

**ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING**



**ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ**

**ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

**ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ**

**ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020**

**ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Μ.Α.Ε.»**

Η συνημμένη Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Πειραιώς Leasing Μ.Α.Ε. την 27<sup>η</sup> Ιουλίου 2021 και έχει αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση [www.piraeusleasing.gr](http://www.piraeusleasing.gr).

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ .....	3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ .....	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.....	16
2.3 ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΜΕΤΑΤΡΟΠΕΣ .....	17
2.4 ΣΥΜΨΗΦΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ .....	17
2.5 ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΕΣΟΔΩΝ .....	17
2.6 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ .....	18
2.6.1 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ ΒΑΣΕΙ Δ.Π.Χ.Α. 9 .....	18
2.6.2 ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ ΒΑΣΕΙ Δ.Π.Χ.Α. 9.....	18
2.7 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ .....	21
2.8 ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΞΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ .....	21
2.9 ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ .....	21
2.10 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ .....	21
2.11 ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ .....	22
2.12 ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ .....	23
2.13 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ .....	24
2.14 ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ .....	25
2.15 ΜΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΔΙΑΚΡΑΤΟΥΜΕΝΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ («ΔΠΠ»).....	25
2.16 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΣΤΗΝ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΕΣΩ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ("FVTPL").....	25
2.17 ΠΑΡΟΧΕΣ ΣΕ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ .....	26
2.18 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ .....	26
2.19 ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ.....	27
2.20 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ .....	27
2.21 ΔΙΑΝΟΜΗ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ.....	27
2.22 ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΕΙΣ.....	27
3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ .....	27
3.1 ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΣ ΚΙΝΔΥΝΟΣ .....	28
3.2 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ.....	28
3.2.1 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ.....	29
3.2.2 ΠΙΣΤΩΤΙΚΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ, ΚΛΑΔΟ ΚΑΙ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΟΥ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ.....	31
3.2.3 ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ .....	36
3.2.4 ΑΝΑΚΤΗΣΗ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ .....	39
3.3 ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ.....	40
3.4 ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΑΓΟΡΑΣ .....	42
3.5 ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΟΣ.....	42

3.6	ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ.....	42
3.7	ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ.....	43
3.8	ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑ .....	44
3.9	ΕΥΛΟΓΕΣ ΑΞΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ .....	45
4.	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ .....	47
5.	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ.....	48
6.	ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ .....	49
7.	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ.....	49
8.	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ .....	49
9.	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ .....	50
10.	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ .....	50
11.	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ .....	51
12.	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ .....	51
13.	ΔΙΑΚΡΑΤΟΥΜΕΝΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ .....	53
14.	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ .....	53
15.	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ .....	54
16.	ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ .....	55
17.	ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ .....	56
18.	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ .....	57
19.	ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ.....	57
20.	ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ .....	58
21.	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ .....	59
22.	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ .....	61
23.	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ .....	61
24.	ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟΝ .....	62
25.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	62
25.1	ΝΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ.....	62
25.2	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ- .....	62
26.	ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	62
26.1	Υπόλοιπα με συνδεδεμένες επιχειρήσεις .....	63
26.2	Συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις.....	63
26.3	Παροχές προς την διοίκηση.....	64
27.	ΑΜΟΙΒΕΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	64
28.	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ ΠΟΥ ΕΠΙΜΕΤΡΩΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΕΣΩ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΩΓΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ.....	64
29.	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ .....	65

## ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Στην παρούσα έκθεση περιγράφονται συνοπτικά, χρηματοοικονομικές πληροφορίες της Εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Μ.Α.Ε.», εφεξής η «Εταιρεία», για τη χρήση του 2020, 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.

### Μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2020, παρά τη διατήρηση της αναπτυξιακής δυναμικής που διαπιστώθηκε τους πρώτους δύο μήνες του έτους, η ελληνική οικονομία επηρεάστηκε από τις συνθήκες και το υψηλό επίπεδο αβεβαιότητας που προκλήθηκε από την ταχεία εξάπλωση σε παγκόσμιο επίπεδο της πανδημίας Covid-19.

Το 2020, το πραγματικό ΑΕΠ μειώθηκε κατά 8,2%, αντανακλώντας τις επιπτώσεις της πανδημίας Covid-19 οι οποίες αποτυπώθηκαν κυρίως στη μείωση των εξαγωγών υπηρεσιών και στη μείωση της ιδιωτικής κατανάλωσης. Σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση του προϋπολογισμού, το 2021 η οικονομία αναμένεται να ανακάμψει με ρυθμό 4,8%. Για το σύνολο του 2020, τα μέτρα στήριξης υπολογίζονται σε € 23,9 δισ. συνολικά, στα οποία περιλαμβάνονται πέραν των δημοσιονομικών μέτρων (€ 11,6 δισ.), επιπλέον μέτρα αναβολής πληρωμής υποχρεώσεων (€1,6 δισ.) όσο και ενίσχυσης της ρευστότητας (€ 10,7 δισ.) συμπεριλαμβανομένης της εκτιμώμενης μόχλευσης από το τραπεζικό σύστημα.

Η σύνοδος κορυφής της 17-21 Ιουλίου 2020 ενέκρινε το ευρωπαϊκό σχέδιο ανάκαμψης 'Next Generation EU' ύψους € 750 δισ., εκ των οποίων € 390 δισ. υπό μορφή επιχορηγήσεων και € 360 δισ. σε δάνεια προς τα κράτη μέλη. Το σχέδιο δίνει προτεραιότητα σε βασικούς τομείς για το μέλλον της Ευρώπης, όπως η πράσινη ανάπτυξη και ο ψηφιακός μετασχηματισμός των οικονομιών. Από τα παραπάνω, έχουν διατεθεί € 34 δισ. στην Ελλάδα. Η ελληνική οικονομία αναμένεται να παρουσιάσει ισχυρή ανάπτυξη τα επόμενα χρόνια, ενισχυμένη από τους πόρους της ΕΕ. Η οικονομική ανάκαμψη της Ελλάδας το 2021 εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την αποκατάσταση της τουριστικής δραστηριότητας και τη χρήση των κονδυλίων στο πλαίσιο της «Επόμενης Γενιάς ΕΕ».

Οι οίκοι αξιολόγησης S&P Global, και Fitch αναβάθμισαν σταδιακά την πιστοληπτική ικανότητα της χώρας σε BB- και BB αντίστοιχα, με σταθερές προοπτικές από θετικές, λόγω των δυσμενών συνεπειών της πανδημίας Covid-19 και ο οίκος Moody's αναβάθμισε την πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας σε "Ba3" με σταθερές προοπτικές.

### Εξέλιξη αγοράς - επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας – βασικοί αριθμοδείκτες

Ο κλάδος χρηματοδοτικής μίσθωσης παρουσίασε το 2020 αύξηση στην αξία των νέων συμβάσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων που υλοποιήθηκαν εντός της χρήσης (€535 εκ.), σε σύγκριση με εκείνες που υλοποιήθηκαν εντός του 2019 (€463 εκατ.), ήτοι ποσοστό 15,6% σύμφωνα με τα στοιχεία της Ένωσης Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Ε.Ε.Ε.Χ.Μ.).

Σε επίπεδο υπολειπομένων κεφαλαίων η ελληνική αγορά χρηματοδοτικών μισθώσεων εμφάνισε σταθεροποιητικές τάσεις μετά από πολλά χρόνια πτωτικής πορείας (€3,7 δις τα έτη 2020-2019).

Η Εταιρεία Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε. διαχειρίζεται το σύνολο των δραστηριοτήτων χρηματοδοτικών μισθώσεων του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς στην Ελλάδα, το οποίο αντιστοιχεί στο 38% της ελληνικής αγοράς χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Όσον αφορά την οικονομική θέση της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2020, οι νέες εργασίες της χρήσης 2020 ανήλθαν σε € 82 εκ. περίπου ενώ το εκμισθωμένο ενεργητικό χρηματοδοτικών και εμπορικών μισθώσεων για μεν την Πειραιώς Leasing έφτασε τα € 728εκ., για δε το σύνολο των διαχειριζομένων χαρτοφυλακίων (Πειραιώς Leasing, Πειραιώς Leases (πρώην Κύπρου), CPB Leasing) τα €1,61 δις.

Το συνολικό αποθεματικό προβλέψεων ποσού € 81 εκ., καλύπτει το 13,6% του συνολικού χαρτοφυλακίου και κρίνεται επαρκές.

Ειδικότερα το ποσοστό κάλυψης από προβλέψεις των μη εξυπηρετούμενων δανείων (NPLs, με καθυστέρηση μεγαλύτερη των 90 ημερών) ανέρχεται την 31/12/2020 σε 58% από 63% την 31/12/2019.

Κατά την χρήση του 2020 τα NPLs ανήλθαν σε ~18% και τα NPEs σε 33% από 18% και 35% αντίστοιχα για την χρήση του 2019. Παράλληλα καταγράφηκε σαφής πτωτική τάση στην δημιουργία νέων επισφαλειών (defaults και re-defaults).

Ο δείκτης κάλυψης από προβλέψεις για τα NPLs διαμορφώθηκε σε 58% και αντίστοιχα ~38% για τα NPEs.

Ο δείκτης κεφαλαιακής επάρκειας για την κλειόμενη χρήση διαμορφώνεται σε 13,00% έναντι 10,12% το 2019.

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 Τραπέζης 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 2020 ανήλθαν στα επίπεδα των € 4,2 εκ. ενώ το σύνολο των καθαρών εσόδων ανήλθε σε € 19 εκ. έναντι € 14,9 εκ. το 2019 καταγράφοντας μια αύξηση 27%. Σε αυτό συντέινε η επιτυχημένη ολοκλήρωση πώλησης ανακτημένων ακινήτων της Εταιρείας. Τα κέρδη προ φόρων και προβλέψεων ανήλθαν σε € 11,3 εκ. έναντι € 6,2 εκ. καταγράφοντας αύξηση 82%.

Τα έσοδα από εμπορικές μισθώσεις εμφανίζονται μειωμένα σαν αποτέλεσμα των συνεχιζόμενων αρνητικών επιπτώσεων της πανδημίας Covid-19, του αντίκτυπου στις επιχειρήσεις και στο οικονομικό περιβάλλον καθώς και στα κυβερνητικά μέτρα που λήφθηκαν για την καταβολή μειωμένων ενοικίων.

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 συντρέχαν 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 Γενική Συνέλευση που πραγματοποιήθηκε στις 12 Απριλίου 2021 αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 65.090.000 με μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών από ευρώ είκοσι ένα (€21,00) σε ευρώ εννέα και πενήντα (€9,50) και τον ισόποσο συμψηφισμό με τον λογαριασμό «Υπόλοιπο Ζημιών χρήσεως εις νέο».

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 2020 είναι οι κάτωθι:

- Ψηφιακός Μετασχηματισμός (Share point Portal, workflows, e-leasing, ψηφιακή τιμολόγηση).
- Δημιουργία δεικτών KPIs ανά τομέα της εταιρείας.
- Σχεδιασμός νέων υβριδικών προϊόντων υψηλής αποδοτικότητας.
- Ολοκλήρωση του έργου πώλησης χαρτοφυλακίου (βλ. IRIS).
- Εντατική αξιοποίηση άυλων και ενσώματων στρατηγικών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας.
- Lean value chain
- Marketability ratios για Real Estate Assets.
- Κατάστρωση αλγορίθμου ποσοτικοποίησης των recovery ratios ανά κατηγορία asset.

- Κατάστρωση Risk and Capital Strategy.
- Δημιουργία Δεικτών Ανάλυσης Κινδύνων.
- Καθορισμός φύσεων κινδύνων.
- Προσδιορισμός πλαισίου RAF (RISK APETITE FRAMEWORK)

### Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας

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

- Εταιρικός μετασχηματισμός, βελτιστοποίηση της οργανωτικής και κεφαλαιακής δομής. Επιτάχυνση της διαδικασίας αποαναγνώρισης μη εξυπηρετούμενων χρηματοδοτικών ανοιγμάτων (εξυγίανση του ισολογισμού).
- “Public cloud”, αναβάθμιση ψηφιακής πλατφόρμας Sharepoint.
- Πελατοκεντρική προσέγγιση. Δημιουργία αξιών μέσω της εισαγωγής νέων προτύπων στην εξυπηρέτηση των πελατών.
- Επίτευξη αυτοματισμών με στόχο την εξοικονόμηση κόστους
- Environmental, Social and corporate Governance (E.S.G), στήριξη και χρηματοδότηση βιώσιμων επιχειρηματικών σχεδίων με θετικό οικολογικό αποτύπωμα, συνεισφέροντας ενεργητικά στο industry remake.
- Διατήρηση της ηγετικής θέσης στον κλάδο, μέσω της παραγωγής νέων εργασιών με παράλληλη αύξηση της αποδοτικότητας των απασχολούμενων κεφαλαίων. Ο σχεδιασμός νέων προϊόντων προστιθέμενης αξίας για τον πελάτη όπως η λειτουργική μίσθωση οχημάτων και ιατρικών μηχανημάτων, η ενίσχυση του vendor leasing οχημάτων και η επέκταση της συνεργασίας με ισχυρούς δήμους της χώρας.
- Εφαρμογή αρχών:
  - Data governance
  - Data intelligence
  - Cyber security

### Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Στο τέλος του 2020 η Εταιρεία είχε χρηματοδότηση ύψους €745 εκ. από την μητρική Τράπεζα (2019: €790 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. 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 (2021) και για το λόγο αυτό συνέταξε τις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης 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 31.12.2020 ανερχόταν σε 47 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 1/1/2020 – 31/12/2020 επεξηγούνται στη σημείωση 26 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

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

Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

### **Διαχείριση Κινδύνου**

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

1. Οι στόχοι και οι πολιτικές της Εταιρείας, όσον αφορά τη διαχείριση του χρηματοοικονομικού κινδύνου.
2. Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο μεταβολής τιμών, στον πιστωτικό κίνδυνο, στον κίνδυνο ρευστότητας και στον κίνδυνο ταμειακών ροών.

