

ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES



ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

**ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
δ.τ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES**

Η συνημμένη Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ την 27η Ιουλίου 2021 και έχει αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.piraeusleases.gr

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

•	ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
•	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	9
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	10
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	11
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	12
•	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	
1	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	13
2	ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	14
3	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	27
4	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	44
5	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ	45
6	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	46
7	ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	46
8	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	46
9	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	46
10	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	47
11	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	47
12	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	48
13	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	48
14	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ ΠΟΥ ΕΠΙΜΕΤΡΩΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΕΣΩ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	50
15	ΔΙΑΚΡΑΤΟΥΜΕΝΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	50
16	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	50
17	ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	51
18	ΛΟΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	52
19	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	52
20	ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ	52
21	ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	53
22	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	54
23	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	56
24	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	56
25	ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	56
26	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	58
27	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	58
28	ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΚΛΕΓΜΕΝΩΝ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ	58
29	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	58
	ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Στην παρούσα έκθεση περιγράφονται συνοπτικά, χρηματοοικονομικές πληροφορίες της Εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ 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.

ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

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.

Μετά την ολοκλήρωση του τρίτου προγράμματος οικονομικής προσαρμογής τον Αύγουστο του 2018, η Ελλάδα εντάχθηκε στον κύκλο συντονισμού της οικονομικής και δημοσιονομικής πολιτικής του Ευρωπαϊκού Εξαμήνου και τώρα καλύπτεται από την ενισχυμένη εποπτεία του κανονισμού (ΕΕ) 472/2013. Σε αυτό το πλαίσιο, ολοκληρώθηκαν εννέα επιτυχημένες και έγκαιρες κριτικές από τον Νοέμβριο του 2018 έως τον Φεβρουάριο του 2021.

Κατά την διάρκεια του 2019 και έως τις αρχές του 2020, οι οίκοι πιστοληπτικής αξιολόγησης Moody's, S&P Global και Fitch είχαν αναβαθμίσει σταδιακά την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας της Ελλάδας στις κλίμακες «B1» (σταθερές προοπτικές), «BB-» (θετικές προοπτικές) και «BB» (θετικές προοπτικές), αντίστοιχα. Τον Απρίλιο του 2020 οι οίκοι πιστοληπτικής αξιολόγησης S&P Global και Fitch επιβεβαίωσαν το μακροπρόθεσμο αξιόχρεο της Ελλάδας στις κλίμακες «BB-» και «BB», αντίστοιχα, αλλά αναθεώρησαν τις προοπτικές σε σταθερές, από θετικές, λόγω των δυσμενών συνεπειών της πανδημίας Covid-19. Το Νοέμβριο 2020, ο οίκος Moody's αναβάθμισε την πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας σε "Ba3" (σταθερές προοπτικές) στη βάση τόσο της διατήρησης του μεταρρυθμιστικού προσανατολισμού το 2020 όσο και των αναπτυξιακών προοπτικών της χώρας τα επόμενα χρόνια.

Το 2019, η Ελλάδα ανέκτησε την πρόσβασή της στις διεθνείς αγορές χρέους με τρεις (3) επιτυχημένες εκδόσεις ομολόγων Ελληνικού Δημοσίου, ενώ το 2020 ολοκληρώθηκαν πέντε ακόμη εκδόσεις ομολόγων Ελληνικού Δημοσίου, σε ιστορικά χαμηλό κόστος. Ταυτόχρονα, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) αποφάσισε τον Μάρτιο του 2020, την επαναφορά της άρσης της ελάχιστης πιστοληπτικής διαβάθμισης για τίτλους που έχει εκδώσει το Ελληνικό Δημόσιο (waiver), ώστε οι τίτλοι αυτοί να καταστούν επιλέξιμοι για αγορά στο πλαίσιο του προγράμματος PEPP της ΕΚΤ.

Το 2019, το πραγματικό Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν (ΑΕΠ) αυξήθηκε κατά 1,9% σε ετήσια βάση, ενώ η βελτίωση στην εμπιστοσύνη των επιχειρήσεων και των καταναλωτών οδήγησαν τον Δείκτη Οικονομικού Συναισθήματος (ESI) σε 105,6 μονάδες (ετήσιος μέσος όρος), το υψηλότερο επίπεδο από το 2007. 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.

Λόγω των δυσμενών μακροοικονομικών εξελίξεων που σχετίζονται με την πανδημία Covid-19, καθώς και των επεκτατικών μέτρων που υιοθετήθηκαν για την αντιμετώπισή του, τόσο το δημοσιονομικό έλλειμμα όσο και το έλλειμμα τρεχουσών συναλλαγών διευρύνθηκαν το 2020. Το ισοζύγιο του κρατικού προϋπολογισμού σε τροποποιημένη ταμειακή βάση, παρουσίασε έλλειμμα € 22,8 δισ. Επιπλέον, το 2020, το έλλειμμα τρεχουσών συναλλαγών άγγιξε τα € 11,2 δισ., κυρίως λόγω της επιδείνωσης του πλεονάσματος ταξιδιωτικών εσόδων. Οι ταξιδιωτικές αποδείξεις μειώθηκαν σε ετήσια βάση κατά 76,5%. Ο δείκτης οικονομικού κλίματος μειώθηκε κατά 9,3 μονάδες το 2020 σε σύγκριση με το 2019, στις 96,4 μονάδες, αντανakλώντας τον αντίκτυπο της κρίσης σε όλους σχεδόν τους τομείς της οικονομικής δραστηριότητας και στις προσδοκίες των καταναλωτών. Το εποχικά προσαρμοσμένο ποσοστό ανεργίας κατά την περίοδο μεταξύ Ιανουαρίου - Δεκεμβρίου 2020 ήταν 16,5% σε σύγκριση με 17,4% την ίδια περίοδο του 2019. Ωστόσο, η αγορά εργασίας επηρεάστηκε από την εφαρμογή ειδικών κανόνων λειτουργίας στις επιχειρήσεις και την προσαρμογή των μέτρων σε προστασία της δημόσιας

υγείας. Το 2020, ο πληθωρισμός ανήλθε σε -1,2% σε ετήσια βάση (2019: 0,3%) αντανakλώντας, μεταξύ άλλων, τον αντίκτυπο της μειωμένης ζήτησης. Η τρέχουσα υγειονομική κρίση βρίσκει την ελληνική αγορά ακινήτων σε μια κρίσιμη περίοδο, δείχνοντας σημαντικά σημάδια ανάκαμψης τα τελευταία τρία (3) χρόνια. Οι τιμές των εμπορικών ακινήτων - όπως φαίνεται από τον δείκτη τιμών γραφείων της Τράπεζας της Ελλάδος - αυξήθηκαν κατά 2,0% σε ετήσια βάση το α' εξάμηνο του 2020. Οι τιμές των οικιστικών ακινήτων - δείκτης τιμών διαμερισμάτων της Τράπεζας της Ελλάδος - αυξήθηκαν κατά 4,2% το 2020 σε ετήσια βάση.

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, που περιλαμβάνουν € 20,9 δισ. σε επιχορηγήσεις και € 12,7 δισ. σε μορφή δανείων. Αυτοί είναι πρόσθετοι πόροι του νέου πολυετούς δημοσιονομικού πλαισίου 2021-2027. Η ελληνική οικονομία αναμένεται να παρουσιάσει ισχυρή ανάπτυξη τα επόμενα χρόνια, ενισχυμένη από τους πόρους της Ευρωπαϊκής Ένωσης (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 πρωταρχικοί παράγοντες κινδύνου για την πορεία της Ελληνικής οικονομίας, τον Ελληνικό τραπεζικό κλάδο αλλά και ειδικότερα για την Εταιρεία αποτελούν οι διεθνείς και εγχώριες συνθήκες στο μακροοικονομικό περιβάλλον και στη χρηματαγορά, κυρίως λόγω των επιπτώσεων του Covid-19. Το βάθος και η διάρκεια της ύφεσης, η ταχύτητα της ανάκαμψης, καθώς και η αποτελεσματική χρήση των κονδυλίων του Ευρωπαϊκού Ταμείου Ανάκαμψης, θα αποτελέσουν αποφασιστικούς παράγοντες που θα καθορίσουν τις μακροπρόθεσμες επιπτώσεις της πανδημίας Covid-19 στην ελληνική οικονομία.

