

ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING



ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Η συνημμένη Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Πειραιώς Leasing Μ.Α.Ε. την 15^η Δεκεμβρίου 2023 και έχει αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.piraeusleasing.gr.

Πίνακας περιεχομένων

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	7
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	10
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	11
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	11
2. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	13
2.1 ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	13
2.2 ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ.....	16
2.3 ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΜΕΤΑΤΡΟΠΕΣ	17
2.4 ΣΥΜΨΗΦΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	17
2.5 ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΕΣΟΔΩΝ	18
2.6 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ	18
2.6.1 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ ΒΑΣΕΙ Δ.Π.Χ.Α. 9	18
2.6.2 ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ ΒΑΣΕΙ Δ.Π.Χ.Α. 9.....	19
2.7 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	21
2.8 ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΞΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	21
2.9 ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	21
2.10 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	22
2.11 ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	22
2.12 ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	23
2.13 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	25
2.14 ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	25
2.15 ΜΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΔΙΑΚΡΑΤΟΥΜΕΝΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ («ΔΠΠ»)	25
2.16 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΣΤΗΝ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΕΣΩ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ("FVTPL").....	26
2.17 ΠΑΡΟΧΕΣ ΣΕ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ	26
2.18 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	27
2.19 ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ.....	27
2.20 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	27
2.21 ΔΙΑΝΟΜΗ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ	28
2.22 ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΕΙΣ.....	28
3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	28
3.1 ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΣ ΚΙΝΔΥΝΟΣ	28
3.2 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ.....	29
3.2.1 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ.....	30
3.2.2 ΠΙΣΤΩΤΙΚΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ, ΚΛΑΔΟ ΚΑΙ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΟΥ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ	31
3.2.3 ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ	34
3.2.4 ΑΝΑΚΤΗΣΗ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ	37
3.3 ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ.....	37
3.4 ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΑΓΟΡΑΣ	39
3.5 ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΟΣ.....	39

3.6	ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ	39
3.7	ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ	40
3.8	ΕΥΛΟΓΕΣ ΑΞΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	40
4.	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	41
5.	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ	43
6.	ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	43
7.	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	44
8.	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	44
9.	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	44
10.	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	44
11.	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	45
12.	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	45
13.	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	46
14.	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	47
15.	ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	47
16.	ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	48
17.	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	49
18.	ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ	50
19.	ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	51
20.	ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	52
21.	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	52
22.	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	53
23.	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	53
24.	ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟΝ	54
25.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	54
26.	ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	54
26.1	Υπόλοιπα με συνδεδεμένες επιχειρήσεις	54
26.2	Συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις	55
26.3	Παροχές προς την διοίκηση	55
27.	ΑΜΟΙΒΕΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	55
28.	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	55

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Σύμφωνα με το άρθρο 150 παρ.1 του ν. 4548/2018 παρουσιάζεται κατωτέρω η δραστηριότητα της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., (η Εταιρεία) κατά την διαχειριστική χρήση από 25 Μαΐου 2022 έως 31 Δεκεμβρίου 2022. Η παρούσα έκθεση παρέχει χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την ετήσια χρηματοοικονομική έκθεση της Εταιρείας.

Γενικές πληροφορίες της Εταιρείας

Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. (η «Εταιρεία») ιδρύθηκε την 25/05/2022 ως αποτέλεσμα της ολοκλήρωσης του εταιρικού μετασχηματισμού των εταιριών leasing του ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς (σχετική πληροφόρηση στη σημείωση 1 των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων).

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς σε ποσοστό 100% και διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, το οποίο απαρτίζεται από 10 μέλη. Η διάρκεια της θητείας του είναι πενταετής και λήγει την 25/05/2027, δυνάμενη να παραταθεί μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας του.

Έχει την έδρα της στο Μαρούσι με ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ 162425301000. Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε ενενήντα εννέα (99) έτη και άρχισε από την καταχώρηση της στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών. Σύμφωνα με το καταστατικό, η Εταιρεία ως δραστηριότητες μεταξύ άλλων, έχει την διενέργεια χρηματοδοτικών και λειτουργικών μισθώσεων καθώς και την εκμετάλλευση με οποιονδήποτε τρόπο κάθε είδους οχημάτων, κινητών πραγμάτων, ακινήτων και πάσης φύσης αγαθών. Η Εταιρεία ενοποιείται στη Τράπεζα Πειραιώς.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Μαρούσι, επί της οδού Βασιλίσσης Σοφίας 1.

Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 15^η Δεκεμβρίου 2023 και υπόκεινται στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Μακροοικονομικό περιβάλλον

Η Εταιρεία λειτούργησε κατά το 2022 σε ένα βελτιούμενο οικονομικό περιβάλλον, με την ελληνική οικονομία να διατηρεί την αναπτυξιακή δυναμική της, παρά τις αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις και τις αβεβαιότητες που συνδέονται με τις γεωπολιτικές εξελίξεις και την ενεργειακή κρίση (Σχετική πληροφόρηση στη σημείωση 1 των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων)

Εξέλιξη αγοράς – Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση της εταιρίας – Βασικοί Αριθμοδείκτες

Ο κλάδος χρηματοδοτικής μίσθωσης παρουσίασε το 2022 μείωση κατά 19% περίπου στην αξία των νέων συμβάσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων (€517 εκ.), σε σύγκριση με το 2021 (€642 εκ.) σύμφωνα με τα στοιχεία της Ένωσης Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Ε.Ε.Ε.Χ.Μ.). Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023 πραγματοποιήθηκαν συνολικά στον κλάδο χρηματοδοτικών μισθώσεων νέες εργασίες €323 εκ. και αναμένεται να προσεγγίσει τα €650 εκ. μέχρι τέλος του 2023.

Σε επίπεδο υπολειπομένων κεφαλαίων η ελληνική αγορά χρηματοδοτικών μισθώσεων εμφάνισε οριακή αύξηση της τάξης του 3% περίπου (€3,3 δις το 2022 έναντι 3,2 δις το 2021).

Η Εταιρεία μετά την ολοκλήρωση της διάσπασης των τριών εταιριών leasing του ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς διαχειρίζεται το σύνολο του χαρτοφυλακίου χρηματοδοτικών μισθώσεων του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς στην Ελλάδα, το οποίο αντιστοιχεί στο 27% της ελληνικής αγοράς χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Οι νέες εργασίες της χρήσης 2022 ανήλθαν σε € 89 εκ. περίπου, ενώ το εκμισθωμένο ενεργητικό χρηματοδοτικών και εμπορικών μισθώσεων ανήλθε σε € 877 εκ. .

Το συνολικό αποθεματικό απομείωσης χρηματοδοτικών απαιτήσεων ποσού € 56 εκ. περίπου, καλύπτει το 6,5% του συνολικού ποσού χρηματοδοτικών μισθώσεων προ προβλέψεων και κρίνεται επαρκές.

Ειδικότερα το ποσοστό κάλυψης από προβλέψεις των NPEs ανέρχεται την 31/12/2022 σε 45%.

Κατά την χρήση του 2022 ως συνέπεια της ολοκλήρωσης του εταιρικού μετασχηματισμού των εταιρειών leasing αλλά και της εντατικοποίησης των οργανικών δράσεων που αφορούν βιώσιμες αναδιαρθρώσεις, τις ανακτήσεις παγίων και εισπράξεις επετεύχθη σημαντική μείωση των NPEs σε ποσοστό που ανέρχεται σε 14% περίπου. Σημαντικό γεγονός αποτελεί η σχεδόν μηδενική τάση στην δημιουργία νέων επισφαλειών (defaults και re-defaults).

Τα καθαρά έσοδα τόκων της Πειραιώς Leasing για την περίοδο 25/5-31/12/2022 ανήλθαν στο ποσό των € 11,3 εκ. ενώ το σύνολο των καθαρών εσόδων ανήλθε σε € 12,6 εκ. Τα αποτελέσματα προ φόρων και προβλέψεων ανήλθαν σε ζημία € 3.9 εκ.

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας την 31.12.2022 ανέρχεται σε €71,22εκ. διαιρούμενο σε 445.118.721 ονομαστικές μετοχές αξίας €0,16 η κάθε μία. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου, δεν έχουν εισαχθεί στο Χρηματιστήριο Αθηνών και έχουν όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις που απορρέουν από το Καταστατικό τους Εταιρείας και καθορίζονται από την ελληνική νομοθεσία. Οι μετοχές στο σύνολό τους κατέχονται από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.

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.

Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας

Τα σχέδια και οι προοπτικές της Εταιρείας για την τρέχουσα χρήση, συνοψίζονται ως εξής:

1. Περαιτέρω αύξηση της παραγωγής νέων εργασιών με παράλληλη αύξηση της αποδοτικότητας των απασχολούμενων κεφαλαίων. Ο σχεδιασμός νέων προϊόντων προστιθέμενης αξίας για τον πελάτη όπως η λειτουργική μίσθωση οχημάτων και ιατρικών μηχανημάτων, η ενίσχυση του vendor leasing οχημάτων και η επέκταση της συνεργασίας με ισχυρούς δήμους της χώρας.
2. Συνέχιση του σχεδίου δράσης για την μείωση των μη εξυπηρετούμενων υπολοίπων.
3. Ο ψηφιακός εκσυγχρονισμός των λειτουργικών δομών της Εταιρείας.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία διατηρεί ένα υποκατάστημα στη Θεσσαλονίκη το οποίο δε διαθέτει λογιστική αυτοτέλεια.

Προσωπικό

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 της Εταιρείας.

Το προσωπικό της Εταιρείας στις 31.12.2022 ανερχόταν σε 64 εργαζομένους. 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.

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) Οι Εταιρείες οι οποίες τελούν υπό τον έλεγχο της Τράπεζας Πειραιώς.
- δ) Η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. ως μοναδικός μέτοχος της Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.
- 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 στα αποτελέσματα χρήσης την περίοδο 25/05/2022–31/12/2022 επεξηγούνται στη σημείωση 26 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

Διαχείριση Κινδύνου

Στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας που συντάσσονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Α.) αναφέρονται αναλυτικά:

1. Οι στόχοι και οι πολιτικές της Εταιρείας, όσον αφορά τη διαχείριση του χρηματοοικονομικού κινδύνου.
2. Η έκθεση της Εταιρείας στον πιστωτικό κίνδυνο, στον κίνδυνο αγοράς, συναλλάγματος επιτοκίου και ρευστότητας, επεξηγούνται στις σημειώσεις 3.2, 3.4, 3.5, 3.6 και 3.7 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Απόκτηση ιδίων μετοχών

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Μεταγενέστερα Γεγονότα

Βασιζόμενοι στην καλύτερη δυνατή γνώση και με καλή πίστη, σας δηλώνουμε ότι μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022, 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, 15 Δεκεμβρίου 2023

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Θεόδωρος Α. Τζούρος

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Ζωή Θ. Ταχτσή

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022

	Σημείωση	25/05/2022 - 31/12/2022
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5	22.964
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7	(11.596)
Καθαρά έσοδα από τόκους		11.368
Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις		576
Λοιπά έσοδα	6	936
Σύνολο καθαρών εσόδων		12.880
Δαπάνες προσωπικού	8	(1.581)
Λοιπά έξοδα	9	(7.255)
Αποσβέσεις	13	(94)
(Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων και προβλέψεων		3.949
Απομείωση αξίας απαιτήσεων	12	(3.872)
Απομείωση αξίας λοιπών στοιχείων ενεργητικού	16	(442)
Αποτίμηση αξίας επενδυτικών ακινήτων	14	162
(Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων		(203)
Μείον: Φόρος εισοδήματος	10	(12.149)
Καθαρές (Ζημιές) / Κέρδη χρήσεως		(12.352)
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους		(12.352)
Στοιχεία που δεν θα ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων		
Αναλογιστικά Κέρδη/(ζημιές) λόγω του τροποποιημένου ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζόμενους»		35
Φόροι που αντιστοιχούν στα αναλογιστικά κέρδη/ (ζημιές)		(8)
Λοιπά Συνολικά Έσοδα / (Έξοδα) μετά από φόρους		27
Συνολικό εισόδημα χρήσεως μετά από φόρους		(12.325)