### **Απόκτηση ιδίων μετοχών**

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

## Μεταγενέστερα Γεγονότα

Η Εταιρεία σε συνεργασία με τη μητρική Τράπεζα εντός του δεύτερου τριμήνου 2021 ξεκίνησε να εξετάζει την δυνατότητα ρευστοποίησης χαρτοφυλακίου απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις Μη Εξυπηρετούμενων Ανοιγμάτων (“NPEs”), της τάξεως των € 114 εκ. περίπου ακαθάριστης λογιστικής αξίας. Η διαγωνιστική διαδικασία έχει ξεκινήσει και αναμένεται να ολοκληρωθεί μέχρι το 4ο τρίμηνο του 2021, οπότε τότε θα προσδιοριστεί και το αποτέλεσμα.

Η Γενική Συνέλευση της Εταιρείας στην συνεδρίαση της 12ης Απριλίου 2021 αποφάσισε ομόφωνα, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 29 του ν. 4548/2018, τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 65.090.000 με μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών από ευρώ είκοσι ένα (€21,00) σε ευρώ εννέα και πενήντα (€9,50) και τον σχηματισμό ισόποσου αποθεματικού και εν συνεχεία τον συμψηφισμό του εν λόγω αποθεματικού με τον λογαριασμό «Υπόλοιπο Ζημιών χρήσεως εις νέο». Ως εκ τούτου, μετά την ανωτέρω μείωση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε πενήντα τρία εκατομμύρια επτακόσιες εβδομήντα χιλιάδες (€ 53.770.000) διαιρούμενο σε πέντε εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα χιλιάδες (5.660.000) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας εννέα ευρώ και πενήντα λεπτά (€ 9,50) η καθεμία.

Η Εταιρεία, για την προστασία των εργαζομένων της και την εύρυθμη συνέχιση των εργασιών της, έλαβε όλα τα απαραίτητα μέτρα πρόληψης και ανέπτυξε τις απαραίτητες εφαρμογές για τη δυνατότητα απασχόλησης του προσωπικού της, τόσο από το γραφείο όσο και από το σπίτι. Επιπλέον, παρακολουθεί τις ανακοινώσεις του Εθνικού Οργανισμού Δημόσιας Υγείας (ΕΟΔΥ) για θέματα που αφορούν τον κορωνοϊό, ώστε να λαμβάνει όλες τις οδηγίες και να υιοθετεί μέτρα σχετικά με την προστασία και ασφάλεια του προσωπικού. Τα κυβερνητικά μέτρα για τον περιορισμό της πανδημίας, όπως το lockdown, ο περιορισμός των μετακινήσεων και της προσβασιμότητας στα τραπεζικά καταστήματα, επηρεάζουν την καθημερινή λειτουργία της Εταιρείας.

Για τη μείωση των επιπτώσεων από την πανδημία έχουν ανακοινωθεί και ληφθεί σειρά μέτρων, τόσο σε εγχώριο όσο και σε ευρωπαϊκό και παγκόσμιο επίπεδο, τα οποία η Εταιρεία θεωρεί θετικά. Εξειδικευμένα πακέτα στήριξης έχουν εξαγγελθεί τόσο από τις κεντρικές τράπεζες, ΕΚΤ, FED, όσο και από τις περισσότερες κυβερνήσεις συμπεριλαμβανομένης της Ε.Ε. και της Ελληνικής Κυβέρνησης.

Η Εταιρεία παρακολουθεί επισταμένως τις εξελίξεις, ούτως ώστε να μπορεί να ανταποκριθεί άμεσα στις απαιτήσεις του εγχώριου αλλά και παγκόσμιου περιβάλλοντος.

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 2020, 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, 27 Ιουλίου 2021

Η Πρόεδρος Δ.Σ.

**Ελένη Χ. Βρεττού**

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Ανδρέας Σ. Δημητριάδης**





**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ**  
για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020

	Σημείωση	Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5	20.560	21.770
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7	(16.402)	(16.120)
<b>Καθαρά έσοδα από τόκους</b>		<b>4.158</b>	<b>5.650</b>
Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις		6.496	7.669
Λοιπά έσοδα	6	8.332	1.595
<b>Σύνολο καθαρών εσόδων</b>		<b>18.986</b>	<b>14.913</b>
Δαπάνες προσωπικού	8	(1.932)	(1.794)
Λοιπά έξοδα	9	(5.568)	(6.708)
Αποσβέσεις	14	(184)	(162)
<b>(Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων και προβλέψεων</b>		<b>11.302</b>	<b>6.249</b>
Απομείωση αξίας απαιτήσεων και λοιπών στοιχείων ενεργητικού	12,17,	(13.254)	(3.160)
Απομείωση αξίας επενδυτικών ακινήτων	15	8.043	932
<b>(Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων</b>		<b>6.090</b>	<b>4.021</b>
Μείον: Φόρος εισοδήματος	10	-	1.726
<b>Καθαρές (Ζημιές) / Κέρδη χρήσεως</b>		<b>6.090</b>	<b>2.295</b>
<b>Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους</b>		<b>6.090</b>	<b>2.295</b>
<b>Στοιχεία που δεν θα ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων</b>			
Αναλογιστικά Κέρδη/(ζημιές) λόγω του τροποποιημένου ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζόμενους»		(41)	(41)
Φόροι που αντιστοιχούν στα αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)		10	10
<b>Λοιπά Συνολικά Έσοδα / (Έξοδα) μετά από φόρους</b>		<b>(31)</b>	<b>(31)</b>
<b>Συνολικό εισόδημα χρήσεως μετά από φόρους</b>		<b>6.059</b>	<b>2.264</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 65 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**  
**της 31 Δεκεμβρίου 2020**

<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	<b>Σημείωση</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	40.772	25.087
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (μετά από προβλέψεις)	12	512.637	547.556
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	13	2.953	2.474
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	14	6.622	6.667
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία		20	26
Επενδυτικά ακίνητα	15	133.918	149.948
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	20	20.616	20.607
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	17	93.112	107.298
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>810.651</b>	<b>859.664</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	14.198	24.146
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	19	738.812	783.922
Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	19	5.869	5.869
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	21	745	759
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>759.624</b>	<b>814.696</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	22	118.860	118.860
Διαφορά υπέρ το άρτιο	22	124.396	124.396
Αποθεματικά	23	1.357	1.388
Συσσωρευμένα κέρδη	24	(193.576)	(199.676)
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ</b>		<b>51.027</b>	<b>44.968</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ</b>		<b>810.651</b>	<b>859.664</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 65 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ**  
για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020

Κίνηση Κεφαλαίων	Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το Άρτιο	Αποθεματικά λόγω τροποποιημένου ΔΛΠ19	Αποθεματικά	Κέρδη- Ζημιές εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019</b>		<b>118.860</b>	<b>124.396</b>	<b>67</b>	<b>(31.223)</b>	<b>(169.396)</b>	<b>42.703</b>
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών		-	-	(41)	-	-	(41)
Αναβαλλόμενη φορολογία που αντιστοιχεί στα αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών		-	-	10	-	-	10
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2019-31.12.2019		-	-	-	-	2.295	2.295
<b>Υπόλοιπα την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>		<b>118.860</b>	<b>124.396</b>	<b>35</b>	<b>(31.223)</b>	<b>(167.100)</b>	<b>44.968</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020</b>		<b>118.860</b>	<b>124.396</b>	<b>35</b>	<b>(31.223)</b>	<b>(167.100)</b>	<b>44.968</b>
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών		-	-	(41)	-	-	(41)
Αναβαλλόμενη φορολογία που αντιστοιχεί στα αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών		-	-	10	-	-	10
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2020-31.12.2020		-	-	-	-	6.090	6.090
<b>Υπόλοιπα την 31 Δεκεμβρίου 2020</b>		<b>118.860</b>	<b>124.396</b>	<b>4</b>	<b>(31.223)</b>	<b>(161.010)</b>	<b>51.026</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 65 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020

	Σημείωση	31 Δεκεμβρίου 2020	31 Δεκεμβρίου 2019
Κέρδη προ φόρων		6.090	4.021
<b>Πλέον προσαρμογές του κέρδους για:</b>			
Αποσβέσεις		184	162
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού		239	97
Κέρδη από πώληση παγίων		(7.081)	(651)
Δεδουλευμένοι τόκοι & συναλλαγματικές διαφορές δανείων		(112)	(327)
Έσοδα από τόκους απομειωμένων απαιτήσεων		(2.176)	(1.273)
Ζημιά /(Κέρδος) αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	15	(8.043)	(932)
Προβλέψεις απομείωσης		13.254	3.160
(Κέρδος)/Ζημιά πώλησης χρηματοοικονομικών μέσων	28	-	595
<b>Καθαρές ταμειακές ροές πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κινήσεως</b>		<b>2.357</b>	<b>4.853</b>
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων από πελάτες και λοιπούς λογαριασμούς		25.560	9.650
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(9.948)	(13.932)
(Εκροές) /εισορές διαθεσίμων από την κύρια εκμετάλλευση		<b>17.969</b>	<b>571</b>
Πληρωμές φόρων		-	-
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) Λειτουργικών Δραστηριοτήτων</b>		<b>17.969</b>	<b>571</b>
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(34)	(115)
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων και λοιπού ανακτημένου εξοπλισμού		42.891	3.697
Πωλήσεις χρηματοοικονομικών μέσων		-	1.033
(Αγορά) & αποπληρωμή ομολογιών εταιρειών		(140)	192
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) Επενδυτικών Δραστηριοτήτων</b>		<b>42.716</b>	<b>4.808</b>
Εξοφλήσεις δανείων		(45.000)	(7.355)
Εισπράξεις από αναληφθέντα δάνεια		-	12.500
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) Χρηματοοικονομικών Δραστηριοτήτων</b>		<b>(45.000)</b>	<b>5.145</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>15.685</b>	<b>10.523</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου</b>		25.087	14.563
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου</b>		<b>40.772</b>	<b>25.087</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 65 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

### ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Μ.Α.Ε., για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020, 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.

Στις 27.08.2020, το Διοικητικό Συμβούλιο της "Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε." (εφεξής "Τράπεζα" ή "Διασπώμενη") ενέκρινε σχέδιο σύμβασης για τη διάσπαση της Τράπεζας με απόσχιση του κλάδου τραπεζικής δραστηριότητάς της και σύσταση νέας εταιρείας - πιστωτικού ιδρύματος (εφεξής "Επωφελούμενη" ή "Νέα Τράπεζα"), σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθ.16 του Ν.2515/1997 και των αρθ.57 παρ.3 και 59-74 του Ν.4601/2019. Με σχετική ανακοίνωση στο Γ.Ε.ΜΗ. ιδρύθηκε, την 30.12.2020, η εδρεύουσα στο Δήμο Αθηναίων Επωφελούμενη εταιρεία με την επωνυμία "Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία", η οποία υποκαθιστά, ως καθολική διάδοχος, τη Διασπώμενη, στο σύνολο της εισφερόμενης σε αυτήν περιουσία, όπως αυτή αποτυπώνεται στον ισολογισμό μετασχηματισμού της Διασπώμενης με ημερομηνία 31 Ιουλίου 2020, και τα στοιχεία της οποίας θα μεταφερθούν ως στοιχεία ισολογισμού της Επωφελούμενης, σύμφωνα με το άρθ.16 παρ.5 του Ν.2515/1997. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου εταιρειών "Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία" με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

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](http://www.piraeusleasing.gr).

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 27<sup>η</sup> Ιουλίου 2021 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 22.05.2020 έως σήμερα

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

Η θητεία των παραπάνω μελών λήγει την 30.10.2023

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου την 01.01.2020 είχε ως εξής :

**Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου από 01.01.2020 έως 09.04.2019**

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

Στις 14/1/2020 ο κος Αθανάσιος Γ. Ψύλλος (Μη Εκτελεστικό Μέλος) υπέβαλλε την παραίτηση του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και προς αντικατάστασή του εκλέχθηκε ο κος Αντώνιος Θ. Κατραούρας.

Στις 22/5/2020 ανασυγκροτήθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σε σώμα με Πρόεδρο Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος) την κα Ελένη Χ. Βρεττού και Αντιπρόεδρο Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος) τον κο Γεώργιο Ι. Κορμά.

**ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ**

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

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

**2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

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

Η κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών από την Διοίκηση οι οποίες επηρεάζουν τα κονδύλια του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχομένων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά την διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Οι λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές από τη Διοίκηση της Εταιρείας βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση και πληροφόρηση στις τρέχουσες συνθήκες αγοράς.

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

## Μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2020, παρά τη διατήρηση της αναπτυξιακής δυναμικής που διαπιστώθηκε τους πρώτους δύο μήνες του έτους, η ελληνική οικονομία επηρεάστηκε από τις συνθήκες και το υψηλό επίπεδο αβεβαιότητας που προκλήθηκε από την ταχεία εξάπλωση σε παγκόσμιο επίπεδο της πανδημίας Covid-19.