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

Ο κλάδος χρηματοδοτικής μίσθωσης παρουσίασε αύξηση στην αξία των νέων συμβάσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων που υλοποιήθηκαν εντός του 2020 (€535 εκατ.), σε σύγκριση με εκείνες που υλοποιήθηκαν εντός του 2019 (€463,2 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 κυμάνθηκε στα ίδια επίπεδα με αυτά του 2019 (€3,7 δις τα έτη 2020-2019).

Το συνολικό αποθεματικό προβλέψεων ποσού € 134,4 εκατ., καλύπτει το 25% του συνολικού χαρτοφυλακίου (2019: 34%).

Τα καθαρά έσοδα τόκων της Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ανήλθαν στη χρήση 2020 σε € 7,03 εκατ. έναντι € 9,79 εκατ. την προηγούμενη χρήση, το σύνολο των καθαρών συνολικών εσόδων σε € 11,80 εκατ. από € 15,95 εκατ. και τα κέρδη / (ζημίες) προ φόρων και προβλέψεων σε € (1,98) εκατ. έναντι € 9,12 εκατ. το 2019.

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Το σύνολο των Περιουσιακών Στοιχείων της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 596.523 χιλ. έναντι € 751.039 χιλ. το προηγούμενο έτος.

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

Το σύνολο των Υποχρεώσεων της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 484.204 χιλ. έναντι € 634.272 χιλ. την προηγούμενη χρήση. Η Καθαρή Θέση ανέρχεται στο ποσό των € 112.319 χιλ. έναντι των € 116.767 χιλ. το προηγούμενο έτος.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Δείκτης Οικονομικής Διάρθρωσης

Ο δείκτης Συνόλου Ιδίων Κεφαλαίων προς τις Συνολικές Υποχρεώσεις ανέρχεται σε 23,19% την 31 Δεκεμβρίου 2020 έναντι 18,41% την 31 Δεκεμβρίου 2019.

Δείκτης Απόδοσης και Αποδοτικότητας

Ο δείκτης Αποτελέσματα προ Φόρων προς Ίδια Κεφάλαια ανέρχεται σε -2,93% την 31 Δεκεμβρίου 2020 έναντι 20,34% την 31 Δεκεμβρίου 2019.

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας

Ο Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας ανέρχεται σε 24,46% την 31 Δεκεμβρίου 2020 έναντι 20,31% την 31 Δεκεμβρίου 2019.

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

Δείκτης Ρευστότητας

Ο δείκτης Συνολικές Απαιτήσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις μετά από προβλέψεις προς Σύνολο Δανείων, Προμηθευτών και Λοιπών Υποχρεώσεων ανέρχεται σε 84,35% την 31 Δεκεμβρίου 2020 έναντι 80,79% την 31 Δεκεμβρίου 2019.

Επιπλέον παρουσιάζονται οι κάτωθι χρήσιμες πληροφορίες:

(α) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

Την 31 Δεκεμβρίου 2020, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 104,5 εκατ. διαιρούμενο σε 4.195.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 24,92 εκάστη. Μοναδική μέτοχος είναι η Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία.

Το σύνολο (100%) των μετοχών της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές και αδιαίρετες και δεν υπάρχουν ειδικές κατηγορίες μετοχών. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που συνοδεύουν τις μετοχές, είναι αυτά που προβλέπονται από τον Ν. 4548/2018.

(β) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας.

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

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

Μοναδική μέτοχος είναι η Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία, με ποσοστό 100%.

(δ) Κάτοχοι μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υπάρχουν μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

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

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

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

Δεν υπάρχουν συμφωνίες μετόχων.

(ζ) Κανόνες διορισμού / αντικατάστασης μελών Δ.Σ. και τροποποίησης Καταστατικού εφόσον διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Ν. 4548/2018.

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

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

Δεν υφίσταται.

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

Δεν υφίστανται.

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

Δεν υφίστανται.

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

Για το παραπάνω γίνεται αναφορά στις Σημειώσεις 2.2 έως και 2.23 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2020.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

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

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (επιτόκια, συναλλαγματικές ισοτιμίες), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το μεγαλύτερο μέρος των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας αφορά σε απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις, αποθέματα και μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα, ενώ των υποχρεώσεων αφορά στην έκδοση ομολογιακών δανείων προς την Τράπεζα Πειραιώς. Στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων της Εταιρείας με 31/12/2020 εμφανίζονται μειωμένα σε σχέση με την 31/12/2019 καθότι τον 12/2020 έγινε λύση και κατάργηση της προσυμφωνίας μεταξύ της μητρικής Τράπεζα Πειραιώς και της Εταιρείας περί μεταβίβασης δικαιωμάτων και υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης απορρέουσες από τη συμφωνία που συνάφθηκε στις 26/03/2013 μεταξύ Κυπριακής Τράπεζας και της Τράπεζα Πειραιώς και κατά συνέπεια τα ανωτέρω στοιχεία μεταφέρθηκαν εκτός Εταιρείας. 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.

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

Η Εταιρεία αποδίδει μεγάλη σημασία στη διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου, επομένως οι μισθωτές της υπόκεινται εξ αρχής σε διαδικασίες πιστοληπτικής αξιολόγησής τους.

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

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

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

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

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Στο τέλος του 2020 η Εταιρεία είχε χρηματοδότηση ύψους € 474.306 χιλ. από την μητρική Τράπεζα Πειραιώς (2019: € 509.393 χιλ.), γεγονός που υποδεικνύει σημαντική εξάρτηση της χρηματοδοτικής υποστήριξης της Εταιρείας από τη μητρική Εταιρεία αναφορικά με την συνέχιση των εργασιών της.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν θα υπάρξει σημαντική επίπτωση στην καθαρή της θέση το 2021 ούτε θα επηρεαστεί η συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας εξαιτίας της πανδημίας Covid-19.

Η Διοίκηση της μητρικής Τράπεζας έχει αποφανθεί ότι δεν τίθεται θέμα μη στήριξης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την ελληνική οικονομία, την πρόσβαση της μητρικής Τράπεζας στο Ευρωσύστημα καθώς και τους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας της Εταιρείας και του Ομίλου της μητρικής Τράπεζας κατά την 31 Δεκεμβρίου του 2020. 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) όσο και τη ρευστότητα της Εταιρείας και για το λόγο αυτό συνέταξε τις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα

Προσωπικό

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

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

Το προσωπικό της Εταιρείας στις 31/12/2020 ανερχόταν σε 27 εργαζομένους (31/12/2019: 28). Οι σχέσεις της Διοίκησης με το προσωπικό είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

Δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Δεν υπάρχουν.

Απόκτηση Ιδίων Μετοχών

Δεν υπάρχουν.

Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων

Δεν υπάρχουν.

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

Γίνεται αναφορά στη σημείωση 3.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται:

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

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

Τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και η επίπτωση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη στη Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος για την περίοδο 1/1/2020 – 31/12/2020 επεξηγούνται στη σημείωση 25 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Προοπτικές για το 2021

Η Εταιρεία για το 2021 έχει εστιάσει το ενδιαφέρον της στην διαχείριση του ήδη υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της. Σε συνεργασία με την ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING και τον Όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς προωθούνται λύσεις για την βέλτιστη αξιοποίησή του, κυρίως στη διαχείριση πελατών σε καθυστέρηση όσο και στην εκμετάλλευση των ακινήτων της.

