υπολοίπου	100.447	99.597	382.033	192.898	774.974
Ισχυρή	(391)	0	0	0	(391)
Προτεινόμενη	(69)	0	0	0	(69)
Προσωρινή καθυστέρηση	0	(1.845)	0	0	(1.845)
Σε αθέτηση	0	0	(135.534)	(124.701)	(260.235)
Σύνολο Πρόβλεψης	(460)	(1.845)	(135.534)	(124.701)	(262.540)
Σύνολο Υπολοίπου	99.987	97.752	246.499	68.197	512.435
Διακρατούμενες εξασφαλίσεις	87.859	86.506	244.423	66.525	485.314

Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος					
31/12/2018	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	ΡΟCΙ	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

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	ΡΟCΙ	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία την 1/1/2019	96.637	146.735	445.056	214.336	902.764
Νέα περιουσιακά στοιχεία δημιουργημένα ή αποκτηθέντα	3.545	358	1.902	0	5.805
Λοιπά υπόλοιπα Μεικτής λογιστικής αξίας/ Αποπληρωμές	28.649	17.534	16.792	3.872	66.847
Μεταφορά στο/ (από) διακρατούμενο προς πώληση χαρτοφυλάκιο	0	0	(40.398)	0	
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 2	(6.531)	6.531	0	0	0
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 3	(16.733)	0	16.733	0	0
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 1	52.089	(52.089)	0	0	0
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 3	0	(27.181)	27.181	0	0
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 1	83	0	(83)	0	0
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 2	0	43.067	(43.067)	0	0
Τόκος βάσει προσέγγισης ITG	7	16	9.275	7.596	16.894
Διαγραφές	0	0	8.401	17.311	25.712
Διαγραφές τόκου βάσει της προσέγγισης ITG	0	304	9.488	7.851	17.643
Λοπές κινήσεις	()	(3)	114	0	111
Την 31/12/2019	100.447	99.597	382.033	192.898	774.974

Κίνηση πρόβλεψης					
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	ΡΟCΙ	Σύνολο
Συσσωρευμένες προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών την 31/12/2018	1.251	3.699	199.181	144.597	348.729
Νέα επιμέτρηση λόγω πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9	0	0	0	0	0
Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών την 1/1/2019	1.251	3.699	199.181	144.597	348.729
Μεταφορά στο/ (από) διακρατούμενο προς πώληση χαρτοφυλάκιο	0	0	(39.699)	0	(39.699)
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 2	(23)	23	0	0	0
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 3	(40)	0	40	0	0
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 1	220	(220)	0	0	0
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 3	0	(1.706)	1.706	0	0
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 1	0	0	0	0	0
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 2	0	7.945	(7.945)	0	0
Ζημίες απομείωσης για την περίοδο (κατάσταση αποτελεσμάτων)	(948)	(7.895)	(5.624)	(1.688)	(16.156)
Τόκος βάσει του προσέγγισης ITG	0	0	6.505	6.694	13.198
Διαγραφή ζημιών απομείωσης από δάνεια και χορηγήσεις	0	0	(8.401)	(17.311)	(25.712)
Διαγραφές τόκων λόγω του ITG Approach A	0	0	(9.488)	(7.851)	(17.338)
Συναλλαγματικές διαφορές	0	0	0	0	
Λοιπές κινήσεις	(1)	(1)	(741)	260	(481)
Την 31/12/2019	460	1.845	135.534	124.701	262.540

Κίνηση υπολοίπων προ προβλέψεων					
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	ΡΟCI	Σύνολο
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 (εξααιρουμένων 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
Λοπές κινήσεις	(1.906)	(5.673)	(12.178)	(16.231)	(35.987)
Την 31/12/2018	96.637	146.735	445.056	214.336	902.764

Κίνηση πρόβλεψης					
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	ΡΟCI	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)
Λοπές κινήσεις	0	0	1.461	0	1.461
Την 31/12/2018	1.251	3.699	199.181	144.597	348.729

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 διαστήματα.

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 31/12/2019 και 31/12/2018, 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.

Έκθεση πιστωτικού κινδύνου στοιχείων εντός της κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης	Μέγιστη Έκθεση	
	31 Δεκεμβρίου 2019	31 Δεκεμβρίου 2018
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων		
- Μικρομεσαίες επιχειρήσεις	617.886	722.439
- Μεγάλες επιχειρήσεις	157.088	180.325
Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	15.113	36.926
Κατά την 31 Δεκεμβρίου	790.087	939.690

Τομείς Δραστηριότητας

Με εξαίρεση τις απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων τα στοιχεία του ενεργητικού και το σύνολο των υποχρεώσεων δεν είναι δυνατό να κατανεμηθούν ανά τομέα. Ο παρακάτω πίνακας αναλύει την κύρια έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο της Εταιρείας σε λογιστικές αξίες, κατηγοριοποιημένη ανά τομέα δραστηριότητας.

