

ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING



ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

**ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»**

Η συνημμένη Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Πειραιώς Leasing Α.Ε. την 29^η Οκτωβρίου 2019 και έχει αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.piraeusleasing.gr.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	11
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	12
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	13
2. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	14
2.1 ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	14
2.2 ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ	15
2.3 ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΜΕΤΑΤΡΟΠΕΣ	22
2.4 ΣΥΜΨΗΦΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	22
2.5 ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΕΣΟΔΩΝ	23
2.6 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ	23
2.6.1 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ ΒΑΣΕΙ Δ.Π.Χ.Α. 9.....	23
2.6.2 ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ ΒΑΣΕΙ Δ.Π.Χ.Α. 9.....	23
2.6.3 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΒΑΣΕΙ Δ.Λ.Π. 39	26
2.7 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ.....	26
2.8 ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΞΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	26
2.9 ΆΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	27
2.10 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	27
2.11 ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	27
2.12 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ.....	28
2.13 ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	28
2.14 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΣΤΗΝ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΕΣΩ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ("FVTPL")	29
2.15 ΠΑΡΟΧΕΣ ΣΕ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ	29
2.16 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	30
2.17 ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ	30
2.18 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	30
2.19 ΔΙΑΝΟΜΗ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ	30
2.20 ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΕΙΣ.....	31
3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	31
3.1 ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΣ ΚΙΝΔΥΝΟΣ	31
3.2 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ.....	31
3.2.1 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	32
3.2.2 ΠΙΣΤΩΤΙΚΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ, ΚΛΑΔΟ ΚΑΙ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΟΥ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ.....	35
3.2.3 ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ.....	38
3.2.4 ΑΝΑΚΤΗΣΗ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ	41
3.3 ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ	42

3.4	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2017 ΒΑΣΕΙ Δ.Λ.Π. 39.....	43
3.5	ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΑΓΟΡΑΣ.....	45
3.6	ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΟΣ.....	46
3.7	ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ.....	46
3.8	ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ.....	48
3.9	ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑ.....	49
3.10	ΕΥΛΟΓΕΣ ΑΞΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ.....	50
4.	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ.....	52
5.	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ.....	53
6.	ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ.....	54
7.	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ.....	54
8.	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ.....	54
9.	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ.....	54
10.	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	55
11.	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ.....	56
12.	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ.....	56
13.	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	58
14.	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ.....	59
15.	ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ.....	60
16.	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	61
17.	ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ.....	61
18.	ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ.....	62
19.	ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ.....	63
20.	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ.....	64
21.	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ.....	65
22.	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ.....	66
23.	ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟΝ.....	66
24.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	66
24.1	ΝΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ.....	66
24.2	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ.....	66
25.	ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	67
25.1	ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ.....	67
25.2	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ.....	68
25.3	ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ.....	68
26.	ΑΜΟΙΒΕΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	68
27.	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ ΠΟΥ ΕΠΙΜΕΤΡΩΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΕΣΩ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΩΓΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ.....	69
28.	ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ.....	69
29.	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ.....	70

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Στην παρούσα έκθεση περιγράφονται συνοπτικά, χρηματοοικονομικές πληροφορίες της Εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.», εφεξής η «Εταιρεία», για τη χρήση του 2018, σημαντικά γεγονότα που διαδραματίστηκαν στην περίοδο και η επίδρασή τους στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που η Εταιρεία ενδέχεται να αντιμετωπίσει στο νέο έτος και τέλος παρατίθενται οι σημαντικές συναλλαγές που καταρτίστηκαν μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών σύμφωνα με το ΔΛΠ 24.

ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Το 2018 η Ελληνική Οικονομία διατήρησε την αναπτυξιακή δυναμική της με την αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ να διαμορφώνεται στο 1,9% από 1,5% το 2017. Η παραπάνω ενισχυμένη ανάκαμψη καθοδηγείται από τους παρακάτω παράγοντες:

- Καθαρές εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών από εξωστρεφείς κλάδους της ελληνικής οικονομίας.
- Ανάκαμψη της ιδιωτικής κατανάλωσης η οποία υποστηρίχθηκε από αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος.

Η παραπάνω δυναμική αντανάκλαται στην αγορά εργασίας καθώς και στην κτηματαγορά.

Οι οίκοι αξιολόγησης Moody's, S&P, και Fitch αναβάθμισαν σταδιακά την πιστοληπτική αξιολόγηση της χώρας σε B3, B+ και BB- αντίστοιχα και στις αρχές του 2019 επιβεβαίωσαν τις υπάρχουσες αξιολογήσεις, με την Moody's να αναβαθμίζει την πιστοληπτική αξιολόγηση της χώρας σε B1 από B3.

Η βελτίωση του κλίματος στο σύνολο των επιμέρους κλάδων επιχειρηματικής δραστηριότητας – όπως αποτυπώνεται στους δείκτες επιχειρηματικών προσδοκιών – και στον δείκτη εμπιστοσύνης καταναλωτών, οδήγησε τον δείκτη οικονομικού κλίματος το 2018 στις 102,1 μονάδες, στα υψηλότερα επίπεδα της τελευταίας δεκαετίας. Το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε στο 19,3% έναντι 21,5 το 2017 και ο πληθωρισμός ανήλθε στο 0,6% έναντι 1,1% το 2017. Πληθώρα άλλοι δείκτες οικονομικής δραστηριότητας, όπως της βιομηχανίας, του λιανικού και χονδρικού εμπορίου και των υπηρεσιών διαγράφουν θετική τάση τα τελευταία δύο χρόνια. Σε δημοσιονομικό επίπεδο, η Ελλάδα εκτιμάται ότι θα καταφέρει να υπερβεί για τέταρτη συνεχή χρονιά το στόχο του προγράμματος όπως έχει τεθεί για το πρωτογενές πλεόνασμα της γενικής κυβέρνησης.

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

Το 2018 τα χρηματοδοτικά ιδρύματα και οι τράπεζες κλήθηκαν να προσαρμοστούν σε νέες προκλήσεις, με κυριότερες την εφαρμογή του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 9 (Δ.Π.Χ.Α. 9) από την 1^η Ιανουαρίου 2018, το οποίο είχε επίπτωση €32,6 εκ. στα ίδια κεφάλαια της εταιρείας, με το μεγαλύτερο μέρος να απορροφάται σταδιακά σε διάστημα 5 ετών.

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

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

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

Η Εταιρεία Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε. διαχειρίζεται το σύνολο των δραστηριοτήτων χρηματοδοτικών μισθώσεων του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς στην Ελλάδα.

Οι νέες συμβασιολογημένες εργασίες 2018 ανήλθαν σε € 112 εκ. περίπου ενώ το εκμισθωμένο ενεργητικό χρηματοδοτικών και εμπορικών μισθώσεων για μεν την Πειραιώς Leasing έφτασε τα €858εκ., για δε το σύνολο των διαχειριζόμενων χαρτοφυλακίων (Πειραιώς Leasing, Πειραιώς Leases (πρώην Κύπρου), CPB Leasing) τα €1,9 δις.

Το 2018, πρώτο έτος εφαρμογής του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης «Δ.Π.Χ.Α.» 9, η Εταιρεία βελτιστοποίησε τις παραδοχές και τα μοντέλα που χρησιμοποιεί στο πλαίσιο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών «ΑΠΖ» στις απαιτήσεις από μισθώματα. Την 31.12.2018 υπολογίστηκε ποσό προβλέψεων με βάση το Δ.Π.Χ.Α. 9 € 143 εκατ. (€ 163 εκατ. 01/01/2018)

Το συνολικό αποθεματικό προβλέψεων ποσού € 143 εκ., καλύπτει το 20% του συνολικού χαρτοφυλακίου.

Ειδικότερα το ποσοστό κάλυψης από προβλέψεις των μη εξυπηρετούμενων δανείων (NPLs, με καθυστέρηση μεγαλύτερη των 90 ημερών) ανέρχεται την 31/12/2018 σε 69% από 64% την 31/12/2017.

Ο δείκτης κεφαλαιακής επάρκειας για την κλειόμενη χρήση διαμορφώνεται σε 10,63% έναντι 8,12% το 2017.

Η κεφαλαιακή επάρκεια της Εταιρείας εποπτεύεται από την Τράπεζα της Ελλάδος προς την οποία υποβάλλονται στοιχεία βάσει της ΠΔΤΕ 2651/20.01.2012, η οποία αντικατέστησε την ΠΔΤΕ 2640/18.01.2011.

Επίσης με πράξη του Διοικητού της Τραπεζής της Ελλάδος διαμορφώνονται και οι ελάχιστοι δείκτες (βασικών κεφαλαίων και κεφαλαιακής επάρκειας) που πρέπει να διαθέτει η Εταιρεία.

Τα καθαρά έσοδα τόκων της Πειραιώς Leasing τη χρήση 2018 ανήλθαν σε € 5,6 εκ. έναντι € 5,0 εκ. την προηγούμενη χρήση, το σύνολο των καθαρών εσόδων σε € 14,3 εκ. έναντι € 12,9 εκ. και τα κέρδη προ φόρων και προβλέψεων σε € 5,7 εκ. έναντι € 5,0 εκ. Κατά την τρέχουσα χρήση, το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας είναι κατώτερο από το μισό (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 119 παρ.4 του Ν.4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη Γενική Συνέλευση των μετόχων με θέμα τη λήψη των κατάλληλων μέτρων. Στην προσεχή Γενική Συνέλευση θα τεθεί προς συζήτηση το εν λόγω θέμα.

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.

Οι κύριες εξελίξεις οι οποίες χαρακτήρισαν την πορεία της Εταιρείας το 2018 είναι οι κάτωθι:

1. Διεύρυνση των εργασιών μέσω χρηματοδότησης υγιών επιχειρήσεων, με έμφαση στα μηχανήματα παραγωγικού χαρακτήρα και τα επαγγελματικά οχήματα
2. Εντατικοποίηση διαχείρισης του χαρτοφυλακίου ανακτημένων παγίων, αξιοποιώντας τα μέσω ρευστοποιήσεων καθώς και λειτουργικών ή χρηματοδοτικών μισθώσεων.

3. Αποτελεσματική διαχείριση του μη εξυπηρετούμενου χαρτοφυλακίου με αύξηση των δεικτών εισπραξιμότητας.
4. Σχεδιασμός νέων προϊόντων τα οποία θα ανταποκριθούν στις αυξημένες ανάγκες τις αγορές.

Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας

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

1. Διατήρηση και επαύξηση του μεριδίου αγοράς της, διεύρυνση της λειτουργικής κερδοφορίας της, εκμεταλλεύσιμη τις ευκαιρίες που δημιουργούνται στους κλάδους της Ελληνικής οικονομίας, οι οποίοι αποτελούν τους πυλώνες στήριξης αλλά και ανάπτυξης της, προσδοκώντας στην αναθέρμανση της οικονομίας.
2. Διατήρηση της ποιότητας του χαρτοφυλακίου.
3. Αναδιοργάνωση των δομών και λειτουργιών της Εταιρείας μέσω του συντελούμενου ψηφιακού μετασχηματισμού.