Μεταγενέστερα Γεγονότα

Η εταιρία 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 € 247 εκατ. 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.

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, 27η Ιουλίου 2021

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΕΛΕΝΗ Χ. ΒΡΕΤΤΟΥ

ΑΝΔΡΕΑΣ Σ. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ

**Κατάσταση Συνολικών Εσόδων
για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020**

		Από 1 Ιανουαρίου έως	
		31/12/2020	31/12/2019
		μετά από αναμόρφωση	
Σημειώσεις			
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5	18.133	23.162
Χρηματοοικονομικά έξοδα	8	(11.098)	(13.366)
Καθαρά έσοδα / (έξοδα) από τόκους		7.034	9.796
Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	6	4.321	5.093
Λοιπά Έσοδα	7	451	1.060
Σύνολο καθαρών εσόδων		11.806	15.949
Δαπάνες προσωπικού	9	(1.177)	(1.344)
Λοιπά έξοδα	10	(12.577)	(5.469)
Αποσβέσεις		(32)	(13)
(Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων και προβλέψεων		(1.980)	9.123
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) από χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρώνται στην εύλογη αξία	14	(806)	-
Έσοδο / (έξοδο) πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (Κέρδη)/ ζημιές από τροποποίηση χρηματοοικονομικών μέσων που επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος		5.580	129
Κέρδος/(Ζημιά) από επανεκτίμηση ακίνητων στην εύλογη αξία	16	2.451	515
Προβλέψεις απομείωσης ανακτημένων ακινήτων	17	(778)	(2.177)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		(3.299)	23.746
Φόρος εισοδήματος	11, 21	(1.136)	(2.705)
Κέρδη/(Ζημιές) Χρήσεως		(4.435)	21.041
Στοιχεία που δεν θα ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων			
Αναλογιστικά Κέρδη/(ζημιές) λόγω του τροποποιημένου ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους»		(17)	(18)
Φόροι που αντιστοιχούν στα αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)		4	3
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους		(13)	(15)
Συνολικό εισόδημα χρήσεως μετά από φόρους		(4.448)	21.026

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 13 έως 58 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης
της 31 Δεκεμβρίου 2020**

ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Σημειώσεις	31/12/2020	31/12/2019
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	5.066	15.113
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (μετά από προβλέψεις)	13	408.403	512.435
Χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	14	118	-
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	15	87	699
Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία		69	101
Επενδυτικά ακίνητα	16	101.559	108.873
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	21	4.208	5.203
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	17	77.012	108.615
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ		596.523	751.039
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις	19	7.798	122.783
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	20	474.306	509.393
Λοιπές προβλέψεις	18	1.891	1.911
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	22	209	185
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		484.204	634.272
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό Κεφάλαιο	23	104.539	104.539
Διαφορά υπέρ το άρτιο	23	224.268	224.268
Τακτικό αποθεματικό	24	1.685	1.685
Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	24	8	21
Σωρευμένα κέρδη/(ζημιές)		(218.182)	(213.747)
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		112.319	116.767
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		596.523	751.039

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 13 έως 58 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορές υπέρ το άρτιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	Σωρευμένα κέρδη/(ζημιές)	Σύνολο
Υπόλοιπο την						
1^η Ιανουαρίου 2019	104.539	224.268	1.685	35	(234.787)	95.740
Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	-	(15)	-	(15)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως	-	-	-	-	21.041	21.041
Υπόλοιπο την						
31^η Δεκεμβρίου 2019	104.539	224.268	1.685	21	(213.747)	116.767
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2020	104.539	224.268	1.685	21	(213.747)	116.767
Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	-	-	-	(13)	-	(13)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως	-	-	-	-	(4.435)	(4.435)
Υπόλοιπο την						
31^η Δεκεμβρίου 2020	104.539	224.268	1.685	8	(218.182)	112.319

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 13 έως 58 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2020

Ταμειακές Ροές Λειτουργικών δραστηριοτήτων	Σημειώσεις	2020	2019
Κέρδη / Ζημιές χρήσεως προ φόρων		(3.299)	23.746
Πλέον/(μείον) αναπροσαρμογές του κέρδους για: Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία	16	(2.451)	(515)
Αποσβέσεις		32	13
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13	7.766	(16.156)
Προβλέψεις απομείωσης ανακτημένων ακινήτων	17	778	2.177
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις και λοιπά έσοδα	7	-	(56)
Προσαρμογή εύλογης αξίας απαιτήσεων	13	35	15
Λοιπά μη ταμειακά έσοδα/έξοδα	7	(239)	849
Έσοδα από τόκους απομειωμένων απαιτήσεων		(7.278)	(2.921)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	8	11.098	13.366
Μείωση / (αύξηση) από απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13,16,17	92.688	22.569
(Μείωση) / αύξηση από προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	(115.005)	(1.085)
Μείωση / (αύξηση) από λοιπά περιουσιακά στοιχεία	17	10.661	11.765
Σύνολο εισροών / (εκροών) Λειτουργικών Δραστηριοτήτων		(5.214)	53.768
Ταμειακές Ροές Επενδυτικών δραστηριοτήτων			
Πώληση / Διάθεση, Μείωση ακινήτων		30.254	14.970
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		30.254	14.970
Ταμειακές Ροές Χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων			
Αποπληρωμή ομολογιακών δανείων	20	(35.087)	(90.551)
Σύνολο εισροών / (εκροών) Χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων		(35.087)	(90.551)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(10.047)	(21.813)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		15.113	36.926
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	12	5.066	15.113

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 13 έως 58 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

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

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, η οποία στις 31/12/2020 συμμετείχε στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 100%. Στις 27/08/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. (εφεξής η "Τράπεζα" ή η "Διασπώμενη") ενέκρινε σχέδιο σύμβασης για την διάσπαση της Τράπεζας με απόσχιση του κλάδου τραπεζικής δραστηριότητας της και σύσταση νέας εταιρείας -πιστωτικού ιδρύματος (εφεξής η "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 καταχώρηση στο Γ.Ε.ΜΗ ιδρύθηκε, την 30/12/2020, η εδρεύουσα στον Δήμο Αθηναίων Επωφελούμενη εταιρεία με την επωνυμία "ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", η οποία υποκαθιστά, ως καθολική διάδοχος, τη Διασπώμενη, στο σύνολό της εισφερόμενης σε αυτήν περιουσίας, 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 αρθ.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 έχει έδρα της τον Δήμο του Αμαρουσίου και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Βασ. Σοφίας 1. Η διάρκεια της Εταιρείας έχει ορισθεί 99ετής. Μητρική Εταιρεία της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε με ποσοστό 100% είναι στις 31 Δεκεμβρίου 2020 η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, της οποίας η μητρική της είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι www.piraeusleases.gr

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

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

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

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

Στις 27 Ιουλίου 2015 υπογράφηκε τριμερές ιδιωτικό συμφωνητικό με το οποίο επικυρώνονται οι όροι των προηγούμενων συμφωνιών και συμφωνητικών. Στο ιδιωτικό συμφωνητικό περιλαμβάνονται και όροι που αφορούν στις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις οι οποίες είχαν αρχικά δημιουργηθεί από την Εταιρεία και οι οποίες είχαν μεταφερθεί στην Τράπεζα Πειραιώς με την 26/3/2013 συμφωνία Πώλησης και Μεταφοράς Περιουσιακών Στοιχείων που υπογράφηκε μεταξύ της Τράπεζας Κύπρου και της Τράπεζας Πειραιώς. Ειδικότερα και με βάση αυτό το ιδιωτικό συμφωνητικό, οι κίνδυνοι και τα οφέλη που απορρέουν από τις απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων που είχαν μεταφερθεί κατά την 26/3/2013 στην Τράπεζα Πειραιώς, μεταφέρονται πλέον στην Πειραιώς Χρηματοδοτικές μισθώσεις Μ.Α.Ε.