Το 2020, το πραγματικό ΑΕΠ μειώθηκε κατά 8,2%, αντανakλώντας τις επιπτώσεις της πανδημίας Covid-19 οι οποίες αποτυπώθηκαν κυρίως στη μείωση των εξαγωγών υπηρεσιών και στη μείωση της ιδιωτικής κατανάλωσης. Σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση του προϋπολογισμού, το 2021 η οικονομία αναμένεται να ανακάμψει με ρυθμό 4,8%. Για το σύνολο του 2020, τα μέτρα στήριξης υπολογίζονται σε € 23,9 δισ. συνολικά, στα οποία περιλαμβάνονται πέραν των δημοσιονομικών μέτρων (€ 11,6 δισ.), επιπλέον μέτρα αναβολής πληρωμής υποχρεώσεων (€1,6 δισ.) όσο και ενίσχυσης της ρευστότητας (€ 10,7 δισ.) συμπεριλαμβανομένης της εκτιμώμενης μόχλευσης από το τραπεζικό σύστημα.

Η σύνοδος κορυφής της 17-21 Ιουλίου 2020 ενέκρινε ΤΟ ευρωπαϊκό σχέδιο ανάκαμψης 'Next Generation EU' ύψους € 750 δισ., εκ των οποίων € 390 δισ. υπό μορφή επιχορηγήσεων και € 360 δισ. σε δάνεια προς τα κράτη μέλη. Το σχέδιο δίνει προτεραιότητα σε βασικούς τομείς για το μέλλον της Ευρώπης, όπως η πράσινη ανάπτυξη και ο ψηφιακός μετασχηματισμός των οικονομιών. Από τα παραπάνω, έχουν διατεθεί € 34 δισ. στην Ελλάδα. Η ελληνική οικονομία αναμένεται να παρουσιάσει ισχυρή ανάπτυξη τα επόμενα χρόνια, ενισχυμένη από τους πόρους της ΕΕ. Η οικονομική ανάκαμψη της Ελλάδας το 2021 εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την αποκατάσταση της τουριστικής δραστηριότητας και τη χρήση των κονδυλίων στο πλαίσιο της «Επόμενης Γενιάς ΕΕ».

Οι οίκοι αξιολόγησης S&P Global, και Fitch αναβάθμισαν σταδιακά την πιστοληπτική ικανότητα της χώρας σε BB- και BB αντίστοιχα, με σταθερές προοπτικές από θετικές, λόγω των δυσμενών συνεπειών της πανδημίας Covid-19 και ο οίκος Moody's αναβάθμισε την πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας σε "Ba3" με σταθερές προοπτικές

## Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Στο τέλος του 2020 η Εταιρεία είχε χρηματοδότηση ύψους €745 εκ. από την μητρική Τράπεζα (2019: €790 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. 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 (2021) και για το λόγο αυτό συνέταξε τις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης 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.

Η Γενική Συνέλευση της Εταιρείας στην συνεδρίαση της 12ης Απριλίου 2021 αποφάσισε ομόφωνα, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 29 του ν. 4548/2018, τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 65.090.000 με μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών από ευρώ είκοσι ένα (€21,00) σε ευρώ εννέα και πενήντα (€9,50) και τον σχηματισμό ισόποσου αποθεματικού και εν συνεχεία τον συμψηφισμό του εν λόγω αποθεματικού με τον λογαριασμό «Υπόλοιπο Ζημιών χρήσεως εις νέο». Ως εκ τούτου, μετά την ανωτέρω μείωση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε πενήντα τρία εκατομμύρια επτακόσιες εβδομήντα χιλιάδες (€ 53.770.000) διαιρούμενο σε πέντε εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα χιλιάδες (5.660.000) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας εννέα ευρώ και πενήντα λεπτά (€ 9,50) η καθεμία.



## 2.2 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις στα υπάρχοντα Δ.Π.Χ.Α., έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («IASB»), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.) κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και έχουν ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2020.

### Τροποποιήσεις σε Λογιστικά Πρότυπα και Διερμηνείες

**Εννοιολογικό Πλαίσιο (Τροποποίηση) «Τροποποιήσεις των Παραπομπών στο Εννοιολογικό Πλαίσιο των Δ.Π.Χ.Α.».** Το νέο εννοιολογικό πλαίσιο δεν αποτελεί ουσιαστική αναθεώρηση του εγγράφου. Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων επικεντρώθηκε σε θέματα που δεν καλύπτονταν ακόμη ή που έδειχναν προφανείς ελλείψεις που έπρεπε να αντιμετωπιστούν.

**Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π. 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους».** Οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινίσεις σχετικά με τον ορισμό του «ουσιώδους» και ευθυγραμμίζουν τον ορισμό που χρησιμοποιείται στο εννοιολογικό πλαίσιο και στα πρότυπα καθαυτά.

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

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

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

**Τροποποιήσεις σε πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε., ωστόσο η εφαρμογή τους δεν είναι υποχρεωτική κατά το 2020 ούτε έχουν υιοθετηθεί πρόωρα από την Εταιρεία:**

**Δ.Π.Χ.Α 9, Δ.Λ.Π. 39, Δ.Π.Χ.Α. 7, Δ.Π.Χ.Α. 4 και Δ.Π.Χ.Α. 16 (Τροποποίηση) «Αναμόρφωση του Δείκτη Αναφοράς Επιτοκίων – Φάση 2».** Αποτελεί το δεύτερο μέρος του διαχωρισμένου σε 2 φάσεις έργου σχετικά με την Αναμόρφωση του Δείκτη Αναφοράς Επιτοκίων. Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να αντικατοπτρίσει τις επιπτώσεις της μετάβασης από τα επιτόκια αναφοράς, όπως τα διατραπεζικά επιτόκια προσφοράς (IBOR) σε εναλλακτικά επιτόκια αναφοράς χωρίς να δημιουργηθούν λογιστικές επιπτώσεις που δεν θα παρέχουν χρήσιμες πληροφορίες στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

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

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

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

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

**Δ.Λ.Π. 37 (Τροποποίηση) «Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία».** Η τροποποίηση καθορίζει τα κόστη που πρέπει να περιλαμβάνονται κατά την αξιολόγηση μιας εταιρείας εάν μια σύμβαση θα είναι ζημιολόγος.

**Δ.Λ.Π. 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» και Πρακτικό Υπόδειγμα Δ.Π.Χ.Α 2: Γνωστοποίηση Λογιστικών Πολιτικών.** Οι τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 1 απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν τις ουσιώδεις λογιστικές τους πολιτικές και όχι τις σημαντικές λογιστικές τους πολιτικές. Οι τροποποιήσεις στο Πρακτικό Υπόδειγμα 2 των Δ.Π.Χ.Α. παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής της έννοιας της ουσιαστικότητας στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.

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

### **2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές**

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

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

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

### **2.4 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων**

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης εφόσον υπάρχει ένα έννομο δικαίωμα για συμψηφισμό και η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να αναγνωρισθεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονιστεί το στοιχείο της υποχρέωσης ταυτόχρονα.

### **2.5 Αναγνώριση εσόδων**

#### **Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα**

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

σε δεδουλευμένη βάση στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων για όλα τα τοκοφόρα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, εφαρμόζοντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

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

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

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

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

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

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

## **2.6 Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών**

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

Οι απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών περιλαμβάνουν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού τα οποία επιμετρώνται στο αποσβεσμένο 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 αποσβεσίμη αξία τους, εφαρμόζοντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι τόκοι των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών συμπεριλαμβάνονται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων ως «Χρηματοοικονομικά έσοδα».

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

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

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, γίνεται κατηγοριοποίηση σε στάδια και αναγνωρίζεται 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 απομειωμένης πιστωτικής αξίας (Στάδιο 3) και

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

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

### Ορισμός Αθέτησης

Η Εταιρεία εφαρμόζει τον ορισμό της Ευρωπαϊκής Τραπεζικής Αρχής (EBA) NPE στον υπολογισμό των συσσωρευμένων πιστωτικών ζημιών. Η Εταιρεία έχει εναρμονίσει τον ορισμό του Σταδίου 3 για σκοπούς χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με τον ορισμό μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPE) που χρησιμοποιείται για κανονιστικούς σκοπούς. Συνεπώς, σύμφωνα με την Πολιτική Προβλέψεων της Εταιρείας ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο θεωρείται ως απομειωμένο και ταξινομείται στο Στάδιο 3 όταν χαρακτηρίζεται ως μη εξυπηρετούμενο άνοιγμα (NPE). Η αξιολόγηση της αθέτησης πραγματοποιείται σε επίπεδο χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η Εταιρεία αξιολογεί εάν συντρέχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου (SICR) λαμβάνοντας υπόψη μια σειρά από κριτήρια, όπως παρατίθενται κατωτέρω:

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

Από την 1η Ιανουαρίου 2021 και μετά, η Εταιρεία εφαρμόζει τις νέες κανονιστικές απαιτήσεις του νέου Ορισμού της αθέτησης (εφεξής «Definition of Default - DoD») και ισχύουν τόσο ποιοτικά όσο και ποσοτικά κριτήρια προκειμένου ένας πιστούχος να χαρακτηρίζεται ως default. Η επίδραση από την εφαρμογή του νέου DoD για την Εταιρεία κατά την ημερομηνία της μετάβασης είναι επουσιώδης.

### Κύριες έννοιες μοντέλων απομείωσης αξίας

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

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

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

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

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

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

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

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 οι μελλοντικές εκτιμήσεις του Ομίλου για τις προαναφερθείσες οικονομικές μεταβλητές σε κάθε σενάριο για το 2021 και το 2022 αναφέρονται στο κεφ. 4..

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

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

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

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

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

## 2.7 Προβλέψεις

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

## 2.8 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται στο ιστορικό κόστος και αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό για το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας λόγω χρήσης (παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων όταν προκύπτουν. Τα περιουσιακά στοιχεία 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 για διάστημα μεγαλύτερο του ενός έτους, καταχωρείται ως άυλο στοιχείο του ενεργητικού.

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

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

## 2.10 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

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



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

Hardware υπολογιστών:	4-6 χρόνια
Λοιπός εξοπλισμός και έπιπλα:	5 χρόνια
Μεταφορικά μέσα:	6-7 χρόνια
Κτίρια:	έως 25-29 χρόνια

Η υπολειμματική αξία και η ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης αν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο. Τα ενσώματα πάγια στοιχεία εξετάζονται για τυχόν απομείωση αξίας όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης αξίας. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημιά απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων. Τα κέρδη ή οι ζημίες από πώληση παγίων όπως προκύπτουν από την σύγκριση της αναπόσβεστης αξίας και του τιμήματος, εμφανίζονται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

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

## 2.11 Επενδυτικά Ακίνητα

Επενδυτικά ακίνητα θεωρούνται γήπεδα και κτίρια που κατέχονται από την Εταιρεία για εκμίσθωση και για απόκτηση υπεραξίας βάσει του ΔΛΠ 40. Τα ακίνητα αυτά προέρχονται από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης οι οποίες καταγγέλλονται και στη συνέχεια ανακτώνται από την Εταιρεία. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τη μέθοδο της εύλογης αξίας ως λογιστική πολιτική επιμέτρησης των επενδυτικών της ακινήτων. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών εξόδων συναλλαγής. Μετά την αρχική καταχώρηση, οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται στην εύλογη αξία, όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητο εκτιμητή. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του συγκεκριμένου παγίου. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αντανakλούν εισοδήματα από τρέχουσες μισθώσεις, καθώς και παραδοχές για μελλοντικές μισθώσεις, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Οι μέθοδοι επιμέτρησης που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας είναι οι ακόλουθες:

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

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

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται στην λογιστική αξία μόνο όταν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη τα οποία σχετίζονται με το πάγιο θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος του παγίου μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Όλες οι άλλες δαπάνες βελτίωσης και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

κατά την διάρκεια της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται. Για τα ακίνητα που δεν εκτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, η εύλογη αξία προσδιορίζεται με μεθοδολογία που βασίζεται σε τιμές από πραγματοποιηθείσες εκτιμήσεις. Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων. Εάν μία επένδυση σε ακίνητο μετατραπεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενη τότε κατηγοριοποιείται στα ενσώματα πάγια και η εύλογη αξία της κατά την ημερομηνία της αλλαγής θεωρείται ως το νέο κόστος. Εάν δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης σαν επενδυτικό ακίνητο βάσει του ΔΛΠ 40, μία επένδυση σε ακίνητο μεταφέρεται στα αποθέματα ακινήτων (βλέπε παράγραφο 2.14 Λοιπά στοιχεία ενεργητικού).

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

## 2.12 Μισθώσεις

### Η Εταιρεία ως μισθωτής

Η Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 16 κατά τη σύναψη μιας σύμβασης, αξιολογεί αν η σύμβαση είναι ή περιέχει μίσθωση με βάση το εάν έχει το δικαίωμα να ελέγχει τη χρήση ενός προσδιορισμένου περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα, έναντι αντίστοιχου τιμήματος και να αποκτήσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του στοιχείου.