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ
της 31 Δεκεμβρίου 2022

	Σημείωση	31/12/2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	25.599
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (μετά από προβλέψεις)	12	807.928
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	13	7.053
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία		14
Επενδυτικά ακίνητα	14	12.147
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	19	13.264
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	16	35.598
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		901.605
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	31.245
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	18	774.904
Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	18	5.869
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	20	3.294
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	21	239
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		815.552
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Μετοχικό κεφάλαιο	22	71.219
Διαφορά υπέρ το άρτιο	22	395.329
Αποθεματικά	23	4.761
Συσσωρευμένα κέρδη	24	(385.256)
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		86.053
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		901.605

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022

Κίνηση Κεφαλαίων	Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το Άρτιο	Αποθεματικά λόγω τροποποιημένου ΔΛΠ19	Αποθεματικά	Κέρδη- Ζημιές εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 25 Μαΐου 2022		71.219	395.329	54	4.680	(372.904)	98.378
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	21	-	-	35	-	-	35
Αναβαλλόμενη φορολογία που αντιστοιχεί στα αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών		-	-	(8)	-	-	(8)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 25.05.2022- 31.12.2022		-	-	-	-	(12.352)	(12.352)
Υπόλοιπα την 31 Δεκεμβρίου 2022		71.219	395.329	81	4.680	(385.256)	86.053

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022

	Σημείωση	31/12/2022
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
(Ζημιές) προ φόρων		(203)
Προσαρμογές των ζημιών προ φόρων για:		
Αποσβέσεις		94
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού		10
Τόκοι έξοδα		11.596
Συναλλαγματικές διαφορές δανείων		660
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	15	(162)
Προβλέψεις απομείωσης αξίας απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		3.872
Προβλέψεις απομείωσης αξίας λοιπών στοιχείων ενεργητικού	16	442
Λοιπές προβλέψεις		5.709
Καθαρές ταμειακές ροές πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου		22.019
Καθαρή Μείωση απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		29.561
Καθαρή Μείωση Λοιπών στοιχείων ενεργητικού		9.866
Καθαρή (Μείωση) υποχρεώσεων		(126.937)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν την καταβολή φόρου		(65.491)
Πληρωμές φόρων		(322)
Καθαρή ταμειακή εισροή/(εκροή) από λειτουργικές δραστηριότητες		(65.814)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(221)
Καθαρή ταμειακή εισροή/(εκροή) από επενδυτικές δραστηριότητες		(221)
Ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες		
Αποπληρωμή κεφαλαίου δανείων		(23.108)
Νέα αναληφθέντα δάνεια		25.000
Πληρωμές Τόκων		(9.412)
Καθαρή ταμειακή εισροή/(εκροή) από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες		(7.520)
Καθαρή (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(73.554)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		99.154
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου		25.599

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

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η Εταιρεία συστάθηκε την 25/05/2022 ως αποτέλεσμα της ολοκλήρωσης του εταιρικού μετασχηματισμού των εταιριών leasing του ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, με την επωνυμία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και με διακριτικό τίτλο «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Μ.Α.Ε.».

Συγκεκριμένα στις 25/05/2022 ολοκληρώθηκε ο εταιρικός μετασχηματισμός των εταιριών leasing, με την καταχώρηση στο Γ.Ε.ΜΗ. της έγκρισης της κοινής διάσπασης των εταιριών (α) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», (β) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και (γ) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (οι «Διασπώμενες»), με σύσταση τριών νέων – επωφελούμενων εταιριών με τις επωνυμίες (α) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», (β) «SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και (γ) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (οι «Επωφελούμενες με Σύσταση»), και με απορρόφηση μέρους των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων των Διασπώμενων από την ανώνυμη τραπεζική εταιρεία με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία» (η «Επωφελούμενη με Απορρόφηση»).

Δυνάμει της ανωτέρω κοινής διάσπασης, οι Διασπώμενες λύθηκαν και έπαψαν να υφίστανται χωρίς να επακολουθήσει η θέση τους υπό εκκαθάριση, και το σύνολο της περιουσίας τους (ενεργητικό και παθητικό) μεταβιβάστηκε αυτοδικαίως στις Επωφελούμενες με Σύσταση και την Επωφελούμενη με Απορρόφηση, βάσει της κατανομής που περιλαμβάνεται στο Συμβόλαιο Διάσπασης και σύμφωνα με την εφαρμοστέα νομοθεσία.

Ως εκ τούτου, η κάθε Επωφελούμενη υπεισήλθε λόγω καθολικής διαδοχής, αυτοδικαίως και χωρίς καμία άλλη διατύπωση, σύμφωνα με τον νόμο, ως αποκλειστική κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος, στη μεταβιβαζόμενη σε αυτή περιουσία των Διασπώμενων (ενεργητικό και παθητικό), όπως αυτή αποτυπώνεται στο Συμβόλαιο Διάσπασης.

Η κατάσταση Χρηματοοικονομικής θέσης κατά την έναρξη της Εταιρείας στις 25/05/2022 ήταν η εξής:

	25/05/2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	99.154
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (μετά από προβλέψεις)	843.715
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6.846
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	18
Επενδυτικά ακίνητα	12.244
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	21.919
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	48.941
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	1.032.835
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	158.182
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	770.169
Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	5.869
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	236
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	934.457
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	
Μετοχικό κεφάλαιο	71.219
Διαφορά υπέρ το άρτιο	395.329
Αποθεματικά	4.733
Συσσωρευμένα κέρδη	(372.904)
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	98.378
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	1.032.835

Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε ενενήντα εννέα (99) έτη από την καταχώρηση της στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών. Σύμφωνα με το καταστατικό, η Εταιρεία ως δραστηριότητες μεταξύ άλλων, έχει την διενέργεια χρηματοδοτικών και λειτουργικών μισθώσεων καθώς και την εκμετάλλευση με οποιονδήποτε τρόπο κάθε είδους οχημάτων, κινητών πραγμάτων, ακινήτων και πάσης φύσης αγαθών.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα με έδρα στο Νομό Αττικής, στο Δήμο Αμαρουσίου. Η διεύθυνση των γραφείων της είναι Βασιλίσσης Σοφίας 1, 151 24 Μαρούσι. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι www.piraeusleasing.gr.

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., η οποία κατέχει το 100% των μετοχών και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου εταιρειών "Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία"

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 15^η Δεκεμβρίου 2023 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 :

Θεόδωρος Α. Τζούρος	Πρόεδρος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Αθανάσιος Φ. Βλαχόπουλος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Ζωή Θ. Ταχτσή	Διευθύνουσα Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)
Κωνσταντίνος Σ. Πασχάλης	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Εμμανουήλ Ν. Μπαρδής	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Δημήτριος Χ. Κωνσταντόπουλος	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Ευστράτιος Δ. Ανδριάνης	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Αντώνιος Θ. Κατραούρας	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Αλέξανδρος Ι. Τζιεράκης	Μέλος Δ.Σ. (Εκτελεστικό Μέλος)
Ελευθέριος Π. Μπαχαρόπουλος	Μέλος Δ.Σ. (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Η θητεία των παραπάνω μελών λήγει την 25.05.2027.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου την 25/05/2022 είχε ως εξής :

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου από 25/05/2022 έως 10/06/2022

Αθανάσιος Βλαχόπουλος	Πρόεδρος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Γεώργιος Κορμάς	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Ανδρέας Δημητριάδης	Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)
Ζωή Ταχτσή	Μέλος Δ.Σ. (Εκτελεστικό Μέλος)
Κωνσταντίνος Πασχάλης	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Εμμανουήλ Μπαρδής	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Δημήτριος Κωνσταντόπουλος	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Ευστράτιος Ανδριάνης	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Αντώνιος Κατραούρας	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Γεώργιος Κωνσταντακόπουλος	Μέλος Δ.Σ. (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Στις 10/06/2022 ο κ. Γεώργιος Κορμάς, Αντιπρόεδρος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος) και ο κ. Ανδρέας Δημητριάδης Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος) υπέβαλλαν την παραίτησή τους και ανασυγκροτήθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σε σώμα με Πρόεδρο Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος) τον κ Θεόδωρο Α. Τζούρο, Αντιπρόεδρο Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος) τον κο Αθανάσιο Φ. Βλαχόπουλο, Διευθύνουσα Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος) την κα Ζωή Θ. Ταχσή και Μέλος Δ.Σ. (Εκτελεστικό Μέλος) τον κο Αλέξανδρο Ι. Τζιεράκη.

Στις 31/07/2022 ο κ. Γεώργιος Κωνσταντακόπουλος (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.) υπέβαλλε την παραίτησή του και προς αντικατάστασή του εκλέχθηκε ο κος Ελευθέριος Π. Μπαχαρόπουλος.

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.

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

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από την Διοίκηση βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και παρουσιάζουν την Κατάσταση Χρηματοοικονομική Θέσης, την κατάσταση Συνολικών Εσόδων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και των Ταμειακών Ροών της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επιρροή τους στη λειτουργία της Εταιρείας.

Η κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών από την Διοίκηση οι οποίες επηρεάζουν τα κονδύλια του ενεργητικού και των 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. Οι λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές από τη Διοίκηση της Εταιρείας βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση και πληροφόρηση στις τρέχουσες συνθήκες αγοράς.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν υψηλό βαθμό περιπλοκότητας, κρίσης ή σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές της διοίκησης αναφέρονται στην Σημείωση 4.

Μακροοικονομικό περιβάλλον

Το α' ενιάμηνο του 2022, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 5,9% σε ετήσια εποχικά εξομαλυμένη βάση - κυρίως λόγω της θετικής συμβολής της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων – ενώ ο ρυθμός αύξησης του ονομαστικού ΑΕΠ έφτασε σε διψήφιο επίπεδο στο 13,8%.

Η άνοδος του ονομαστικού ΑΕΠ το 2022 είχε θετική επίπτωση στα δημοσιονομικά μεγέθη της οικονομίας και στη σταδιακή αποκλιμάκωση του λόγου δημόσιο χρέος προς ΑΕΠ.

Επίσης ο πραγματικός ρυθμός ανάπτυξης του ΑΕΠ ήταν 5,9% το 2022 και αναμένεται 3,6% το 2023, η ανάπτυξη αναμένεται να συνεχιστεί και για το 2024.

Οι έντονες πληθωριστικές πιέσεις ήταν βασικό χαρακτηριστικό του 2022 και παρέμειναν και εντός του 2023 με αποκλιμάκωση από το δεύτερο εξάμηνο του 2023 σε σχέση με το 2022 τόσο στη διεθνή αγορά όσο και στην Ελλάδα. Ειδικότερα, ο εθνικός πληθωρισμός (Δείκτης Τιμών Καταναλωτή, ΔΤΚ) το 2022 έφτασε το 9,6% (2021: 1,2%). Την ίδια περίοδο ο πληθωρισμός, βάσει του εναρμονισμένου δείκτη (ΕνΔΤΚ) διαμορφώθηκε στο 9,3%. Το 2023 εκτιμάται ότι ο ΕνΔΤΚ θα μειωθεί κάτω από το 4,0% το 2023, ωστόσο το πρόβλημα παραμένει σημαντικό ειδικά στο δομικό πληθωρισμό για την Ελλάδα. Η αποκλιμάκωση του πληθωρισμού αναμένεται να συνεχιστεί και το 2024 τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Ευρώπη.