Επιχειρηματικός τομέας	31/12/2019	31/12/2018
Ακίνητα	641.381	762.385
Μηχανήματα	46.465	49.432
Αυτοκίνητα ΙΧ	5.866	6.235
Φορτηγά	50.528	54.731

Λοιπός εξοπλισμός

30.734 29.981

Σύνολο

774.974 902.764

Μείον: προβλέψεις για απομείωση αξίας

262.540 348.729

Μετά προβλέψεων

512.435 554.036

Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος					
31/12/2019	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	100.447	99.597	382.033	192.898	774.974
Σύνολο	100.447	99.597	382.033	192.898	774.974
Αξία εξασφαλίσεων	87.859	86.506	244.424	66.525	485.314

Εύλογη αξία εξασφαλίσεων				
31/12/2019	Είδος εξασφάλισης			
	Εξασφάλιση με ακίνητα	Χρηματοοικονομική εξασφάλιση	Λοιπές εξασφαλίσεις	Συνολική αξία εξασφαλίσεων
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	460.710	5.566	19.038	485.314
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	460.710	5.566	19.038	485.314

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
Σύνολο	96.637	146.735	445.056	214.336	902.764
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			
31/12/2019	Είδος εξασφάλισης			
	Εξασφάλιση με ακίνητα	Χρηματοοικονομική εξασφάλιση	Λοιπές εξασφαλίσεις	Συνολική αξία εξασφαλίσεων
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	224.852	3.517	16.054	244.423
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	224.852	3.517	16.054	244.423

	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
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	234.742	3.514	19.390	257.645
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	234.742	3.514	19.390	257.645

3.3 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 Αναδιάρθρωσεων & 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.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2019
 Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Ανάλυση ρυθμίσεων απαιτήσεων Χρηματοδοτιών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος, με βάση την πιστωτική τους ποιότητα			
31/12/2019	Απαιτήσεις χρηματοδοτικές μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος	Ρυθμισμένες Απαιτήσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος	% Ρυθμισμένων Απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος
Στάδιο 1	100.447	0	0
Στάδιο 2	99.597	70.102	70,39%
Στάδιο 3	382.033	250.078	65,46%
ΡΟCΙ	192.898	65.133	33,77%
Συνολική μεικτή αξία	774.974	385.313	49,72%
Πρόβλεψη Στάδιο 1	(460)	0	
Πρόβλεψη Στάδιο 2	(1.845)	(1.048)	56,81%
Πρόβλεψη Στάδιο 3	(135.534)	(47.908)	35,35%
Πρόβλεψη ΡΟCΙ	(124.701)	(15.305)	12,27%
Σύνολο πρόβλεψης	(262.540)	(64.262)	24,48%
Στάδιο 1	99.987	0	
Στάδιο 2	97.752	69.054	70,64%
Στάδιο 3	246.499	202.169	82,02%
ΡΟCΙ	68.197	49.828	73,06%
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	512.435	321.051	62,65%
Αξία εξασφάλισης	485.314	308.114	

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%
ΡΟCΙ	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 ΡΟCΙ	(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%
ΡΟCΙ	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 31/12/2019.

	31/12/2019	31/12/2018
Υπόλοιπο έναρξης βάσει ΔΛΠ 39 (καθαρή αξία)	338.671	421.758
Αναταξινόμηση της επίπτωσης της πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9		(2.968)
Υπόλοιπο έναρξης βάσει ΔΠΧΑ 9 (καθαρή αξία)	338.671	418.790
Μέτρα ρύθμισης κατά τη διάρκεια της χρήσης	55.832	51.452
Αποπληρωμή δανείων και απαιτήσεων (μερική ή ολική)	21.188	21.221
Δάνεια και απαιτήσεις που εξήλθαν από το καθεστώς ρύθμισης εντός της χρήσης	65.604	91.087
Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών/ Ζημία απομείωσης	(13.340)	19.263
Υπόλοιπο λήξης (καθαρή αξία)	321.051	338.671

Η προ προβλέψεων ζημιά από τροποποιήσεις συμβατικών όρων δανείων που αναγνώρισε η Εταιρεία κατά τη χρήση 2019, ανέρχεται σε € 1,55 εκατ. Η εν λόγω ζημιά αντιπροσωπεύει την αλλαγή στη μεικτή λογιστική αξία (πχ προ προβλέψεων) των δανείων αμέσως πριν έως και αμέσως μετά την τροποποίηση των συμβατικών τους όρων. Η επίπτωση αυτής της τροποποίησης στην πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών των εν λόγω δανείων ήταν αναστροφική ποσού € 0,68 εκατ. Η καθαρή επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανήλθε σε € 0,87 εκατ. Η μεικτή λογιστική αξία (πριν την τροποποίηση) εκείνων των δανείων που οι ταμειακές ροές τους τροποποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2019 ανήλθε σε € 82,07 εκατ.

Οι ρυθμίσεις συνίστανται σε συνδυασμό μέτρων ρύθμισης, ως κάτωθι πίνακα:

Ρυθμιζόμενα Δάνεια και Απαιτήσεις κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος		
	31/12/2019	31/12/2018
Μετάθεση πληρωμής τόκου	17.584	43.449
Πρόγραμμα μειωμένων πληρωμών	49.098	99.615
Παροχή περιόδου χάριτος	7.334	7.848
Επέκταση διάρκειας δανείου	11.709	34.578
Κεφαλαιοποίηση ληξιπρόθεσμων οφειλών	190.159	77.338
Συνδυασμός μέτρων ρύθμισης	45.167	75.843
Συνολικό καθαρό ποσό	321.051	338.671

3.4 Κίνδυνος Αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς αφορά την πιθανότητα απωλειών λόγω μεταβολής στο επίπεδο 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 3.6 Κίνδυνος Επιτοκίου.

3.5 Συναλλαγματικός κίνδυνος

Όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2, το κυριότερο νόμισμα συναλλαγών της Εταιρείας είναι το Ευρώ. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, 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.

3.6 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 μετακυλίεται 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.