Πιο συγκεκριμένα οι στόχοι του συνολικού έργου είναι:

- Η βελτιστοποίηση των υφιστάμενων διαδικασιών των επιχειρησιακών μονάδων.
- Η δημιουργία των προϋποθέσεων για την ανάπτυξη ηλεκτρονικών workflows για την διενέργεια κρίσιμων διαδικασιών.
- Η αναδιοργάνωση και βελτιστοποίηση της οργανωτικής δομής της Εταιρείας.
- Η αποτελεσματικότερη εκτέλεση των εργασιών.
- Η ανάδειξη τυχόν λειτουργικών κινδύνων για την έγκαιρη αντιμετώπιση και τον περιορισμό τους.
- Η διαμόρφωση ομοιογενούς εταιρικής κουλτούρας.

Παράλληλα η Εταιρεία σε συνεργασία με την Τράπεζα Πειραιώς αναζητά λύσεις για την βέλτιστη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων δανείων του χαρτοφυλακίου της.

Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Στο τέλος του 2018 η Εταιρεία είχε χρηματοδότηση ύψους €785 εκ. από την μητρική Τράπεζα (2017: €795 εκ.), γεγονός που υποδεικνύει σημαντική εξάρτηση της χρηματοδοτικής υποστήριξης της Εταιρείας από την μητρική αναφορικά με την συνέχιση των εργασιών της.

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

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.

Το προσωπικό της Εταιρείας στις 31.12.2018 ανερχόταν σε 48 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.

Οι συναλλαγές αφορούν κυρίως χρηματοδοτικές μισθώσεις εξοπλισμού και μεταφορικών μέσων.

Τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και η επίπτωση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη στα αποτελέσματα χρήσης την περίοδο 1/1/2018 – 31/12/2018 επεξηγούνται στη σημείωση 24 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 κίνδυνο μεταβολής τιμών, στον πιστωτικό κίνδυνο, στον κίνδυνο ρευστότητας και στον κίνδυνο ταμειακών ροών.

Χρήση Χρηματοοικονομικών Μέσων

Η Εταιρεία κάνει χρήση παραγώγων ή άλλων χρηματοοικονομικών μέσων όπως αναλυτικά αναφέρεται στην σημείωση 27 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 2018, δεν έχουν λάβει χώρα άλλα γεγονότα εκτός από αυτά που αναφέρονται στη σημείωση 29 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων «Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού», για τα οποία θα έπρεπε να γίνουν οι απαιτούμενες λογιστικές εγγραφές ή οι απαιτούμενες γνωστοποιήσεις.

Μαρούσι, 29 Οκτωβρίου 2019

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Γεώργιος Ι. Κορμάς

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ανδρέας Σ. Δημητριάδης

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018

	Σημείωση	Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5	21.889	21.629
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7	(16.276)	(16.610)
Καθαρά έσοδα από τόκους		5.613	5.020
Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις		6.966	5.694
Λοιπά έσοδα	6	1.706	2.139
Σύνολο καθαρών εσόδων		14.285	12.852
Δαπάνες προσωπικού	8	(2.504)	(1.962)
Λοιπά έξοδα	9	(5.921)	(5.791)
Αποσβέσεις	13	(130)	(119)
(Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων και προβλέψεων		5.730	4.980
Απομείωση αξίας απαιτήσεων και λοιπών στοιχείων ενεργητικού	12,15,19	10.542	(12.601)
Απομείωση αξίας επενδυτικών ακινήτων	14	(788)	840
Αποτίμηση χρηματοοικονομικών μέσων	27	(431)	-
(Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων		15.053	(6.780)
Μείον: Φόρος εισοδήματος	10	-	-
Καθαρές (Ζημιές) / Κέρδη χρήσεως		15.053	(6.780)
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους		15.053	(6.780)
Στοιχεία που δεν θα ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων			
Αναλογιστικά Κέρδη/(ζημιές) λόγω του τροποποιημένου ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζόμενους»		10	(31)
Φόροι που αντιστοιχούν στα αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)		(3)	9
Λοιπά Συνολικά Έσοδα / (Έξοδα) μετά από φόρους		7	(22)
Συνολικό εισόδημα χρήσεως μετά από φόρους		15.060	(6.802)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 70 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ
της 31 Δεκεμβρίου 2018

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	31/12/2018	31/12/2017
			Αναπροσαρμοσμένα*
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	14.563	6.711
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (μετά από προβλέψεις)	12	562.587	582.365
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	13	6.655	6.689
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία		31	37
Επενδυτικά ακίνητα	14	152.721	152.685
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	18	22.323	22.326
Χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	27	3.781	5.985
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	15	107.338	102.371
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		869.998	879.168
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	38.071	19.250
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	17	779.126	788.881
Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	17	5.869	5.869
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα-υποχρεώσεις	27	2.152	3.925
Λοιπές προβλέψεις	19	1.313	681
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	20	764	343
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		827.295	818.949
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	21	118.860	118.860
Διαφορά υπέρ το άρτιο	21	124.396	124.396
Αποθεματικά	22	1.419	1.412
Συσσωρευμένα κέρδη	23	(201.972)	(184.450)
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		42.703	60.219
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		869.998	879.168

* Τα συγκριτικά κονδύλια της χρήσης που έληξε 31.12.2017 έχουν αναπροσαρμοστεί ως συνέπεια της αλλαγής λογιστικής πολιτικής επιμέτρησης των Χρηματοοικονομικών μέσων (Σημ. 26)
Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 70 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018

Κίνηση Κεφαλαίων	Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το Άρτιο	Αποθεματικά λόγω τροποποιημένου ΔΛΠ19	Αποθεματικά	Κέρδη-Ζημιές εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017		118.860	124.396	82	1.353	(177.669)	67.022
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	20	-	-	(31)	-	-	(31)
Αναβαλλόμενη φορολογία που αντιστοιχεί στα αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών		-	-	9	-	-	9
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2017-31.12.2017		-	-	-	-	(6.780)	(6.780)
Υπόλοιπα την 31 Δεκεμβρίου 2017		118.860	124.396	60	1.353	(184.449)	60.220
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018		118.860	124.396	60	1.353	(184.449)	60.220
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	20	-	-	10	-	-	10
Αναβαλλόμενη φορολογία που αντιστοιχεί στα αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών		-	-	(3)	-	-	(3)
Επίπτωση 1 ^{ης} εφαρμογής Δ.Π.Χ.Α. 9					(32.576)		(32.576)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2018-31.12.2018		-	-	-	-	15.053	15.053
Υπόλοιπα την 31 Δεκεμβρίου 2018		118.860	124.396	67	(31.223)	(169.396)	42.703

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 70 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018

	Σημείωση	31 Δεκεμβρίου 2018	31 Δεκεμβρίου 2017
Ταμειακές Ροές Λειτουργικών Δραστηριοτήτων			
(Ζημιές) προ φόρων		15.053	(6.780)
Πλέον προσαρμογές του κέρδους για:			
Αποσβέσεις		130	119
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού		748	10
Κέρδη από πώληση παγίων		(689)	(150)
Δεδουλευμένοι τόκοι & συναλλαγματικές διαφορές δανείων		130	1.278
Έσοδα από τόκους απομειωμένων απαιτήσεων		(1.882)	(903)
Ζημιά /(Κέρδος) αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	14	788	(840)
Προβλέψεις απομείωσης		(10.542)	12.601
Ζημιά /(Κέρδος) αποτίμησης χρηματοοικονομικών μέσων		431	-
Καθαρές ταμειακές ροές πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κινήσεως		4.167	5.335
Μείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπούς λογαριασμούς		(7.186)	(18.694)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		18.190	4.196
(Εκροές) /εισροές διαθεσίμων από την κύρια εκμετάλλευση		(15.170)	(9.164)
Πληρωμές φόρων			
Σύνολο εισροών / (εκροών) Λειτουργικών Δραστηριοτήτων		(15.170)	(9.164)
Ταμειακές Ροές Επενδυτικών Δραστηριοτήτων			
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(90)	(164)
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων και λοιπού ανακτημένου εξοπλισμού		2.673	2.199
(Αγορά) & αποπληρωμή ομολογιών εταιρειών		-	(67)
Σύνολο εισροών / (εκροών) Επενδυτικών Δραστηριοτήτων		2.583	1.968
Ταμειακές Ροές Χρηματοοικονομικών Δραστηριοτήτων			
Εξοφλήσεις δανείων		(9.900)	(931)
Εισπράξεις από αναληφθέντα δάνεια		-	9.900
Σύνολο εισροών / (εκροών) Χρηματοοικονομικών Δραστηριοτήτων		(9.900)	8.969
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		7.852	1.773
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		6.711	4.938
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου		14.563	6.711

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 70 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ, για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η κυριότερη δραστηριότητα της Εταιρείας είναι η διενέργεια χρηματοδοτικών μισθώσεων ακινήτων, επαγγελματικών και επιβατικών οχημάτων, μηχανημάτων, αεροσκαφών και λοιπού εξοπλισμού. Επίσης συνεπεία των απορροφήσεων των πιστωτικών ιδρυμάτων «ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» και «ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ» από την μητρική Τράπεζα Πειραιώς, διαχειρίζεται όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης κινητών και ακινήτων αυτών.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και είναι θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., η οποία κατέχει το 100% των μετοχών.

Η Εταιρεία εδρεύει στην Ελλάδα, 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.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 29^η Οκτωβρίου 2019 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι η εξής :

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου από 13.05.2019 έως σήμερα

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

Η θητεία των παραπάνω μελών λήγει την 30.10.2023

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου την 01.01.2018 είχε ως εξής :

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου από 01.01.2018 έως 01.04.2018

Ηλίας Δ. Μίλης	Πρόεδρος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Φωτεινή Δ. Ιωάννου	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Ιωάννης Σ. Μαυρέλος	Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)
Κωνσταντίνος Σ. Πασχάλης	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Μάρθα Δ. Μπάρκα	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Δημήτριος Χ. Κωνσταντόπουλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος

Αθανάσιος Γ. Ψύλλος Μη Εκτελεστικό Μέλος
Χρυσούλα Μ. Κουτούδη Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Θ. Κωνσταντακόπουλος Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

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

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

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

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

2. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

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

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

Όπως επιτρέπεται από τις διατάξεις μετάβασης στο Δ.Π.Χ.Α. 9 και Δ.Π.Χ.Α. 15, η Εταιρεία έχει επιλέξει να μην αναμορφώσει τις συγκριτικές περιόδους αναφοράς.