Στην αγορά εργασίας τον Νοέμβριο, σε εποχικά εξομαλυμένη βάση, το ποσοστό ανεργίας έφτασε το 11,6%. (Η απασχόληση κατά μέσο όρο την περίοδο Ιαν. – Δεκ. 2022 αυξήθηκε κατά 5,8% σε ετήσια βάση.

Σε δημοσιονομικό επίπεδο, σύμφωνα με την εισαγωγική έκθεση του Προϋπολογισμού του 2023, το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης (μεθοδολογία κατά ESA) μειώθηκε από το 7,5% του ΑΕΠ το 2021 σε 2,3% του ΑΕΠ το 2022, το οποίο αντιστοιχεί σε πρωτογενές πλεόνασμα 0,1% του ΑΕΠ για το 2022.

Το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης αναμένεται να μειωθεί περαιτέρω, φέρνοντας το πρωτογενές ισοζύγιο σε πλεόνασμα της τάξεως του 1,1% του ΑΕΠ.

Στις αρχές Απριλίου 2022, η Ελλάδα ολοκλήρωσε την αποπληρωμή των οφειλών της προς το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (ΔΝΤ). Επίσης, το καθεστώς ενισχυμένης εποπτείας της Ελλάδας έληξε στις 20 Αυγούστου 2022 και η πρώτη έκθεση παρακολούθησης με βάση την καθιερωμένη μετα – προγραμματική εποπτεία (Post-Programme Surveillance, PPS) δημοσιεύτηκε στις 22 Νοεμβρίου.

Αναφορικά με την πιστοληπτική ικανότητα της χώρας, στις 20 Οκτωβρίου 2023 Ο οίκος S&P αναβάθμισε κατά μία κλίμακα το αξιόχρεο της Ελλάδας, στο BBB-, επικαλούμενος τη σταθερή προώθηση των μεταρρυθμίσεων και τη βελτίωση της δημοσιονομικής θέσης της. Στις 2 Δεκεμβρίου 2023 ο οίκος Fitch προχώρησε στην αναβάθμιση του ελληνικού αξιόχρεου σε BBB- από BB+, δίνοντας στην Ελλάδα επενδυτική βαθμίδα με θετικές προοπτικές. Ο οίκος Moody's τοποθετεί την πιστοληπτική αξιολόγηση της χώρας σε "Ba1, με σταθερή προοπτική" και ο οίκος Fitch σε "Ba3, με σταθερή προοπτική στις 15 Σεπτεμβρίου 2023.

Βασική παράμετρος στήριξης της οικονομίας αποτελούν οι πόροι από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ). Η Ελλάδα πρόκειται να επωφεληθεί από ένα συνολικό ποσό ύψους €30,16 δισ. (€17,43 δισ. σε επιχορηγήσεις και 12,73 δισ. ευρώ σε δάνεια) στο πλαίσιο του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, το 25% του οποίου έχει ήδη εκταμιευθεί μέσω της προχρηματοδότησης και της πρώτης τακτικής δόση τον Απρίλιο του 2022. Στις 25 Νοεμβρίου 2022, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εξέδωσε θετική προκαταρκτική αξιολόγηση, για το δεύτερο αίτημα πληρωμής από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της Ελλάδας ύψους €3,6 δισ., που υποβλήθηκε στα τέλη Σεπτεμβρίου 2022. Η αναπτυξιακή πορεία της ελληνικής οικονομίας εξαρτάται από την αξιοποίηση των ευρωπαϊκών κεφαλαίων, την υλοποίηση των επενδυτικών σχεδίων, την αποκλιμάκωση των πληθωριστικών πιέσεων, τις γεωπολιτικές εξελίξεις την περαιτέρω ανάκαμψη της τουριστικής και την ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας στην ευρωζώνη. Οι συνθήκες κινδύνου που επηρεάζουν την πορεία της ελληνικής οικονομίας και τον ελληνικό τραπεζικό κλάδο εν γένει συνδέονται κυρίως με εξωγενείς παράγοντες και αφορούν στο συνεχιζόμενο αντίκτυπο που δημιουργούν οι διεθνείς γεωπολιτικές προκλήσεις, η επιδείνωση των ανισορροπιών προσφοράς και ζήτησης, η διατήρηση των υψηλών πληθωριστικών πιέσεων, η μεταβλητότητα στην αλυσίδα εφοδιασμού και η εμφάνιση νέου κύματος της πανδημίας.

Κατά τη διάρκεια του 2022, το χρηματοπιστωτικό σύστημα συνέχισε να βελτιώνεται στους τομείς της κερδοφορίας, της ρευστότητας και της ποιότητας των στοιχείων ενεργητικού.

Στο τέλος Δεκεμβρίου του 2022 η ποιότητα του χαρτοφυλακίου δανείων σε ατομική βάση βελτιώθηκε, καθώς τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια (ΜΕΔ) ανήλθαν σε 13,2 δισεκ. ευρώ, μειωμένα κατά 4,4 δισεκ. ευρώ συγκριτικά με το τέλος Δεκεμβρίου 2021 και κατά 94,7 δισεκ. ευρώ έναντι του Μαρτίου του 2016, οπότε είχε καταγραφεί και το υψηλότερο επίπεδο ΜΕΔ. Ο λόγος των ΜΕΔ προς το σύνολο των δανείων σε επίπεδο τραπεζικού συστήματος αποκλιμακώθηκε περαιτέρω το 2022 (Δεκέμβριος 2022: 9,3%, Δεκέμβριος 2021: 12,8%), αλλά παρέμεινε σημαντικά υψηλότερος από το αντίστοιχο επίπεδο της ευρωζώνης. Όλες οι σημαντικές τράπεζες έχουν ήδη επιτύχει τον επιχειρησιακό στόχο τους για μονοψήφιο ποσοστό ΜΕΔ. Η μείωση των ΜΕΔ συνεχίστηκε και το 2023, στο α' εξάμηνο του 2023 τα ΜΕΔ μειώθηκαν σε 12,7 δισεκ. Ευρώ μειωμένο κατά 3,8% ή 501 εκατ. σε σχέση με το τέλος του 2022

Οι καταθέσεις πελατών συνέχισαν την ανοδική τους πορεία, αν και με χαμηλότερο ρυθμό σε σχέση με το προηγούμενο έτος, αντικατοπτρίζοντας την ισχυρή οικονομική ανάπτυξη και την πιστωτική επέκταση, κυρίως προς τις επιχειρήσεις. Το υπόλοιπο των καταθέσεων από επιχειρήσεις και νοικοκυριά ανήλθε σε 183,9 δισεκ. ευρώ το Νοέμβριο του 2022 (Δεκέμβριος 2021: 180 δισεκ. ευρώ).

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα («ΕΚΤ») το 2022 προχώρησε στην ολοκλήρωση των προγραμμάτων ποσοτικής χαλάρωσης (Pandemic Emergency Purchase Program, «PEPP» και Asset Purchase Program, «APP») και σε διαδοχικές αυξήσεις των βασικών επιτοκίων της. Η ΕΚΤ συνέχισε τις αυξήσεις και το 2023 στα βασικά επιτόκια της ΕΚΤ, με το κύριο επιτόκιο αναχρηματοδότησης να διαμορφώνεται σε 4,5% και το επιτόκιο διευκόλυνσης καταθέσεων (ΕΔΚ) σε 4%. Η εξέλιξη αυτή έχει αυξήσει και αναμένεται να αυξήσει περαιτέρω το κόστος χρηματοδότησης.

Παρά την ανοδική πορεία των ονομαστικών επιτοκίων, το 2022 υπήρξε χρονιά ισχυρής και επιταχυνόμενης πιστωτικής επέκτασης προς τις μη χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις και ιδιαίτερα προς επιχειρήσεις σχετικά μεγαλύτερου μεγέθους. Ο ετήσιος ρυθμός αύξησης της τραπεζικής χρηματοδότησης προς τις μη χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις (ΜΧΕ) διαμορφώθηκε στο 10% το Νοέμβριο 2022. Οι τραπεζικές πιστώσεις προς τα νοικοκυριά συνέχισαν να συρρικνώνονται το Νοέμβριο 2022, με λιγότερο έντονο ετήσιο ρυθμό (-2,1%).

Σύμφωνα με την Ενδιάμεση Έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος για τη Νομισματική Πολιτική 2022, η πορεία εξυγίανσης των τελευταίων ετών έχει συμβάλει καθοριστικά στη βελτίωση των μεγεθών του τραπεζικού τομέα, ενώ και η αύξηση των τιμών στην αγορά ακινήτων βελτιώνει την αξία των εξασφαλίσεων και των ακινήτων που έχουν περιέλθει στις τράπεζες. Εντούτοις, η αβεβαιότητα σχετικά με τις επιδράσεις της ανόδου των επιτοκίων, οι προοπτικές για χαμηλότερη ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας και η εντεινόμενη γεωπολιτική και ενεργειακή κρίση δεν αφήνουν περιθώρια εφησυχασμού. Συνεπώς, θα πρέπει να αντιμετωπιστούν οι προκλήσεις που συνδέονται με το τραπεζικό σύστημα και αφορούν την περαιτέρω μείωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων, τη βελτίωση της οργανικής κερδοφορίας και την ποιοτική και ποσοτική ενίσχυση της κεφαλαιακής βάσης των πιστωτικών ιδρυμάτων, συμπεριλαμβανομένων των Λιγότερο Σημαντικών Τραπεζών (LSIs), και την οριστική εκκαθάριση του ιδιωτικού χρέους που διαχειρίζονται οι Εταιρίες Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Η στρατηγική της Εταιρείας καθορίζεται εν πολλοίς από τη μητρική Τράπεζα, η οποία διαθέτει επαρκή κεφάλαια και ρευστότητα και είναι σε θέση να υποστηρίξει τη συνέχιση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και τη διατήρηση των κεφαλαίων και δεικτών της στα αναγκαία επίπεδα, ενώ τα προσφερόμενα προϊόντα και υπηρεσίες της Εταιρείας και κατ' επέκταση και η ίδια, λειτουργούν συμπληρωματικά με τα αντίστοιχα της μητρικής της «Τράπεζας Πειραιώς ΑΕ», εξασφαλίζοντας, με τον τρόπο αυτό, την πρόσβαση για την πελατεία του ομίλου σε ένα ευρύ φάσμα χρηματοδοτικών εργαλείων και λύσεων.

Στο τέλος του 2022 η χρηματοδότηση της Εταιρείας από τη μητρική της είχε διαμορφωθεί σε €781 εκ. με το μεγαλύτερο μέρος της να έχει διοχετευθεί σε χρηματοδοτήσεις πελατών, μέσω χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ανωτέρω, πιστεύει ότι η Εταιρεία είναι σε θέση να υποστηρίξει τα επιχειρηματικά της σχέδια κατά την τρέχουσα διαχειριστική χρήση (2023) και για το λόγο αυτό συνέταξε τις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας

2.2 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις στα υπάρχοντα Δ.Π.Χ.Α. και οι ετήσιες βελτιώσεις, που έχουν ισχύ από την 1^η Ιανουαρίου 2022, έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (International Accounting Standards Board, «IASB») και έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Τροποποιήσεις σε Λογιστικά Πρότυπα

Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση) «Συνενώσεις επιχειρήσεων». Η τροποποίηση επικαιροποιεί μια παραπομπή του Δ.Π.Χ.Α. 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς να αλλάζει τις λογιστικές απαιτήσεις για συνενώσεις επιχειρήσεων.