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

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

Τέλος και στο ίδιο πλαίσιο, επανήλθε και το προσωπικό της Εταιρείας το οποίο πλέον ανέρχεται σε 27 άτομα κατά την 31/12/2020.

Εντός του 2017 συνάφθηκε συμφωνία μέσω ιδιωτικού συμφωνητικού μεταξύ της μητρικής Τράπεζα Πειραιώς και της Εταιρείας περί μεταβίβασης δικαιωμάτων και υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης απορρέουσες από τη συμφωνία που συνάφθηκε στις 26/03/2013 μεταξύ Κυπριακής Τράπεζας και της Τράπεζα Πειραιώς. Εντός του 2020 επήλθε λύση και κατάργηση του ανωτέρω και κατά συνέπεια τα ανωτέρω στοιχεία μεταφέρθηκαν εκτός Εταιρείας.

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

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου από 17/06/2020 έως σήμερα

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

Η θητεία των παραπάνω μελών λήγει την 30/10/2022.

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

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

2. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

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

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Η κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από την Διοίκηση στην διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερόμενα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχομένων απαιτήσεων

και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά την διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

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

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

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρεία για τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2019 και 2020, αφού ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων, οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν, όπου παρατίθενται στη σημείωση 2.2, Νέα πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις.

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.

Μετά την ολοκλήρωση του τρίτου προγράμματος οικονομικής προσαρμογής τον Αύγουστο του 2018, η Ελλάδα εντάχθηκε στον κύκλο συντονισμού της οικονομικής και δημοσιονομικής πολιτικής του Ευρωπαϊκού Εξαμήνου και τώρα καλύπτεται από την ενισχυμένη εποπτεία του κανονισμού (ΕΕ) 472/2013. Σε αυτό το πλαίσιο, ολοκληρώθηκαν εννέα επιτυχημένες και έγκαιρες κριτικές από τον Νοέμβριο του 2018 έως τον Φεβρουάριο του 2021.

Κατά την διάρκεια του 2019 και έως τις αρχές του 2020, οι οίκοι πιστοληπτικής αξιολόγησης Moody's, S&P Global και Fitch είχαν αναβαθμίσει σταδιακά την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας της Ελλάδας στις κλίμακες «B1» (σταθερές προοπτικές), «BB-» (θετικές προοπτικές) και «BB» (θετικές προοπτικές), αντίστοιχα. Τον Απρίλιο του 2020 οι οίκοι πιστοληπτικής αξιολόγησης S&P Global και Fitch επιβεβαίωσαν το μακροπρόθεσμο αξιόχρεο της Ελλάδας στις κλίμακες «BB- » και «BB», αντίστοιχα, αλλά αναθεώρησαν τις προοπτικές σε σταθερές, από θετικές, λόγω των δυσμενών συνεπειών της πανδημίας Covid-19. Το Νοέμβριο 2020, ο οίκος Moody's αναβάθμισε την πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας σε "Ba3" (σταθερές προοπτικές) στη βάση τόσο της διατήρησης του μεταρρυθμιστικού προσανατολισμού το 2020 όσο και των αναπτυξιακών προοπτικών της χώρας τα επόμενα χρόνια.

Το 2019, η Ελλάδα ανέκτησε την πρόσβασή της στις διεθνείς αγορές χρέους με τρεις (3) επιτυχημένες εκδόσεις ομολόγων Ελληνικού Δημοσίου, ενώ το 2020 ολοκληρώθηκαν πέντε ακόμη εκδόσεις ομολόγων Ελληνικού Δημοσίου, σε ιστορικά χαμηλό κόστος. Ταυτόχρονα, η ΕΚΤ αποφάσισε τον Μάρτιο του 2020, την επαναφορά της άρσης της ελάχιστης πιστοληπτικής διαβάθμισης για τίτλους που έχει εκδώσει το Ελληνικό Δημόσιο (waiver), ώστε οι τίτλοι αυτοί να καταστούν επιλέξιμοι για αγορά στο πλαίσιο του προγράμματος PEPP της ΕΚΤ.

Το 2019, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 1,9% σε ετήσια βάση, ενώ η βελτίωση στην εμπιστοσύνη των επιχειρήσεων και των καταναλωτών οδήγησαν τον Δείκτη Οικονομικού Συναισθήματος (ESI) σε 105,6 μονάδες (ετήσιος μέσος όρος), το υψηλότερο επίπεδο από το 2007. 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.

Λόγω των δυσμενών μακροοικονομικών εξελίξεων που σχετίζονται με την επιδημία Covid-19, καθώς και των επεκτατικών μέτρων που υιοθετήθηκαν για την αντιμετώπισή του, τόσο το δημοσιονομικό έλλειμμα όσο και το έλλειμμα τρεχουσών συναλλαγών διευρύνθηκαν το 2020. Το ισοζύγιο του κρατικού προϋπολογισμού σε τροποποιημένη ταμειακή βάση, παρουσίασε έλλειμμα € 22,8 δισ. Επιπλέον, το 2020, το έλλειμα τρεχουσών συναλλαγών άγγιξε τα € 11,2 δισ., κυρίως λόγω της επιδείνωσης του πλεονάσματος ταξιδιωτικών εσόδων. Οι ταξιδιωτικές αποδείξεις μειώθηκαν σε ετήσια βάση κατά 76,5%. Ο δείκτης οικονομικού κλίματος μειώθηκε κατά

-9,3 μονάδες το 2020 σε σύγκριση με το 2019, στις 96,4 μονάδες, αντανakλώντας τον αντίκτυπο της κρίσης σε όλους σχεδόν τους τομείς της οικονομικής δραστηριότητας και στις προσδοκίες των καταναλωτών. Το εποχικά προσαρμοσμένο ποσοστό ανεργίας κατά την περίοδο μεταξύ Ιανουαρίου - Δεκεμβρίου 2020 ήταν 16,5% σε σύγκριση με 17,4% την ίδια περίοδο του 2019. Ωστόσο, η αγορά εργασίας επηρεάστηκε από την εφαρμογή ειδικών κανόνων λειτουργίας στις επιχειρήσεις και την προσαρμογή των μέτρων σε προστασία της δημόσιας υγείας. Το 2020, ο πληθωρισμός ανήλθε σε -1,2% σε ετήσια βάση (2019: 0,3%) αντανakλώντας, μεταξύ άλλων, τον αντίκτυπο της μειωμένης ζήτησης. Η τρέχουσα υγειονομική κρίση βρίσκει την ελληνική αγορά ακινήτων σε μια κρίσιμη περίοδο, δείχνοντας σημαντικά σημάδια ανάκαμψης τα τελευταία τρία (3) χρόνια. Οι τιμές των εμπορικών ακινήτων - όπως φαίνεται από τον δείκτη τιμών γραφείων της Τράπεζας της Ελλάδος - αυξήθηκαν κατά 2,0% σε ετήσια βάση το α' εξάμηνο του 2020. Οι τιμές των οικιστικών ακινήτων - δείκτης τιμών διαμερισμάτων της Τράπεζας της Ελλάδος - αυξήθηκαν κατά 4,2% το 2020 σε ετήσια βάση.