Επιτοκιακός κίνδυνος 2019	Έως 1 μήνα	3-12 μήνες	1-5 έτη	Μη τοκοφόρα	Σύνολα
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	15.113	-	-	-	15.113
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (μετά από Προβλέψεις)	319.875	127.624	-	64.936	512.435
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	699	699
Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	101	101
Επενδυτικά ακίνητα	-	-	-	108.873	108.873
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	-	-	5.203	5.203
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	108.615	108.615
Σύνολα 31/12/2019	334.988	127.624	-	288.427	751.039
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ & ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	-	-	122.784	122.784
Ομολογιακά δάνεια	-	-	509.393	-	509.393
Λοιπές προβλέψεις	-	-	-	1.910	1.910
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	-	-	185	185
Καθαρή θέση	-	-	-	116.767	116.767
Σύνολα 31/12/2019	-	-	509.393	241.646	751.039
Επιτοκιακός κίνδυνος 2019	334.988	127.624	(509.393)	46.781	0
Επιτοκιακός κίνδυνος 2018					
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
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
Σύνολα 31/12/2018	389.717	130.765	-	312.258	832.738

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ & ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις			134.470	134.470
Ομολογιακά δάνεια	-	599.944	-	599.944
Λοιπές προβλέψεις	-	-	2.441	2.441
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	-	143	143
Καθαρή θέση			95.740	95.740
Σύνολα 31/12/2018	-	599.944	232.794	832.738
Επιτοκιακός κίνδυνος 2018	389.717	(469.179)	79.464	0

3.7 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 2019 και 2018.

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 2019	Έως 1 μήνα	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολα
Ρευστότητα υποχρεώσεων						
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9.853				112.930	122.783
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	-	-	-	509.393	-	509.393
Λοιπές προβλέψεις	-	-	-	1.911	-	1.911
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	-	-	-	185	185
Συνολικές υποχρεώσεις (συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	9.853	-	-	1.911	113.115	634.272

Κίνδυνος Ρευστότητας 2018	Έως 1 μήνα	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολα
Ρευστότητα υποχρεώσεων						
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
Συνολικές υποχρεώσεις (συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	13.106	-	597.797	1.891	124.205	736.998

3.8 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 ζημιολογών γεγονότων

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

3.9 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 άυλων 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 σύνομη με αυτή την πράξη, ενώ καλύπτει και τις ισχύουσες απαιτήσεις περί κεφαλαιακής επάρκειας.

Κατά την 31/12/2019, τα εποπτικά κεφάλαια της Εταιρείας διαμορφώθηκαν σε € 145,18 εκατ. και το σύνολο του σταθμισμένου ενεργητικού σε € 714,99 εκατ. Ο δείκτης κεφαλαιακής επάρκειας κατά την 31/12/2019 διαμορφώθηκε σε 20,31% (31/12/2018: 16,45%). Παρατίθεται σχετικός πίνακας:

	31/12/2019	31/12/2018
Σύνολο Βασικών Ιδίων Κεφαλαίων	145.204	127.700
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	(20)	(20)
Εποπτικά Κεφάλαια	145.184	127.680
Σταθμισμένο Ενεργητικό:		
Στοιχεία Ενεργητικού	714.991	776.272
Σύνολο Σταθμισμένου Ενεργητικού	714.991	776.272
Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας	20,31%	16,45%

3.10 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^η Δεκεμβρίου 2019 ανήλθε στο ποσό των € 515 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 πώλησεως 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 Tegona.

Αναφορικά με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, η εύλογη αξία κατά την 31/12/2019 των απαιτήσεων από μισθώσεις, των ομολογιακών και λοιπών τραπεζικών δανείων και των δανείων μειωμένης εξασφάλισης, δεν διαφέρει ουσιωδώς 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 2019 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 ρών, υπολογισμού των δικαιωμάτων προαίρεσης, 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.

Κατά την 31/12/2019 η εταιρία δεν διακρατεί κανένα τέτοιο χρηματοοικονομικό στοιχείο.

4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται 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 ενσώματος 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 ιδίων 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 :

	31/12/2019	31/12/2018
Έσοδα από τόκους χρηματοδοτικών μισθώσεων	19.831	21.713
Έσοδα από τόκους υπερημερίας	3.287	2.955
Έσοδα από τόκους καταθέσεων	173	136
Σύνολο	23.291	24.804

Το μέσο επιτόκιο του χαρτοφυλακίου για το 2019 ανέρχεται σε 3,3%.

Ανάλυση εσόδου χρηματοδοτικών μισθώσεων με βάση την ποιότητα:

31/12/2019	Στάδιο 1 & 2	Στάδιο 3	Στάδιο POCI	Σύνολο
Δάνεια προς επιχειρήσεις	7.006	10.269	2.556	19.831
Σύνολο	7.006	10.269	2.556	19.831
31/12/2018	Στάδιο 1 & 2	Στάδιο 3	Στάδιο POCI	Σύνολο
Δάνεια προς επιχειρήσεις	8.173	10.137	3.403	21.713
Σύνολο	8.173	10.137	3.403	21.713

6. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

	31/12/2019	31/12/2018
Έσοδα από ενοίκια των Επενδύσεων σε Ακίνητα	5.093	4.530
Σύνολο	5.093	4.530

Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση των μελλοντικών μισθωμάτων:

Ποσά σε €	31/12/2019	31/12/2018
Έως 1 έτος	4.337	5.232
Από 1 έως 5 έτη	7.982	11.410
Πάνω από 5 έτη	<u>6.523</u>	<u>8.350</u>
Σύνολα	18.842	24.992

7. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά έσοδα αποτελούνται από :

	31/12/2019	31/12/2018
Έσοδα από προμήθειες	114	253
Έσοδα από μετακυλιόμενα έξοδα σε πελάτες	67	66
Λοιπά έκτακτα και ανόργανα έσοδα	823	998
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	56	141
Σύνολο	1.060	1.458

8. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

	31/12/2019	31/12/2018
Έξοδα από τόκους ομολογιακών δανείων	13.366	13.679
Σύνολο	13.366	13.679

Το μέσο επιτόκιο για το 2019 ανήλθε σε 2,25% (2018: 2,25%).

9. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

	31/12/2019	31/12/2018
Μισθοί και έξοδα προσωπικού	994	998
Επιβαρύνσεις κοινων. Φύσης για συντάξεις	301	308
Πρόγραμμα Εθελούσιας Αποχώρησης	25	0
Δαπάνες παροχών μετά την συνταξιοδότηση και λοιπά	24	(37)
Σύνολο	1.344	1.268

Το προσωπικό της Εταιρείας κατά την 31/12/2019 αριθμεί 28 άτομα (2018 :30 άτομα).

10. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ

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

	31/12/2019	31/12/2018
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.088	930
Παροχές τρίτων	1.015	1.136
Τέλη και λοιποί φόροι	2.609	2.441
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	0	0
Απομείωση εύλογης αξίας απαιτήσεων (σημ. 13)	15	319
Διάφορα έξοδα	742	830
Σύνολο	5.469	5.656

11. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	31/12/2019	31/12/2018
Φόρος εισοδήματος	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (σημ. 20)	(2.705)	(2.575)
Σύνολο	(2.705)	(2.575)

	31/12/2019	31/12/2018
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	23.746	(35.839)
Φόρος υπολογισμένος με βάση τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	(5.699)	(10.394)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς / Αναστροφή εξόδων φορολογηθέντα σε προηγούμενα έτη	3.108	(654)
Διαφορές επί των οποίων δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	1.693	9.606
Προσωρινές Διαφορές προηγούμενων χρήσεων επί των οποίων υπολογίστηκε αναβαλλόμενος φόρος την τρέχουσα χρήση/Αναπροσαρμογή φορολογικού συντελεστή	(1.362)	-
Φορολογικές ζημιές οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν κατά την τρέχουσα χρήση και για τις οποίες δεν είχε υπολογιστεί αναβαλλόμενος φόρος	(445)	(1.133)
Σύνολο	(2.705)	(2.575)

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία, η Εταιρεία για την χρήση 2019 φορολογείται με συντελεστή 24% (2018: 29%).

Η δήλωση φορολογίας εισοδήματος υποβάλλεται σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγξουν 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.

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. Για τα έτη 2016,2017,2018 η Εταιρεία έλαβε τις Εκθέσεις φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη. Ο Φορολογικός Έλεγχος του οικονομικού έτους 2019 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 ισχύσουν 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:

	31/12/2019	31/12/2018
Ταμείο	1	1
Καταθέσεις όψεως στην Τράπεζα Πειραιώς	1.112	1.925
Κατάθεση προθεσμίας στην Τράπεζα Πειραιώς	14.000	35.000
Σύνολο	15.113	36.926

13. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

	31/12/2019	31/12/2018
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		
Εκ των οποίων:		
Μικρές/Μεσαίες Επιχειρήσεις	618.068	722.440
Μεγάλες Επιχειρήσεις	156.906	180.324
Σύνολο απαιτήσεων προ προβλέψεων	774.974	902.764

Πρόβλεψη για απομείωση απαιτήσεων

Εκ των οποίων:

Μικρές/Μεσαίες Επιχειρήσεις	234.100	311.651
Μεγάλες Επιχειρήσεις	28.439	37.078
Σύνολο προβλέψεων	262.540	348.729
Σύνολο απαιτήσεων μετά προβλέψεων	512.435	554.036

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

Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2018	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
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2018	348.728
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2019	348.729
Προβλέψεις απομείωσης 1/1/2019 – 31/12/2019	(16.156)
Διαγραφές	(25.712)
Μείωση προβλέψεων λόγω μεταβίβασης	(39.699)
unwind	(6.047)
Λοιπές κινήσεις	1.425
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2019	262.540

Κατά την αξιολόγηση του συνόλου των απαιτήσεων την 31/12/2019, έλαβαν σε ατομική βάση πρόβλεψη, υπόλοιπα απαιτήσεων ποσού € 299.953 χιλ. και σε συλλογική βάση υπόλοιπα απαιτήσεων ποσού € 475.021 χιλ.

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 συνεχεία 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 ΔΛΠ 39 αναφορικά με την αναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, την 31/7/2015 η Εταιρεία αναγνώρισε απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αξίας € 646.266 χιλ. 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. Το 2018 το ποσό της ετήσιας απόσβεσης ανήλθε σε € 1,58 εκατ. και επιπλέον διενεργήθηκε απομείωση € 319 χιλ. Το εναπομένον ποσό την 31/12/2018 ανέρχεται σε € 3,65 εκατ. Για το 2019 το ποσό της ετήσιας απόσβεσης ανήλθε σε € 1,46 εκατ. και επιπλέον διενεργήθηκε απομείωση € 15 χιλ. Το εναπομένον ποσό την 31/12/2019 ανέρχεται σε € 2,18 εκατ.

Επίσης, εντός του 2017 υπεγράφη ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της μητρικής Τράπεζας 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 Τράπεζας Πειραιώς.

Παρατίθεται ανάλυση ανά είδος χρηματοδοτούμενου παγίου.