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

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

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

- α) αναγνωρίζει υποχρεώσεις από τη μίσθωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης,
- β) αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης,
- γ) αναγνωρίζει αποσβέσεις των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης και απομείωση αξίας βάσει των όσων ορίζονται στο Δ.Λ.Π. 36 «Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων» στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων,
- δ) αναγνωρίζει χρηματοδοτικά κόστη στις υποχρεώσεις από τη μίσθωση, και
- ε) διαχωρίζουν το συνολικό ποσό των πληρωμών σε μέρος κεφαλαίου (το οποίο παρουσιάζεται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες) και κόστος χρηματοδότησης (το οποίο παρουσιάζεται στις λειτουργικές δραστηριότητες) στην κατάσταση ταμειακών ροών.

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

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



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

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

Για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (διάρκειας 12 μηνών ή μικρότερης) και μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας (κάτω των € 5 χιλ.), η Εταιρεία αναγνωρίζει ένα έξοδο μίσθωσης με τη σταθερή μέθοδο στη συνολική διάρκεια της μίσθωσης, όπως επιτρέπεται από το Δ.Π.Χ.Α. 16.

### **Η Εταιρεία ως εκμισθωτής**

#### **Επενδυτικά ακίνητα**

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

### **Η Εταιρεία ως μισθωτής**

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

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

### **Η Εταιρεία ως εκμισθωτής**

#### **Λειτουργικές μισθώσεις**

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

#### **Πώληση και επαναμίσθωση**

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

## **2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

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

#### 2.14 Λοιπά στοιχεία ενεργητικού

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

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

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

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

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

- α) το μη κυκλοφορούν στοιχείο ενεργητικού πρέπει να είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση στην παρούσα κατάσταση του,
- β) η πώλησή του είναι πολύ πιθανή,
- γ) η Διοίκηση έχει δεσμευθεί για την πώληση,
- δ) έχει ξεκινήσει ένα ενεργό πρόγραμμα εξεύρεσης αγοραστή και ολοκλήρωσης του προγράμματος,
- ε) το μη κυκλοφορούν στοιχείο ενεργητικού πρέπει να είναι διαθέσιμο προς πώληση σε τιμή λογική σε σχέση με τη τρέχουσα εύλογη αξία του,
- στ) η πώληση ενός μη κυκλοφορούντος στοιχείου ενεργητικού πρέπει να θεωρηθεί ως ολοκληρωμένη πώληση εντός 12 μηνών από την ημερομηνία καταχώρισης στην κατηγορία «ΔΠΠ».

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

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

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

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

## 2.17 Παροχές σε εργαζομένους

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

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

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

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

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

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

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

#### Αναλογιστικά κέρδη και ζημιές

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

### (β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

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

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

## 2.18 Αναβαλλόμενη φορολογία

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

Αναβαλλόμενη φορολογία δε λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή υποχρέωσης σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία.

Η αναβαλλόμενη φορολογία επιμετρείται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένονται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί, μέχρι την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

### **2.19 Δανεισμός**

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

### **2.20 Μετοχικό κεφάλαιο**

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

### **2.21 Διανομή μερισμάτων**

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

### **2.22 Στρογγυλοποιήσεις**

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

## **3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ**

### **Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

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

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

και οι διαδικασίες διαχείρισης των χρηματοοικονομικών κινδύνων, ακολουθούν τις βασικές αρχές διαχείρισης κινδύνων της Τράπεζας Πειραιώς.

### 3.1 Πιστωτικός κίνδυνος

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

Η Εταιρεία αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στην κατάλληλη διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου, επομένως οι μισθωτές της υπόκεινται εξ αρχής σε διαδικασίες πιστοληπτικής 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 31/12/2020 και 31/12/2019:

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

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3		Σύνολο
31/12/2020			Συλλογική βάση	Ατομική βάση	
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	308.078	87.114	29.160	169.527	593.879
<b>Σύνολο πιστωτικών ανοιγμάτων εντός ισολογισμού</b>	<b>308.078</b>	<b>87.114</b>	<b>29.160</b>	<b>169.527</b>	<b>593.879</b>

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3		Σύνολο
31/12/2019			Συλλογική βάση	Ατομική βάση	
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	347.176	65.676	113.052	110.908	<b>636.812</b>
<b>Σύνολο πιστωτικών ανοιγμάτων εντός ισολογισμού</b>	<b>347.176</b>	<b>65.676</b>	<b>113.052</b>	<b>110.908</b>	<b>636.812</b>

### 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.

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 2020 ανήλθε σε 13.324 χιλ. (2019 :€ 13.578 χιλ.).

31/12/2020	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές 12μήνου	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Απομειωμένης πιστωτικής αξίας Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	308.078	87.114	198.687	593.879
<b>Σύνολο προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>	<b>308.078</b>	<b>87.114</b>	<b>198.687</b>	<b>593.879</b>
Μείον: Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	1.489	3.794	75.959	81.242
<b>Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>	<b>306.589</b>	<b>83.320</b>	<b>122.728</b>	<b>512.637</b>

31/12/2019	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές 12μήνου	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Απομειωμένης πιστωτικής αξίας Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	347.177	63.676	223.960	636.812
<b>Σύνολο προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>	<b>347.177</b>	<b>63.676</b>	<b>223.960</b>	<b>636.812</b>
Μείον: Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	1.132	385	87.738	89.255
<b>Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>	<b>346.044</b>	<b>65.290</b>	<b>136.222</b>	<b>547.556</b>

### 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 31.12.2020 και 31.12.2019.

31/12/2020	Ισχυρή	Προτεινόμενη	Προσωρινή καθυστέρηση	Σε αθέτηση	Αξία εξασφάλισης
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	257.295	50.783	87.114	198.687	387.265
<b>Σύνολο</b>	<b>257.295</b>	<b>50.783</b>	<b>87.114</b>	<b>198.687</b>	<b>387.265</b>
31/12/2019	Ισχυρή	Προτεινόμενη	Προσωρινή καθυστέρηση	Σε αθέτηση	Αξία εξασφάλισης
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	247.201	99.975	68.065	221.571	538.861
<b>Σύνολο</b>	<b>247.201</b>	<b>99.975</b>	<b>68.065</b>	<b>221.571</b>	<b>538.861</b>

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								
31/12/2020	Χωρίς Καθυστέρηση	1-30 ημέρες	31-90 ημέρες	91-180 ημέρες	181-365 ημέρες	365+ ημέρες	Καταγγελμένα	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	346.987	89.942	52.716	1.207	5.341	7.079	90.608	<b>593.879</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>346.987</b>	<b>89.942</b>	<b>52.716</b>	<b>1.207</b>	<b>5.341</b>	<b>7.079</b>	<b>90.608</b>	<b>593.879</b>
Αξία εξασφαλίσεων	235.060	62.817	45.654	1.054	3.751	2.756	36.175	<b>387.265</b>

31/12/2020	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	308.078	87.114	198.687	<b>593.879</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>308.078</b>	<b>87.114</b>	<b>198.687</b>	<b>593.879</b>
<b>Αξία εξασφαλίσεων</b>	<b>211.857</b>	<b>59.290</b>	<b>116.118</b>	<b>387.265</b>

Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος								
31/12/2019	Χωρίς Καθυστέρηση	1-30 ημέρες	31-90 ημέρες	91-180 ημέρες	181-365 ημέρες	365+ ημέρες	Καταγγελμένα	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	345.881	132.092	42.699	8.887	2.255	16.130	88.868	<b>636.812</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>345.881</b>	<b>132.092</b>	<b>42.699</b>	<b>8.887</b>	<b>2.255</b>	<b>16.130</b>	<b>88.868</b>	<b>636.812</b>
Αξία εξασφαλίσεων	308.607	111.891	36.951	7.214	2.216	14.625	57.356	<b>538.861</b>



31/12/2019	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	347.176	65.676	223.960	<b>636.812</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>347.176</b>	<b>65.676</b>	<b>223.960</b>	<b>636.812</b>
<b>Αξία εξασφαλίσεων</b>	<b>310.774</b>	<b>56.845</b>	<b>171.242</b>	<b>538.861</b>

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

Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών					
31/12/2020	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3		Σύνολο
			Συλλογική βάση	Ατομική βάση	
Χρηματοοικονομικά ιδρύματα	-	-	-	1.811	<b>1.811</b>
Βιομηχανία/ Βιοτεχνία	50.847	12.571	2.833	9.285	<b>75.536</b>
Κατασκευές	50.092	7.949	1.637	26.504	<b>86.182</b>
Εταιρείες Ακινήτων	3.463	7.259	5.094	22.229	<b>38.046</b>
Χονδρεμπόριο & λιανεμπόριο	89.852	10.377	6.767	51.715	<b>158.712</b>
Ξενοδοχεία	10.878	1.965	1.219	19.374	<b>33.437</b>
Γεωργία	261	130	89	6.464	<b>6.944</b>
Ενέργεια	13.076	7.458	399	234	<b>21.166</b>
Μεταφορές & Εφοδιαστική Αλυσίδα	28.173	14.856	2.815	956	<b>46.800</b>
Λοιποί κλάδοι	57.475	24.546	8.123	30.529	<b>120.672</b>
Δημόσιος Τομέας	3.962	4	182	426	<b>4.575</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>308.078</b>	<b>87.114</b>	<b>29.160</b>	<b>169.527</b>	<b>593.879</b>

Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών					
31/12/2019	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3		Σύνολο
			Συλλογική βάση	Ατομική βάση	
Χρηματοοικονομικά ιδρύματα	-	-	-	2.389	<b>2.389</b>
Βιομηχανία/ Βιοτεχνία	46.032	10.094	9.926	13.770	<b>79.822</b>
Κατασκευές	53.975	7.590	7.229	24.091	<b>92.885</b>
Εταιρείες Ακινήτων	13.732	8.639	26.567	2.329	<b>51.267</b>
Χονδρεμπόριο & λιανεμπόριο	108.955	4.255	20.762	42.006	<b>175.978</b>
Ξενοδοχεία	13.022	3.419	13.481	8.227	<b>38.148</b>
Γεωργία	247	3	6.517	0	<b>6.767</b>
Ενέργεια	17.649	6.590	507	234	<b>24.981</b>
Μεταφορές & Εφοδιαστική Αλυσίδα	17.796	5.398	2.654	955	<b>26.803</b>

Λοιποί κλάδοι	70.921	19.643	23.010	18.715	<b>132.290</b>
Δημόσιος Τομέας	4.847	46	254	334	<b>5.481</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>347.176</b>	<b>65.676</b>	<b>110.908</b>	<b>113.052</b>	<b>636.812</b>

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.

<b>Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών</b>				
<b>31/12/2020</b>	<b>Στάδιο 1</b>	<b>Στάδιο 2</b>	<b>Στάδιο 3</b>	<b>Σύνολο</b>
Ισχυρή	257.295	-	-	<b>257.295</b>
Προτεινόμενη	50.783	-	-	<b>50.783</b>
Προσωρινή καθυστέρηση	-	87.114	-	<b>87.114</b>
Σε αθέτηση	-	-	198.687	<b>198.687</b>
<b>Σύνολο Μεικτού Υπολοίπου</b>	<b>308.078</b>	<b>87.114</b>	<b>198.687</b>	<b>593.879</b>
Ισχυρή	915	-	-	<b>915</b>
Προτεινόμενη	574	-	-	<b>574</b>
Προσωρινή καθυστέρηση	-	3.794	-	<b>3.794</b>
Σε αθέτηση	-	-	75.959	<b>75.959</b>
<b>Σύνολο Πρόβλεψης</b>	<b>1.489</b>	<b>3.794</b>	<b>75.959</b>	<b>81.242</b>
<b>Σύνολο Υπολοίπου</b>	<b>306.589</b>	<b>83.320</b>	<b>122.728</b>	<b>512.637</b>
Διακρατούμενες εξασφαλίσεις	211.857	59.290	116.118	<b>387.265</b>

<b>Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών</b>				
<b>31/12/2019</b>	<b>Στάδιο 1</b>	<b>Στάδιο 2</b>	<b>Στάδιο 3</b>	<b>Σύνολο</b>
Ισχυρή	247.201	-	-	<b>247.201</b>
Προτεινόμενη	99.975	-	-	<b>99.975</b>
Προσωρινή καθυστέρηση	-	65.676	2.389	<b>68.065</b>
Σε αθέτηση	-	-	221.571	<b>221.571</b>
<b>Σύνολο Μεικτού Υπολοίπου</b>	<b>347.176</b>	<b>65.676</b>	<b>223.960</b>	<b>636.812</b>
Ισχυρή	778	-	-	<b>778</b>
Προτεινόμενη	370	-	-	<b>370</b>
Προσωρινή καθυστέρηση	-	385	14	<b>399</b>
Σε αθέτηση	-	-	87.707	<b>87.707</b>
<b>Σύνολο Πρόβλεψης</b>	<b>1.148</b>	<b>385</b>	<b>87.722</b>	<b>89.255</b>
<b>Σύνολο Υπολοίπου</b>	<b>346.028</b>	<b>65.290</b>	<b>136.239</b>	<b>547.557</b>
Διακρατούμενες εξασφαλίσεις	310.774	56.845	171.242	<b>538.861</b>