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, που περιλαμβάνουν € 20,9 δισ. σε επιχορηγήσεις και € 12,7 δισ. σε μορφή δανείων. Αυτοί είναι πρόσθετοι πόροι του νέου πολυετούς δημοσιονομικού πλαισίου 2021-2027. 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 πρωταρχικοί παράγοντες κινδύνου για την πορεία της Ελληνικής οικονομίας, τον Ελληνικό τραπεζικό κλάδο αλλά και ειδικότερα για τον Όμιλο αποτελούν οι διεθνείς και εγχώριες συνθήκες στο μακροοικονομικό περιβάλλον και στη χρηματαγορά, κυρίως λόγω των επιπτώσεων του Covid-19. Το βάθος και η διάρκεια της ύφεσης, η ταχύτητα της ανάκαμψης, καθώς και η αποτελεσματική χρήση των κονδυλίων του Ευρωπαϊκού Ταμείου Ανάκαμψης, θα αποτελέσουν αποφασιστικούς παράγοντες που θα καθορίσουν τις μακροπρόθεσμες επιπτώσεις της πανδημίας Covid-19 στην ελληνική οικονομία.

2.1.1 Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Στο τέλος του 2020 η Εταιρεία είχε χρηματοδότηση ύψους € 474.306 χιλ. από την μητρική Τράπεζα Πειραιώς (2019: € 509.393 χιλ.), γεγονός που υποδεικνύει σημαντική εξάρτηση της χρηματοδοτικής υποστήριξης της Εταιρείας από τη μητρική Εταιρεία αναφορικά με την συνέχιση των εργασιών της.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν θα υπάρξει σημαντική επίπτωση στην καθαρή της θέση το 2021 ούτε θα επηρεαστεί η συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας εξαιτίας της πανδημίας Covid-19.

Η Διοίκηση της μητρικής Τράπεζας έχει αποφανθεί ότι δεν τίθεται θέμα μη στήριξης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την ελληνική οικονομία, την πρόσβαση της μητρικής Τράπεζας στο Ευρωσύστημα καθώς και τους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας της Εταιρείας και του Ομίλου της μητρικής Τράπεζας κατά την 31 Δεκεμβρίου του 2020. Επομένως και παρά τη σημαντική εξάρτηση της Εταιρείας από τη Μητρική η Διοίκηση πιστεύει ότι η Εταιρεία είναι σε θέση να υποστηρίξει με την ρευστότητα της τα επιχειρηματικά της σχέδια κατά την τρέχουσα διαχειριστική χρήση (2021) και για το λόγο αυτό συνέταξε τις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, γεγονός που ενισχύεται από την ανανέωση της διάρκειας των δανείων της εταιρείας από την μητρική εταιρεία.

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 Ακινήτοποιήσεις». Η τροποποίηση απαγορεύει την αφαίρεση από το κόστος των ενσώματων ακινήτοποιήσεων ποσών που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Αντ' αυτού, τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος 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. Το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας είναι το Ευρώ.

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

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

2.4 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

2.5 Αναγνώριση εσόδων

Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα

Τα έσοδα προέρχονται από τοκοφόρα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, από πώληση παγίων, από λειτουργικές μισθώσεις, από παροχή υπηρεσιών, καθαρά από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, και εκπτώσεις. Τα έσοδα από τόκους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού αναγνωρίζονται όταν είναι πιθανό ότι οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το ποσό μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Τα έσοδα και έξοδα τόκων αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων για όλα τα τοκοφόρα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, εφαρμόζοντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

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

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

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

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

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

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

2.6 Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών

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

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

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

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

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

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

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

Για τις απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 εμπράγματες εξασφαλίσεις.

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

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο, το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί και η μείωση σχετίζεται με 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 παρούσα 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 ζημιές 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 τα γήπεδα και κτίρια που κατέχονται από την Εταιρεία για εκμίσθωση και για απόκτηση υπεραξίας (ΔΛΠ40). 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. Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

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

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

- α) το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από τη μίσθωση,
- β) τυχόν καταβληθέντα μισθώματα, αφαιρουμένων οποιονδήποτε κινήτρων στα συμβόλαια μίσθωσης που ελήφθησαν,
- γ) τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες του μισθωτή και

δ) την εκτίμηση του κόστους με το οποίο θα επιβαρυνθεί ο μισθωτής προκειμένου να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει τον χώρο όπου έχει αρχικά τοποθετηθεί ή να επαναφέρει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μίσθωσης.

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

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

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, η παρούσα αξία των υποχρεώσεων από μισθώσεις ανέρχεται σε € 49 χιλ. για την Εταιρεία (31 Δεκεμβρίου 2019: € 78 χιλ.). Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις (Σημείωση 19)».

Παρατίθεται σχετικός πίνακας:

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	2020	2019
Μέχρι ένα έτος	30	30
Από 1 έτος έως 5 έτη	<u>19</u>	<u>48</u>
Σύνολο καθαρών υποχρεώσεων από μισθώσεις	49	78

Ποσά αναγνωρισθέντα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος

Τόκοι Μισθώσεων	-	-
Αποσβέσεις εκμισθωμένων παγίων στοιχείων	30	6

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.

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 κυρίως 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 καθώς και λοιπές απαιτήσεις.

Τα περιουσιακά 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 λοιπών συνολικών εσόδων ("FVTOCI")

Κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία δύναται να επιλέξει αμετάκλητα να παρουσιάσουν στα λοιπά συνολικά έσοδα μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία μίας επένδυσης σε συμμετοχικούς τίτλους στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 9, οι οποίοι δεν διακρατούνται για εμπορικούς σκοπούς. Η επιλογή αυτή λαμβάνεται κατά περίπτωση.

Επιπλέον, οι συμμετοχικοί τίτλοι που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων («FVTOCI») δεν υπόκεινται σε απομείωση και τα συσσωρευμένα κέρδη και οι ζημίες που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα δεν αναταξινομούνται στη συνέχεια στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων, αλλά μπορεί να αναταξινομούνται στα αποτελέσματα εις νέο.

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.

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 ανακύκλιση 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. 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.

2.23 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη απεικονίζονται στη Σημείωση 25.

3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

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

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

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

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

3.1 Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

3.2 Διαχείριση πιστωτικού κινδύνου

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

Όπως αναφέρεται στην σημείωση 1. Γενικές Πληροφορίες, εντός του 2017 συνάφθηκε προσυμφωνία μέσω ιδιωτικού συμφωνητικού μεταξύ της μητρικής Τράπεζα Πειραιώς και της Εταιρείας περί μεταβίβασης δικαιωμάτων και υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης απορρέουσες από τη συμφωνία που συνάφθηκε στις 26/03/2013 μεταξύ Κυπριακής Τράπεζας και της Τράπεζα Πειραιώς. Τον Δεκέμβριο του 2020 επήλθε λύση και κατάργηση του ανωτέρω και κατά συνέπεια τα ανωτέρω στοιχεία μεταφέρθηκαν εκτός Εταιρείας και ως εκ τούτου την 31/12/2020 δεν εμφανίζονται ποσά στην κατηγορία απομειωμένων ή δημιουργημένων με απομειωμένη πιστωτική αξία (Purchased or originated credit impaired/ POCI).