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 τη χρηματοοικονομική θέση, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολής 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

Κατά το 2018, η Ελληνική Οικονομία διατηρήθηκε σε τροχιά ανάπτυξης καθώς το ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 1,9% (2017+1,5%), ενώ παρατηρείται και βελτίωση στους γενικότερους δείκτες της οικονομικής δραστηριότητας. Ταυτόχρονα, η επίτευξη δημοσιονομικών πλεονασμάτων για το 2018 και η επίτευξη των στόχων για τα έσοδα της Γενικής Κυβέρνησης, αποτελούν σημάδια σταθεροποίησης, τα οποία επιβεβαιώθηκαν από τις πρόσφατες αναβαθμίσεις της πιστοληπτικής ικανότητας της Ελλάδος από τους οίκους Moody's και Fitch, αλλά και την έκδοση νέου ομολόγου από την Ελληνική Δημοκρατία μετά από περίπου 3 έτη.

Οι κυριότεροι κίνδυνοι αφορούν στην ομαλή εξέλιξη των συμφωνημένων - με τους Θεσμούς – μεταρρυθμίσεων και η σταδιακή εμπέδωση ενός κλίματος επιχειρηματικής εμπιστοσύνης στην χώρα.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά τα τεκταινόμενα και αξιολογεί ανά τακτά χρονικά διαστήματα την επίδραση που πιθανώς να έχουν στις εργασίες της και στο επιχειρηματικό της πλάνο οι εξελίξεις στους τομείς αυτούς.

Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Στο τέλος του 2018 η Εταιρεία είχε χρηματοδότηση ύψους €785 εκ. από την μητρική Τράπεζα (2017: €795 εκ.), γεγονός που υποδεικνύει σημαντική εξάρτηση της χρηματοδοτικής υποστήριξης της Εταιρείας από την μητρική αναφορικά με την συνέχιση των εργασιών της.

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

Κατά την τρέχουσα χρήση, το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας είναι κατώτερο από το μισό (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 119 παρ.4 του Ν.4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη Γενική Συνέλευση των μετόχων με θέμα τη λήψη των κατάλληλων μέτρων. Στην προσεχή Γενική Συνέλευση θα τεθεί προς συζήτηση το εν λόγω θέμα.

2.2 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις

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

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

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

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

απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 39 για την λογιστική αντιστάθμιση. Επί του παρόντος η Εταιρεία δεν εφαρμόζει λογιστική αντιστάθμιση.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες στα υφιστάμενα λογιστικά πρότυπα που ισχύουν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου του 2019.

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

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

τηρούνται σε εύλογη αξία. Αντίστοιχα, κατά την ημερομηνία έναρξης, η μισθωτική υποχρέωση επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων της μίσθωσης την ημερομηνία αυτή.

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

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

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

Η Εταιρεία ως μισθωτής αξιολόγησε την εκτιμώμενη χρηματοοικονομική επίπτωση που θα έχει η αρχική εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16 κατά την 1/1/2019 στην Εταιρεία όπως περιγράφεται παρακάτω. Η Διοίκηση συνεχίζει να ελέγχει και να βελτιώνει τις νέες λογιστικές διαδικασίες, το σύστημα εσωτερικού ελέγχου και το πλαίσιο διακυβέρνησης που καθίστανται αναγκαία από την υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 16. Συνεπώς, η εκτίμηση της αναμενόμενης χρηματοοικονομικής επίπτωσης από την αρχική εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16 ενδέχεται να διαφοροποιηθεί έως την οριστικοποίηση των Ενοποιημένων και Ατομικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που θα λήξει στις 31/12/2019.

Φύση της αλλαγής της λογιστικής πολιτικής

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

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

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

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

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

αυτές αρχικά επιμετρώνται στην παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων προεξοφλημένα με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή. Μεταγενέστερα, η υποχρέωση από τη μίσθωση προσαρμόζεται, μεταξύ άλλων, με τους τόκους και τις καταβολές μισθωμάτων, καθώς και με την επίπτωση από τυχόν τροποποιήσεις της σύμβασης μίσθωσης.

Το κόστος του δικαιώματος χρήσης περιλαμβάνει τα εξής:

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

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

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

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

Οι λογιστικές πολιτικές που σχετίζονται με:

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

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

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

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

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

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

- Άυλα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται από το Δ.Λ.Π. 38 "Άυλα περιουσιακά στοιχεία" και

- Έξοδα ασφαλειών, ΦΠΑ και έξοδα χαρτοσήμου.

Το χαρτοφυλάκιο μισθώσεων της Εταιρείας

Μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής

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

Μισθώσεις κτηρίων: Η Εταιρεία μισθώνει με βραχυχρόνια μίσθωση τις θέσεις στάθμευσης του κτηρίου που στεγάζουν τα γραφεία της Έδρας της. Στο βαθμό κατά τον οποίο οι μισθώσεις συνάπτονται σύμφωνα με τον νέο νόμο περί επαγγελματικών μισθώσεων που ισχύει από το 2014, δεν υφίσταται δικαίωμα παράτασης (εκτός εάν αυτή συμφωνηθεί ρητά).

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

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

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

Μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

Επενδυτικά ακίνητα

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

Πώληση και επαναμίσθωση

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

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

Λόγω της μετάβασης στο Δ.Π.Χ.Α. 16 από την 1/1/2019, η Εταιρεία θα αναγνωρίσει € 57,82 χιλ. για τις συμβάσεις μίσθωσης που εμπίπτουν στο πλαίσιο του Δ.Π.Χ.Α. 16. Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης ορίστηκε ίσο με το ποσό της υποχρέωσης από τη μίσθωση και, συνεπώς, δεν υπήρξε επίπτωση στο Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων κατά την ημερομηνία μετάβασης.

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

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

Δεσμεύσεις λειτουργικών μισθώσεων την 31/12/2018 σύμφωνα με το ΔΛΠ 17	88,59
Σύνολο υποχρεώσεων λειτουργικών μισθώσεων την 31/12/2018 σύμφωνα με το ΔΛΠ 17	88,59
Μείον : εξαίρεση βραχυχρόνιων μισθώσεων (μισθώσεις διάρκειας <12 μηνών, μισθώσεις χαμηλής αξίας < 5000)	-31,24
Προσαρμοσμένο σύνολο υποχρεώσεων λειτουργικών μισθώσεων την 31/12/2018 σύμφωνα με το ΔΛΠ 17	57,34
Μείον : επίδραση προεξόφλησης υποχρεώσεων λειτουργικών μισθώσεων χρησιμοποιώντας το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού (IRR) την 1/1/2019	0,48
Σύνολο υποχρεώσεων λειτουργικών μισθώσεων που αναγνωρίστηκαν την 1/1/2019 σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16	57,82
Υποχρέωση από χρηματοδοτικές μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν την 31/12/2018	0,00
Σύνολο υποχρεώσεων από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν την 1/1/2019 σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16	57,82

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

Τροποποιήσεις και διερμηνείες

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

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 «Αβεβαιότητα ως προς τους φορολογικούς χειρισμούς» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2019). Η Διερμηνεία αποσκοπεί στη μείωση της ποικιλομορφίας του τρόπου με τον οποίο οι εταιρείες αναγνωρίζουν και μετρούν φορολογική υποχρέωση ή φορολογική απαίτηση όταν υπάρχει αβεβαιότητα ως προς τους φορολογικούς χειρισμούς που σχετίζονται με τον καθορισμό του φορολογητέου κέρδους (ή φορολογικής ζημιάς), την φορολογική βάση, τις μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές, τις μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές απαιτήσεις και τους φορολογικούς συντελεστές.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές

Τα στοιχεία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρούνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («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 συνολικού εισοδήματος.

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

2.4 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

2.5 Αναγνώριση εσόδων

Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα

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

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

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

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

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

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

2.6 Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών

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

Οι απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών περιλαμβάνουν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού τα οποία 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 συνολικού εισοδήματος ως «Χρηματοοικονομικά έσοδα».

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

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

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, γίνεται κατηγοριοποίηση σε στάδια και αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές 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 απομειωμένες πιστωτικής αξίας (Στάδιο 3) και

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

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

Ορισμός Αθέτησης

Στο 4^ο τρίμηνο του 2018, η Διοίκηση οριστικοποίησε τις απαιτούμενες αλλαγές προκειμένου να εφαρμοστεί ο ορισμός του "ΕΒΑ ΝΡΕ" στον υπολογισμό των συσσωρευμένων πιστωτικών ζημιών. Η Εταιρεία εναρμόνισε τον ορισμό του Σταδίου 3 για σκοπούς χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με τον ορισμό μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (ΝΡΕ) 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 (ΝΡΕ). Αξιολόγηση αθέτησης πραγματοποιείται σε επίπεδο χρηματοδοτικής μίσθωσης.

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

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

Κύριες έννοιες μοντέλων απομείωσης αξίας

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

- Πιθανότητα Αθετήσεως (PD): Είναι μία εκτίμηση της πιθανότητας να αθετήσει πιστούχος κατά τη διάρκεια ενός συγκεκριμένου χρονικού ορίζοντα.
- Άνοιγμα σε Αθέτηση (EAD): Το Άνοιγμα σε Αθέτηση είναι μία εκτίμηση του ύψους του ανοίγματος τη στιγμή της αθετήσεως, λαμβάνοντας υπόψη: (α) τις αναμενόμενες μεταβολές στο άνοιγμα μετά την ημερομηνία αναφοράς, συμπεριλαμβανομένων των αποπληρωμών κεφαλαίου και τόκου και (β) τους δεδουλευμένους τόκους.
- Εκτιμωμένη Αναμενόμενη Ζημία κατά τη στιγμή της αθετήσεως (LGD): Η Εκτιμωμένη Αναμενόμενη Ζημία είναι μία εκτίμηση της ζημίας που θα πραγματοποιηθεί στην περίπτωση που η αθέτηση συμβεί σε μία δεδομένη χρονική στιγμή. Βασίζεται στη διαφορά μεταξύ των οφειλόμενων συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που η Εταιρεία θα ανέμενε να εισπράξει, συμπεριλαμβανομένης της ρευστοποιήσεως των εξασφαλίσεων καθώς και της πιθανότητας επιστροφής του μέσου σε ενήμερη κατάσταση (cure rate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7 Προβλέψεις

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

2.8 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό για το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως (παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται

να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος όταν προκύπτουν. Τα περιουσιακά στοιχεία επανεκτιμούνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης με εξαίρεση την υπεραξία.