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 31/12/2019	347.176	65.676	223.960	<b>636.812</b>
Μεταφορά στο/ (από) διακρατούμενο προς πώληση χαρτοφυλάκιο	-	-	1.001	<b>1.001</b>
Νέα περιουσιακά στοιχεία δημιουργημένα ή αποκτηθέντα	48.471	7.542	1.752	<b>57.765</b>
Λοιπά υπόλοιπα Μεικτής λογιστικής αξίας/ Αποπληρωμές	53.044	23.941	8.667	<b>85.651</b>
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 2	-50.902	50.902	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 3	-2.605	-	2.605	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 1	18.812	-18.812	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 3	-	-7.053	7.053	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 1	167	-	-167	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 2	-	12.492	-12.492	-
Τόκος βάσει της προσέγγισης ITG	3	192	4.659	<b>4.855</b>
Διαγραφές	-	-	13.324	<b>13.324</b>
Διαγραφές τόκου βάσει της προσέγγισης ITG	-	-115	5.691	<b>5.576</b>
<b>Την 31/12/2020</b>	<b>308.078</b>	<b>87.114</b>	<b>198.687</b>	<b>593.879</b>

	Κίνηση υπολοίπων προ προβλέψεων			
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία στις 31/12/2018	253.615	164.725	287.273	<b>705.613</b>
Μεταφορά στο/ (από) διακρατούμενο προς πώληση χαρτοφυλάκιο	-	-	38.046	<b>38.046</b>
Νέα περιουσιακά στοιχεία δημιουργημένα ή αποκτηθέντα	54.201	4.248	35	<b>58.484</b>
Λοιπά υπόλοιπα Μεικτής λογιστικής αξίας/ Αποπληρωμές	45.427	16.217	14.169	<b>75.812</b>
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 2	-9.055	9.055	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 3	-1.881	-	1.881	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 1	88.741	-88.741	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 3	-	-25.773	25.773	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 1	6.986	-	-6.986	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 2	-	18.403	-18.403	-
Τόκος βάσει της προσέγγισης ITG	2	25	5.872	<b>5.898</b>
Διαγραφές	-	-	13.578	<b>13.578</b>
Διαγραφές τόκου βάσει της προσέγγισης ITG	6	50	5.691	<b>5.746</b>
<b>Την 31/12/2019</b>	<b>347.176</b>	<b>65.676</b>	<b>223.960</b>	<b>636.812</b>

Κίνηση πρόβλεψης				
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
<b>Συσσωρευμένες προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών την 31/12/2019</b>	<b>1.148</b>	<b>385</b>	<b>87.722</b>	<b>89.255</b>
Μεταφορά στο/ (από) διακρατούμενο προς πώληση χαρτοφυλάκιο	-	-	522	<b>522</b>
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 2	-137	137	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 3	-13	-	13	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 1	302	-302	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 3	-	-19	19	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 1	2	-	-2	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 2	-	2.226	-2.226	-
Ζημίες απομείωσης για την περίοδο (Κατάσταση Συνολικών Εσόδων)	-175	-1.431	-6.406	<b>-8.013</b>
Τόκος βάσει της προσέγγισης ITG	-	38	3.380	<b>3.418</b>
Διαγραφή ζημιών απομείωσης από δάνεια και χορηγήσεις	-	-	13.324	<b>13.324</b>
Διαγραφές τόκων βάσει της προσέγγισης ITG	-	102	5.474	<b>5.576</b>
<b>Την 31/12/2020</b>	<b>1.489</b>	<b>3.794</b>	<b>75.959</b>	<b>81.242</b>

Κίνηση πρόβλεψης				
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
<b>Συσσωρευμένες προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών την 31/12/2018</b>	<b>750</b>	<b>3.110</b>	<b>139.165</b>	<b>143.025</b>
Μεταφορά στο/ (από) διακρατούμενο προς πώληση χαρτοφυλάκιο	-	-	35.572	<b>35.572</b>
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 2	-108	108	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 3	-8	-	8	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 1	932	-932	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 3	-	-1.065	1.065	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 1	521	-	-521	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 2	-	1.858	-1.858	-
Ζημίες απομείωσης για την περίοδο (Κατάσταση Συνολικών Εσόδων)	-938	-2.690	671	<b>-2.957</b>
Τόκος βάσει της προσέγγισης ITG	6	46	4.092	<b>4.144</b>
Διαγραφή ζημιών απομείωσης από δάνεια και χορηγήσεις	-	-	13.578	<b>13.578</b>
Διαγραφές τόκων βάσει της προσέγγισης ITG	6	50	5.751	<b>5.807</b>
<b>Την 31/12/2019</b>	<b>1.148</b>	<b>385</b>	<b>87.722</b>	<b>89.255</b>

#### Ασκήσεις Προσομοίωσης Καταστάσεων Κρίσης

Οι ασκήσεις προσομοίωσης καταστάσεων κρίσης αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της μέτρησης και ποσοτικοποίησης του πιστωτικού κινδύνου στην Εταιρεία, παρέχοντας εκτιμήσεις του μεγέθους των οικονομικών

απωλειών που θα μπορούσαν να προκληθούν κάτω από το ενδεχόμενο ακραίων χρηματοπιστωτικών συνθηκών. Οι ασκήσεις πραγματοποιούνται από τη Διεύθυνση Διαχείρισης Κινδύνων του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς και χρησιμοποιούν κατά κύριο λόγο την τεχνική ανάλυσης ευαισθησίας.

Η Εταιρεία αξιολόγησε την ευαισθησία της πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων, έναντι εύλογα πιθανών μεταβολών στον ρυθμό ανάπτυξης του πραγματικού ΑΕΠ κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2020.

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

### 3.2.3 Εξασφαλίσεις

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

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

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

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

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

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

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

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31/12/2020 και 31/12/2019, χωρίς να συνυπολογίζονται οι εξασφαλίσεις. Για τα εντός της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης στοιχεία, τα πιστωτικά ανοίγματα είναι βασισμένα στη λογιστική τους αξία όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Έκθεση πιστωτικού κινδύνου στοιχείων εντός της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης	31/12/2020	31/12/2019
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων		
Μικρομεσαίες επιχειρήσεις	436.374	476.563
Μεγάλες επιχειρήσεις	157.505	160.248
Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	40.772	25.087
Έκθεση πιστωτικού κινδύνου στοιχείων εκτός της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης		
Αχρησιμοποίητα πιστωτικά όρια	155.590	77.336
<b>Κατά την 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>790.241</b>	<b>739.235</b>

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	31/12/2020	31/12/2019
Ακίνητα	326.454	361.302
Επιβατικά αυτοκίνητα	14.772	16.941
Φορτηγά αυτοκίνητα και λοιπά μεταφορικά μέσα	53.742	38.578
Μηχανήματα	63.019	65.263
Η/Υ, ηλεκτρονικά συγκροτήματα, έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	55.775	57.094
	<b>513.762</b>	<b>539.178</b>
Πλέον υπολοίπου πελατών, προκαταβολών και μεταχρονολογημένων επιταγών	80.117	97.634
	<b>593.879</b>	<b>636.812</b>
Μείον: προβλέψεις για απομείωση αξίας	81.242	89.255
<b>Μετά προβλέψεων</b>	<b>512.637</b>	<b>547.556</b>

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

31/12/2020	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	306.589	83.320	122.728	<b>512.637</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>306.589</b>	<b>83.320</b>	<b>122.728</b>	<b>512.637</b>
<b>Αξία εξασφαλίσεων</b>	<b>211.857</b>	<b>59.290</b>	<b>116.118</b>	<b>387.265</b>

31/12/2019	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	347.176	65.676	223.960	<b>636.812</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>347.176</b>	<b>65.676</b>	<b>223.960</b>	<b>636.812</b>
<b>Αξία εξασφαλίσεων</b>	<b>310.774</b>	<b>56.845</b>	<b>171.242</b>	<b>538.861</b>

Εύλογη αξία εξασφαλίσεων				
31/12/2020	Είδος εξασφάλισης			
	Εξασφάλιση με ακίνητα	Χρηματοοικονομική εξασφάλιση	Λοιπές εξασφαλίσεις	Συνολική αξία εξασφαλίσεων
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	296.733	372	90.160	387.265
<b>Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>	<b>296.733</b>	<b>372</b>	<b>90.160</b>	<b>387.265</b>

Εύλογη αξία εξασφαλίσεων				
31/12/2019	Είδος εξασφάλισης			
	Εξασφάλιση με ακίνητα	Χρηματοοικονομική ή εξασφάλιση	Λοιπές εξασφαλίσεις	Συνολική αξία εξασφαλίσεων
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	324.402	444	214.015	538.861
<b>Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>	<b>324.402</b>	<b>444</b>	<b>214.015</b>	<b>538.861</b>

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						
31/12/2020	Είδος εξασφάλισης					
	Εξασφάλιση με ακίνητα	Χρηματοοικονομική εξασφάλιση	Λοιπές εξασφαλίσεις	Συνολική αξία εξασφαλίσεων	Ληφθείσες εγγυήσεις	Σχετική αναμενόμενη πιστωτική ζημία
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	104.430	-	11.688	116.118		
<b>Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>	<b>104.430</b>	<b>-</b>	<b>11.688</b>	<b>116.118</b>		

Εύλογη αξία εξασφαλίσεων για απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών Σταδίου 3						
31/12/2019	Είδος εξασφάλισης					
	Εξασφάλιση με ακίνητα	Χρηματοοικονομική εξασφάλιση	Λοιπές εξασφαλίσεις	Συνολική αξία εξασφαλίσεων	Ληφθείσες εγγυήσεις	Σχετική αναμενόμενη πιστωτική ζημία
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	114.205	-	57.037	171.242		
<b>Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>	<b>114.205</b>	<b>-</b>	<b>57.037</b>	<b>171.242</b>		

### 3.2.4 Ανάκτηση εξασφαλίσεων

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

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

31/12/2020	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	248.866	2.786	24.472	4.020	224.393	42.390	7.002
Λοιπές εξασφαλίσεις	2.770	307	1.649	35	1.121	501	33

31/12/2019	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	279.472	6.356	24.415	918	255.056	3.265	522
Λοιπές εξασφαλίσεις	3.166	307	2.273	28	893	432	48



### 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

31/12/2020	Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	Ρυθμισμένες Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	% Ρυθμισμένων Απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων
Στάδιο 1	308.078	-	0%
Στάδιο 2	87.114	11.657	13%
Στάδιο 3	198.687	56.314	28%
<b>Συνολική μεικτή αξία</b>	<b>593.879</b>	<b>67.972</b>	<b>11%</b>
Πρόβλεψη Στάδιο 1	1.489	-	0%
Πρόβλεψη Στάδιο 2	3.794	2.953	78%
Πρόβλεψη Στάδιο 3	75.959	6.337	8%
<b>Σύνολο πρόβλεψης</b>	<b>81.242</b>	<b>9.290</b>	<b>11%</b>
Στάδιο 1	306.589	-	0%
Στάδιο 2	83.320	8.704	10%
Στάδιο 3	122.728	49.978	41%
<b>Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος</b>	<b>512.637</b>	<b>58.682</b>	<b>11%</b>
Αξία εξασφάλισης	387.265	52.561	14%

31/12/2019	Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	Ρυθμισμένες Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	% Ρυθμισμένων Απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων
Στάδιο 1	347.176	-	0%
Στάδιο 2	65.676	11.466	17%
Στάδιο 3	223.960	64.229	29%
<b>Συνολική μεικτή αξία</b>	<b>636.812</b>	<b>75.695</b>	<b>12%</b>
Πρόβλεψη Στάδιο 1	1.148	-	0%
Πρόβλεψη Στάδιο 2	385	247	64%

Πρόβλεψη Στάδιο 3	87.722	11.892	14%
<b>Σύνολο πρόβλεψης</b>	<b>89.255</b>	<b>12.139</b>	<b>14%</b>
Στάδιο 1	346.028	-	0%
Στάδιο 2	65.290	11.219	17%
Στάδιο 3	136.239	52.337	38%
<b>Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος</b>	<b>547.557</b>	<b>63.556</b>	<b>12%</b>
Αξία εξασφάλισης	538.861	58.467	11%

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

	31/12/2020	31/12/2019
Πρόγραμμα μειωμένων πληρωμών	39.906	38.264
Επέκταση διάρκειας δανείου	10.061	20.489
Κεφαλαιοποίηση ληξιπρόθεσμων οφειλών	8.715	4.803
<b>Συνολικό καθαρό ποσό</b>	<b>58.682</b>	<b>63.556</b>

Η προ προβλέψεων ζημιά από τροποποιήσεις συμβατικών όρων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων που αναγνώρισε η Εταιρεία κατά τη χρήση 2020, ανέρχεται σε € 168 χιλ. (2019: € 212 χιλ.). Η εν λόγω ζημιά αντιπροσωπεύει την αλλαγή στη μεικτή λογιστική αξία (πχ προ προβλέψεων) των απαιτήσεων αμέσως πριν έως και αμέσως μετά την τροποποίηση των συμβατικών τους όρων. Η επίπτωση αυτής της τροποποίησης στην πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών των εν λόγω απαιτήσεων ήταν αναστροφή ποσού € 36 χιλ. (2019 : € 15 χιλ.). Η καθαρή επίπτωση στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανήλθε σε € 66 χιλ. (2019 : € 197 χιλ.). Η μεικτή λογιστική αξία (πριν την τροποποίηση) εκείνων των απαιτήσεων που οι ταμειακές ροές τους τροποποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2020 ανήλθε σε € 135.504 χιλ. (2019: € 19.167 χιλ.)

Στον παρακάτω πίνακα εμφανίζεται η κίνηση ρυθμισμένων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος μετά από προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για την περίοδο που έληξε 31/12/2020 και 31/12/2019.