Δ.Λ.Π. 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις». Η τροποποίηση απαγορεύει την αφαίρεση από το κόστος των ενσώματων ακινήτοποιήσεων ποσών που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Αντ' αυτού, τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Δ.Λ.Π. 37 (Τροποποίηση) «Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία». Η τροποποίηση καθορίζει τα κόστη που πρέπει να περιλαμβάνει μία εταιρεία, κατά την αξιολόγησή της για το εάν μια σύμβαση είναι ζημιογόνος.

Ετήσιες Βελτιώσεις 2018-2020

Δ.Λ.Π. 1 (Ετήσια Βελτίωση) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων». Η τροποποίηση επιτρέπει σε μια θυγατρική που εφαρμόζει την παράγραφο D16(a) του Δ.Π.Χ.Α. 1 να μετρήσει τις σωρευτικές συναλλαγματικές διαφορές χρησιμοποιώντας τα ποσά που αναφέρει η μητρική της, με βάση την ημερομηνία μετάβασης της μητρικής εταιρείας στα Δ.Π.Χ.Α..

Δ.Π.Χ.Α. 9 (Ετήσια Βελτίωση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα». Η τροποποίηση διευκρινίζει ποια έξοδα περιλαμβάνει μια οικονομική οντότητα όταν εφαρμόζει το τεστ «10 τοις εκατό» της παραγράφου B3.3.6 του Δ.Π.Χ.Α. 9 κατά την αξιολόγηση της αποαναγνώρισης μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης.

Δ.Π.Χ.Α. 16 (Ετήσια Βελτίωση) «Μισθώσεις». Η τροποποίηση στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 που συνοδεύει το Δ.Π.Χ.Α. 16 αφαιρεί από το παράδειγμα την απεικόνιση της αποζημίωσης των βελτιώσεων εκμισθωμένων ακινήτων από τον εκμισθωτή.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων και των ετήσιων βελτιώσεων δεν είχαν σημαντική επίδραση στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το IASB και έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ, ωστόσο η εφαρμογή τους δεν είναι υποχρεωτική κατά το 2022 ούτε έχουν υιοθετηθεί πρόωρα από την Εταιρεία:

Δ.Λ.Π. 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» και Πρακτικό Υπόδειγμα Δ.Π.Χ.Α. 2: Γνωστοποίηση Λογιστικών Πολιτικών. Οι τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 1 απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν τις ουσιώδεις λογιστικές τους πολιτικές και όχι τις σημαντικές λογιστικές τους πολιτικές. Οι τροποποιήσεις στο Πρακτικό

Υπόδειγμα 2 των Δ.Π.Χ.Α. παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής της έννοιας της ουσιαστικότητας στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.

Δ.Λ.Π. 8 (Τροποποίηση) «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη: Ορισμός των Λογιστικών Εκτιμήσεων». Η τροποποίηση εισάγει τον ορισμό των λογιστικών εκτιμήσεων και περιλαμβάνει άλλες τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 8 για να βοηθήσει τις οντότητες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές.

Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Αναβαλλόμενοι φόροι σχετιζόμενοι με στοιχεία Ενεργητικού και Υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή». Η τροποποίηση έχει εφαρμογή σε συναλλαγές που λαμβάνουν χώρα κατά την έναρξη ή κατόπιν της πιο πρόσφατης συγκριτικής περιόδου που απεικονίζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Επίσης, κατά την ίδια χρονική στιγμή αναγνωρίζονται οι αναβαλλόμενοι φόροι για όλες τις προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με συμβάσεις μίσθωσης και υποχρεώσεις παροπλισμού και η σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής της τροποποίησης προσαρμόζει το υπόλοιπο έναρξης των αποτελεσμάτων εις νέον (ή άλλου στοιχείου της καθαρής θέσης).

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

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το IASB αλλά δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ και ως εκ τούτου δεν εφαρμόζονται από την Εταιρεία:

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 χρηματοοικονομικής 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 («λειτουργικό νόμισμα»). 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 Συνολικών Εσόδων.

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 Συνολικών Εσόδων.

2.4 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης εφόσον υπάρχει ένα έννομο δικαίωμα για συμψηφισμό και η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να αναγνωριστεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονιστεί το στοιχείο της υποχρέωσης 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 Συνολικών Εσόδων για όλα τα τοκοφόρα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, εφαρμόζοντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

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

- Για τα χρηματοοικονομικά μέσα που έχουν ταξινομηθεί στα Στάδια (Stages) 1 ή 2, ο τόκος έσοδο υπολογίζεται εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο επί της λογιστικής αξίας προ απομείωσης του χρηματοοικονομικού στοιχείου.
- Για τα χρηματοοικονομικά μέσα που ταξινομούνται στο Στάδιο (Stage) 3, τα έσοδα από τόκους υπολογίζονται εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο στο αποσβεσμένο κόστος του χρηματοοικονομικού στοιχείου.

Το πραγματικό επιτόκιο προεξοφλεί τις αναμενόμενες μελλοντικές εισπράξεις ή πληρωμές κατά τη διάρκεια ζωής ενός χρηματοπιστωτικού μέσου ή μέχρι την επόμενη ημερομηνία αναπροσαρμογής του επιτοκίου του ώστε η αξία προεξόφλησης να ισούται με τη λογιστική του αξία, συμπεριλαμβανομένων και τυχόν εσόδων ή εξόδων συναλλαγών, που έχουν εισπραχθεί ή πληρωθεί. Ειδικότερα, τα έσοδα τόκων αναγνωρίζονται κατά την διάρκεια της μισθωτικής περιόδου και υπολογίζονται βάσει προκαθορισμένου επιτοκίου επί του υπολειπομένου κεφαλαίου της χρηματοδοτικής μισθώσεως, ακολουθώντας και τις υποδείξεις και μεθοδολογίες των αρμοδίων αρχών ή οργάνων τους (π.χ., IFRS-Transition Resource Group – “ITG”).

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 επιμετρώνται 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 επιμετρώνται στην αποσβέσιμη αξία τους, εφαρμόζοντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι τόκοι των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών συμπεριλαμβάνονται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων 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, (Purchased or originated credit-impaired – “POCI”),

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 (ΕΒΑ) 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). Η αξιολόγηση της 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 (ΕΒΑ), κατά τους τελευταίους 12 μήνες.
- Τελικό κριτήριο (Backstop): η καθυστέρηση 30 ημερών και άνω.

Από την 1η Ιανουαρίου 2021 και μετά, η Εταιρεία εφαρμόζει τις νέες κανονιστικές απαιτήσεις του νέου Ορισμού της αθέτησης (εφεξής «Definition of Default - DoD») και ισχύουν τόσο ποιοτικά όσο και ποσοτικά κριτήρια προκειμένου

ένας πιστούχος να χαρακτηρίζεται ως default. Η επίδραση από την εφαρμογή του νέου DoD για την Εταιρεία κατά την ημερομηνία της μετάβασης είναι επουσιώδης.

Κύριες έννοιες μοντέλων απομείωσης αξίας

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

- Πιθανότητα Αθετήσεως (PD): Είναι μία εκτίμηση της πιθανότητας να αθετήσει ο πιστούχος την χρηματοοικονομική υποχρέωσή του 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 αντανakλώνται 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.

Για να επιτευχθεί ο στόχος της επιμέτρησης των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η Εταιρεία μέσω της μητρικής Τράπεζας Πειραιώς, αξιολογεί μια σειρά πιθανών αποτελεσμάτων σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 9, εφαρμόζοντας τρία μακροοικονομικά σενάρια, δηλαδή το βασικό, το δυσμενές και το αισιόδοξο, με τρόπο που εξασφαλίζει ένα αμερόληπτο και σταθμισμένο βάσει πιθανοτήτων αποτέλεσμα.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022 οι μελλοντικές εκτιμήσεις του Ομίλου για τις προαναφερθείσες οικονομικές μεταβλητές σε κάθε σενάριο για το 2023 και το 2024 αναφέρονται στο κεφ. 4.

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 Συνολικών Εσόδων.

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 Συνολικών Εσόδων (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 επιμετρούνται στο ιστορικό κόστος και 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 της αξίας λόγω χρήσης (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 Συνολικών Εσόδων όταν προκύπτουν. Τα περιουσιακά στοιχεία επανεκτιμώνται 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 για διάστημα μεγαλύτερο του ενός έτους, 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

Η υπολειμματική αξία και η ωφέλιμη ζωή 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 Συνολικών Εσόδων. Τα κέρδη ή οι ζημίες από πώληση παγίων όπως προκύπτουν από την σύγκριση της αναπόσβεστης αξίας και του τιμήματος, εμφανίζονται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

Ένα ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο αποαναγνωρίζεται και η λογιστική του αξία διαγράφεται, σύμφωνα με τις προβλέψεις του Δ.Λ.Π. 16, κατά την πώληση ή όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία. Το ακίνητο μπορεί να διατεθεί μέσω συμφωνίας πώλησης ή μίσθωσης (ως εκμισθωτής) ή δωρεάς. Τα κέρδη ή η ζημιά από την διάθεση ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων ορίζεται ως η διαφορά μεταξύ της τιμής πώλησης (μείον τα έξοδα της πώλησης) και της λογιστικής αξίας του ακινήτου κατά την ημερομηνία της πώλησης. Το κέρδος ή η ζημιά αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

2.11 Επενδυτικά Ακίνητα

Επενδυτικά ακίνητα θεωρούνται γήπεδα και κτίρια που κατέχονται από την Εταιρεία για εκμίσθωση και για απόκτηση υπεραξίας βάσει του ΔΛΠ 40. Τα ακίνητα αυτά προέρχονται από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης οι οποίες καταγγέλλονται και στη συνέχεια ανακτώνται 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 παγίου. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αντανakλούν 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 Συνολικών Εσόδων 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 Συνολικών Εσόδων. 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).

Μία επένδυση σε ακίνητα αποαναγνωρίζεται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά τη διάθεσή της. Η αποαναγνώριση μιας επένδυσης σε ακίνητα μπορεί να γίνεται με πώληση ή όταν μισθώνεται μέσω σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το κέρδος/ζημία που προκύπτει από τη διάθεση επενδυτικών ακινήτων προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του επενδυτικού ακινήτου κατά την ημερομηνία διάθεσης. Η εν λόγω διαφορά αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

2.12 Μισθώσεις

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 αποκτά ουσιαδώς 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 Συνολικών Εσόδων,
- 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.

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.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις

Οι συμβάσεις μισθώσεων που συνάπτει η εταιρία οι οποίες μεταφέρουν στον μισθωτή το δικαίωμα να χρησιμοποιήσει και να αποκτήσει όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του προσδιορισμένου περιουσιακού στοιχείου ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις και απεικονίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στις Απαιτήσεις Χρηματοδοτικών Μισθώσεων.

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης η εταιρία αναγνωρίζει ως απαίτηση από χρηματοδοτικές μισθώσεις την καθαρή επένδυση της μίσθωσης. Η καθαρή επένδυση υπολογίζεται ως η ακαθάριστη επένδυση στην μίσθωση προ εξοφλημένη με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Το έσοδο από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται κατά την διάρκεια της μίσθωσης χρησιμοποιώντας το τεκμαρτό επιτόκιο της 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 υπερεναλήψεις 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 ανάκτησης 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.

Τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία αποαναγνωρίζονται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά τη διάθεσή τους. Το κέρδος/ζημία που προκύπτει από τη διάθεσή των εν λόγω ακινήτων προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας μείον τα έξοδα πώλησης και της λογιστικής αξίας του ακινήτου. Η εν λόγω διαφορά αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

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/ζημίες από την πώληση των διακρατούμενων προς πώληση στοιχείων αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

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 Συνολικών Εσόδων.