2.9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Λογισμικό

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

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

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

2.10 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

Hardware υπολογιστών: 4-6 χρόνια

Λοιπός εξοπλισμός και έπιπλα: 5 χρόνια

Μεταφορικά μέσα: 6-7 χρόνια

Κτίρια: έως 25-29 χρόνια

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

2.11 Επενδυτικά Ακίνητα

Επενδυτικά ακίνητα θεωρούνται γήπεδα και κτίρια που κατέχονται από την Εταιρεία για εκμίσθωση και για κεφαλαιουχικά κέρδη βάσει του ΔΛΠ 40. Τα ακίνητα αυτά προήλθαν από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης οι οποίες καταγγέλθηκαν και στη συνέχεια ανακτήθηκαν από την Εταιρεία. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τη μέθοδο της

εύλογης αξίας ως λογιστική πολιτική επιμέτρησης των επενδυτικών της ακινήτων. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών εξόδων συναλλαγής. Μετά την αρχική καταχώρηση, οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται στην εύλογη αξία, όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητο εκτιμητή. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του συγκεκριμένου ακινήτου. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αντανακλούν εισοδήματα από τρέχουσες μισθώσεις, καθώς και παραδοχές για μελλοντικές μισθώσεις, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Οι μέθοδοι επιμέτρησης που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας είναι οι ακόλουθες:

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

Οι ανωτέρω αναφερόμενες μέθοδοι εκτιμήσεων χρησιμοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές στο πλαίσιο των εκτιμήσεων σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα. Για τις επενδύσεις σε ακίνητα που δεν εκτιμώνται από εκτιμητές, η εύλογη αξία προσδιορίζεται με μεθοδολογία που βασίζεται σε τιμές από πραγματοποιηθείσες εκτιμήσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται στην λογιστική αξία μόνο όταν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη τα οποία σχετίζονται με το πάγιο θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος του παγίου μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Όλες οι άλλες δαπάνες βελτίωσης και συντήρησης καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κατά την διάρκεια της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται. Για τα ακίνητα που δεν εκτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, η εύλογη αξία προσδιορίζεται με μεθοδολογία που βασίζεται σε τιμές από πραγματοποιηθείσες εκτιμήσεις. Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. 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 2.13 Λοιπά στοιχεία ενεργητικού).

2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.13 Λοιπά στοιχεία ενεργητικού

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

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

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

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

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

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

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

2.15 Παροχές σε εργαζομένους

(α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

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

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

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

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

Η υποχρέωση των καθορισμένων παροχών υπολογίζεται ετησίως από αναλογιστές με την μέθοδο «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 συνταξιοδότησεως. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές όταν δεσμεύεται, είτε όταν τερματίζει την απασχόληση εργαζομένων σύμφωνα με ένα λεπτομερές πρόγραμμα για το οποίο δεν υπάρχει πιθανότητα απόσυρσης, είτε όταν προσφέρει αυτές τις παροχές ως κίνητρο για εθελουσία αποχώρηση. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία της κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης προεξοφλούνται.

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

2.16 Αναβαλλόμενη φορολογία

Η αναβαλλόμενη φορολογία προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενη φορολογία δε λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή 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 θεσπιστεί, μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

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

2.17 Δανεισμός

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

2.18 Μετοχικό κεφάλαιο

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

2.19 Διανομή μερισμάτων

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

2.20 Στρογγυλοποιήσεις

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

3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

3.2 Διαχείριση πιστωτικού κινδύνου

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

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

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει POCI ανοίγματα (Purchased or Originated Credit Impaired).

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3		Σύνολο
			Συλλογική βάση	Ατομική βάση	
31/12/2018					
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών	253.615	164.725	128.410	158.864	705.613
Σύνολο πιστωτικών ανοιγμάτων εντός ισολογισμού	253.615	164.725	128.410	158.864	705.613

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.

Παρακολούθηση ύψους τρέχουσας έκθεσης πιστωτικού κινδύνου

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

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την επίδραση του Δ.Π.Χ.Α. 9 στην πρόβλεψη για απομείωση απαιτήσεων **χρηματοδοτικών μισθώσεων** πελατών στο αποσβέσιμο κόστος την 1/1/2018. Εντός του 2018 η Εταιρεία οριστικοποίησε τις μεθόδους επιμέτρησης των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL).

Σύμφωνα με τις προβλέψεις του Δ.Π.Χ.Α. 9 η μικτή λογιστική αξία των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος μπορεί να μειωθεί απευθείας όταν δεν υφίσταται βάσιμη προσδοκία επανάκτησης του ανοίγματος στο σύνολο ή σε ένα μέρος αυτού. Για τον λόγο αυτό, η Εταιρεία προχωρά σε λογιστικές διαγραφές στις ανωτέρω περιπτώσεις είτε στο σύνολο είτε μερικώς. Παρά αυτές τις λογιστικές διαγραφές τα συγκεκριμένα ανοίγματα συνεχίζουν να υπόκεινται σε μέτρα αναγκαστικής εκτέλεσης. Το ποσό **απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών** στο αποσβέσιμο κόστος το οποίο διεγράφη κατά τη διάρκεια του 2018 ανήλθε σε € 2.800 χιλ.

	Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών	Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών	Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών
	Μεικτά		
Υπόλοιπο κλεισίματος 31/12/2017 βάσει του ΔΛΠ 39	713.675	-131.311	582.365
Επίπτωση της πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9	-	-32.573	-
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2018 βάσει του ΔΠΧΑ 9 για Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών	713.675	-163.883	549.792

	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Σύνολο
1/1/2018	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες 12μήνου	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Απομειωμένης πιστωτικής αξίας αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	256.731	145.781	311.163	713.675
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων προ προβλέψεων	256.731	145.781	311.163	713.675
Μείον: Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	-3.799	-7.486	-152.598	-163.883
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	252.932	138.295	158.564	549.792

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
31/12/2018	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες 12μήνου	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Απομειωμένης πιστωτικής αξίας αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	253.615	164.725	287.273	705.613
Σύνολο προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	253.615	164.725	287.273	705.613
Μείον: Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	750	3.110	139.165	143.025
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών	252.865	161.615	148.108	562.587

3.2.2 Πιστωτική ποιότητα ανά τομέα, κλάδο και κατηγορία περιουσιακού στοιχείου

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

31/12/2018	Ισχυρή	Προτεινόμενη	Προσωρινή καθυστέρηση	Σε αθέτηση	Αξία εξασφάλισης
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	193.381	61.189	163.770	287.273	558.811
Σύνολο	193.381	61.189	163.770	287.273	558.811

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

Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος								
31/12/2018	Χωρίς Καθυστέρηση	1-30 ημέρες	31-90 ημέρες	91-180 ημέρες	181-365 ημέρες	365+ ημέρες	Καταγγελμένα	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	277.762	199.773	52.350	5.735	1.231	15.973	152.788	705.613
Σύνολο	277.762	199.773	52.350	5.735	1.231	15.973	152.788	705.613
Αξία εξασφαλίσεων	244.883	175.728	48.131	5.652	1.176	13.995	69.246	558.811

31/12/2018	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	253.615	164.725	287.273	705.613
Σύνολο	253.615	164.725	287.273	705.613
Αξία εξασφαλίσεων	223.519	150.071	185.221	558.811

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

Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών					
31/12/2018	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3		Σύνολο
			Συλλογική βάση	Ατομική βάση	
Χρηματοοικονομικά ιδρύματα	-	3.666	-	-	3.666
Βιομηχανία/ Βιοτεχνία	35.859	16.280	11.241	28.178	91.559
Κατασκευές	37.462	28.813	4.571	41.641	112.488
Εταιρείες Ακινήτων	350	26.829	17.764	15.941	60.883
Χονδρεμπόριο & λιανεμπόριο	103.070	26.888	30.895	37.242	198.096
Ξενοδοχεία	6.674	13.347	13.728	8.744	42.493
Γεωργία	333	57	5.714	-	6.104
Ενέργεια	19.122	8.167	729	234	28.252
Μεταφορές & Εφοδιαστική Αλυσίδα	13.911	11.435	2.777	1.198	29.321
Λοιποί κλάδοι	36.833	29.238	40.735	25.352	132.157
Δημόσιος Τομέας	-	4	256	334	594
Σύνολο	253.615	164.725	128.410	158.864	705.613

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				
31/12/2018	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Ισχυρή	193.381	-	-	193.381
Προτεινόμενη	60.102	1.087	-	61.189
Προσωρινή καθυστέρηση	132	163.638	-	163.770
Σε αθέτηση	-	-	287.273	287.273
Σύνολο Μεικτού Υπολοίπου	253.615	164.725	287.273	705.613
Ισχυρή	444	-	-	444
Προτεινόμενη	306	2	-	308
Προσωρινή καθυστέρηση	-	3.108	-	3.109
Σε αθέτηση	-	-	139.165	139.165
Σύνολο Πρόβλεψης	750	3.110	139.165	143.025
Σύνολο Υπολοίπου	252.865	161.615	148.108	562.587
Διακρατούμενες εξασφαλίσεις	223.519	150.071	185.221	558.811

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	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία στις 31/12/2017	256.731	145.781	311.163	713.675
Μεικτή λογιστική αξία την 1/1/2018	256.731	145.781	311.163	713.675
Νέα περιουσιακά στοιχεία δημιουργημένα ή αποκτηθέντα	127.802	15.166	1.433	144.401
Λοιπά υπόλοιπα Μεικτής λογιστικής αξίας/ Αποπληρωμές	(24.698)	(17.257)	(22.424)	(64.380)
Αποαναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία (εξαιρουμένων των διαγραφών)	(75.425)	(8.269)	(5.741)	(89.435)
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 2	(60.638)	60.638	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 3	(3.437)	-	3.437	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 1	32.922	(32.922)	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 3	-	(29.727)	29.727	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 1	357	-	(357)	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 2	-	31.315	(31.315)	-
Τόκος βάσει προσέγγισης ITG	-	-	11.988	11.988
Διαγραφές	-	-	(2.800)	(2.800)
Διαγραφές τόκου βάσει της προσέγγισης ITG	-	-	(7.838)	(7.838)
Την 31/12/2018	253.615	164.725	287.273	705.613

Κίνηση πρόβλεψης				
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Συσσωρευμένες προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών την 31/12/2017	315	1.345	129.651	131.311
Νέα επιμέτρηση λόγω πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9	3.484	6.141	22.948	32.573
Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών την 1/1/2018	3.799	7.486	152.598	163.883
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 2	(1.253)	1.253	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 3	(23)	-	23	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 1	701	(701)	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 3	-	(2.494)	2.494	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 1	87	-	(87)	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 2	-	10.408	(10.408)	-
Ζημίες απομείωσης για την περίοδο (κατάσταση αποτελεσμάτων)	(2.562)	(12.842)	(1.002)	(16.406)
Τόκος βάσει του προσέγγισης ITG	-	-	6.186	6.186
Διαγραφή ζημιών απομείωσης από απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	-	-	(2.800)	(2.800)
Διαγραφές τόκων λόγω του ITG Approach A	-	-	(7.838)	(7.838)
Την 31/12/2018	750	3.110	139.165	143.025

Ασκήσεις Προσομοίωσης Καταστάσεων Κρίσης

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

3.2.3 Εξασφαλίσεις

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

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

- Ενέχυρα επί επιταγών
- Προσημειώσεις ακινήτων

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

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

Ποσοστό ανάκτησης με βάση τα υφιστάμενα καλύμματα και εξασφαλίσεις

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

Μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου πριν τον υπολογισμό των εξασφαλίσεων

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

Έκθεση πιστωτικού κινδύνου στοιχείων εντός της κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης	Μέγιστη Έκθεση	
	31 Δεκεμβρίου 2018	31 Δεκεμβρίου 2017
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων		
Μικρομεσαίες επιχειρήσεις	528.111	523.776
Μεγάλες επιχειρήσεις	177.502	189.899
Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	14.563	6.711
Έκθεση πιστωτικού κινδύνου στοιχείων εκτός της κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης		
Αχρησιμοποίητα πιστωτικά όρια	44.938	43.364
Κατά την 31 Δεκεμβρίου	765.113	763.750

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).