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Υπόλοιπο έναρξης βάσει Δ.Π.Χ.Α. 9 (καθαρή αξία)</b>	<b>63.556</b>	<b>86.425</b>
Μέτρα ρύθμισης κατά τη διάρκεια της χρήσης	6.007	7.579
Αποπληρωμή απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων (μερική ή ολική)	(2.573)	(4.037)
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων που εξήλθαν από το καθεστώς ρύθμισης εντός της χρήσης	(8.308)	(26.411)
<b>Υπόλοιπο λήξης (καθαρή αξία)</b>	<b>58.682</b>	<b>63.556</b>

### 3.4 Κίνδυνος Αγοράς

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

Τέλος η Εταιρεία δεν υπόκειται σε κίνδυνο επιτοκίου λόγω πλήρους χρηματοδότησης των απαιτήσεων από πελάτες από τις αντίστοιχες δανειακές υποχρεώσεις. Σχετικά βλέπε την παράγραφο 3.6 Κίνδυνος Επιτοκίου.

### 3.5 Κίνδυνος Συναλλάγματος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα και συνεπώς το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών της διεξάγεται σε Ευρώ. Για τις συναλλαγές που πραγματοποιούνται σε ξένο νόμισμα η Εταιρεία αντισταθμίζει πλήρως τον κίνδυνο, συνδέοντας κάθε απαίτηση σε ξένο νόμισμα με αντίστοιχη υποχρέωση στο ίδιο νόμισμα. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δεν συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους. Σαν αποτέλεσμα των παραπάνω οι επιδράσεις της μεταβολής των ισοτιμιών των διαφόρων νομισμάτων στην χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές της ροές, δεν είναι σημαντικές.

### 3.6 Κίνδυνος Επιτοκίου

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

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

#### Επιτοκιακός κίνδυνος 2020

	Έως 1 μήνα	3 - 12 μήνες	Σύνολα
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>			
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	40.772	-	<b>40.772</b>
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	481.957	30.680	<b>512.637</b>
<b>Σύνολα 31.12.2020</b>	<b>522.729</b>	<b>30.680</b>	<b>553.409</b>
	Έως 1 μήνα	3 - 12 μήνες	Σύνολα
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ &amp; ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</b>			
Υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα	-	744.681	<b>744.681</b>
<b>Σύνολα 31.12.2020</b>	<b>-</b>	<b>744.681</b>	<b>744.681</b>
<b>Επιτοκιακό άνοιγμα 2020</b>	<b>522.729</b>	<b>(714.001)</b>	<b>-</b>
<b>Σωρευτικό άνοιγμα 2020</b>	<b>522.729</b>	<b>(191.272)</b>	<b>-</b>

**Επιτοκιακός κίνδυνος 2019**

	Έως 1 μήνα	3 - 12 μήνες	Σύνολα
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>			
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	25.087	-	<b>25.087</b>
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	521.666	25.890	<b>547.556</b>
<b>Σύνολα 31.12.2019</b>	<b>546.753</b>	<b>25.890</b>	<b>572.643</b>

**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ & ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ**

	Έως 1 μήνα	3 - 12 μήνες	Σύνολα
Υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα		789.791	<b>789.791</b>
<b>Σύνολα 31.12.2019</b>	<b>-</b>	<b>789.791</b>	<b>789.791</b>
<b>Επιτοκιακό άνοιγμα 2019</b>	<b>546.753</b>	<b>(763.901)</b>	<b>-</b>
<b>Σωρευτικό άνοιγμα 2019</b>	<b>546.753</b>	<b>(217.148)</b>	<b>-</b>

**3.7 Κίνδυνος Ρευστότητας**

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

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

Τα ποσά που εμφανίζονται στους παρακάτω πίνακες είναι αυτά που προκύπτουν από τις μη προεξοφλημένες συμβατικές υποχρεώσεις-απαιτήσεις βάσει των πραγματικών επιτοκίων που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020	Έως 1 μήνα	1 – 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
<b>Ρευστότητα υποχρεώσεων</b>						
Υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα	-	1.312	730.869	-	12.500	<b>744.681</b>
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9.526	2.210	822	1.416	224	<b>14.198</b>
<b>Συνολικές υποχρεώσεις (συμβατικές ημερομηνίες λήξης)</b>	<b>9.526</b>	<b>3.522</b>	<b>731.691</b>	<b>1.416</b>	<b>12.724</b>	<b>758.879</b>

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019	Έως 1 μήνα	1 – 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
<b>Ρευστότητα υποχρεώσεων</b>						
Υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα	-	1.421	5.869	770.000	12.500	<b>789.791</b>
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16.192	5.262	943	1.556	193	<b>24.146</b>
<b>Συνολικές υποχρεώσεις (συμβατικές ημερομηνίες λήξης)</b>	<b>16.192</b>	<b>6.684</b>	<b>943</b>	<b>771.556</b>	<b>12.693</b>	<b>813.937</b>

### 3.8 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	31/12/2020	31/12/2019
<b>Σύνολο Βασικών Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>78.716</b>	72.654
<b>Συμπληρωματικά Κεφάλαια</b>		
Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	5.869	5.869
<b>Σύνολο Συμπληρωματικών Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>5.869</b>	5.869
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	(20)	(26)

<b>Εποπτικά Κεφάλαια</b>	<b>84.565</b>	<b>78.498</b>
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Σταθμισμένο Ενεργητικό:</b>		
Σταθμισμένα Στοιχεία Ενεργητικού	650.624	775.895
<b>Σύνολο Σταθμισμένου Ενεργητικού</b>	<b>650.624</b>	<b>775.895</b>
<b>Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας</b>	<b>13,00%</b>	<b>10,12%</b>

### 3.9 Εύλογες αξίες χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

#### Χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες

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

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

Στο Επίπεδο 1 η αποτίμηση διενεργείται βάσει εισηγμένων χρηματιστηριακών τιμών (άνευ προσαρμογών) σε οργανωμένες αγορές για πανομοιότυπα στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων.

Στο Επίπεδο 2 η αποτίμηση διενεργείται με την εισαγωγή μεταβλητών εκτός των εισηγμένων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1, που θεωρούνται άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμες.

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

#### Επενδυτικά ακίνητα

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς του ισολογισμού, αποτιμά τις επενδύσεις της σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Η επανεκτίμηση εύλογης αξίας γίνεται ετησίως, από εξωτερικούς ανεξάρτητους συνεργάτες (εκτιμητές), σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Η μεταβολή της αξίας από την επανεκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων που ήταν στην κατοχή της Εταιρείας την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2020 ανήλθε στο ποσό των € 8.043 χιλ. (2019: € 932 χιλ.) και αναγνωρίστηκε ως κέρδος από αποτίμηση επενδύσεων ακινήτων στην εύλογη αξία τους στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

Οι αποτιμήσεις αυτές εμπίπτουν στο τρίτο επίπεδο της ιεράρχησης της εύλογης αξίας του Δ.Π.Χ.Α. 13.

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

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

Οι γενικές παραδοχές για κάθε έκθεση εκτίμησης είναι οι εξής:

- Το ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας περί δομήσεως.

- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίσθηκαν έξοδα πωλήσεως 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 31/12/2020 των απαιτήσεων από μισθώσεις, των ομολογιακών και λοιπών τραπεζικών δανείων και των δανείων μειωμένης εξασφάλισης, δεν διαφέρει ουσιωδώς από την αντίστοιχη λογιστική, καθώς πρόκειται κατά κανόνα για βραχυπρόθεσμες συναλλαγές που φέρουν επιτόκια αγοράς, τα επιτόκια τους αναπροσαρμόζονται τακτικά και λόγω της μικρής διάρκειάς τους προεξοφλούνται με το χωρίς κίνδυνο επιτόκιο.

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

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

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

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. Κατά την 31.12.2020 η Εταιρεία δεν διακρατεί κανένα τέτοιο χρηματοοικονομικό στοιχείο.

### **4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ**

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

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

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

#### **Φόρος Εισοδήματος-Αναβαλλόμενη φορολογία**

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

Κατά τη διαδικασία υπολογισμού και αξιολόγησης της ανακτησιμότητας των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων, λαμβάνονται υπόψη οι καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εξέλιξη των φορολογικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας στο ορατό μέλλον.

#### **Απομείωση αξίας απαιτήσεων**

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

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 οι μελλοντικές εκτιμήσεις του Ομίλου για τις προαναφερθείσες οικονομικές μεταβλητές σε κάθε σενάριο για το 2021 και το 2022 είναι οι ακόλουθες:

Σενάριο ECL Key drivers	2021			2022		
	Αισιόδοξο	Βασικό	Δυσμενές	Αισιόδοξο	Βασικό	Δυσμενές
Αύξηση ΑΕΠ	6,5	4,5	2,5	11,5	9,5	7,5
Δείκτης ανεργίας	15,3	16,1	17,2	11,9	13,2	15,8
Δείκτης τιμών (Κατοικιών)	6,2	5,4	4,4	9,1	7,9	5,9
Δείκτης τιμών (Εκτός κατοικιών)	4,4	3,5	2,5	8,4	6,8	5,2

### Προσδιορισμός εύλογης αξίας ακινήτων

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

### 5. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ

	31/12/2020	31/12/2019
Έσοδα από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	19.800	20.406
Έσοδα από τόκους καθυστέρησης	452	740
Λοιπά χρηματοοικονομικά έσοδα	307	624
<b>Σύνολο</b>	<b>20.560</b>	<b>21.770</b>

Ανάλυση εσόδου χρηματοδοτικών μισθώσεων με βάση την ποιότητα

31/12/2020	Στάδιο 1 & 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Δάνεια προς επιχειρήσεις	13.795	6.005	19.800
<b>Σύνολο</b>	<b>13.795</b>	<b>6.005</b>	<b>19.800</b>

31/12/2019	Στάδιο 1 & 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Δάνεια προς επιχειρήσεις	14.810	5.596	20.406
<b>Σύνολο</b>	<b>14.810</b>	<b>5.596</b>	<b>20.406</b>

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 2020 ανήλθε στο ποσοστό περίπου 3,80% (2019 : 3,84%).

Επίσης υπάρχουν συμβάσεις για τις οποίες ο τόκος υπολογίζεται βάσει σταθερού επιτοκίου. Το υπολειπόμενο κεφάλαιο των συμβάσεων αυτών ανέρχεται σε € 15.355 χιλ. (2019: € 16.497 χιλ.). Το μεσοσταθμικό επιτόκιο με βάση το οποίο υπολογίστηκε το χρηματοοικονομικό έσοδο για τις συμβάσεις αυτές το έτος 2020 ανήλθε σε ποσοστό περίπου 5,53% (2019: 5,58%)

#### 6. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

	31/12/2020	31/12/2019
Κέρδη από πώληση παγίων	7.081	651
Έσοδα από προμήθειες	835	818
Λοιπά Έσοδα	417	125
<b>Σύνολο</b>	<b>8.334</b>	<b>1.595</b>

#### 7. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

	31/12/2020	31/12/2019
Χρεωστικοί Τόκοι	16.402	16.120
<b>Σύνολο</b>	<b>16.402</b>	<b>16.120</b>

#### 8. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

	31/12/2020	31/12/2019
Μισθοί	1.317	1.292
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	317	315
Λοιπές εργοδοτικές εισφορές και έξοδα	59	90
Πρόγραμμα Εθελούσιας Αποχώρησης	220	17
Συνταξιοδοτικό κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (σημ.21)		
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	81
<b>Σύνολο</b>	<b>1.932</b>	<b>1.794</b>

Ο αριθμός προσωπικού της Εταιρείας την 31/12/2020 ανερχόταν σε 47 εργαζομένους (31/12/2019: 48 εργαζόμενοι).

## 9. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ

	31/12/2020	31/12/2019
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.197	1.488
Παροχές τρίτων	485	410
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	10	10
Φόροι τέλη	2.201	2.415
Συναλλαγματικές διαφορές	-	22
Ζημιές πώλησης μετοχών	-	595
Διάφορα έξοδα	1.677	1.767
<b>Σύνολο</b>	<b>5.570</b>	<b>6.708</b>

## 10. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων με βάση τα Δ.Π.Χ.Α.</b>	<b>6.090</b>	<b>4.021</b>
Φόρος υπολογισμένος με βάση τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	(1.462)	(965)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(98)	(111)
Διαφορές επί των οποίων δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	1.560	1.076
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης

Ο φορολογικός συντελεστής της Εταιρείας για την χρήση του 2020, βάσει του ν.4646/2019 (ΦΕΚ Α' 201/12.12.2019), ο οποίος τροποποίησε το φορολογικό νόμο 4172/2013, ανέρχεται σε 24%, (2019 : 24%)

Για τα έτη 2011 έως 2015 εκδόθηκε η έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη από τους ορκωτούς ελεγκτές όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παράγραφος 5 Ν. 2238/1994. Η Εταιρεία υποβάλλει φορολογική δήλωση με τις πρόνοιες των οικείων νόμων και ο φορολογικός της ισολογισμός διαφοροποιείται από αυτόν των Δ.Π.Χ.Α.

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. 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 τις χρήσεις 2017 --2019 ο φορολογικός έλεγχος διενεργήθηκε από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και εκδόθηκαν φορολογικά πιστοποιητικά χωρίς επιφύλαξη.

Για τη χρήση 2020 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί όλων των προσωρινών φορολογικών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων.

## 11. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα υπόλοιπα των ταμειακών διαθεσίμων και 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.