Επιπλέον, η Διοίκηση δύναται υπό ορισμένες συνθήκες κατά την αρχική αναγνώριση, να προσδιορίζει ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ως επιμετρούμενο στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, το οποίο διαφορετικά θα επιμετρούνταν στο 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 Συνολικών Εσόδων.

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

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

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

Αναλογιστικά κέρδη και ζημιές

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

(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδοτήσεως. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές όταν δεσμεύεται, είτε όταν τερματίζει την απασχόληση εργαζομένων σύμφωνα με ένα λεπτομερές πρόγραμμα για το οποίο δεν υπάρχει πιθανότητα απόσυρσης, είτε όταν προσφέρει αυτές τις παροχές ως κίνητρο για εθελουσία 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

Ο αναβαλλόμενος φόρος αναγνωρίζεται σε προσωρινές διαφορές μεταξύ των λογιστικών αξιών των απαιτήσεων και υποχρεώσεων στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στις αντίστοιχες φορολογικές βάσεις που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό του φορολογητέου κέρδους, στο βαθμό που θεωρείται πιθανό να υπάρχουν στο άμεσο μέλλον διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων οι ανωτέρω προσωρινές διαφορές θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν.

Αναβαλλόμενη φορολογία δε λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή υποχρέωσης 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 ουσιαστικά θεσπίζονται, μέχρι την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

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 μέρισμα 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

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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. Ο κύριος όγκος των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας αφορά απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις, ενώ ο κύριος όγκος των υποχρεώσεων αφορά βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό.

Η διαχείριση κινδύνων, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο, διεκπεραιώνεται από τον Risk Manager, 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 αξιολογήσεως. Οι μέθοδοι αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας των μισθωτών, διαφοροποιούνται ανάλογα με το μέγεθος τους. Δηλαδή για τις μεγαλύτερες επιχειρήσεις η εκτίμηση βασίζεται περισσότερο στα οικονομικά στοιχεία και στην ανάλυση του κλάδου που δραστηριοποιούνται, ενώ για τις μικρότερες επιχειρήσεις δίνεται έμφαση στα ποιοτικά χαρακτηριστικά τους. Η παρακολούθηση της πιστοληπτικής ικανότητας των αντισυμβαλλομένων και των πιστωτικών ανοιγμάτων σε συνδυασμό με τα αντίστοιχα εγκεκριμένα όρια, γίνεται σε συστηματική βάση. Λόγω του μεγάλου όγκου και της διασποράς της πελατειακής βάσης της Εταιρείας, ο πιστωτικός κίνδυνος αναφορικά με τη συγκέντρωση των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις είναι περιορισμένος.

3.2 Διαχείριση πιστωτικού κινδύνου

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

Μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου πριν τον υπολογισμό των εξασφαλίσεων

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31/12/2022, 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	31/12/2022
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	
Μικρομεσαίες επιχειρήσεις	537.737
Μεγάλες επιχειρήσεις	270.191
Συμμετοχές	256
Λοιπές απαιτήσεις	12.269
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	25.599
Έκθεση πιστωτικού κινδύνου στοιχείων εκτός της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης	
Αχρησιμοποίητα πιστωτικά όρια	179.183
Κατά την 31 Δεκεμβρίου	1.025.236

Το ποσό των αχρησιμοποίητων πιστωτικών ορίων περιλαμβάνει μόνο πιστωτικά όρια που μπορούν να ακυρωθούν άνευ όρων και ανά πάσα στιγμή χωρίς προειδοποίηση ή που προβλέπουν αυτόματη ακύρωση στην περίπτωση της χειροτέρευσης της φερεγγυότητας του πιστούχου (uncommitted).

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται ο συνολικός πιστωτικός κίνδυνος της εταιρίας προ προβλέψεων ανά στάδιο στις 31/12/2022.

	Στάδιο	Στάδιο	Στάδιο 3		POCI		Σύνολο
31/12/2022			Συλλογική βάση	Ατομική βάση	Συλλογική βάση	Ατομική βάση	
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	548.018	189.929	10.626	94.290	6.580	14.919	864.362
Συμμετοχές	189	33	33				256
Λοιπές απαιτήσεις	12.269						12.269
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	25.599						25.599
Σύνολο πιστωτικών ανοιγμάτων εντός ισολογισμού	586.075	189.962	10.659	94.290	6.580	14.919	902.486

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.

Διαγραφές

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

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η έκθεση πιστωτικού κινδύνου από τις απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος ανά στάδιο στις 31/12/2022.

31/12/2022	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες (ECL) 12μήνου	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες (ECL) καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες απομειωμένης πιστωτικής αξίας καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Αναμενόμενες κατά την αρχική αναγνώριση πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων προ προβλέψεων	548.018	189.929	104.916	21.499	864.362
Σύνολο προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	548.018	189.929	104.916	21.499	864.362
Μείον: Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	(538)	(2.121)	(50.324)	(3.450)	(56.434)
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων μετά από προβλέψεις	547.480	187.808	54.592	18.049	807.928

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, κάνει χρήση της ανωτέρω πρόνοιας των Δ.Π.Χ.Α και προχωρά σε λογιστικές διαγραφές απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις είτε στο σύνολο είτε μερικώς, χωρίς περαιτέρω όμως διαφοροποίηση για τα συγκεκριμένα ανοίγματα, όσον αφορά της συνέχιση υπαγωγής τους σε μέτρα αναγκαστικής εκτέλεσης. Το ποσό απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος, το οποίο διεγράφη κατά τη διάρκεια του 2022, ανήλθε σε € 1.519 χιλ.

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 προ προβλέψεων της Εταιρείας την 31.12.2022.

31/12/2022	Ισχυρή	Προτεινόμενη	Προσωρινή καθυστέρηση	Σε αθέτηση	Σύνολο απαιτήσεων	Αξία εξασφάλισης
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	429.299	118.719	196.228	120.116	864.362	649.237

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

31/12/2022	Χωρίς Καθυστερήση	1-30 ημέρες	31-90 ημέρες	91-180 ημέρες	181-365 ημέρες	365+ ημέρες	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	712.584	48.562	5.026	1.147	8.314	88.729	864.362
Αξία εξασφαλίσεων	555.176	42.289	4.803	1.110	8.163	37.696	649.237

31/12/2022	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	548.018	189.929	104.916	21.499	864.362
Αξία εξασφαλίσεων	415.357	161.972	62.147	9.760	649.237

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

Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος							
31/12/2022	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3		POCI		Σύνολο
			Συλλογική βάση	Ατομική βάση	Συλλογική βάση	Ατομική βάση	
Χρηματοοικονομικά ιδρύματα	6.116	811	38	-	-	-	6.965
Βιομηχανία/ Βιοτεχνία	71.020	3.063	125	6.914	7	-	81.129
Κατασκευές	51.475	18.999	361	2.243	-	700	73.778
Εταιρείες Ακινήτων	14.024	7.283	17	23.842	2.605	987	48.756
Χονδρεμπόριο &	92.174	9.543	3.219	11.233	2.950	40	119.159
Ξενοδοχεία	76.199	40.416	699	7.109	114	1.929	126.465
Γεωργία	425	-	15	-	1	-	441
Ενέργεια	10.251	4.780	132	-	-	-	15.164
Μεταφορές &	58.559	64.006	1.855	874	41	-	125.336
Λοιποί κλάδοι	165.903	41.028	3.965	41.648	863	11.262	264.670
Δημόσιος Τομέας	1.872	-	200	426	-	-	2.498
Σύνολο	548.018	189.929	10.626	94.290	6.580	14.919	864.362

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					
31/12/2022	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Ισχυρή	429.299	-	-	-	429.299
Προτεινόμενη	118.719	-	-	-	118.719
Προσωρινή καθυστέρηση	-	189.929	-	6.299	196.228
Σε αθέτηση	-	-	104.916	15.199	120.116
Σύνολο Μεικτού Υπολοίπου	548.018	189.929	104.916	21.499	864.362
Ισχυρή	308	-	-	-	308
Προτεινόμενη	231	-	-	-	231
Προσωρινή καθυστέρηση	-	2.121	-	7	2.128
Σε αθέτηση	-	-	50.324	3.443	53.767
Σύνολο Πρόβλεψης	538	2.121	50.324	3.450	56.434
Σύνολο Υπολοίπου	547.480	187.808	54.592	18.049	807.928
Διακρατούμενες εξασφαλίσεις	415.357	161.972	62.147	9.760	649.237

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

Κίνηση υπολοίπων προ προβλέψεων					
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία στις 25/05/2022	472.115	218.856	178.295	30.197	899.464
Νέα περιουσιακά στοιχεία δημιουργημένα ή αποκτηθέντα	55.504	118	16.945	-	72.567
Λοιπά υπόλοιπα Μεικτής λογιστικής αξίας/ Αποπληρωμές	37.458	14.399	45.594	8.698	106.150
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 2	(7.726)	7.726	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 3	(2.232)	-	2.232	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 1	67.815	(67.815)	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 3	-	(7.455)	7.455	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 1	-	-	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 2	-	52.898	(52.898)	-	-
Διαγραφές	-	-	1.519		1.519
Υπόλοιπο την 31/12/2022	548.018	189.929	104.916	21.499	864.362

Κίνηση πρόβλεψης					
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Συσσωρευμένες προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών την 25/05/2022	835	2.051	50.707	2.154	55.748
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 2	(21)	21	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 3	(9)	-	9	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 1	1.242	(1.242)	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 3	-	-	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 1	-	-	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 2	-	1.673	(1.673)	-	-
Ζημίες/(Αναστροφές) απομείωσης περιόδου (Κατάσταση Συνολικών Εσόδων)	(1.501)	330	2.955	2.088	3.872
Τόκος βάσει της προσέγγισης ITG	-	94	697	81	872
Διαγραφή ζημιών απομείωσης από δάνεια και χορηγήσεις	-	-	1.519	-	1.519
Διαγραφές τόκων βάσει της προσέγγισης ITG	8	806	851	419	2.085
Λοιπές κινήσεις	-	-	-	(454)	(454)
Υπόλοιπο την 31/12/2022	538	2.121	50.324	3.450	56.434

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.

Η Εταιρεία αξιολόγησε την ευαισθησία της πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων, έναντι εύλογα πιθανών μεταβολών στον ρυθμό ανάπτυξης του πραγματικού ΑΕΠ κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022.

Η μεταβολή του ΑΕΠ κατά 1 ποσοστιαία μονάδα εκτιμάται ότι δεν επηρεάζει σημαντικά τις προβλέψεις των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών του χαρτοφυλακίου της.

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.