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	31/12/2018	31/12/2017
Ακίνητα	395.577	422.490
Επιβατικά αυτοκίνητα	13.556	7.857
Φορτηγά αυτοκίνητα και λοιπά μεταφορικά μέσα	42.195	37.339
Μηχανήματα	60.790	56.466
Η/Υ, ηλεκτρονικά συγκροτήματα, έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	52.115	47.317
	564.233	571.469
Πλέον υπολοίπου πελατών, προκαταβολών και μεταχρονολογημένων επιταγών	141.380	142.206
	705.613	713.675
Μείον: προβλέψεις για απομείωση αξίας	143.025	131.310
Μετά προβλέψεων	562.587	582.365

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

31/12/2018	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών	253.615	164.725	287.273	705.613
Σύνολο	253.615	164.725	287.273	705.613
Αξία εξασφαλίσεων	223.519	150.071	185.221	558.811

	Εύλογη αξία εξασφαλίσεων			
31/12/2018	Είδος εξασφάλισης			
	Εξασφάλιση με ακίνητα	Χρηματοοικονομική εξασφάλιση	Λοιπές εξασφαλίσεις	Συνολική αξία εξασφαλίσεων
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών	346.973	2.004	209.834	558.811
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών	346.973	2.004	209.834	558.811

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					
31/12/2018	Είδος εξασφάλισης					
	Εξασφάλιση με ακίνητα	Χρηματοοικονομική εξασφάλιση	Λοιπές εξασφαλίσεις	Συνολική αξία εξασφαλίσεων	Ληφθείσες εγγυήσεις	Σχετική αναμενόμενη πιστωτική ζημία
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών	127.669	-	57.552	185.221		
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών	127.669	-	57.552	185.221		

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.

Κατηγορία στοιχείων ενεργητικού	31/12/2018	31/12/2017
Ακίνητα	8.882	41.032
Λοιπά πάγια	297	461
Σύνολο	9.179	41.493

Διαθέσιμα στοιχεία ενεργητικού	31/12/2018	31/12/2017
Ακίνητα	18.224	36.765
Λοιπά πάγια	100	405
Σύνολο	18.324	37.170

Η διάθεση ακινήτων κατά την διάρκεια της χρήσης 2018 αφορά πάγια περιουσιακά στοιχεία που μεταφέρθηκαν στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων ποσού € 16.291 χιλ. (2017: € 35.492 χιλ.) (βλέπε σημ.15 «Λοιπά στοιχεία ενεργητικού»). Οι ανακτήσεις εκμισθωμένων παγίων συμπεριλαμβάνονται στη γραμμή της κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης "Λοιπά στοιχεία Ενεργητικού" (βλέπε σημείωση 15 «Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού»).

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».

31/12/2018	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	317.108	12.852	60.496	4.798	256.612	2.540	409
- Αστικά Ακίνητα							
- Εμπορικά ακίνητα	317.108	12.852	60.496	4.798	256.612	2.540	409
Λοιπές εξασφαλίσεις	3.504	731	2.597	433	906	133	30

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.

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

31/12/2018	Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	Ρυθμισμένες Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	% Ρυθμισμένων Απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων
Στάδιο 1	253.615	-	0%
Στάδιο 2	164.725	25.657	16%
Στάδιο 3	287.273	72.789	25%
Συνολική μεικτή αξία	705.613	98.447	14%
Πρόβλεψη Στάδιο 1	750	-	0%
Πρόβλεψη Στάδιο 2	3.110	805	26%
Πρόβλεψη Στάδιο 3	139.165	11.216	8%
Σύνολο πρόβλεψης	143.025	12.021	8%
Στάδιο 1	252.865	-	0%
Στάδιο 2	161.615	24.853	15%
Στάδιο 3	148.108	61.573	42%
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων κατά πελατών	562.587	86.425	15%
Αξία εξασφάλισης	558.811	78.687	14%

Ρυθμισμένες Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος ανά είδος μέτρου ρύθμισης

	31/12/2018	31/12/2017
Πρόγραμμα μειωμένων πληρωμών	75.114	56.830
Επέκταση διάρκειας δανείου	7.199	104.548
Κεφαλαιοποίηση ληξιπρόθεσμων οφειλών	4.113	455
Συνδυασμός μέτρων ρύθμισης	-	10.810
Συνολικό καθαρό ποσό	86.425	172.643

Στον παρακάτω πίνακα εμφανίζεται η κίνηση ρυθμισμένων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος μετά από προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για την περίοδο που έληξε 31/12/2018.

	31/12/2018	31/12/2017
Υπόλοιπο έναρξης βάσει ΔΛΠ 39 (καθαρή αξία)	172.643	267.539
Αναταξινόμηση της επίπτωσης της πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9	(20.664)	-
Υπόλοιπο έναρξης βάσει ΔΠΧΑ 9 (καθαρή αξία)	151.979	267.539
Μέτρα ρύθμισης κατά τη διάρκεια της χρήσης	3.225	17.255
Αποπληρωμή απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων (μερική ή ολική)	(3.563)	(26.087)
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων που εξήλθαν από το καθεστώς ρύθμισης εντός της χρήσης	(65.215)	(86.062)
Υπόλοιπο λήξης (καθαρή αξία)	86.425	172.643

3.4 Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων χρήσης 2017 βάσει Δ.Λ.Π. 39

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

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

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

Η εκτίμηση ύπαρξης απομείωσης και ο σχηματισμός προβλέψεων διενεργούταν:

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

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

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

Οι απαιτήσεις προς επιχειρήσεις συνοψίζονται ως εξής:

Απαιτήσεις προς επιχειρήσεις	31 Δεκεμβρίου 2017
Απαιτήσεις χωρίς απομείωση αξίας	320.199
Απαιτήσεις σε καθυστέρηση χωρίς απομείωση αξίας	224.745
Απαιτήσεις με απομείωση αξίας	168.731
Προ προβλέψεων	713.675
Μείον: προβλέψεις για απομείωση αξίας	131.310
Μετά προβλέψεων	582.365

α) Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων χωρίς απομείωση αξίας:

Απαιτήσεις προς επιχειρήσεις

31 Δεκεμβρίου 2017

Διαβαθμίσεις	Μικρομεσαίες επιχειρήσεις	Μεγάλες επιχειρήσεις	Σύνολο απαιτήσεων προς επιχειρήσεις
Ικανοποιητικής διαβάθμισης	118.740	102.652	221.392
Ειδικής αναφοράς	81.195	17.612	98.807
Σύνολο	199.935	120.264	320.199

31 Δεκεμβρίου 2017

β) Απαιτήσεις σε καθυστέρηση χωρίς απομείωση αξίας:

31 Δεκεμβρίου 2017

Διαβαθμίσεις	<u>Απαιτήσεις προς επιχειρήσεις</u>		
	Μικρομεσαίες επιχειρήσεις	Μεγάλες επιχειρήσεις	Σύνολο απαιτήσεων προς επιχειρήσεις
Σε καθυστέρηση 1-90 ημέρες	168.928	11.890	180.818
Σε καθυστέρηση 91-180 ημέρες	3.840	-	3.840
Σε καθυστέρηση >180 ημέρες	35.088	4.999	40.087
Σύνολο	207.856	16.889	224.745
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ	175.393	16.062	191.455

Η εύλογη αξία εμπράγματων εξασφαλίσεων αφορά κυρίως την αξία των εκμισθωμένων παγίων, η κυριότητα των οποίων ανήκει στην Εταιρεία έως ότου ο πελάτης εξοφλήσει πλήρως τις υποχρεώσεις του προς την Εταιρεία. Επιπλέον, συμπεριλαμβάνονται και άλλες εξασφαλίσεις όπως ενεχυριάσεις καταθέσεων και μετοχών καθώς και πρώτες προσημειώσεις επί ακινήτων. Για τις περιπτώσεις όπου η αξία του εκμισθωμένου παγίου ξεπερνά το ποσό κάλυψης του απαιτητού υπολοίπου, ως εύλογη αξία των απαιτήσεων λαμβάνεται υπόψη η αξία των εκμισθωμένων παγίων μόνο μέχρι το ποσό κάλυψης του υπολοίπου.

Εντός του 2017 ρυθμίσθηκαν απαιτήσεις € 72.680 χιλ.

γ) Απαιτήσεις σε καθυστέρηση με απομείωση αξίας:

	<u>Δάνεια προς επιχειρήσεις</u>		
	Μικρομεσαίες επιχειρήσεις	Μεγάλες επιχειρήσεις	Σύνολο απαιτήσεων προς επιχειρήσεις
31 Δεκεμβρίου 2017			
Απαιτήσεις με απομείωση αξίας	115.985	52.746	168.731
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ	55.053	26.149	81.202

Οι απαιτήσεις καλύπτονται από εκμισθωμένα πάγια των οποίων η εύλογη αξία κατά την 31.12.2017 καλύπτει το υπόλοιπο των απομειωμένων απαιτήσεων.

3.5 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. Η εταιρία έχει στην κατοχή της περιορισμένο χαρτοφυλάκιο μετοχών και δεν υπόκειται σημαντικό κίνδυνο σχετιζόμενο με μετοχές.

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

3.6 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.