<b>Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Μικτές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	99.552	99.507
Έσοδο τόκων μη δεδουλευμένο	(15.914)	(17.551)
<b>Σύνολο</b>	<b>83.638</b>	<b>81.956</b>
Υπόλοιπα πελατών	112.698	117.981
Γραμμάτια εισπρακτέα	72	72
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων</b>	<b>196.408</b>	<b>200.009</b>
<b>Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Μικτές απαιτήσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις περισσότερο του 1ου έτους	457.114	509.026
Έσοδο τόκων μη δεδουλευμένο περισσότερο του 1ου έτους	(59.642)	(72.274)
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων απαιτήσεων</b>	<b>397.471</b>	<b>436.802</b>
<b>Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>	<b>593.879</b>	<b>636.811</b>
<b>Μείον: Προβλέψεις για απομείωση αξίας απαιτήσεων</b>	<b>(81.242)</b>	<b>(89.255)</b>
<b>Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων μετά προβλέψεων</b>	<b>512.637</b>	<b>547.556</b>

Οι μικτές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Μέχρι 1 έτος	212.322	217.561
Από 1 έως 5 έτη	235.512	243.503
Περισσότερο από 5 έτη	221.601	265.523
<b>Σύνολο</b>	<b>669.435</b>	<b>726.586</b>
Έσοδο τόκων μη δεδουλευμένο	(75.556)	(89.775)
<b>Σύνολο</b>	<b>593.879</b>	<b>636.811</b>
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση αξίας απαιτήσεων	(81.242)	(89.255)
<b>Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων μετά προβλέψεων</b>	<b>512.637</b>	<b>547.556</b>

Οι συνολικές καθαρές απαιτήσεις μισθώσεων αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Μέχρι 1 έτος	196.408	200.009
Από 1 έως 5 έτη	198.077	199.834
Περισσότερο από 5 έτη	199.395	236.968
<b>Σύνολο</b>	<b>593.879</b>	<b>636.811</b>
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση αξίας απαιτήσεων	(81.242)	(89.255)
<b>Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων μετά προβλέψεων</b>	<b>512.637</b>	<b>547.556</b>

#### Κίνηση προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων

<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>143.025</b>
Λογισμός προβλέψεων χρήσεως	(2.957)
Μεταφορά πρόβλεψης	(37.235)
Διαγραφές απαιτήσεων	(13.578)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>89.255</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>89.255</b>
Λογισμός προβλέψεων χρήσεως	8.903
Μεταφορά πρόβλεψης	(3.592)
Διαγραφές απαιτήσεων	(13.324)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>81.242</b>

### 13. ΔΙΑΚΡΑΤΟΥΜΕΝΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

Κατά τη διάρκεια του 2019, η Τράπεζα Πειραιώς σε συνεργασία με τις Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε. και Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε., εκκίνησε τη διαδικασία για την πώληση δανειακού χαρτοφυλακίου (Χαρτοφυλάκιο δανείων Iris) αποτελούμενου κυρίως από μη εξυπηρετούμενα και καταγγελλόμενα δάνεια, εν μέρει εξασφαλισμένα με ακίνητα, συνολικού ύψους πιστωτικών απαιτήσεων € 1,8 δισ.. Τα δάνεια της Εταιρείας με λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020 ύψους €2.95 εκ. (2019 :€2,47 εκ.) πληρούσαν τα κριτήρια για να ταξινομηθούν ως Διακρατούμενα προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5. Στις 5/2/2021 ολοκληρώθηκε η πώληση του χαρτοφυλακίου με κέρδος € 285 χιλ.

Επίσης κατά την διάρκεια της χρήσης η Εταιρεία συμπεριέλαβε στο χαρτοφυλάκιο προς πώληση, απαιτήσεις ποσού € 1,24 εκ. με ισόποση πρόβλεψη, στα πλαίσια της πώλησης μη εξυπηρετούμενων δανείων της Τράπεζας Πειραιώς (project Trinity). Η πώληση του χαρτοφυλακίου αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2021.

### 14. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

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

1 Ιανουαρίου 2019	Οικόπεδα και κτίρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος κτήσεως	6.551	1.460	8.011
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(141)	(1.216)	(1.357)
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>	<b>6.410</b>	<b>245</b>	<b>6.655</b>

Περίοδος που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2019	Οικόπεδα και κτίρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αναπόσβεστη αξία έναρξης περιόδου	6.410	244	6.655
Προσθήκες περιόδου	-	169	169
Αποσβέσεις περιόδου	(61)	(95)	(156)
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>6.349</b>	<b>318</b>	<b>6.667</b>

31 Δεκεμβρίου 2019	Οικόπεδα και κτίρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος κτήσεως	6.551	1.629	8.180
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(202)	(1.311)	(1.513)
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>6.349</b>	<b>318</b>	<b>6.667</b>



	Οικόπεδα και κτίρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>			
Κόστος κτήσεως	6.551	1.629	8.180
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(202)	(1.311)	(1.513)
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>	<b>6.349</b>	<b>318</b>	<b>6.667</b>
<b>Περίοδος που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2020</b>			
Αναπόσβεστη αξία έναρξης περιόδου	6.349	318	6.667
Προσθήκες περιόδου	-	134	134
Αποσβέσεις περιόδου	(61)	(118)	(179)
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>6.289</b>	<b>334</b>	<b>6.622</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>			
Κόστος κτήσεως	6.551	1.763	8.314
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(263)	(1.429)	(1.692)
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>6.289</b>	<b>334</b>	<b>6.622</b>

## 15. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2020, μεταφέρθηκαν στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων πάγια περιουσιακά στοιχεία ποσού € 1.769 χιλ. (2019: € 7.782 χιλ.) και λοιπές προσθήκες (βλέπε σημ.17 «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 € 2.621 χιλ. (2019:€ 9.750 χιλ.) καθώς δεν πληρούνταν οι προϋποθέσεις του ΔΛΠ 40.

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>Υπόλοιπο έναρξης</b>	<b>149.949</b>	<b>152.721</b>
Προσθήκες	1.769	7.782
Πωλήσεις	(23.221)	(1.737)
Μεταφορά σε αποθέματα	(2.621)	(9.750)
Αποτίμηση σε εύλογη αξία	8.043	932
<b>Υπόλοιπο λήξης</b>	<b>133.918</b>	<b>149.948</b>

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ποσού € 133.918 χιλ. έχει κατηγοριοποιηθεί στο 3ο επίπεδο ιεράρχησης εύλογης αξίας.

## 16. ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να εξαιρέσει την αναγνώριση για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και συνεπώς η ανάλυση που ακολουθεί δεν περιλαμβάνει μισθώσεις με υπολειμματική διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2019. Η Εταιρεία δεν έχει αναμορφώσει τα συγκριτικά οικονομικά μεγέθη, καθώς ακολούθησε την τροποποιημένη αναδρομική εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16.

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Μέχρι ένα έτος	(31)	(19)
Από 1 έτος έως 5 έτη	(79)	(18)
<b>Σύνολο καθαρών υποχρεώσεων από μισθώσεις</b>	<b>(110)</b>	<b>(37)</b>

### Ποσά αναγνωρισθέντα στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>Εκμισθωμένα Ιδιοχρησιμοποιούμενα Πάγια</b>		
Τόκοι Μισθώσεων	1	-
Αποσβέσεις εκμισθωμένων παγίων στοιχείων	27	17
Έξοδα σχετιζόμενα με βραχυχρόνιες μισθώσεις	32	60

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, η παρούσα αξία των υποχρεώσεων από μισθώσεις ανέρχεται σε€ 110 χιλ. (2019:€ 37 χιλ.) για την Εταιρεία.

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Λοιπές υποχρεώσεις».

### Απαιτήσεις από μισθώσεις

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

Οι απαιτήσεις από λειτουργικές μισθώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Έως 1 έτος	4.877	6.417
Από 1 έως 5 έτη	10.774	16.140
Μετά από 5 έτη	2.927	6.158
	<b>18.578</b>	<b>28.715</b>

## 17. ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Καθαρή αξία αποθεμάτων παγίων	91.596	106.101
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	262	75
Λοιποί χρεώστες	1.253	1.122
<b>Σύνολο</b>	<b>93.112</b>	<b>107.298</b>

Η καθαρή αξία των αποθεμάτων παγίων αναλύεται ως εξής:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Αξία αποθεμάτων παγίων	117.717	132.790
Πρόβλεψη απομείωσης	(26.121)	(26.689)
<b>Καθαρή αξία αποθεμάτων παγίων</b>	<b>91.596</b>	<b>106.101</b>

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

<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>(63.093)</b>
Πρόβλεψη χρήσεως	(5.587)
Μεταφορά πρόβλεψης	41.390
Διαγραφές απαιτήσεων	601
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>(26.689)</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>(26.689)</b>
Πρόβλεψη χρήσεως	(3.998)
Διαγραφές απαιτήσεων	4.566
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>(26.121)</b>

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

Κατά την διάρκεια της χρήσης οι προσθήκες των ανακτημένων παγίων ανέρχονται στο ποσό των € 5.049 χιλ. (2019: € 5.872 χιλ.), ενώ οι μειώσεις της χρήσης (πωλήσεις-επαναμισθώσεις) ανέρχονται στο ποσό των € 14.997 χιλ. (2019: € 2.847 χιλ.). Στο ποσό των € 14.997 χιλ. περιλαμβάνονται ακίνητα ποσού € 838 χιλ. (2019: €1.609 χιλ.) τα οποία η Εταιρεία τα μίσθωσε. Τα ακίνητα αυτά μεταφέρθηκαν στα Επενδυτικά ακίνητα (Βλ. σημ. 15 «Επενδυτικά Ακίνητα») καθώς πληρούνταν οι πρόνοιες αναγνώρισης του ΔΛΠ 40. Παράλληλα ακίνητα ποσού € 2.283 χιλ. (2019: € 9.096 χιλ.) μεταφέρθηκαν από τα Επενδυτικά Ακίνητα στα αποθέματα παγίων καθώς δεν πληρούσαν τις προϋποθέσεις του ΔΛΠ 40.

Στην κατηγορία «Λοιποί χρεώστες» περιλαμβάνονται απαιτήσεις λειτουργικών μισθώσεων και οι προβλέψεις αυτών. Η κίνηση των προβλέψεων απαιτήσεων λειτουργικών μισθώσεων αναλύεται ως εξής:

<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>(1.306)</b>
Πρόβλεψη χρήσεως	(530)
Διαγραφές	26
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>(1.811)</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>(1.811)</b>
Πρόβλεψη χρήσεως	(530)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>(2.164)</b>

#### 18. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Προμηθευτές	9.268	15.769
Προκαταβολές πελατών	5.971	6.635
Ληφθείσες εγγυήσεις	565	572
Λοιπές υποχρεώσεις	1.349	1.690
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις (ifrs 16)	110	37
Φορολογικές Υποχρεώσεις	(3.146)	(651)
Εργοδοτικές εισφορές και παρακρατούμενοι φόροι	82	85
<b>Σύνολο</b>	<b>14.198</b>	<b>24.146</b>

Το υπόλοιπο του λογαριασμού προμηθευτές και προκαταβολές πελατών αφορά κυρίως υποχρεώσεις που απορρέουν από την απόκτηση παγίων που προορίζονται για την σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης με τους πελάτες της Εταιρείας και αναμένεται να εξοφληθούν στο μεγαλύτερο μέρος τους εντός της χρήσης. Ωστόσο η ροή νέων εργασιών της Εταιρείας, μέσω της αγοράς παγίων για χρηματοδοτική μίσθωση, είναι συνεχόμενη με αποτέλεσμα τα ποσά που σχετίζονται με τους προμηθευτές και τις φορολογικές υποχρεώσεις να παρουσιάζει συνεχείς αυξομειώσεις.

#### 19. ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια	-	-
Τόκοι τραπεζικού δανείου αποπληρωτέοι εντός του έτους	18	18
Ομολογιακό δάνειο αποπληρωτέο εντός του έτους	725.000	-
Τόκοι ομολογιακού δανείου αποπληρωτέοι εντός του έτους	1.294	1.403
Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	5.869	5.869
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμου Δανεισμού</b>	<b>732.181</b>	<b>7.291</b>

<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Ομολογιακά δάνεια	-	770.000
Μακροπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια	12.500	12.500
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμου Δανεισμού</b>	<b>12.500</b>	<b>782.500</b>
<b>Σύνολο Δανεισμού</b>	<b>744.681</b>	<b>789.791</b>

Συνεπώς, ο συνολικός δανεισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής :

	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	738.812	783.921
Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	5.869	5.869
<b>Σύνολο Δανεισμού</b>	<b>744.681</b>	<b>789.791</b>

Τα τραπεζικά δάνεια αφορούν:

- Ομολογιακό δάνειο σε Ευρώ το οποίο αποτελείται από 610.000.000 ομολογίες ποσού 1,00 Ευρώ έκαστη και το επιτόκιο του δανεισμού σε Ευρώ για το έτος 2020 υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 2,25%, (2019:2.25%).
- Ομολογιακό δάνειο σε Ευρώ το οποίο αποτελείται από 115.000.000 ομολογίες ποσού 1,00 Ευρώ έκαστη και το επιτόκιο του δανεισμού σε Ευρώ για το έτος 2020 υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 1,10% (2019:1,10%).
- Δάνειο χρεολυτικό σε Ευρώ ύψους 12.500.000 με εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου προς την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων με σκοπό την χρηματοδότηση νέων εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης, αποκλειστικά για την παροχή ρευστότητας σε μικρομεσαίες επιχειρήσεις ή/ και επιχειρήσεις μεσαίας κεφαλαιοποίησης. Το επιτόκιο υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 0,658%.