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	31/12/2022
Ακίνητα	582.609
Επιβατικά αυτοκίνητα	17.841
Φορτηγά αυτοκίνητα και λοιπά μεταφορικά μέσα	80.845
Μηχανήματα	73.704
Η/Υ, ηλεκτρονικά συγκροτήματα, έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	109.363
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	864.362
Μείον: προβλέψεις για απομείωση αξίας	56.434
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων μετά προβλέψεων	807.928

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

31/12/2022	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3		POCI		Σύνολο
			Συλλογική βάση	Ατομική βάση	Συλλογική βάση	Ατομική βάση	
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	548.018	189.929	10.626	94.290	6.580	14.919	864.362
Σύνολο πιστωτικών ανοιγμάτων εντός ισολογισμού	548.018	189.929	10.626	94.290	6.580	14.919	864.362
Αξία εξασφαλίσεων	415.357	161.972	4.625	57.522	6.302	3.458	649.237

Εύλογη αξία εξασφαλίσεων				
31/12/2022	Είδος εξασφάλισης			
	Εξασφάλιση με ακίνητα	Χρηματοοικονομική εξασφάλιση	Λοιπές εξασφαλίσεις	Συνολική αξία εξασφαλίσεων
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	504.829	2.479	141.928	649.237
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	504.829	2.479	141.928	649.237

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				
31/12/2022	Είδος εξασφάλισης			
	Εξασφάλιση με ακίνητα	Χρηματοοικονομική εξασφάλιση	Λοιπές εξασφαλίσεις	Συνολική αξία εξασφαλίσεων
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	55.416	447	6.286	62.147
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	55.416	447	6.286	62.147

3.2.4 Ανάκτηση εξασφαλίσεων

Εντός εκάστης χρήσης η Εταιρεία ανέκτησε ως κατωτέρω εκμισθωμένα πάγια λόγω αδυναμίας των πελατών της να εξοφλήσουν τις οφειλές τους.

Οι ανακτηθείσες εξασφαλίσεις που παρουσιάζονται παρακάτω στη γραμμή «Ακίνητη περιουσία» αφορούν σε ακίνητα τα οποία περιλαμβάνονται στα κονδύλια της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης στα «Λοιπά στοιχεία ενεργητικού» και στα «Επενδυτικά ακίνητα».

31/12/2022	Αξία ανακτηθεισών εξασφαλίσεων	Εκ των οποίων: εντός της χρήσης	Συσσωρευμένη πρόβλεψη απομείωσης ή μεταβολή στην εύλογη αξία	Εκ της οποίας: εντός της χρήσης	Καθαρή αξία ανακτηθεισών εξασφαλίσεων	Καθαρή Αξία Πώλησης	Καθαρό Κέρδος ή (ζημία) από την πώληση
Ακίνητη Περιουσία	24.362	2.955	107	114	24.468	440	13
Λοιπές εξασφαλίσεις	1.333	25	(952)	(180)	381	169	(59)

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 Πελατών Ειδικής Διαχείρισης ("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.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την αναλογία των ρυθμίσεων ως προς το σύνολο των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών, ανά στάδιο αναγνώρισης προβλέψεων για απομείωση, βάσει Δ.Π.Χ.Α. 9.

Ανάλυση ρυθμίσεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος, με βάση την πιστωτική τους ποιότητα.

31/12/2022	Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	Ρυθμισμένες Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	% Ρυθμισμένων Απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων
Στάδιο 1	548.018	-	0%
Στάδιο 2	189.929	102.881	54%
Στάδιο 3	104.916	33.124	32%
POCI	21.499	17.096	80%
Συνολική μεικτή αξία	864.362	153.102	18%

31/12/2022	Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	Ρυθμισμένες Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	% Ρυθμισμένων Απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων
Πρόβλεψη Στάδιο 1	538	-	0%
Πρόβλεψη Στάδιο 2	2.121	1.968	93%
Πρόβλεψη Στάδιο 3	50.324	10.923	22%
POCI	3.450	1.255	36%
Σύνολο πρόβλεψης	56.434	14.146	25%
Στάδιο 1	547.480	-	0%
Στάδιο 2	187.808	100.914	54%
Στάδιο 3	54.592	22.201	41%
POCI	18.049	15.841	88%
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος	807.928	138.956	17%
Αξία εξασφάλισης	649.237	129.736	20%

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο σχηματισμός ρυθμισμένων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος μετά από προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, ανά είδος μέτρου ρύθμισης, για την περίοδο που έληξε 31/12/2022.

	31/12/2022
Πρόγραμμα μειωμένων πληρωμών	38.561
Επέκταση διάρκειας δανείου	58.512
Κεφαλαιοποίηση ληξιπρόθεσμων οφειλών	41.883
Σύνολο Ρυθμισμένων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος	138.956

Στον παρακάτω πίνακα εμφανίζεται η κίνηση ρυθμισμένων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος μετά από προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για την περίοδο που έληξε 31/12/2022.

	31/12/2022
Υπόλοιπο έναρξης βάσει Δ.Π.Χ.Α. 9 (καθαρή αξία)	182.394
Μέτρα ρύθμισης κατά τη διάρκεια της χρήσης	2.048
Αποπληρωμή απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων (μερική ή ολική)	(16.853)
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων που εξήλθαν από το καθεστώς ρύθμισης εντός της χρήσης	(28.634)
Υπόλοιπο λήξης (καθαρή αξία)	138.956

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 Κίνδυνος Συναλλάγματος

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 απαίτηση σε ξένο νόμισμα με αντίστοιχη υποχρέωση στο ίδιο νόμισμα. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δεν συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους. Σαν αποτέλεσμα των παραπάνω οι επιδράσεις της μεταβολής των ισοτιμιών των διαφόρων νομισμάτων στην χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές της ροές, δεν είναι σημαντικές.

3.6 Κίνδυνος Επιτοκίου

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 2022			
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Έως 1 μήνα	3 - 12 μήνες	Σύνολα
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	25.599	-	25.599
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	726.347	81.582	807.928
Σύνολα 31.12.2022	751.946	81.582	833.528
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ & ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	Έως 1 μήνα	3 - 12 μήνες	Σύνολα
Υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα	-	780.774	780.774
Σύνολα 31.12.2022	-	780.774	780.774
Επιτοκιακό άνοιγμα 2022	751.946	(699.192)	52.754
Σωρευτικό άνοιγμα 2022	751.946	52.754	-

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 που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2022.

Ρευστότητα υποχρεώσεων						
Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022	Έως 1 μήνα	1 – 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα	-	3.523	777.251	-	-	780.774
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	8.838	10.382	853	10.221	951	31.245
Συνολικές υποχρεώσεις (συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	8.838	13.904	778.104	10.221	951	812.019

3.8 Εύλογες αξίες χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

Χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες

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.

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.

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.

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 και επενδύσεις σε ακίνητα. Οι μετοχές του Επιπέδου 3 δεν διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά ή δεν υπάρχουν άλλες παρατηρήσιμες τιμές για να προσδιοριστεί η εύλογη αξία τους.

Η εταιρία κατά την 31.12.2022 δεν διακρατά χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία»

➤ Επενδυτικά ακίνητα

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 2022 ανήλθε στο ποσό των € 162 χιλ. και αναγνωρίστηκε ως κέρδος από αποτίμηση επενδύσεων ακινήτων στην εύλογη αξία τους στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

Οι αποτιμήσεις αυτές εμπίπτουν στο τρίτο επίπεδο της ιεράρχησης της εύλογης αξίας του Δ.Π.Χ.Α. 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:

- 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.
- Το υπό εκτίμηση 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 μελέτης από τον ανεξάρτητο εκτιμητή.
- Ο ανεξάρτητος εκτιμητής υποθέτει ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που του παρασχέθηκαν από την πλευρά της Εταιρείας είναι ακριβείς και ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση του ακινήτου.

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

Αναφορικά με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, η εύλογη αξία κατά την 31/12/2022 των απαιτήσεων από μισθώσεις, των ομολογιακών και λοιπών τραπεζικών δανείων και των δανείων μειωμένης εξασφάλισης, δεν διαφέρει ουσιωδώς από την αντίστοιχη λογιστική.

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

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 (ΑΠΖ) 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.

Για να επιτευχθεί ο στόχος της επιμέτρησης των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η Εταιρεία μέσω της μητρικής Τράπεζας Πειραιώς, αξιολογεί μια σειρά πιθανών αποτελεσμάτων σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 9, εφαρμόζοντας τρία μακροοικονομικά σενάρια, δηλαδή το βασικό, το δυσμενές και το αισιόδοξο, με τρόπο που εξασφαλίζει ένα αμερόληπτο και σταθμισμένο βάσει πιθανοτήτων αποτέλεσμα.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022 οι μελλοντικές εκτιμήσεις του Ομίλου για τις προαναφερθείσες οικονομικές μεταβλητές σε κάθε σενάριο για το 2023 και το 2024 είναι οι ακόλουθες:

Βασικές Οικονομικές Μεταβλητές Σεναρίων ΑΠΖ	2023			2024		
	Αισιόδοξο	Βασικό	Δυσμενές	Αισιόδοξο	Βασικό	Δυσμενές
Αύξηση Πραγματικού ΑΕΠ	5,4	3,6	1,9	6,0	3.7	1,5
Δείκτης ανεργίας	10,7	12,4	14,2	9,6	11.8	14,0
Δείκτης τιμών (Εκτός κατοικιών)	4,7	2,8	0,9	5,8	3.4	1,1
Δείκτης τιμών (Κατοικιών)	8,5	6,7	5,0	8,6	6.3	4.1

Προσδιορισμός εύλογης αξίας ακινήτων

Η εύλογη αξία προδιορίζεται 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. Οι τεχνικές προεξόφλησης ταμειακών ροών μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας όταν δεν έχουν πραγματοποιηθεί πρόσφατες συναλλαγές, χρησιμοποιώντας τις τρέχουσες παραδοχές της αγοράς, όπως τα

ενοίκια της αγοράς και τα επιτόκια. Οι υπολογισμοί της εύλογης αξίας διενεργούνται από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές με τα κατάλληλα προσόντα, οι οποίοι αξιολογούν πληροφορίες από διάφορες πηγές, όπως: α) τις τρέχουσες τιμές σε μια ενεργό αγορά για ακίνητα διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή με διαφορετικές συμβάσεις μίσθωσης ή άλλων συμβολαίων), προσαρμοσμένες ώστε να αντανakλούν αυτές τις διαφορές, β) τις πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, με προσαρμογές που να αντανakλούν τυχόν μεταβολές των οικονομικών συνθηκών από την ημερομηνία των συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν σε αυτές τις τιμές και γ) τις προβλέψεις προεξόφλησης ταμειακών ροών με βάση αξιόπιστες εκτιμήσεις των μελλοντικών ταμειακών ροών, που προκύπτουν από τους όρους των υφιστάμενων συμβάσεων μίσθωσης και άλλων συμβάσεων και (όπου είναι δυνατόν) από εξωτερικά αποδεικτικά στοιχεία, όπως τρέχοντα ενοίκια αγοράς για παρόμοια ακίνητα στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση και χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που αντικατοπτρίζουν τις τρέχουσες αξιολογήσεις της αγοράς για την αβεβαιότητα ως προς το ύψος και το χρονοδιάγραμμα των ταμειακών ροών. Η αποτίμηση σε εύλογη αξία των ακινήτων έχει μεγάλο βαθμό αβεβαιότητας, με ένα ευρύ φάσμα πιθανών αποτελεσμάτων σε όλους τους τύπους ακινήτων (δηλαδή σημαντικής αξίας, ακίνητα προκύπτοντα από δειγματοληψία ή από αναγωγή λόγω μη σημαντικής αξίας), επομένως δεν είναι εφικτό να ποσοτικοποιηθούν τα εύρη των δυνητικών αποτελεσμάτων λόγω μεταβολών των διαφόρων παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν στον υπολογισμό.

5. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ

	31/12/2022
Έσοδα από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	21.453
Έσοδα από τόκους καθυστέρησης	505
Λοιπά χρηματοοικονομικά έσοδα	1.006
Σύνολο	22.964

Ανάλυση εσόδου χρηματοδοτικών μισθώσεων με βάση την ποιότητα

31/12/2022	Στάδιο 1 & 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Δάνεια προς επιχειρήσεις	17.438	3.580	435	21.453
Σύνολο	17.438	3.580	435	21.453

Το χρηματοοικονομικό έσοδο που προκύπτει από τις χρηματοδοτικές συμβάσεις υπολογίζεται με βάση το ισχύον Euribor προσαυξημένο με το ποσοστιαίο περιθώριο, όπως ορίζεται από την εκάστοτε σύμβαση. Το μεσοσταθμικό επιτόκιο με βάση το οποίο υπολογίστηκε το χρηματοοικονομικό έσοδο για το έτος 2022 ανήλθε στο ποσοστό περίπου 3.98%.