3.7 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 μετακυλιεται 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 2018	Έως 1 μήνα	3 - 12 μήνες	Μη Τοκοφόρα στοιχεία	Σύνολα
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	14.563	-	-	14.563
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	532.591	29.997	-	562.587
Ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	6.686	6.686
Επενδυτικά ακίνητα	-	-	152.721	152.721
Χρεόγραφα	-	-	3.781	3.781
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	-	22.323	22.323
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	-	-	107.338	107.338
Σύνολα 31.12.2018	547.154	29.997	292.848	869.998

Επιτοκιακός κίνδυνος 2018	Έως 1 μήνα	3 - 12 μήνες	Μη Τοκοφόρα στοιχεία	Σύνολα
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ & ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ				
Υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα	215	784.780	-	784.995
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα			2.152	2.152
Λοιπές προβλέψεις	-	-	1.313	1.313
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	-	764	764
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	-	38.071	38.071
Καθαρή θέση	-	-	42.703	42.703
Σύνολα 31.12.2018	215	784.780	85.003	869.998
Επιτοκιακό άνοιγμα 2018	546.939	(754.784)	207.845	-
Σωρευτικό άνοιγμα 2018	546.939	(207.845)	-	-
	Έως 1 μήνα	3 - 12 μήνες	Μη Τοκοφόρα στοιχεία	Σύνολα
Επιτοκιακός κίνδυνος 2017				
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	6.711	-	-	6.711
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	517.440	20.167	44.758	582.365
Ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	6.726	6.726
Επενδυτικά ακίνητα	-	-	152.685	152.685
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	-	22.326	22.326
Χρεόγραφα	-	-	5.985	5.985
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	-	-	102.371	102.371
Σύνολα 31.12.2017	524.151	20.167	334.850	879.168

	Έως 1 μήνα	3 - 12 μήνες	Μη Τοκοφόρα στοιχεία	Σύνολα
Επιτοκιακός κίνδυνος 2017				
Υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα	341	788.541	5.869	794.751
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	-	-	3.925	3.925
Λοιπές προβλέψεις	-	-	681	681
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	-	343	343
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	-	19.250	19.250
Καθαρή θέση			60.219	60.219
Σύνολα 31.12.2017	341	788.541	90.287	879.168
Επιτοκιακό άνοιγμα 2017	523.810	(768.374)	244.564	-
Σωρευτικό άνοιγμα 2017	523.810	(244.564)	-	-

3.8 Κίνδυνος Ρευστότητας

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

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

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

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018	Έως 1 μήνα	1 – 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Ρευστότητα υποχρεώσεων						
Υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα	215	1.555	783.225	-	-	784.995
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	30.846	2.334	3.097	1.631	163	38.071
Συνολικές υποχρεώσεις (συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	31.061	3.889	786.322	1.631	163	823.066

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017	Έως 1 μήνα	1 – 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Ρευστότητα υποχρεώσεων						
Υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα	341	1.558	786.982	5.869	-	794.751
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	192	5.592	11.434	1.782	249	19.250
Συνολικές υποχρεώσεις (συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	533	7.150	798.417	7.652	249	814.000

3.9 Κεφαλαιακή Επάρκεια

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

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

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

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

Όπως ορίζει η Πράξη Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος 2622/21.12.2009, για τις ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, το ύψος των ιδίων κεφαλαίων δεν επιτρέπεται να υπολείπεται του ήμισυ του εκάστοτε ισχύοντος για τα πιστωτικά ιδρύματα, ήτοι, σήμερα, εννέα εκατομμύρια ευρώ, καθ' όλη τη διάρκεια της λειτουργίας τους. Η Εταιρεία είναι σύνομη με αυτή την πράξη, ενώ καλύπτει και τις ισχύουσες απαιτήσεις περί κεφαλαιακής επάρκειας.

Βασικά Ίδια Κεφάλαια	31/12/2018	31/12/2017
Σύνολο Βασικών Ιδίων Κεφαλαίων	75.279	60.219
Συμπληρωματικά Κεφάλαια		
Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	5.869	5.869
Προβλέψεις	1.313	681
Σύνολο Συμπληρωματικών Ιδίων Κεφαλαίων	7.182	6.550

	31/12/2018	31/12/2017
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-31	-37
Εποπτικά Κεφάλαια	82.430	66.732
Σταθμισμένο Ενεργητικό:		
Σταθμισμένα Στοιχεία Ενεργητικού	775.740	821.980
Σύνολο Σταθμισμένου Ενεργητικού	775.740	821.980
Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας	10,63%	8,12%

3.10 Εύλογες αξίες χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς του ισολογισμού, αποτιμά τις επενδύσεις της σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Η επανεκτίμηση εύλογης αξίας γίνεται ετησίως, από εξωτερικούς ανεξάρτητους συνεργάτες (εκτιμητές), σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Η μεταβολή της αξίας από την επανεκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων που ήταν στην κατοχή της εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2018 ανήλθε στο ποσό των € 788 χιλ. και αναγνωρίστηκε ως ζημιά από αποτίμηση επενδύσεων ακινήτων στην εύλογη αξίας τους στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

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

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

- Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς (Comparative Method)
- Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost)
- Μέθοδος Προσόδου ή Κεφαλαιοποίησης (Income Method)
- Μέθοδος Αξιοποίησης (Residual Method)
- Προσέγγιση Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών η οποία έχει ως βάση τη Μέθοδο Προσόδου ή Κεφαλαιοποίησης

Οι γενικές παραδοχές για κάθε έκθεση εκτίμησης είναι οι εξής:

- 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 Tegona.

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

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

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

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

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

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

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

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

Μετοχές και άλλοι τίτλοι μεταβλητής απόδοσης που επιμετρώνται στην εύλογη αξία

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

Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα

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

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

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. Λόγω αξιολόγησης της ανακτησιμότητας της αναβαλλόμενης φορολογίας η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση έμεινε σταθερή.

Απομείωση αξίας απαιτήσεων

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

Προσδιορισμός εύλογης αξίας ακινήτων

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

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

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

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

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

Προσδιορισμός εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων

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

5. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ

	31/12/2018	31/12/2017
Έσοδα από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	20.835	20.365
Έσοδα από τόκους καθυστέρησης	812	957
Λοιπά χρηματοοικονομικά έσοδα	242	307
Σύνολο	21.889	21.629

Ανάλυση εσόδου χρηματοδοτικών μισθώσεων με βάση την ποιότητα

31/12/2018	Στάδιο 1 & 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Δάνεια προς επιχειρήσεις	14.691	6.144	20.835
Σύνολο	14.691	6.144	20.835

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 2018 ανήλθε στο ποσοστό περίπου 3,79% (2017 : 3,69%).

Επίσης υπάρχουν συμβάσεις για τις οποίες ο τόκος υπολογίζεται βάσει σταθερού επιτοκίου. Το υπολειπόμενο κεφάλαιο των συμβάσεων αυτών ανέρχεται σε € 12.425 χιλ. (2017: € 13.076 χιλ.). Το μεσοσταθμικό επιτόκιο με βάση το οποίο υπολογίστηκε το χρηματοοικονομικό έσοδο για τις συμβάσεις αυτές το έτος 2018 ανήλθε σε ποσοστό περίπου 4,71% (2017: 4,74%)

6. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

	31/12/2018	31/12/2017
Κέρδη από πώληση παγίων	689	150
Έσοδα από προμήθειες	730	1.121
Λοιπά Έσοδα	287	868
Σύνολο	1.706	2.139

7. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

	31/12/2018	31/12/2017
Χρεωστικοί Τόκοι	16.276	16.610
Σύνολο	16.276	16.610

8. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

	31/12/2018	31/12/2017
Μισθοί	1.342	1.466
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	321	379
Λοιπές εργοδοτικές εισφορές και έξοδα	93	92
Πρόγραμμα Εθελούσιας Αποχώρησης	731	15
Συνταξιοδοτικό κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (σημ.20) Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία)	17	10
Σύνολο	2.504	1.962

Ο αριθμός προσωπικού της Εταιρείας την 31.12.2018 ανερχόταν σε 48 εργαζομένους (31/12/2017: 48 εργαζόμενοι).

9. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ

	31/12/2018	31/12/2017
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.229	1.346
Παροχές τρίτων	429	398
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	21	30
Φόροι τέλη	2.024	2.096
Συναλλαγματικές διαφορές	259	-
Διάφορα έξοδα	1.959	1.922
Σύνολο	5.921	5.791

10. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	31/12/2018	31/12/2017
(Ζημιές) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	15.685	(6.780)
Φόρος υπολογισμένος με βάση τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	(4.549)	1.966
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(525)	(1.635)
Διαφορές επί των οποίων δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	5.074	(331)
Σύνολο	-	-

Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης

Για τα οικονομικά έτη 2011, 2012 και 2013 η Εταιρεία και όλες οι ανώνυμες εταιρείες στην Ελλάδα υπόκεινται σε υποχρεωτικό φορολογικό έλεγχο σύμφωνα με τον Νόμο 2238/1994, άρθρο 82, που διενεργήθηκε από τον ίδιο ορκωτό ελεγκτή που εκδίδει τη γνωμοδότηση ελέγχου σχετικά με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Η Εταιρεία έχει λάβει "Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης" χωρίς επιφύλαξη για κάθε έτος, αντίστοιχα. Η εν λόγω έκθεση υποβάλλεται στο Υπουργείο Οικονομικών. Σε περίπτωση έκθεσης φορολογικής συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη, ο φορολογικός έλεγχος από τις ρυθμιστικές αρχές δε διενεργείται αρχικά, αλλά μόνο εάν πληρούνται ορισμένα κριτήρια που καθορίζονται από το Υπουργείο Οικονομικών.

Για τα οικονομικά έτη 2014 και 2015, όλες οι ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης στην Ελλάδα των οποίων οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν "Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό", σύμφωνα με τα προβλεπόμενα του άρθρου 65Α Του Νόμου 4174/2013. Η Εταιρεία έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη και για τα δύο έτη.

Όσον αφορά το 2016, ο Νόμος 4174/2013 τροποποιήθηκε μετά την ψήφιση του Νόμου 4410/2016 που προβλέπει ότι, από το 2016 και μετέπειτα, η έκδοση του "Ετήσιου Φορολογικού Πιστοποιητικού" είναι προαιρετική. Η Φορολογική Αρχή διατηρεί το δικαίωμα να προβεί σε φορολογικό έλεγχο, εντός του θεσπιθέντος πλαισίου όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 36 του Νόμου 4174/2013.

Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Η Εταιρεία "Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ΑΕ" πρώην "Πειραιώς ΑΕ Εξυπηρέτησης Ακτοπλοϊκών και άλλων Μεταφορών" ολοκλήρωσε το 2015 τον φορολογικό έλεγχο από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2007 έως και 2010. Από την ολοκλήρωσή του προέκυψαν φορολογικές υποχρεώσεις € 887 χιλ. έναντι σχετικής πρόβλεψης € 1.770 χιλ. η οποία εμφανιζόταν στις «Λοιπές Προβλέψεις». Οι χρήσεις 2000 έως και 2006 έκλεισαν με φορολογική περαίωση κατά την διάρκεια της χρήσης του 2008. Για τις χρήσεις 2011-2016 διενεργήθηκε φορολογικός έλεγχος από την PricewaterhouseCoopers Α.Ε. και εξεδόθησαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης, σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ. 5 ν. 2238/1994 και την Υπ. Αριθ. ΠΟΛ. 1159/26-07-2011.

Για τη χρήση 2017 ο φορολογικός έλεγχος διενεργήθηκε από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και το ετήσιο φορολογικό πιστοποιητικό εκδόθηκε χωρίς επιφύλαξη στις 31 Οκτωβρίου 2018.

Για τη χρήση 2018 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρία 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.

11. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα υπόλοιπα των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που εμφανίζονται στην κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης αφορούν λογαριασμούς όψεως και αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τα οποία τηρούνται στην Τράπεζα Πειραιώς.

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

	31/12/2018	31/12/2017
Μικτές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	146.730	139.176
Έσοδο τόκων μη δεδουλευμένο	(18.047)	(19.102)
Σύνολο	128.683	120.073

	31/12/2018	31/12/2017
Υπόλοιπα πελατών	129.618	128.950
Γραμμάτια εισπρακτέα	72	152
Επιταγές εισπρακτέες	1.226	3.372
Επιταγές σε καθυστέρηση	4.096	4.151
Σύνολο βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων	263.695	256.699

Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις

	31/12/2018	31/12/2017
Μικτές απαιτήσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις περισσότερο του 1ου έτους	524.459	550.031
Έσοδο τόκων μη δεδουλευμένο περισσότερο του 1ου έτους	(82.541)	(93.054)
Σύνολο μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	441.917	456.977
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	705.612	713.675
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση αξίας απαιτήσεων	(143.025)	(131.311)
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων μετά προβλέψεων	562.587	582.365

Οι μικτές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Μέχρι 1 έτος	281.742	275.801
Από 1 έως 5 έτη	230.536	224.309
Περισσότερο από 5 έτη	293.922	325.721
Σύνολο	806.200	825.832
Έσοδο τόκων μη δεδουλευμένο	(100.588)	(112.156)
Σύνολο	705.612	713.675
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση αξίας απαιτήσεων	(143.025)	(131.311)
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων μετά προβλέψεων	562.587	582.365

Οι συνολικές καθαρές απαιτήσεις μισθώσεων αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Μέχρι 1 έτος	263.695	256.659
Από 1 έως 5 έτη	183.624	174.348
Περισσότερο από 5 έτη	258.293	282.628
Σύνολο	705.612	713.675
	31/12/2018	31/12/2017
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση αξίας απαιτήσεων	(143.025)	(131.311)
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων μετά προβλέψεων	562.587	582.365

Κίνηση προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	189.763
Λογισμός προβλέψεων χρήσεως	12.039
Μεταφορά πρόβλεψης	(2.770)
Διαγραφές απαιτήσεων	(67.721)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	131.311

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	131.311
Λογισμός προβλέψεων χρήσεως	(16.406)
Επίπτωση 1 ^{ης} εφαρμογής Δ.Π.Χ.Α. 9	32.573
Μεταφορά πρόβλεψης	(1.652)
Διαγραφές απαιτήσεων	(2.800)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	143.025

13. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	Οικόπεδα και κτίρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2017			
Κόστος κτήσεως	6.415	1.342	7.757
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(20)	(1.099)	(1.119)
Αναπόσβεστη αξία	6.395	243	6.638

	Οικόπεδα και κτίρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Περίοδος που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2017			
Αναπόσβεστη αξία έναρξης περιόδου	6.395	243	6.638
Προσθήκες περιόδου	133	55	188
Μειώσεις περιόδου	-	(25)	(25)
Αποσβέσεις περιόδου	(60)	(53)	(113)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	6.468	220	6.689

	Οικόπεδα και κτίρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018			
Κόστος κτήσεως	6.548	1.373	7.920
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(80)	(1.152)	(1.232)
Αναπόσβεστη αξία	6.468	220	6.689

	Οικόπεδα και κτίρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Περίοδος που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2018			
Αναπόσβεστη αξία έναρξης περιόδου	6.468	220	6.689
Προσθήκες περιόδου	4	87	91
Μειώσεις περιόδου	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου	(61)	(63)	(124)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	6.410	245	6.655
31 Δεκεμβρίου 2018			
Κόστος κτήσεως	6.551	1.461	8.012
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(141)	(1.216)	(1.357)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	6.410	245	6.655

14. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Η Εταιρεία από το 2010 και έπειτα, προχώρησε σε αποδοτικότερη εκμετάλλευση και διαχείριση των ανακτημένων ακινήτων της. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2018, μεταφέρθηκαν στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων πάγια περιουσιακά στοιχεία ποσού € 16.291 χιλ. (2017: € 35.492 χιλ.) και λοιπές προσθήκες (βλέπε σημ.15 «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 λοιπών στοιχείων ενεργητικού ποσό ύψους 15.354 χιλ. καθώς δεν πληρούνταν οι προϋποθέσεις του ΔΛΠ 40.

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Υπόλοιπο έναρξης	152.686	116.582
Προσθήκες	16.376	35.542
Πωλήσεις	(199)	(279)
Μεταφορά σε αποθέματα	(15.354)	-
Αποτίμηση σε εύλογη αξία	(788)	840
Υπόλοιπο λήξης	152.721	152.686

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ποσού € 152.721 χιλ. έχει κατηγοριοποιηθεί στο 3^ο επίπεδο ιεράρχησης εύλογης αξίας.

15. ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Καθαρή αξία αποθεμάτων παγίων	104.798	99.980
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	48	34
Λοιποί χρεώστες	2.492	2.357
Σύνολο	107.338	102.371

Η καθαρή αξία των αποθεμάτων παγίων αναλύεται ως εξής:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Αξία αποθεμάτων παγίων	167.891	161.476
Πρόβλεψη απομείωσης	(63.093)	(61.496)
Καθαρή αξία αποθεμάτων παγίων	104.798	99.980

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

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	(60.155)
Πρόβλεψη χρήσεως	(562)
Μεταφορά πρόβλεψης	(926)
Διαγραφές απαιτήσεων	148
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	(61.496)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	(61.496)
Πρόβλεψη χρήσεως	(5.231)
Διαγραφές απαιτήσεων	3.635
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	(63.093)

Οι ανακτήσεις αφορούν την αξία ανακτημένων παγίων, λόγω αδυναμίας των πελατών της Εταιρείας να εξοφλήσουν τις οφειλές τους. Κατά την διάρκεια της χρήσης οι προσθήκες των ανακτημένων παγίων ανέρχονται στο ποσό των € 9.179 χιλ. (2017: 41.493 χιλ.), ενώ οι μειώσεις της χρήσης (πωλήσεις-επαναμισθώσεις) ανέρχονται στο ποσό των € 18.324 χιλ. (2017: 37.170 χιλ.). Στο ποσό των € 18.324 χιλ. περιλαμβάνονται ακίνητα ποσού €16.291 χιλ. τα οποία η Εταιρεία τα μίσθωσε. Τα ακίνητα αυτά μεταφέρθηκαν στα Επενδυτικά ακίνητα (βλ. σημ. 14 «Επενδυτικά Ακίνητα») καθώς πληρούνταν οι πρόνοιες αναγνώρισης του ΔΛΠ 40. Παράλληλα ακίνητα ποσού €14.545 μεταφέρθηκαν από τα Επενδυτικά Ακίνητα στα αποθέματα παγίων καθώς δεν πληρούσαν τις προϋποθέσεις του ΔΛΠ 40.

16. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Προμηθευτές	27.238	9.413
Προκαταβολές πελατών	3.916	5.327
Ληφθείσες εγγυήσεις	564	498
Λοιπές υποχρεώσεις	7.116	3.832
Φορολογικές Υποχρεώσεις	(842)	95
Εργοδοτικές εισφορές και παρακρατούμενοι φόροι	79	86
Σύνολο	38.071	19.250

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.

17. ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια	7.355	16.982
Ομολογιακό δάνειο αποπληρωτέο εντός του έτους	770.000	770.000
Τόκοι ομολογιακού δανείου αποπληρωτέοι εντός του έτους	1.770	1.899
Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	5.869	-
Τόκοι δανείου μειωμένης εξασφάλισης αποπληρωτέοι εντός του έτους	1	1
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου Δανεισμού	784.995	788.881
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	-	5.869
Σύνολο Μακροπρόθεσμου Δανεισμού	-	5.869
Σύνολο Δανεισμού	784.995	794.751

Συνεπώς, ο συνολικός δανεισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής :

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	779.125	788.881
Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	5.869	5.869
Σύνολο Δανεισμού	784.995	794.751

Τα τραπεζικά δάνεια αφορούν:

- ομολογιακό δάνειο σε CHF το οποίο αποτελείται από 8.288.069 ομολογίες ποσού 1,00 CHF έκαστη και το μέσο επιτόκιο του μακροπρόθεσμου δανεισμού σε CHF για το έτος 2018 ανέρχεται σε 2,50% (2017:2,50%). Το επιτόκιο του υπολογίζεται, βάσει του τριμηνιαίου Libor πλέον περιθωρίου 2,50%.
- ομολογιακό δάνειο σε Ευρώ το οποίο αποτελείται από 655.000.000 ομολογίες ποσού 1,00 Ευρώ έκαστη και το μέσο επιτόκιο του δανεισμού σε Ευρώ για το έτος 2018 ανέρχεται σε 1,91% (2017:1,91%). Το επιτόκιο 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 μέσο επιτόκιο του δανεισμού σε Ευρώ για το έτος 2018 ανέρχεται σε 0,16% (2017:0,16%). Το επιτόκιο υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 1,10%.

Στις 12/7/2018 αποπληρώθηκε ο λογαριασμός των υπεραναλήψεων.

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 τριμηνιαίου Euribor πλέον 0,45%.

Το μέσο επιτόκιο δανεισμού σε Ευρώ για το 2018 ανέρχεται σε ποσοστό 2,08% (2017: 2,08%). Το μέσο επιτόκιο δανεισμού των δανείων μειωμένης εξασφάλισης για το 2018 ανέρχεται σε ποσοστό 0,37% (2017: 0,35%).