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

Το μέσο επιτόκιο δανεισμού σε Ευρώ για το 2020 ανέρχεται σε ποσοστό 2,08% (2019: 2,08%). Το μέσο επιτόκιο δανεισμού των δανείων μειωμένης εξασφάλισης για το 2020 ανέρχεται σε ποσοστό 0,18% (2019: 0,31%).

Την 24/2/2021 ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες ανανέωσης των δύο ομολογιακών δανείων της Εταιρείας σε ευρώ ποσού € 610.000 και € 115.000 χιλ. τα οποία έληγαν στις 31/8/2021 με νέα ημερομηνία λήξης την 31/8/2023. Επίσης, την 27/5/2021 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού € 57.400 χιλ., πενταετούς διάρκειας, με σκοπό την χρηματοδότηση νέων εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

## 20. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	20.616	20.607
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	-
<b>Σύνολο αναβαλλόμενης φορολογίας (Απαίτηση)</b>	<b>20.616</b>	<b>20.607</b>

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

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση είναι η παρακάτω:

<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>22.323</b>
Πίστωση / (Χρέωση) στο ίδια κεφάλαια	(10)
Πίστωση / (Χρέωση) στο αποτέλεσμα (σημ. 10 φόρος εισοδήματος)	1.726
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>20.607</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>20.607</b>
Πίστωση / (Χρέωση) στο ίδια κεφάλαια	(10)
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου την 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>20.616</b>

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

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται να ισχύσουν κατά τον χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης. Για την χρήση του 2020 η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται με βάση το συντελεστή 24%.

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

<b>Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης :</b>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	745	759
<b>Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>	<b>745</b>	<b>759</b>
<b>Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων</b>		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	13	13
Χρηματοοικονομικό κόστος	7	12
<b>Επίδραση στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων</b>	<b>20</b>	<b>25</b>

Αναγνώριση κόστους προϋπηρεσίας	-	55
Ζημιά/(Κέρδος) κατά την τακτοποίηση/περικοπή /λήξη	220	17
<b>Συνολική Επίδραση στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων</b>	<b>240</b>	<b>97</b>

<b>Ανάλυση της υποχρέωσης που αναγνωρίσθηκε στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών – έναρξη χρήσης	759	764
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	13	13
Χρηματοοικονομικό κόστος	7	12
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(294)	(143)
Ζημιά / (Κέρδος) κατά την τακτοποίηση / περικοπή / Λήξη	220	17
Κόστος πρ.υπηρεσίας	-	55
Αναλογιστικά Κέρδη / ζημιές	41	41
<b>Συνολική Επίδραση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>	<b>745</b>	<b>759</b>

<b>Αναπροσαρμογές</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2019</b>
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	(10)	(10)
Υποχρέωση λόγω προϋπηρεσίας	-	-
<b>Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων</b>	<b>(10)</b>	<b>(10)</b>

<b>Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Καθαρή αξία στο Ισολογισμό – έναρξη χρήσης	759	764
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(294)	(143)
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	240	97
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	41	41
<b>Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>	<b>745</b>	<b>759</b>



Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής :	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	0,50%	0.96%
Μελλοντικές Αυξήσεις Μισθών	1,35%	1,40%
Ποσοστό πληθωρισμού	1,35%	1,40%

## 22. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών (σε τμχ)	Κοινές Μετοχές	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>5.660.000</b>	<b>118.860</b>	<b>124.396</b>	<b>243.256</b>
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου	-	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>5.660.000</b>	<b>118.860</b>	<b>124.396</b>	<b>243.256</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>5.660.000</b>	<b>118.860</b>	<b>124.396</b>	<b>243.256</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>5.660.000</b>	<b>118.860</b>	<b>124.396</b>	<b>243.256</b>

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 118.860 χιλ. (2019: 118.860 χιλ.) διαιρούμενο σε 5.660.000 κοινές ονομαστικές μετοχές (2018: 5.660.000 μετοχές) ονομαστικής αξίας € 21 εκάστη (2019: € 21)

Η Γενική Συνέλευση της 12/4/2021, αποφάσισε ομόφωνα, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 29 του ν. 4548/2018, τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 65.090.000 με μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών από ευρώ είκοσι ένα (€21,00) σε ευρώ εννέα και πενήντα (€9,50) και τον σχηματισμό ισόποσου αποθεματικού και εν συνεχεία τον συμψηφισμό του εν λόγω αποθεματικού με τον λογαριασμό «Υπόλοιπο Ζημιών χρήσεως εις νέο».

Ως εκ τούτου, μετά την ανωτέρω μείωση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε πενήντα τρία εκατομμύρια επτακόσιες εβδομήντα χιλιάδες (€ 53.770.000) διαιρούμενο σε πέντε εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα χιλιάδες (5.660.000) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας εννέα ευρώ και πενήντα λεπτά (€ 9,50) η καθεμία.

## 23. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου</b>	1.388	1.419
Αναλογιστικά κέρδη / ζημιές που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	(31)	(31)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>1.357</b>	<b>1.388</b>

Τα Αποθεματικά κατά την 31 Δεκεμβρίου αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Τακτικό αποθεματικό	1.330	1.330
Έκτακτο αποθεματικό	23	23
Αναλογιστικά κέρδη / ζημιές που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	4	35
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>	<b><u>1.357</u></b>	<b><u>1.388</u></b>

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

#### 24. ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟΝ

Οι συσσωρευμένες ζημιές την 31 Δεκεμβρίου 2020 έχουν διαμορφωθεί σε ποσό € 193.586. χιλ. έναντι ποσού € 199.676 χιλ. την 31 Δεκεμβρίου 2019.

#### 25. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

##### 25.1 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.

##### 25.2 Λειτουργικές μισθώσεις-

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από μελλοντικές ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων αφορούν βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων που δεν εμπίπτουν στο πλαίσιο εφαρμογής το Δ.Π.Χ.Α. 16. Η Εταιρεία αναγνωρίζει ένα έξοδο μίσθωσης με την ευθεία μέθοδο, όπως επιτρέπεται από το πρότυπο, εφαρμόζοντας τον αντίστοιχο πρακτικό κανόνα που προβλέπεται κατά τη μετάβαση. Το έξοδο αυτό παρουσιάζεται στο λογαριασμό "Λοιπά έξοδα" της Κατάστασης Αποτελεσμάτων. Η ανάλυση αυτών έχει ως εξής:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Έως 1 έτος	1	1
Από 1 έως 5 έτη	-	-
Μετά από 5 έτη	-	-
	<b><u>1</u></b>	<b><u>1</u></b>

#### 26. ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται:

α) Τα Μέλη του Δ.Σ. και πρόσωπα που κατέχουν κύριες Διοικητικές θέσεις.

β) Τα πλησιέστερα μέλη και οικονομικά εξαρτώμενα μέλη (σύζυγοι, τέκνα, κ.α.) των μελών του Δ.Σ. και των προσώπων που κατέχουν κύριες Διοικητικές θέσεις.

γ) Οι Εταιρείες οι οποίες τελούν υπό τον έλεγχο της Τράπεζας Πειραιώς.

δ) Η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. ως μοναδικός μέτοχος της Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.

ε) Οι εταιρείες στις οποίες τα μέλη του Δ.Σ. και της Διοίκησης της Εταιρείας συμμετέχουν με ποσοστό μεγαλύτερο από 20%

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

Οι συναλλαγές αφορούν κυρίως χρηματοδοτικές μισθώσεις εξοπλισμού και μεταφορικών μέσων.

### 26.1 Υπόλοιπα με συνδεδεμένες επιχειρήσεις

<b>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Μητρική	40.889	25.183
Λοιπές	1.858	2.404
<b>Σύνολο</b>	<b>42.747</b>	<b>27.587</b>
<hr/>		
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Μητρική	744.737	789.878
Λοιπές	998	10.151
<b>Σύνολο</b>	<b>745.735</b>	<b>800.029</b>
<hr/>		

### 26.2 Συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις έχουν ως εξής:

#### ΕΣΟΔΑ : Έσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις και λοιπά έσοδα

<b>ΕΣΟΔΑ</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Μητρική Εταιρεία	1.530	1.229
Λοιπές Εταιρείες	379	431
<b>Σύνολο</b>	<b>1.908</b>	<b>1.660</b>
<hr/>		

## ΕΞΟΔΑ

<u>31/12/2019</u>	ΕΞΟΔΑ ΤΟΚΩΝ	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	ΣΥΝΟΛΑ
Μητρική	16.129	378	16.507
Λοιπές	-	405	405
<b>Σύνολο</b>	<b>16.129</b>	<b>783</b>	<b>16.912</b>

  

<u>31/12/2020</u>	ΕΞΟΔΑ ΤΟΚΩΝ	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	ΣΥΝΟΛΑ
Μητρική	16.405	301	16.705
Λοιπές	-	439	439
<b>Σύνολο</b>	<b>16.405</b>	<b>739</b>	<b>17.144</b>

### 26.3 Παροχές προς την διοίκηση

Οι μισθοί και λοιπές αμοιβές των μελών της Διοίκησης της Εταιρείας για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020 ανέρχονται στο ποσό των € 97 χιλιάδων, (2019 :€ 64 χιλ).

## 27. ΑΜΟΙΒΕΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Τακτικός-υποχρεωτικός έλεγχος	110	110
Φορολογικός έλεγχος	36	36
<b>Σύνολο</b>	<b>146</b>	<b>146</b>

## 28. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ ΠΟΥ ΕΠΙΜΕΤΡΩΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΕΣΩ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Στις 19/11/2019 ολοκληρώθηκε η πώληση των μετοχών και αναγνωρίστηκε απευθείας στην Κατάσταση συνολικού εισοδήματος ποσό ζημίας 595 χιλ.

Την 31/12/2020 η Εταιρεία δεν κατέχει παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα.

## 29. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

1. Την 24/2/2021 ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες ανανέωσης των δύο ομολογιακών δανείων της Εταιρείας από την Μητρική Εταιρεία (Τράπεζα Πειραιώς) σε ευρώ ποσού € 610.000 χιλ. και €115.000 χιλ. τα οποία έληγαν στις 30/8/2021 με νέα ημερομηνία λήξης την 31/8/2023. Επίσης, την 27/5/2021 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού € 57.400 χιλ., πενταετούς διάρκειας, με σκοπό την χρηματοδότηση νέων εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης.
2. Την 12/4/2021 Η Γενική Συνέλευση της Εταιρείας αποφάσισε ομόφωνα, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 29 του ν. 4548/2018, τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 65.090.000 με μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών από ευρώ είκοσι ένα (€21,00) σε ευρώ εννέα και πενήντα (€9,50) και τον σχηματισμό ισόποσου αποθεματικού και εν συνεχεία τον συμψηφισμό του εν λόγω αποθεματικού με τον λογαριασμό «Υπόλοιπο Ζημιών χρήσεως εις νέο». Ως εκ τούτου, μετά την ανωτέρω μείωση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε πενήντα τρία εκατομμύρια επτακόσιες εβδομήντα χιλιάδες (€ 53.770.000) διαιρούμενο σε πέντε εκατομμύρια εξακόσιες εξήντα χιλιάδες (5.660.000) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας εννέα ευρώ και πενήντα λεπτά (€ 9,50) η καθεμία.
3. Η Εταιρεία, σε συνεργασία με την μητρική Τράπεζα Πειραιώς, εντός του δεύτερου τριμήνου 2021 ξεκίνησε να εξετάζει την δυνατότητα ρευστοποίησης χαρτοφυλακίου απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις Μη Εξυπηρετούμενων Ανοιγμάτων (“NPEs”), της τάξεως των € 114 εκ. περίπου ακαθάριστης λογιστικής αξίας. Η διαγωνιστική διαδικασία έχει ξεκινήσει και αναμένεται να ολοκληρωθεί μέχρι το τέταρτο τρίμηνο του 2021, οπότε τότε θα προσδιοριστεί και το αποτέλεσμα.”

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

Μαρούσι, 27 Ιουλίου 2021

Η Πρόεδρος Δ.Σ.	Ο Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών	Η Προϊσταμένη Οικονομικών Υπηρεσιών
Ελένη Χ. Βρεττού	Ανδρέας Σ. Δημητριάδης	Αλέξανδρος Ι. Τζιεράκης	Αικατερίνη Ν. Κωνσταντάκου
Α.Δ.Τ. ΑΒ 515487	Α.Δ.Τ. Λ 018630	Α.Δ.Τ. ΑΝ 166482	Α.Δ.Τ. ΑΙ 689373
		Α.Μ. ΑΔΕΙΑΣ Ο.Ε.Ε. Α/30270	Α.Μ.ΑΔΕΙΑΣ Ο.Ε.Ε. Α/79120

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους μετόχους της Εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

### Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2020, 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 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### Βάση γνώμης

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

#### Ευθύνες της Διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

## Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Επίσης:

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

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



## Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του Ν. 4336/2015 (μέρος Β), σημειώνουμε ότι:

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 2 Αυγούστου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

**Απόστολος Α. Κοκκινέλλης**

A.M. ΣΟΕΛ: 4462

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών  
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120



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

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

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