Επίσης υπάρχουν συμβάσεις για τις οποίες ο τόκος υπολογίζεται βάσει σταθερού επιτοκίου. Το υπολειπόμενο κεφάλαιο των συμβάσεων αυτών ανέρχεται σε € 1.626 χιλ.. Το μεσοσταθμικό επιτόκιο με βάση το οποίο υπολογίστηκε το χρηματοοικονομικό έσοδο για τις συμβάσεις αυτές το έτος 2022 ανήλθε σε ποσοστό περίπου 8,00%.

6. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

	31/12/2022
Κέρδη από πώληση παγίων	254
Έσοδα από προμήθειες	337
Λοιπά Έσοδα	346
Σύνολο	936

7. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

	31/12/2022
Χρεωστικοί Τόκοι	11.596
Σύνολο	11.596

8. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

	31/12/2022
Μισθοί	1.133
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	249
Λοιπές εργοδοτικές εισφορές και έξοδα	90
Πρόγραμμα Εθελούσιας Αποχώρησης	99
Συνταξιοδοτικό κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (σημ.21)	10
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία)	
Σύνολο	1.581

Ο αριθμός προσωπικού της Εταιρείας την 31/12/2022 ανερχόταν σε 64 εργαζομένους.

9. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ

	31/12/2022
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.633
Παροχές τρίτων	257
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	8
Φόροι τέλη	3.463
Διάφορα έξοδα	393
Συναλλαγματικές διαφορές	502
Σύνολο	7.255

10. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	31/12/2022
Φόρος εισοδήματος	3.502
Αναβαλλόμενος φόρος	8.647
Σύνολο	12.149
	31/12/2022
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων με βάση τα Δ.Π.Χ.Α.	(203)
Φόρος υπολογισμένος με βάση τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	45
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(1.700)
Λοιπές διαφορές	(1.847)
Αναβαλλόμενος φόρος	(8.647)
Σύνολο	(12.149)

Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης

Ο φορολογικός συντελεστής της Εταιρείας για την χρήση του 2022, βάσει του ν.4646/2019 (ΦΕΚ Α' 201/12.12.2019), ο οποίος τροποποίησε το φορολογικό νόμο 4172/2013, ανέρχεται σε 22%. Η Εταιρεία υποβάλλει φορολογική δήλωση με τις πρόνοιες των οικείων νόμων και ο φορολογικός της ισολογισμός διαφοροποιείται από αυτόν των Δ.Π.Χ.Α.

Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Για τη χρήση 2022 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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.

11. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα υπόλοιπα των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων που εμφανίζονται στην κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης αφορούν λογαριασμούς όψεως και αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

12. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Τα πάγια, για τα οποία έχουν συναφθεί συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, λειτουργούν ως εξασφάλιση για την Εταιρεία, μέχρι την ημερομηνία λήξης της σύμβασης και εφόσον ο πελάτης έχει τακτοποιήσει όλες τις υποχρεώσεις του προς την Εταιρεία.

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	31/12/2022
Μικτές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	224.317
Έσοδο τόκων μη δεδουλευμένο	(37.823)
Σύνολο βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων	186.494
Μικτές απαιτήσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις περισσότερο του 1ου έτους	851.203
Έσοδο τόκων μη δεδουλευμένο περισσότερο του 1ου έτους	(173.335)
Σύνολο μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	677.868
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	864.362
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση αξίας απαιτήσεων	(56.434)
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων μετά προβλέψεων	807.928

Οι μικτές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναλύονται ως εξής

	31/12/2022
Μέχρι 1 έτος	224.317
Από 1 έως 5 έτη	416.357
Περισσότερο από 5 έτη	434.846
Σύνολο	1.075.520
Έσοδο τόκων μη δεδουλευμένο	(211.158)
Σύνολο	864.362
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση αξίας απαιτήσεων	(56.434)
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων μετά προβλέψεων	807.928
Μέχρι 1 έτος	186.494
Από 1 έως 5 έτη	319.602
Περισσότερο από 5 έτη	358.266
Σύνολο	864.362
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση αξίας απαιτήσεων	(56.434)
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων μετά προβλέψεων	807.928

Κίνηση προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων

Υπόλοιπο την 25 Μαΐου 2022	55.748
Ζημιές απομείωσης περιόδου	3.872
Μεταφορά πρόβλεψης	(1.667)
Διαγραφές απαιτήσεων	(1.519)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	56.434

13. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

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. Στα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται στον «Λοιπό εξοπλισμό»

25 Μαΐου 2022	Οικόπεδα και κτίρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος κτήσεως	7.209	2.731	9.940
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(738)	(2.356)	(3.095)
Αναπόσβεστη αξία	6.471	375	6.846

Περίοδος που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2022	Οικόπεδα και κτίρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αναπόσβεστη αξία έναρξης περιόδου	6.471	375	6.846
Προσθήκες περιόδου	94	219	313
Μειώσεις περιόδου	-	(15)	(15)
Αποσβέσεις περιόδου	(36)	(54)	(90)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	6.528	525	7.053
31 Δεκεμβρίου 2022			
Κόστος κτήσεως	7.303	2.935	10.238
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(775)	(2.411)	(3.185)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	6.528	525	7.053

14. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2022, μεταφέρθηκαν στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων πάγια περιουσιακά στοιχεία ποσού € 211 χιλ. (βλέπε σημ.16 «Λοιπά στοιχεία ενεργητικού») τα οποία πληρούν τις προϋποθέσεις και τα κριτήρια που θέτει το ΔΛΠ 40. Επίσης μεταφέρθηκε από την κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων στην κατηγορία Ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων ποσό ύψους € 42 χιλ. καθώς δεν πληρούνταν οι προϋποθέσεις του ΔΛΠ 40.

	31/12/2022
Υπόλοιπο έναρξης	12.244
Προσθήκες	211
Επαναμίσθωση ακινήτων	(427)
Μεταφορά σε ιδιοχρησιμοποιούμενα	(42)
Κέρδος/(Ζημιά) από επιμέτρηση της εύλογης αξίας	162
Υπόλοιπο λήξης	12.147

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ποσού € 12.147 χιλ. έχει κατηγοριοποιηθεί στο 3ο επίπεδο ιεράρχησης εύλογης αξίας.

15. ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να εξαιρέσει την αναγνώριση για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και συνεπώς η ανάλυση που ακολουθεί δεν περιλαμβάνει μισθώσεις με υπολειμματική διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών.

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	31/12/2022
Μέχρι ένα έτος	18
Από 1 έτος έως 5 έτη	3
Περισσότερο από 5 έτη	16
Σύνολο καθαρών υποχρεώσεων από μισθώσεις	36

Ποσά αναγνωρισθέντα στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων 31/12/2022

Εκμισθωμένα Ιδιοχρησιμοποιούμενα Πάγια

Τόκοι Μισθώσεων	-
Αποσβέσεις εκμισθωμένων παγίων στοιχείων	15
Έξοδα σχετιζόμενα με βραχυχρόνιες μισθώσεις	-

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, η παρούσα αξία των υποχρεώσεων από μισθώσεις ανέρχεται σε€ 36 χιλ. για την Εταιρεία. Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις».

Απαιτήσεις από μισθώσεις

Οι απαιτήσεις από μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν εκμισθώσεις επενδυτικών ακινήτων προερχόμενων κατά κύριο λόγο από ανάκτηση καταγγελλμένων συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα ακίνητα που εκμισθώνονται σε τρίτα μέρη χαρακτηρίζονται λειτουργικές μισθώσεις με σταθερά ή κυμαινόμενα μισθώματα.

Οι απαιτήσεις από λειτουργικές μισθώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2022</u>
Έως 1 έτος	958
Από 1 έως 5 έτη	1.493
Μετά από 5 έτη	-
	<u>2.451</u>

16. ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

	<u>31/12/2022</u>
Καθαρή αξία αποθεμάτων παγίων	12.702
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	9.723
Συμμετοχές	256
Λοιποί χρεώστες	12.918
Σύνολο	<u>35.598</u>

Η καθαρή αξία των αποθεμάτων παγίων αναλύεται ως εξής

	<u>31/12/2022</u>
Αξία αποθεμάτων παγίων	13.709
Πρόβλεψη απομείωσης	(1.007)
Καθαρή αξία αποθεμάτων παγίων	<u>12.702</u>

Η κίνηση της Καθαρής αξίας αποθεμάτων παγίων αναλύεται ως εξής:

Υπόλοιπο την 25 Μαΐου 2022	10.661
Προσθήκες	2.981
Πωλήσεις	(234)
Μεταφορά σε επενδυτικά ακίνητα	(211)
Μεταφορά σε ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	(53)
Πρόβλεψη χρήσεως	(442)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	12.702

Στα αποθέματα παγίων περιλαμβάνονται ακίνητα και εξοπλισμός που έχουν ανακτηθεί από πελάτες χρηματοδοτικής μίσθωσης, λόγω μη εξυπηρέτησης των υποχρεώσεών τους.

Η κίνηση των προβλέψεων απομείωσης των αποθεμάτων παγίων αναλύεται ως εξής:

Υπόλοιπο την 25 Μαΐου 2022	(1.547)
Πρόβλεψη χρήσεως	(442)
Αναστροφή απομείωσης λόγω πώλησης αποθεμάτων	162
Μεταφορά σε επενδυτικά ακίνητα	820
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	(1.007)

Στην κατηγορία «Λοιποί χρεώστες» περιλαμβάνονται απαιτήσεις λειτουργικών μισθώσεων και οι προβλέψεις αυτών.

Η κίνηση των προβλέψεων απαιτήσεων λειτουργικών μισθώσεων αναλύεται ως εξής:

Υπόλοιπο την 25 Μαΐου 2022	(120)
Πρόβλεψη χρήσεως	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	(120)

17. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	31/12/2022
Προμηθευτές	8.749
Προκαταβολές πελατών	9.577
Ληφθείσες εγγυήσεις	93
Λοιπές υποχρεώσεις	11.954
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις (ifrs 16)	36
Εργοδοτικές εισφορές και παρακρατούμενοι φόροι	835
Σύνολο	31.245

Το υπόλοιπο του λογαριασμού προμηθευτές και προκαταβολές πελατών αφορά κυρίως υποχρεώσεις που απορρέουν από την απόκτηση παγίων που προορίζονται για την σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης με τους πελάτες της Εταιρείας και αναμένεται να εξοφληθούν στο μεγαλύτερο μέρος τους εντός της χρήσης. Ωστόσο η ροή νέων

εργασιών της Εταιρείας, μέσω της αγοράς παγίων για χρηματοδοτική μίσθωση, είναι συνεχόμενη με αποτέλεσμα τα ποσά που σχετίζονται με τους προμηθευτές και τις φορολογικές υποχρεώσεις να παρουσιάζει συνεχείς αυξομειώσεις.

18. ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2022
Βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια	25.000
Τόκοι τραπεζικού δανείου αποπληρωτέοι εντός του έτους	46
Ομολογιακό δάνειο αποπληρωτέο εντός του έτους	590.869
Τόκοι ομολογιακού δανείου αποπληρωτέοι εντός του έτους	3.476
Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	5.869
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου Δανεισμού	625.260
 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	 31/12/2022
Ομολογιακά δάνεια	145.989
Μακροπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια	9.524
Σύνολο Μακροπρόθεσμου Δανεισμού	155.513
Σύνολο Δανεισμού	780.774

Συνεπώς, ο συνολικός δανεισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής :

	31/12/2022
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	774.904
Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	5.869
Σύνολο Δανεισμού	780.774

Τα τραπεζικά δάνεια αφορούν:

- Ομολογιακό δάνειο σε Ευρώ το οποίο αποτελείται από 251.858.297 ομολογίες ποσού 1,00 Ευρώ έκαστη και το επιτόκιο του δανεισμού σε Ευρώ για το έτος 2022 υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 2,25%.
- Ομολογιακό δάνειο σε Ευρώ το οποίο αποτελείται από 223.618.223 ομολογίες ποσού 1,00 Ευρώ έκαστη και το επιτόκιο του δανεισμού σε Ευρώ για το έτος 2022 υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 2,25%.
- Ομολογιακό δάνειο σε Ευρώ το οποίο αποτελείται από 53.950.000 ομολογίες ποσού 1,00 Ευρώ έκαστη και το επιτόκιο του δανεισμού σε Ευρώ για το έτος 2022 υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 2,25%.
- Ομολογιακό δάνειο σε Ευρώ το οποίο αποτελείται από 115.000.000 ομολογίες ποσού 1,00 Ευρώ έκαστη και το επιτόκιο του δανεισμού σε Ευρώ για το έτος 2022 υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 1,10%.

- Ομολογιακό δάνειο σε Ευρώ το οποίο αποτελείται από 92.039.400 ομολογίες ποσού 1,00 Ευρώ έκαστη και το επιτόκιο του δανεισμού σε Ευρώ για το έτος 2022 υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 1,20%.
- Ομολογιακό δάνειο σε Ευρώ το οποίο αποτελείται από 25.000.000 ομολογίες ποσού 1,00 Ευρώ έκαστη και το επιτόκιο του δανεισμού σε Ευρώ για το έτος 2022 υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 2,25%.
- Δάνειο χρεολυτικό σε Ευρώ ύψους 9.523.809 με εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου προς την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων με σκοπό την χρηματοδότηση νέων εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης, αποκλειστικά για την παροχή ρευστότητας σε μικρομεσαίες επιχειρήσεις ή/ και επιχειρήσεις μεσαίας κεφαλαιοποίησης. Το επιτόκιο υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 1,85%.

Τα ομολογιακά δάνεια μειωμένης εξασφάλισης επέχουν θέση ιδίων κεφαλαίων και είναι αορίστου χρόνου. Καλύπτονται από την Τράπεζα Πειραιώς και αποτελούνται από δύο ισόποσα ομολογιακά δάνεια ποσού € 2.935 χιλ. με 100 τίτλους έκαστο. Το επιτόκιο τους είναι κυμαινόμενο, και υπολογίζεται βάσει του δωδεκαμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 0,45%.

Το μέσο επιτόκιο δανεισμού σε Ευρώ για το 2022 ανέρχεται σε ποσοστό 2,64%, και CHF ανέρχεται σε ποσοστό 2,24%. Το μέσο επιτόκιο δανεισμού των δανείων μειωμένης εξασφάλισης για το 2022 ανέρχεται σε ποσοστό 0,81%.

19. 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.

	<u>31/12/2022</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	52.282
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(39.018)
Σύνολο αναβαλλόμενης φορολογίας	<u>13.264</u>

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

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση είναι η παρακάτω:

Υπόλοιπο την 25 Μαΐου 2022	21.919
Πίστωση / (Χρέωση) στα ίδια κεφάλαια	(8)
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση συνολικών εσόδων	(8.647)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου την 31 Δεκεμβρίου 2022	<u>13.264</u>

Οι ανωτέρω αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις έχουν αναγνωριστεί με βάση την εκτίμηση της Διοίκησης για τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη για την χρησιμοποίηση των προσωρινών διαφορών που δημιουργούν την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται να ισχύσουν κατά τον χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης. Για την χρήση του 2022 η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται με βάση το συντελεστή 22%.

20. ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Υπόλοιπο την 25 Μαΐου 2022	-
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	210
Πρόβλεψη φόρου εισοδήματος	(3.503)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου την 31 Δεκεμβρίου 2022	(3.294)

21. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης : **31/12/2022**

Παρούσα αξία υποχρεώσεων	239
Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	239
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	10
Χρηματοοικονομικό κόστος	-
Επίδραση στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	10
Αναγνώριση κόστους προϋπηρεσίας	-
Ζημιά/(Κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή /λήξη	99
Συνολική Επίδραση στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	109
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών – έναρξη χρήσης	236
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	10
Χρηματοοικονομικό κόστος	-
Δικαιώματα που καταβλήθηκαν από την Εταιρεία	(71)
Πρόσθετα έξοδα	99
Κόστος προϋπηρεσίας	-
Αναλογιστικά Κέρδη / ζημιές	(35)
Συνολική Επίδραση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	239

Αναπροσαρμογές **31/12/2022**

Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	(9)
Υποχρέωση λόγω προϋπηρεσίας	-
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	(9)
Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	
Καθαρή αξία στο Ισολογισμό – έναρξη χρήσης	236
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(71)
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	109
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	(35)
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	239

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής :

	2022
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	3,77%
Μελλοντικές Αυξήσεις Μισθών	2,00%
Ποσοστό πληθωρισμού	2,60%

22. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών (σε τμχ)	Κοινές Μετοχές	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Σύνολο
25 Μαΐου 2022	445.118.721	71.219	395.329	466.548
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
Φόρος Συγκέντρωσης	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2022	445.118.721	71.219	395.329	466.548

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 71.219 χιλ. διαιρούμενο σε 445.118.721 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 0,16 εκάστη.

23. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

	<u>31/12/2022</u>
Υπόλοιπο 25 Μαΐου	4.733
Αναλογιστικά κέρδη / ζημιές που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	27
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	4.761

Τα Αποθεματικά κατά την 31 Δεκεμβρίου αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2022</u>
Τακτικό αποθεματικό	4.656
Λοιπά αποθεματικά	24
Αναλογιστικά κέρδη / ζημιές που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	81
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	4.761

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν.4548/2018 αρ.158-163) κατά την οποία ποσό ίσο με το 5% των ετησίων μετά φόρων κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φθάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το Τακτικό Αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο λόγο.

24. ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟΝ

Οι συσσωρευμένες ζημιές της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 έχουν διαμορφωθεί σε ποσό € 385.256 χιλ.

25. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Νομικά θέματα

Στα πλαίσια εκτέλεσης των εργασιών της, τόσο η Διοίκηση όσο και ο Νομικός Σύμβουλος της Εταιρείας, δεν αναμένουν να υπάρξει σημαντική επίπτωση στην λειτουργία και στην οικονομική θέση της Εταιρείας από εκκρεμείς νομικές υποθέσεις.

26. ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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) Οι Εταιρείες οι οποίες τελούν υπό τον έλεγχο της Τράπεζας Πειραιώς.
- δ) Η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. ως μοναδικός μέτοχος της Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.
- ε) Οι εταιρείες στις οποίες τα μέλη του Δ.Σ. και της Διοίκησης της Εταιρείας συμμετέχουν με ποσοστό μεγαλύτερο από 20%.

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

26.1 Υπόλοιπα με συνδεδεμένες επιχειρήσεις

Τα υπόλοιπα με συνδεδεμένες επιχειρήσεις την 31.12.2022 έχουν ως εξής:

ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	25.224	-
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	2.676	10.946
Σύνολο	27.900	10.946
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.239	5.021
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	774.904	-
Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	5.869	-
Σύνολο	784.012	5.021

26.2 Συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις για την περίοδο 25.05.2022 έως 31.12.2022 έχουν ως εξής:

Έσοδα από συνδεδεμένες επιχειρήσεις

	Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	18
Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	-	57
Λοιπά έσοδα	123	30
Σύνολο	123	105

Έξοδα σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις

	Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη
Χρηματοοικονομικά έξοδα	11.596	-
Λοιπά έξοδα	136	45
Σύνολο	11.732	45

26.3 Παροχές προς την διοίκηση

Οι μισθοί και λοιπές αμοιβές των μελών της Διοίκησης της Εταιρείας για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχονται στο ποσό των € 100 χιλ.

27. ΑΜΟΙΒΕΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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 αφορούν την εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.

	31/12/2022
Τακτικός-υποχρεωτικός έλεγχος	100
Φορολογικός έλεγχος	80
Σύνολο	180

28. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

1. Την 31/8/2023 ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες ανανέωσης των τριών (3) ομολογιακών δανείων της Εταιρείας σε ευρώ ποσών € 223.618.223, € 251.858.297, € 115.000.000 αντιστοίχως, τα οποία έληγαν στις 31/8/2023 με νέα ημερομηνία λήξης την 31/12/2023. Ομοίως την 31/8/2023 ολοκληρώθηκε η διαδικασία ανανέωσης του ομολογιακού δανείου της Εταιρείας σε CHF ποσού CHF 278.500 το οποίο έληγε στις 31/8/2023 με νέα ημερομηνία λήξης την 31/12/2023.

2. Την 28/4/2023 η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη επιπλέον δανείου ποσού € 7.980.300 με εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου προς την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων με σκοπό την χρηματοδότηση νέων εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης, αποκλειστικά για την παροχή ρευστότητας σε μικρομεσαίες επιχειρήσεις ή/και

επιχειρήσεις μεσαίας κεφαλαιοποίησης, επταετούς διάρκειας, με σκοπό την χρηματοδότηση νέων εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

3. Την 20/11/2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης της Εταιρείας με απορρόφηση της 100% θυγατρικής αυτής, με την επωνυμία «DYNAMIC ASSET ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «DYNAMIC ASSET OPERATING LEASING ΑΕ», σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6 παράγ. 2 και 3, 30 και 35 του Ν. 4601/2019, τις οικείες διατάξεις του Ν. 4548/2018, του άρθρου 16 παρ. 18 του Ν. 2515/1997, του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016, όπως ισχύουν.

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού της Εταιρείας τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Μαρούσι, 15 Δεκεμβρίου 2023

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.	Η Διευθύνουσα Σύμβουλος	Ο Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών	Η Προϊσταμένη Οικονομικών Υπηρεσιών
Θεόδωρος Α. Τζούρος Α.Δ.Τ. ΑΟ 891508	Ζωή Θ. Ταχτσή Α.Δ.Τ. ΑΖ 096350	Αλέξανδρος Ι. Τζιεράκης Α.Δ.Τ. ΑΝ 166482 Α.Μ. ΑΔΕΙΑΣ Ο.Ε.Ε. Α/30270	Αικατερίνη Ν. Κωνσταντάκου Α.Δ.Τ. ΑΙ 689373 Α.Μ.ΑΔΕΙΑΣ Ο.Ε.Ε. Α/79120

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας «Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» (στο εξής: “η Εταιρεία”), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη των 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 «Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., 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 Δ.Π.Ε., 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 Δ.Π.Ε. 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

1. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:
 - 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 31η Δεκεμβρίου 2022.
 - β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.
2. Η Εταιρεία δεν τήρησε την προθεσμία που προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018 όπως αυτή παρατάθηκε με το άρθρο 18 του Ν. 5055/2023, αναφορικά με τη σύγκληση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης για την έγκριση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.

Αθήνα, 21 Δεκεμβρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Απόστολος Κοκκινέλλης

A.M. ΣΟΕΛ: 44621

Deloitte. Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 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 DTTL, a UK private company limited by guarantee.

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.