Ανά είδος χρηματοδοτούμενου παγίου	31/12/2019	31/12/2018
ΑΚΙΝΗΤΑ	478.260	515.506
ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ	10.834	13.192
ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΑ ΙΧ	587	861
ΦΟΡΤΗΓΑ	16.873	19.436
ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	5.881	5.041
Σύνολο	512.435	554.036

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

Μεικτές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	31/12/2019	31/12/2018
Εντός ενός έτους	277.224	336.881
Από ένα έως πέντε έτη	61.894	41.634
Άνω των πέντε ετών	521.707	632.205
	860.825	1.010.720
Έσοδο τόκων μη δεδουλευμένο	(85.851)	(107.956)
	774.974	902.764

Καθαρές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις προ προβλέψεων	31/12/2019	31/12/2018
Εντός ενός έτους	277.148	336.796
Από ένα έως πέντε έτη	59.284	39.845
Άνω των πέντε ετών	438.542	526.123
	774.974	902.764

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

Νόμισμα	31/12/2019	31/12/2018
Ευρώ	497.518	538.451
Ελβετικό Φράγκο	14.917	15.585
	512.435	554.036

14. ΔΙΑΚΡΑΤΟΥΜΕΝΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

Κατά τη διάρκεια του 2019, η Τράπεζα Πειραιώς σε συνεργασία με τις Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε. και Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε., εκκίνησε τη διαδικασία για την πώληση δανειακού χαρτοφυλακίου (Χαρτοφυλάκιο δανείων Iris) αποτελούμενου κυρίως από μη εξυπηρετούμενα και καταγγελλόμενα δάνεια, εν μέρει εξασφαλισμένα με ακίνητα, συνολικού ύψους πιστωτικών απαιτήσεων € 1,8 δισ.. Τα δάνεια της Εταιρείας με λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ύψους € 0,7 εκατ., πληρούσαν τα κριτήρια για να ταξινομηθούν ως Διακρατούμενα προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5.

15. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Η Εταιρεία το 2019 έχει αναγνωρίσει επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας € 108.873 χιλ. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2019, ενσωματώθηκαν στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων πάγια περιουσιακά στοιχεία ποσού € 4.092 χιλ. (2018: € 15.829 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 € 942 χιλ. καθώς δεν πληρούνταν οι προϋποθέσεις του ΔΛΠ 40.

	31/12/2019	31/12/2018
Υπόλοιπο έναρξης	116.137	100.094
Προσθήκες	2.562	8.386
Πωλήσεις	(11.871)	(1.266)
Μεταφορά από αποθέματα	2.472	10.975
Μεταφορά σε αποθέματα	(942)	(3.532)
Κέρδος/(Ζημιά) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	515	1.480
Υπόλοιπο λήξης	108.873	116.137

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα έχει κατηγοριοποιηθεί στο 3^ο επίπεδο ιεράρχησης εύλογης αξίας.

16. ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

	31/12/2019	31/12/2018
Καθαρή αξία αποθεμάτων	94.930	92.260
Απαιτήσεις από Τράπεζα Κύπρου	2.006	2.003
Λοιπά	11.679	23.447
Σύνολα	108.615	117.710

Η καθαρή αξία αποθεμάτων παγίων αναλύεται ως εξής:

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

Αξία την 01/01/2019	92.260
Προσθήκες	9.476
Πωλήσεις	(3.099)
Μεταφορά σε επενδυτικά	(1.530)
Προβλέψεις απομείωσης	(2.177)
Καθαρή Αξία την 31/12/2019	94.930

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 αφορούν σε μεγάλο βαθμό, έσοδα εισπρακτέα που προέρχονται κυρίως από απαιτήσεις που η Εταιρεία παρουσιάζει από συνδεδεμένες εταιρείες και που γίνεται σχετική αναφορά στη σημείωση 24.

17. ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Η κίνηση των λοιπών προβλέψεων αναλύεται ως εξής:

	Προβλέψεις
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	1.892
Προβλέψεις χρήσης / Αντιλογισμός προβλέψεων	550
Χρησιμοποιημένες προβλέψεις	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	2.441
	Προβλέψεις
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	2.441
Προβλέψεις χρήσης / Αντιλογισμός προβλέψεων	-
Χρησιμοποιημένες προβλέψεις	(530)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	1.911

Το υπόλοιπο ποσό € 1,9 εκατ. την 31/12/2019, έχει ληφθεί ως πρόβλεψη κυρίως για πιθανές πληρωμές πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων και για απαιτήσεις από λειτουργικές μισθώσεις.

18. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2019	31/12/2018
Προμηθευτές	323	89
Πιστωτές διάφοροι	539	224
Ληφθείσες εγγυήσεις	279	306
Παρακρατηθέντες φόροι και εισφορές	319	802
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις (ifrs 16)	78	0
Λοιπές υποχρεώσεις	121.245	133.048
	122.783	134.470

Στο υπόλοιπο των λοιπών υποχρεώσεων περιλαμβάνεται ποσό € 112,9 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.

19. ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

Τα ομολογιακά δάνεια αναλύονται ως ακολούθως :

	31/12/2019	31/12/2018
Ομολογιακό δάνειο αποπληρωτέο μετά από ένα έτος	508.286	-
Βραχυπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια αποπληρωτέα σε ένα έτος	-	597.797
Τόκοι ομολογιακών δανείων αποπληρωτέα σε ένα έτος	1.106	2.147
Σύνολα	509.393	599.944

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 2019 ανέρχεται σε 2,25% (2018:2,25%). 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 2019 ανέρχεται σε 2,50% (2018:2,50%). 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.

20. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών 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.

	31/12/2019	31/12/2018
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	14.734	17.808
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(9.531)	(9.904)
Σύνολο αναβαλλόμενης φορολογίας	5.203	7.904
Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση είναι η παρακάτω:		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018		10.493
Πίστωση / (Χρέωση) στο ίδια κεφάλαια		(14)
Πίστωση / (Χρέωση) στο αποτέλεσμα (σημ. 11 φόρος εισοδήματος)		(2.575)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου την 31 Δεκεμβρίου 2018		7.904
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019		7.904
Πίστωση / (Χρέωση) στο ίδια κεφάλαια		4
Πίστωση / (Χρέωση) στο αποτέλεσμα (σημ. 11 φόρος εισοδήματος)		(2.705)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου την 31 Δεκεμβρίου 2019		5.203

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 ισχύσουν 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 € 5.203 χιλ. καθώς με τα μέχρι στιγμής δεδομένα, η ανακτησιμότητα της κρίνεται λογική.

Παρατίθεται ανάλυση με την διαμόρφωση του αναβαλλόμενου φόρου :

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Απομειώσεις και αποσβέσεις παγίων	(9.015)
Λοιπές απαιτήσεις	(888)
Λοιπές υποχρεώσεις	-
	(9.904)
Σύνολο	7.904

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

	31/12/2019
Απομείωση αξίας απαιτήσεων	14.689
Υποχρεώσεις παροχών εξόδου από την υπηρεσία	44
	14.734

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Απομειώσεις και αποσβέσεις παγίων	(8.809)
Λοιπές απαιτήσεις	(722)
Λοιπές υποχρεώσεις	0
	(9.531)
Σύνολο	5.203

Για την χρήση του 2019 η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται με βάση το συντελεστή 24%.

21. 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 απολυόταν την ίδια ημέρα. Ο ελληνικός εμπορικός νόμος προβλέπει ότι οι εταιρίες θα πρέπει να σχηματίζουν 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 καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα για το έτος και την κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού που παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

	31/12/2019	31/12/2018
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης :		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	185	143
Μη καταχωρηθέντα αναλογιστικά κέρδη/ (ζημιές)	-	-
Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	185	143
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	8	17
Χρηματοοικονομικό κόστος	3	5
Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	11	21
Αναγνώριση προϋπολογισμένου κόστους υπηρεσίας	17	-
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	-	(104)
Ζημιά/Κέρδος κατά την τακτοποίηση/περικοπή /λήξη	21	(59)
Συνολική Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	49	(141)

Ανάλυση της υποχρέωσης που αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Υποχρέωση καθορισμένων παροχών – έναρξη χρήσης	143	284
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	8	17
Χρηματοοικονομικό κόστος	3	5
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(25)	(104)
Ζημιά / (Κέρδος) κατά την τακτοποίηση / περικοπή / λήξη	21	(59)
Κόστος προυπηρεσίας	17	-
Αναλογιστικά Κέρδη / ζημιές	18	-

Συνολική Επίδραση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης **185** **143**

Αναπροσαρμογές

Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	(15)	4
Υποχρέωση λόγω προϋπηρεσίας	(3)	(4)

Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος **(19)** **0**

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Καθαρή αξία στο Ισολογισμό – έναρξη χρήσης	143	284
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	42	(141)
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	0	-

Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης **185** **143**

Η παρούσα αξία των υποχρεώσεων υπολογίζεται ετήσια, 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>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,96%	1,77%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,40%	1,75%
Ποσοστό πληθωρισμού	1,40%	1,75%

Ποσοστιαία αλλαγή στην υποχρέωση DBO

	Επιτόκιο προεξόφλησης	Επιτόκιο προεξόφλησης	Αύξηση αποδοχών	Αύξηση Αποδοχών
Παροχή	+0,5%	-0,5%	+0,5%	-0,5%
Παροχή ν. 2112	-9%	10,1%	10%	-9%
Κόστος Ιατρικής Περίθαλψης	-1,2%	1,2%		

22. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών (σε τμχ)	Κοινές Μετοχές	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	4.195.000	104.539	224.268	328.807
31 Δεκεμβρίου 2018	4.195.000	104.539	224.268	328.807
1 Ιανουαρίου 2019	4.195.000	104.539	224.268	328.807
31 Δεκεμβρίου 2019	4.195.000	104.539	224.268	328.807

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανέρχεται σε € 104.539 χιλ, 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.

23. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

	31/12/2019	31/12/2018
Υπόλοιπο 1^η Ιανουαρίου	1.720	1.734
Αφορολόγητα αποθεματικά	-	-
Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	(14)	(14)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	1.706	1.720

Τα Αποθεματικά κατά την 31 Δεκεμβρίου αναλύονται ως εξής:

	31/12/2019	31/12/2018
Τακτικό αποθεματικό	1.685	1.685
Αφορολόγητα αποθεματικά	-	-
Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	21	35
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	1.706	1.720

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν. 4548/2018), η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη, ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως 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 2019 η Εταιρεία έχει τακτικό αποθεματικό αξίας €1.685 χιλ. και δεν σχημάτισε επιπλέον λόγω ζημιών παρελθουσών χρήσεων.

Επίσης με 31 Δεκεμβρίου 2019 υπάρχουν αποθεματικά από παροχές μετά την συνταξιοδότηση αξίας €21 χιλ.

24. ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2019 ανήκει στον Όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς.