Την 27/6/2019 αποπληρώθηκε το Ομολογιακό Δάνειο σε CHF ποσού € 7.355.

Την 30/8/2019 ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες ανανέωσης των δύο ομολογιακών δανείων της Εταιρείας σε ευρώ ποσού € 655.000 και € 115.000 χιλ. τα οποία έληγαν στις 30/8/2019 με νέα ημερομηνία λήξης την 31/8/2021.

18. 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>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	22.323	22.326
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	-
Σύνολο αναβαλλόμενης φορολογίας (Απαίτηση)	22.323	22.326

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 1 Ιανουαρίου 2017	22.316
Πίστωση / (Χρέωση) στο ίδια κεφάλαια	10
Πίστωση / (Χρέωση) στο αποτέλεσμα (σημ. 10 φόρος εισοδήματος)	-
Υπόλοιπο τέλους περιόδου την 31 Δεκεμβρίου 2017	22.326
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	22.326
Πίστωση / (Χρέωση) στο ίδια κεφάλαια	3
Πίστωση / (Χρέωση) στο αποτέλεσμα (σημ. 10 φόρος εισοδήματος)	-
Υπόλοιπο τέλους περιόδου την 31 Δεκεμβρίου 2018	22.323

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

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

19. ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Οι λοιπές προβλέψεις αφορούν ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις λειτουργικών μισθώσεων.

Η κίνηση των λοιπών προβλέψεων αναλύεται ως εξής:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	(1.095)
Πρόβλεψη χρήσεως	-
Διαγραφή χρήσης	(414)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	(681)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	(681)
Πρόβλεψη χρήσεως	(632)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	(1.313)

20. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης :		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	764	343
Μη καταχωρηθέντα αναλογιστικά κέρδη/ (ζημιές)	-	-
Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	764	343
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	11	12
Χρηματοοικονομικό κόστος	6	5
Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	17	17
Αναγνώριση κόστους υπηρεσίας	-	-
Ζημιά/Κέρδος κατά την τακτοποίηση/περικοπή /λήξη	731	8
Συνολική Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	748	25

Ανάλυση της υποχρέωσης που αναγνωρίσθηκε στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών – έναρξη χρήσης	343	301
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	11	12
Χρηματοοικονομικό κόστος	6	5
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(317)	(15)
Ζημιά / (Κέρδος) κατά την τακτοποίηση / περικοπή / λήξη	731	8
Κόστος πρ. υπηρεσίας	-	-
Αναλογιστικά Κέρδη / ζημιές	(10)	32
Συνολική Επίδραση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	764	343

Αναπροσαρμογές

Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	(10)	(32)
Υποχρέωση λόγω προϋπηρεσίας	-	-
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	(10)	(32)

	31/12/2018	31/12/2017
Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
Καθαρή αξία στο Ισολογισμό – έναρξη χρήσης	343	301
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(317)	(15)
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	748	25
Συνολική επίδραση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	(10)	32
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	764	343

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής :	2018	2017
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	1,77%	1,63%
Μελλοντικές Αυξήσεις Μισθών	1,75%	1,75%
Ποσοστό πληθωρισμού	1,75%	1,75%

21. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών (σε τμχ)	Κοινές Μετοχές	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2017	5.660.000	118.860	124.396	243.256
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	0
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	0
Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου	-	-	-	0
31 Δεκεμβρίου 2017	5.660.000	118.860	124.396	243.256
1 Ιανουαρίου 2018	5.660.000	118.860	124.396	243.256
31 Δεκεμβρίου 2018	5.660.000	118.860	124.396	243.256

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 118.860 χιλ. (2017: 118.860 χιλ.) διαιρούμενο σε 5.660.000 κοινές ονομαστικές μετοχές (2017: 5.660.000 μετοχές) ονομαστικής αξίας € 21 εκάστη (2017: € 21)

22. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	1.412	1.435
Αναλογιστικά κέρδη / ζημιές που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	7	(23)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	1.419	1.412

Τα Αποθεματικά κατά την 31 Δεκεμβρίου αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Τακτικό αποθεματικό	1.330	1.330
Έκτακτο αποθεματικό	23	23
Αναλογιστικά κέρδη / ζημιές που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	67	60
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	1.419	1.412

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν.2190/20 αρ. 44& 45) 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.

23. ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟΝ

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2018 σχηματίσθηκε αποθεματικό ποσού 32.576 χιλ. λόγω της πρώτης εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 9.

24. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

24.1 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.

24.2 Λειτουργικές μισθώσεις

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από μελλοντικές ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων αφορούν κυρίως μισθώσεις οχημάτων και αναλύονται ως εξής:

	31/12/2018
Έως 1 έτος	56
Από 1 έως 5 έτη	33
Μετά από 5 έτη	-
	88

Οι απαιτήσεις από λειτουργικές μισθώσεις της Εταιρίας αφορούν εκμισθώσεις επενδυτικών ακινήτων και αναλύονται ως εξής:

	31/12/2018
Έως 1 έτος	6.612
Από 1 έως 5 έτη	18.531
Μετά από 5 έτη	8.670
	33.814

25. 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.

Οι συναλλαγές αφορούν κυρίως χρηματοδοτικές μισθώσεις εξοπλισμού και μεταφορικών μέσων.

25.1 Υπόλοιπα με συνδεδεμένες επιχειρήσεις

:ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	31/12/2018	31/12/2017
Μητρική	14.537	6.941
Λοιπές	3.674	5.298
Σύνολο	18.210	12.239
<hr/>		
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	31/12/2018	31/12/2017
Μητρική	789.343	796.935
Λοιπές	21.637	2.802
Σύνολο	810.980	799.737

25.2 Συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις έχουν ως εξής:

ΕΣΟΔΑ : Έσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις και λοιπά έσοδα

ΕΣΟΔΑ	31/12/2018	31/12/2017
Μητρική Εταιρεία	1.197	1.144
Λοιπές Εταιρείες	449	563
Σύνολο	1.646	1.707

ΕΞΟΔΑ

	ΕΞΟΔΑ ΤΟΚΩΝ	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	ΣΥΝΟΛΑ
31/12/2017			
Μητρική	16.581	309	16.890
Λοιπές	-	213	213
Σύνολο	16.581	522	17.102

	ΕΞΟΔΑ ΤΟΚΩΝ	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	ΣΥΝΟΛΑ
31/12/2018			
Μητρική	16.258	552	16.810
Λοιπές	0	77	77
Σύνολο	16.258	629	16.887

25.3 Παροχές προς την διοίκηση

Οι μισθοί και λοιπές αμοιβές των μελών της Διοίκησης της Εταιρείας για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018 ανέρχονται στο ποσό των € 201 χιλιάδων, (2017 : 133).

26. 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 της προηγούμενης χρήσεως αφορούν την εταιρία Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.

	31/12/2018	31/12/2017
Τακτικός-υποχρεωτικός έλεγχος	117	151
Φορολογικός έλεγχος	36	36
Σύνολο	153	187

27. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ ΠΟΥ ΕΠΙΜΕΤΡΩΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΕΣΩ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΩΓΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ

Τα χρηματοοικονομικά μέσα ενεργητικού που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων της Εταιρείας περιλαμβάνουν μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η διαφορά στην εύλογη αξία ποσού 2.204 χιλ. αναγνωρίστηκε απευθείας στην Κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Η εύλογη αξία αυτών, ποσού 3.781 χιλ. έχει κατηγοριοποιηθεί στο 1^ο επίπεδο ιεράρχησης εύλογης αξίας.

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα που κατέχει η Εταιρεία περιλαμβάνουν δικαιώματα προαίρεσης πώλησης μετοχών. Η εύλογη αξία τους προσδιορίζεται βάσει τεχνικών αποτίμησης με βασικές παραμέτρους: α) την υποκείμενη μετοχή, β) τη διακύμανση της υποκείμενης μετοχής, γ) τα επιτόκια και δ) τα πιστωτικά περιθώρια. Η διαφορά στην εύλογη αξία ποσού 1.773 χιλ. αναγνωρίστηκε απευθείας στην Κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Η εύλογη αξία αυτών, ποσού 2.152 χιλ. έχει κατηγοριοποιηθεί στο 3^ο επίπεδο ιεράρχησης εύλογης αξίας.

28. ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ

Κατά την τρέχουσα χρήση η Διοίκηση επαναξιολόγησε τα χρηματοοικονομικά μέσα που κατείχε και άλλαξε το μοντέλο διαχείρισης αυτών, με αποτέλεσμα την αναταξινόμηση τους από την κατηγορία «Λοιπά στοιχεία ενεργητικού» στην κατηγορία «Χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων».

Παρακάτω παρατίθενται οι αναπροσαρμογές που πραγματοποιήθηκαν στην Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

	31/12/2017
Υπόλοιπο 31/12/2017	2.059
Αναπροσαρμογή	3.925
Αναπροσαρμοσμένη αξία 31/12/2017	5.985

Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα-υποχρεώσεις

	31/12/2017
Υπόλοιπο 31/12/2017	-
Αναπροσαρμογή	3.925
Αναπροσαρμοσμένη αξία 31/12/2017	3.925

29. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Την 30/8/2019 ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες ανανέωσης των δύο ομολογιακών δανείων της Εταιρείας από την Μητρική Εταιρεία (Τράπεζα Πειραιώς) σε ευρώ ποσού € 655.000 και €115.000 χιλ. τα οποία έληγαν στις 30/8/2019 με νέα ημερομηνία λήξης την 31/8/2021.

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

Μαρούσι, 29 Οκτωβρίου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ & ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ι. ΚΟΡΜΑΣ Α.Δ.Τ. ΑΚ 247849	ΑΝΔΡΕΑΣ Σ. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ Α.Δ.Τ. Λ 018630	ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Ι. ΤΖΙΕΡΑΚΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΝ 166482 Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/30270	ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ Ν. ΚΩΝΣΤΑΝΤΑΚΟΥ Α.Δ.Τ. ΑΙ 689373 Α.Μ.Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/79120

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.», οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

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

Βάση γνώμης

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σε αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Επίσης:

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:
 - a) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2018.
 - β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.
2. Στην σημείωση 2.1 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 έχει καταστεί κατώτερο του ημίσεος (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο της 29/10/2019 έθεσε προς συζήτηση το εν λόγω θέμα στην προσεχή τακτική Γενική Συνέλευση ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.
3. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν τήρησε την καταληκτική προθεσμία σύγκλισης της τακτικής Γενικής Συνέλευσης κατά παρέκκλιση της παραγράφου 1 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018.

Αθήνα, 1 Νοεμβρίου 2019

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δέσποινα Ξενάκη

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 14161

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