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα υπόλοιπα προ προβλέψεων των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος την 31/12/2020 και 31/12/2019:

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3		POCI		Σύνολο
31/12/2020			Συλλογική βάση	Ατομική βάση	Συλλογική βάση	Ατομική βάση	
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	121.156	89.348	49.969	282.296	-	-	542.769

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

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

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

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

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

Παρακολούθηση ύψους τρέχουσας έκθεσης πιστωτικού κινδύνου

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

Διαγραφές

Σύμφωνα με τις προβλέψεις του Δ.Π.Χ.Α. 9 η μικτή λογιστική αξία των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος μπορεί να μειωθεί απευθείας όταν δεν υφίσταται βάσιμη προσδοκία επανάκτησης του ανοίγματος στο σύνολο ή σε ένα μέρος αυτού. Η Εταιρεία αφού έχει εξαντλήσει τις δικαστικές και λοιπές διαδικασίες για την είσπραξη των απαιτήσεων της και βάσιμα εκτιμά ότι αυτές είναι ανεπίδεκτες είσπραξης, προβαίνει σε διαγραφές επισφαλών απαιτήσεων έναντι των σχετικών προβλέψεων που έχουν ληφθεί για την απομείωση της αξίας τους, μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Για τον λόγο αυτό, η Εταιρεία προχωρά σε λογιστικές διαγραφές στις ανωτέρω περιπτώσεις είτε στο σύνολο είτε μερικώς. Παρά αυτές τις λογιστικές διαγραφές τα συγκεκριμένα ανοίγματα συνεχίζουν να υπόκεινται σε μέτρα αναγκαστικής εκτέλεσης. Το ποσό απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος το οποίο διεγράφη κατά τη διάρκεια του 2020 ανήλθε σε € 11.898 χιλ. (2019: € 25.712 χιλ.).

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	
31/12/2020	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες (ECL) 12μήνου	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες (ECL) καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Απομειωμένης πιστωτικής αξίας αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες κατά την αρχική αναγνώριση απομειωμένης πιστωτικής αξίας καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	121.156	89.348	332.265	-	542.769
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων προ προβλέψεων σε πελάτες	121.156	89.348	332.265	-	542.769
Μείον: Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	(383)	(4.904)	(129.079)	-	(134.366)
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος	120.773	84.444	203.186	-	408.403

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	
31/12/2019	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες (ECL) 12μήνου	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες (ECL) καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Απομειωμένης πιστωτικής αξίας αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες κατά την αρχική αναγνώριση απομειωμένης πιστωτικής αξίας καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	100.447	99.597	382.033	192.898	774.975
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων προ προβλέψεων σε πελάτες	100.447	99.597	382.033	192.898	774.975
Μείον: Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	(460)	(1.845)	(135.534)	(124.701)	(262.540)
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος	99.987	97.752	246.499	68.197	512.435

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	118.352	2.804	89.348	332.265	394.471
Σύνολο	118.352	2.804	89.348	332.265	394.471

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

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	295.936	46.601	51.292	1.631	8.702	11.461	127.146	542.769
Σύνολο	295.936	46.601	51.292	1.631	8.702	11.461	127.146	542.769
Αξία εξασφαλίσεων	263.025	37.479	42.224	961	6.449	3.155	41.179	394.471

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	273.017	93.751	133.624	3.358	1.582	21.430	248.212	747.974
Σύνολο	273.017	93.751	133.624	3.358	1.582	21.430	248.212	747.974
Αξία εξασφαλίσεων	236.036	79.644	101.010	2.031	1.149	8.414	57.029	485.314

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

Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος							
31/12/2020	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3		POCI		Σύνολο
			Συλλογική βάση	Ατομική βάση	Συλλογική βάση	Ατομική βάση	
Απαιτήσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών	121.156	89.348	49.969	282.296	-	-	542.769
Χρηματοοικονομικά ιδρύματα	-	-	5	-	-	-	5
Βιομηχανία/ Βιοτεχνία	2.162	5.288	8.660	24.609	-	-	40.718
Κατασκευές	3.946	1.696	10.057	40.283	-	-	55.983
Εταιρείες Ακινήτων	10.963	30.730	487	80.810	-	-	122.989
Χονδρεμπόριο & λιανεμπόριο	13.997	9.592	6.649	26.100	-	-	56.339
Ξενοδοχεία	83.995	34.831	1.121	94.252	-	-	214.198
Γεωργία	9	221	402	0	-	-	632
Ενέργεια	-	-	179	262	-	-	441
Μεταφορές & Εφοδιαστική Αλυσίδα	4.247	1	11.101	3.053	-	-	18.402
Λοιποί κλάδοι	1.837	6.989	11308	12.926	-	-	33.060
Δημόσιος Τομέας	-	-	-	-	-	-	0
Σύνολο	121.156	89.348	49.969	282.296	-	-	542.769

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

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

Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος					
31/12/2020	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Ισχυρή	118.352	-	-	-	118.352
Προτεινόμενη	2.804	-	-	-	2.804
Προσωρινή καθυστέρηση	-	89.348	-	-	89.348
Σε αθέτηση	-	-	332.265	-	332.265
Σύνολο Μεικτού Υπολοίπου	121.156	89.348	332.265	-	542.769
Ισχυρή	(381)	-	-	-	(381)
Προτεινόμενη	(2)	-	-	-	(2)
Προσωρινή καθυστέρηση	-	(4.903)	-	-	(4.903)
Σε αθέτηση	-	-	(129.079)	-	(129.079)
Σύνολο Πρόβλεψης	(383)	(4.903)	(129.079)	-	(134.365)
Σύνολο Υπολοίπου	120.773	84.444	203.186	-	408.403
Διακρατούμενες εξασφαλίσεις	116.601	74.361	203.509	-	394.471

Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος					
31/12/2019	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Ισχυρή	81.759	-	-	-	81.759
Προτεινόμενη	18.687	-	-	-	18.687
Προσωρινή καθυστέρηση	-	99.597	-	-	99.597
Σε αθέτηση	-	-	382.033	192.898	574.931
Σύνολο Μεικτού Υπολοίπου	100.446	99.597	382.033	192.898	774.974
Ισχυρή	(391)	-	-	-	(391)
Προτεινόμενη	(69)	-	-	-	(69)
Προσωρινή καθυστέρηση	-	(1.845)	-	-	(1.845)
Σε αθέτηση	-	-	(135.534)	(124.701)	(260.235)
Σύνολο Πρόβλεψης	(460)	(1.845)	(135.534)	(124.701)	(262.540)
Σύνολο Υπολοίπου	99.986	97.752	246.499	68.197	512.434
Διακρατούμενες εξασφαλίσεις	87.859	86.506	244.423	66.525	485.313

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

Κίνηση υπολοίπων προ προβλέψεων					
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία την 1/1/2020	100.447	99.779	381.833	192.915	774.974
Προσαρμογές	(14.422)	(4.403)	-	(183.562)	(202.387)
Λοιπές χρεώσεις στο μικτό υπόλοιπο	461	4.559	23	-	5.043
Νέα περιουσιακά στοιχεία δημιουργημένα ή αποκτηθέντα	6.735	-	-	-	6.735
Λοιπά υπόλοιπα Μεικτής λογιστικής αξίας/ Αποπληρωμές	(12.694)	(1.653)	(23.278)	151	(37.474)
Μεταφορά στο/ (από) διακρατούμενο προς πώληση χαρτοφυλάκιο	-	-	(1.700)	-	(1.700)
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 2	(19.672)	19.672	-	-	0
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 3	(1.805)	0	1.805	-	0
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 1	63.875	(63.875)	0	-	0
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 3	-	(12.246)	12.246	-	0
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 1	-	-	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 2	-	52.002	(52.002)	-	0
Τόκος βάσει προσέγγισης ITG	-	(4.186)	8.477	5.342	9.633
Διαγραφές	-	-	(1.520)	(10.380)	(11.900)
Διαγραφές τόκου βάσει της προσέγγισης ITG	-	(301)	(7.018)	(5.696)	(13.015)
Λοιπές κινήσεις	(1.768)	-	13.398	1.228	12.858
Την 31/12/2020	121.156	89.348	332.265	0	542.767