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

Συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται:

- Τα Μέλη του Δ.Σ. και πρόσωπα που κατέχουν κύριες Διοικητικές θέσεις.
- Τα πλησιέστερα μέλη και οικονομικά εξαρτώμενα μέλη (σύζυγοι, τέκνα, κ.α.) των μελών του Δ.Σ. και των προσώπων που κατέχουν κύριες Διοικητικές θέσεις.
- Η Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ ως ο μοναδικός μέτοχος.
- Οι Εταιρείες οι οποίες τελούν υπό τον έλεγχο της Τράπεζας Πειραιώς.
- 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^η Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019 και τα υπόλοιπα την 31η Δεκεμβρίου 2019 με συνδεδεμένες επιχειρήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

Απαιτήσεις από Τράπεζα Πειραιώς

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία παρουσιάζει απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς € 15.374 χιλ. (2018: € 37.086 χιλ.), 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 2019 παρουσιάζει υπόλοιπο υποχρεώσεων από ομολογιακά δάνεια € 509.393 χιλ. (2018: € 599.944 χιλ.) και επίσης υπάρχει η υποχρέωση της Εταιρείας προς την Τράπεζα Πειραιώς όπως αναφέρεται στην σημείωση 19.

Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία παρουσιάζει απαιτήσεις από την ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε € 9.662 χιλ. (2018: € 21.610 χιλ.), που αφορά υπόλοιπα από μεταβιβαζόμενα στοιχεία (τιμολογημένες συμβάσεις leasing) και ποσό € 182 χιλ. προερχόμενο από συμβάσεις leasing με εταιρεία του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς.

Εταιρικές συναλλαγές

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

• ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Οι συνολικές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:	31/12/2019	31/12/2018
Μητρική	15.374	37.086
Λοιπές	9.844	21.610
Σύνολο	25.218	58.696

• ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	31/12/2019	31/12/2018
Μητρική	622.335	724.005
Λοιπές	367	-
Σύνολο	622.702	724.005

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις έχουν ως εξής:

• ΕΞΟΔΑ

Έσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις και λοιπά έσοδα

Εταιρείες	31/12/2019	31/12/2018
Μητρική	270	219
Λοιπές	-	-
Σύνολο	270	219

• ΕΞΟΔΑ

	ΕΞΟΔΑ ΤΟΚΩΝ	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	ΣΥΝΟΛΑ
31/12/2018			
Μητρική	13.679	13	13.692
Λοιπές	-	235	235
Σύνολο	13.679	248	13.927

	ΕΞΟΔΑ ΤΟΚΩΝ	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	ΣΥΝΟΛΑ
31/12/2019			
Μητρική	13.365	16	13.381
Λοιπές	0	476	476
Σύνολο	13.365	492	13.857

Δεν υπάρχουν συναλλαγές με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ούτε και αμοιβές για την χρήση του 2019 (2018 : € 0).

25. 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 2019.

26. 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 30/09/2022 και με ετήσια μεταβολή βάσει του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης αυτοκινήτου με μηνιαίο μίσθωμα € 400,43 και με διάρκεια έως τα τέλη του 2021 και μισθώνει δύο αγροτεμάχια με μηνιαίο μίσθωμα € 350, διάρκειας έως 30/11/2020 για εξυπηρέτηση όμορου ακινήτου της.

Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση των μελλοντικών μισθωμάτων:

Ποσά σε €	31/12/2019	31/12/2018
Έως 1 έτος	33.649	23.551
Από 1 έως 5 έτη	48.345	9.610
Πάνω από 5 έτη	0	0

27. 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.

	31/12/2019	31/12/2018
Τακτικός-υποχρεωτικός έλεγχος	110	48
Φορολογικός έλεγχος	36	18
Σύνολο	146	66

28. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Πανδημία COVID - 19

Η εμφάνιση στις αρχές του 2020 του κορωνοϊού (Covid-19) και η εξάπλωσή αυτού την επόμενη περίοδο σε επίπεδα πανδημίας, οδήγησε σε λήψη προληπτικών μέτρων αλλά και μέτρων περιορισμού της εξάπλωσης του ιού.

Ορισμένα από αυτά τα μέτρα – ενδεικτικά: αναστολή λειτουργίας εκπαιδευτικών δομών, πολυκαταστημάτων και μέρη με μεγάλη προσέλευση κοινού/καταναλωτών, καθώς και περιστολή των μη αναγκαίων μετακινήσεων – επηρέασαν την καθημερινή λειτουργία της Εταιρείας αλλά εκτιμάται ότι δεν θα επηρεαστούν ουσιαστικά και τα οικονομικά στοιχεία αυτής για τη χρήση του 2020.

Κατά την κύρωση της από 20 Μαρτίου 2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (Νόμος υπ' αριθμ. 4683/2020) για την αντιμετώπιση των συνεπειών του κινδύνου διασποράς του κορωνοϊού COVID - 19, τη στήριξη της κοινωνίας, της επιχειρηματικότητας, της διασφάλισης της ομαλής λειτουργίας της αγοράς και της δημόσιας διοίκησης, η ελληνική κυβέρνηση ανακοίνωσε ειδικά μέτρα για την μείωση μισθωμάτων επαγγελματικών και χρηματοδοτικών μισθώσεων. Σύμφωνα με αυτήν, αποφασίσθηκε η απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος των επαγγελματικών μισθώσεων και μισθώσεων κύριας κατοικίας, συμπεριλαμβανομένων των μισθωμάτων των χρηματοδοτικών μισθώσεων για τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο και με μεταγενέστερη ΠΝΠ και τον Μάιο.