	Κίνηση πρόβλεψης				
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Συσσωρευμένες προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών την 31/12/2019	460	1.864	135.905	124.310	262.540
Νέα επιμέτρηση λόγω πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ9	-	-	-	-	-
Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών την 1/1/2020	460	1.864	135.905	124.310	262.540
Προσαρμογές	(137)	(356)	-	(112.902)	(113.395)
Προβλέψεις νέων περιουσιακά στοιχείων δημιουργημένων ή αποκτηθέντων	-	-	-	-	-
Μεταφορά στο διακρατούμενο προς πώληση χαρτοφυλάκιο	-	-	(1.700)	-	(1.700)
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 2	(27)	27	-	-	0
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 3	(13)	0	13	-	0
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 1	83	(83)	-	-	0
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 3	-	(153)	153	-	0
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 1	-	-	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 2	-	4.513	(4.513)	-	0
Ζημιές απομείωσης για την περίοδο (κατάσταση αποτελεσμάτων)	18	41	7.858	(150)	7.767
Τόκος βάσει προσέγγισης ITG	-	54	4.638	4.590	9.282
Διαγραφή ζημιών απομείωσης από δάνεια και χορηγήσεις	-	-	(1.520)	(10.378)	(11.898)
Διαγραφές τόκου βάσει της προσέγγισης ITG	-	(301)	(7.018)	(5.696)	(13.015)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-
Λοπές κινήσεις	-	-	(5.440)	226	(5.214)
Την 31/12/2020	383	5.608	128.375	0	134.366

	Κίνηση υπολοίπων προ προβλέψεων				
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία την 1/1/2019	96.637	146.735	445.056	214.336	902.764
Λουπές χρεώσεις στο μικτό υπόλοιπο	-	-	-	-	-
Νέα περιουσιακά στοιχεία δημιουργημένα ή αποκτηθέντα	3.545	358	1.902	-	5.805
Λοιπά υπόλοιπα Μεικτής λογιστικής αξίας/ Αποπληρωμές	(28.649)	(17.534)	(16.792)	(3.872)	(66.847)
Μεταφορά στο/ (από) διακρατούμενο προς πώληση χαρτοφυλάκιο	-	-	(40.398)	-	(40.398)
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 2	(6.531)	6.531	-	-	0
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 3	(16.733)	0	16.733	-	0
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 1	52.089	(52.089)	0	-	0
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 3	-	(27.181)	27.181	-	0
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 1	83	-	(83)	-	0
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 2	-	43.067	(43.067)	-	0
Τόκος βάσει προσέγγισης ITG	7	16	9.275	7.596	16.894
Διαγραφές	-	-	(8.401)	(17.311)	(25.712)
Διαγραφές τόκου βάσει της προσέγγισης ITG	-	(304)	(9.488)	(7.851)	(17.643)
Λοπές κινήσεις	-	(3)	114	-	111
Την 31/12/2019	100.448	99.596	382.032	192.898	774.974

Κίνηση πρόβλεψης					
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Συσσωρευμένες προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών την 31/12/2018	1.251	3.699	199.181	144.597	348.728
Νέα επιμέτρηση λόγω πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ9	-	-	-	-	-
Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών την 1/1/2019	1.251	3.699	199.181	144.597	348.728
Μεταφορά από διακρατούμενο προς πώληση χαρτοφυλάκιο	-	-	(39.699)	-	(39.699)
Μεταφορά στο διακρατούμενο προς πώληση χαρτοφυλάκιο	-	-	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 2	(23)	23	-	-	0
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 3	(40)	-	40	-	0
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 1	220	(220)	-	-	0
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 3	-	(1.706)	1.706	-	0
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 1	-	-	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 2	-	7.945	(7.945)	-	0
Ζημιές απομείωσης για την περίοδο (κατάσταση αποτελεσμάτων)	(948)	(7.895)	(5.624)	(1.688)	(16.155)
Τόκος βάσει προσέγγισης ITG	-	-	6.505	6.694	13.199
Διαγραφή ζημιών απομείωσης από δάνεια και χορηγήσεις	-	-	(8.401)	(17.311)	(25.712)
Διαγραφές τόκου βάσει της προσέγγισης ITG	-	-	(9.488)	(7.851)	(17.339)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-
Λοπές κινήσεις	(1)	(1)	(741)	260	(483)
Την 31/12/2019	460	1.845	135.534	124.701	262.540

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 31η 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.

		Μέγιστη Έκθεση	
Έκθεση πιστωτικού κινδύνου στοιχείων εντός της κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης		31 Δεκεμβρίου 2020	31 Δεκεμβρίου 2019
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων			
- Μικρομεσαίες επιχειρήσεις		426.225	617.886
- Μεγάλες επιχειρήσεις		116.543	157.088
Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα		5.066	15.113
Κατά την 31 Δεκεμβρίου		547.834	790.087

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	464.944	641.381
Μηχανήματα	23.699	46.465
Αυτοκίνητα ΙΧ	4.119	5.866
Φορτηγά	29.010	50.528
Λοιπός εξοπλισμός	20.997	30.734
Σύνολο	542.769	774.974
Μείον: προβλέψεις για απομείωση αξίας	134.366	262.540
Μετά προβλέψεων	408.403	512.435

Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος					
31/12/2020	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	121.156	89.348	332.265	-	542.769
Σύνολο	121.156	89.348	332.265	-	542.769
Αξία εξασφαλίσεων	116.601	74.361	203.509	-	394.471

		Εύλογη αξία εξασφαλίσεων				
31/12/2020		Είδος εξασφάλισης				
		Εξασφάλιση με ακίνητα	Χρηματοοικονομική εξασφάλιση	Λοιπές εξασφαλίσεις	Συνολική αξία εξασφαλίσεων	
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος		376.613	3.548	14.310	394.471	
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος		376.613	3.548	14.310	394.471	
	Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος					
31/12/2019		Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων		100.447	99.597	382.033	192.898	774.974
Σύνολο		100.447	99.597	328.033	192.898	774.974
Αξία εξασφαλίσεων		87.859	86.506	244.424	66.525	485.314

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

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

Εύλογη αξία εξασφαλίσεων για απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών Σταδίου 3 στο αποσβέσιμο				
31/12/2020	Είδος εξασφάλισης			
	Εξασφάλιση με ακίνητα	Χρηματοοικονομική εξασφάλιση	Λοιπές εξασφαλίσεις	Συνολική αξία εξασφαλίσεων
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	186.692	3.502	13.314	203.509
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	186.692	3.502	13.314	203.509

Εύλογη αξία εξασφαλίσεων για απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών Σταδίου 3 στο αποσβέσιμο κόστος				
31/12/2019	Είδος εξασφάλισης			
	Εξασφάλιση με ακίνητα	Χρηματοοικονομική εξασφάλιση	Λοιπές εξασφαλίσεις	Συνολική αξία εξασφαλίσεων
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	224.852	3.517	16.054	244.423
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	224.852	3.517	16.054	244.423

3.3 Ρυθμίσεις

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

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

Ανάλυση ρυθμίσεων απαιτήσεων Χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος, με βάση την πιστωτική τους ποιότητα			
31/12/2020	Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος	Ρυθμισμένες Απαιτήσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος	% Ρυθμισμένων Απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος
Στάδιο 1	121.156	-	-
Στάδιο 2	89.348	53.077	59,41%
Στάδιο 3	332.265	195.706	58,90%
ΡΟCI	-	-	-
Συνολική μεικτή αξία	542.769	248.783	45,84%
Πρόβλεψη Στάδιο 1	(383)	-	-
Πρόβλεψη Στάδιο 2	(4.904)	(4.077)	83,14%
Πρόβλεψη Στάδιο 3	(129.079)	(35.998)	27,89%
Πρόβλεψη ΡΟCI	-	-	-
Σύνολο πρόβλεψης	(134.366)	(40.075)	29,83%
Στάδιο 1	120.773	-	-
Στάδιο 2	84.444	49.000	58,03%
Στάδιο 3	203.186	159.709	78,60%
ΡΟCI	-	-	-
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	408.403	208.709	51,10%
Αξία εξασφάλισης	394.471	200.514	