Πιο συγκεκριμένα αναφέρει ότι ο μισθωτής επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης, για την οποία έχουν ληφθεί ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19, απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο 2020, κατά

παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων περί μισθώσεων. Τέλος χαρτοσήμου και ΦΠΑ κατά περίπτωση υπολογίζονται εκ νέου και επιβάλλονται επί του μισθώματος που προκύπτει από την ανωτέρω μερική καταβολή. Η μερική μη καταβολή του μισθώματος του πρώτου εδαφίου δεν γεννά δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης εις βάρος του μισθωτή ούτε οποιαδήποτε άλλη αστική αξίωση. Τα οριζόμενα στα προηγούμενα εδάφια ισχύουν και για την περίπτωση μισθωτών στους οποίους έχει παραχωρηθεί έναντι μισθώματος η χρήση πράγματος, κινητού ή ακινήτου, ή και των δύο μαζί, που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση, στο πλαίσιο χρηματοδοτικής μίσθωσης, και αφορά σε επιχειρήσεις για τις οποίες έχουν ληφθεί ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλακτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19.

Όμως σε μεταγενέστερο χρόνο και σύμφωνα με τον Ν. 4690/2020 της 30/5/2020, διευκρινίστηκε ότι η απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος δεν αφορά τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, για τις οποίες γίνεται πρόνοια για επέκταση του χρόνου αποπληρωμής ως κατωτέρω:

«Τα οριζόμενα στα προηγούμενα εδάφια ισχύουν και για την περίπτωση μισθωτών στους οποίους έχει παραχωρηθεί έναντι μισθώματος η χρήση πράγματος, κινητού ή ακινήτου, ή και των δύο από κοινού, που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση στο πλαίσιο χρηματοδοτικής μίσθωσης, και αφορά σε επιχειρήσεις για τις οποίες έχουν ληφθεί ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλακτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19, μέσω της επέκτασης του χρόνου αποπληρωμής του ως άνω ποσοστού του 40% σε έως και δώδεκα (12) μηνιαίες δόσεις για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων και σε έως έξι (6) μηνιαίες δόσεις για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης κινητών μέσω συμφωνιών αναδιάρθρωσης των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχουν συνάψει οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα καταβλητέα κατά την έναρξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης αυξημένα μισθώματα απομείωσης κεφαλαίου, αποπληρώνονται στο σύνολό τους κατά τις συμφωνηθείσες ημερομηνίες.»

Με βάση τα ανωτέρω τα έσοδα της εταιρίας από τις χρηματοδοτικές μισθώσεις δεν πλήττονται ουσιωδώς, αφού οι πληττόμενοι μισθωτές χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν την δυνατότητα ρύθμισης, με καταβολή μόνο των αναλογούντων συμβατικών τόκων και αντίστοιχη παράταση της διάρκειας των μισθώσεών τους.

Κατά συνέπεια οι επιπτώσεις από τα μέτρα για την στήριξη της κοινωνίας και της επιχειρηματικότητας, θα επηρεάσει την εταιρία μας μόνο κατά το μέρος των εμπορικών μισθώσεων για τους αντίστοιχους μήνες και για το 40% αυτών.

Εκτός αυτού η κυβέρνηση έχει εξαγγείλει την απευθείας κάλυψη του 30% της ανωτέρω απώλειας καθώς και μέτρα μερικού συμψηφισμού των απωλειών των ιδιοκτητών με μελλοντικούς φόρους (ΕΝΦΙΑ κτλ).

Εκτιμάται ότι η αρχική απώλεια από το 40% των μισθωμάτων των εμπορικών μισθώσεων θα ανέλθει στο ποσό των € 280 χιλ. με την τελική απώλεια μετά την εφαρμογή των αντισταθμιστικών μέτρων από την Ελληνική Κυβέρνηση να διαμορφώνεται στο ποσό των € 196 χιλ., που δεν αναμένεται να επηρεάσει ουσιωδώς τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας.

Σημειώνεται ότι δεδομένης της εξέλιξης της πανδημίας η εύλογη αξία των διακρατούμενων προς πώληση στοιχείων ενεργητικού ενδέχεται να επηρεαστεί, αλλά η διοίκηση της Εταιρείας έκρινε ότι δεν είναι εφικτό να αξιολογηθεί με εύλογη ακρίβεια η τυχόν επίπτωση στο παρόν στάδιο.

Εξ' όσων γνωρίζουμε, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2019 που θα έπρεπε να γνωστοποιηθούν σε αυτές.

Μαρούσι, 21 Ιουλίου 2020

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

ΕΛΕΝΗ Χ. ΒΡΕΤΤΟΥ	ΑΝΔΡΕΑΣ Σ. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ	ΣΥΜΕΩΝ Β. ΠΑΝΤΕΛΙΔΗΣ	ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Ι. ΤΖΙΕΡΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 515487	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.
		Α / 8064	Α/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» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019, 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 31η Δεκεμβρίου 2019, 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, καθ’ όλη 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 σ’ 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 εκδώσουμε 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 δύναται 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 καθ' όλη 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

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 του Ν. 4336/2015 (μέρος Β), σημειώνουμε ότι:

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2019.
- 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 της Συμβουλίου.

Αθήνα, 23 Ιουλίου 2020

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φωτεινή Δ. Γιαννοπούλου

A.M. ΣΟΕΛ: 24031

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi-Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") Countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP Geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL").

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.