Ανάλυση ρυθμίσεων απαιτήσεων Χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος, με βάση την πιστωτική τους ποιότητα			
31/12/2019	Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος	Ρυθμισμένες Απαιτήσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος	% Ρυθμισμένων Απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος
Στάδιο 1	100.447	-	-
Στάδιο 2	99.597	70.102	70,39%
Στάδιο 3	382.033	250.078	65,46%
ΡΟCI	192.898	65.133	33,77%
Συνολική μεικτή αξία	774.975	385.313	49,72%
Πρόβλεψη Στάδιο 1	(460)	-	-
Πρόβλεψη Στάδιο 2	(1.845)	(1.048)	56,80%
Πρόβλεψη Στάδιο 3	(135.534)	(47.908)	35,35%
Πρόβλεψη ΡΟCI	(124.701)	(15.305)	12,27%
Σύνολο πρόβλεψης	(262.540)	(64.262)	24,48%
Στάδιο 1	99.987	-	-
Στάδιο 2	97.752	69.054	70,64%
Στάδιο 3	246.499	202.170	82,02%
ΡΟCI	68.197	49.828	73,06%
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	512.435	321.052	62,65%
Αξία εξασφάλισης	485.314	308.114	

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.

	31/12/2020	31/12/2019
Υπόλοιπο έναρξης (καθαρή αξία)	321.051	338.671
Αναταξινόμηση της επίπτωσης της πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9	-	-
Υπόλοιπο έναρξης βάσει ΔΠΧΑ 9 (καθαρή αξία)	321.051	338.671
Προσαρμογές	(44.139)	-
Μέτρα ρύθμισης κατά τη διάρκεια της χρήσης	429	55.832
Αποπληρωμή δανείων και απαιτήσεων (μερική ή ολική)	(7.837)	(21.188)
Δάνεια και απαιτήσεις που εξήλθαν από το καθεστώς ρύθμισης εντός της χρήσης	(67.161)	(65.604)
Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών/ Ζημία απομείωσης	6.322	13.340
Υπόλοιπο λήξης (καθαρή αξία)	208.666	321.051

Το προ προβλέψεων κέρδος από τροποποιήσεις συμβατικών όρων δανείων που αναγνώρισε η Εταιρεία κατά τη χρήση 2020, ανέρχεται σε € 2,1 εκατ. Το εν λόγω ποσό αντιπροσωπεύει την αλλαγή στη μεικτή λογιστική αξία (π.χ. προ προβλέψεων) των δανείων αμέσως πριν έως και αμέσως μετά την τροποποίηση των συμβατικών τους όρων. Η επίπτωση αυτής της τροποποίησης στην πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών των εν λόγω δανείων ήταν ποσού € 0,05 εκατ. Η καθαρή επίπτωση στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανήλθε σε € 2,05 εκατ. Η μεικτή λογιστική αξία (πριν την τροποποίηση) εκείνων των δανείων που οι ταμειακές ροές τους τροποποιήθηκαν έως την 31/12/2020 ανήλθε σε € 327,05 εκατ.

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

Ρυθμισμένα Δάνεια και Απαιτήσεις κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος		
	31/12/2020	31/12/2019
Μετάθεση πληρωμής τόκου	108.792	17.584
Πρόγραμμα μειωμένων πληρωμών	24.347	49.098
Παροχή περιόδου χάριτος	-	7.334
Επέκταση διάρκειας δανείου	4.714	11.709
Κεφαλαιοποίηση ληξιπρόθεσμων οφειλών	68.756	190.159
Συνδυασμός μέτρων ρύθμισης	2.057	45.167
Συνολικό καθαρό ποσό	208.666	321.051

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 Σημείωση 3.6 Κίνδυνος Επιτοκίου.

3.5 Συναλλαγματικός κίνδυνος

Όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2, το κυριότερο νόμισμα συναλλαγών της Εταιρείας είναι το Ευρώ. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, το 98% των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων είναι σε Ευρώ και το υπόλοιπο σε ξένο νόμισμα με αντίστοιχο δανεισμό. Υπάρχει επαρκής αντιστάθμιση του συναλλαγματικού κινδύνου, τυχόν επίδραση θα είναι σε μικρό βαθμό.

3.6 Επιτοκιακός κίνδυνος

Τα επιτόκια δανεισμού της Εταιρείας περιγράφονται παρακάτω. Η Εταιρεία χρηματοδοτεί σχεδόν το σύνολο του χαρτοφυλακίου της με κυμαινόμενα επιτόκια βάσει των επιτοκίων Euribor μηνός και τριμήνου και σε συνδυασμό με το κυμαινόμενο επιτόκιο του ομολογιακού δανείου, περιορίζει αποτελεσματικά τον 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	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	Μη τοκοφόρα	Σύνολα
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ						
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	4.000	-	-	-	1.066	5.066
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (μετά από Προβλέψεις)	289.666	-	78.161	-	40.576	408.403
Χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	-	-	-	-	118	118
Σύνολα 31/12/2020	293.666	-	78.161	-	41.760	413.587
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ						
Ομολογιακά δάνεια	-	474.306	-	-	-	474.306
Σύνολα 31/12/2020	-	474.306	-	-	-	474.306
Επιτοκιακός κίνδυνος 2020	293.666	(474.306)	78.161	-	-	(60.718)

Επιτοκιακός κίνδυνος 2019	Έως 1 μήνα	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	Μη τοκοφόρα	Σύνολα
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ						
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	14.000	-	-	-	1.113	15.113
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (μετά από Προβλέψεις)	319.875	-	127.624	-	64.936	512.435
Σύνολα 31/12/2019	333.875	-	127.624	-	66.049	527.548
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ						
Ομολογιακά δάνεια	-	509.393	-	-	-	509.393
Σύνολα 31/12/2019	-	509.393	-	-	-	509.393
Επιτοκιακός κίνδυνος 2019	333.875	(509.393)	127.624	-	66.049	18.155

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.

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

Κίνδυνος Ρευστότητας 2020

Ρευστότητα υποχρεώσεων	Έως 1 μήνα	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολα
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	7.798	-	-	-	-	7.798
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	955	-	473.351	-	-	474.306
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 31.12.2020	8.753	-	473.351	-	-	482.104

Κίνδυνος Ρευστότητας 2019

Ρευστότητα υποχρεώσεων	Έως 1 μήνα	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολα
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9.853	-	-	-	112.930	122.783
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	-	-	-	509.393	-	509.393
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 31.12.2019	9.853	-	-	509.393	112.930	632.176

3.8 Λειτουργικός κίνδυνος

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

- Η αυτοαξιολόγηση κινδύνων – Risk Control Self Assessment (RCSA). Στο πλαίσιο της, εκτιμώνται:
 - ο Η Μέγιστη Ετήσια Δυνητική Ζημία (ΜΕΔΖ)
 - ο Δείκτης Ποιοτικών Επιπτώσεων

- ο Ο Δείκτης Ποιοτικού Ελέγχου
- Η αναφορά ζημιολογικών γεγονότων

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

3.9 Κεφαλαιακή Επάρκεια

Η κεφαλαιακή επάρκεια της Εταιρείας παρακολουθείται σε τακτά χρονικά διαστήματα και στο πλαίσιο 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 Διοικήτη της Τράπεζας της Ελλάδος 2622 / 21/12/2009, για τις ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, το ύψος των ιδίων κεφαλαίων δεν επιτρέπεται να υπολείπεται του ήμισυ του εκάστοτε ισχύοντος για τα πιστωτικά ιδρύματα, ήτοι, σήμερα, εννέα εκατομμύρια ευρώ, καθ' όλη τη διάρκεια της λειτουργίας τους. Η Εταιρεία είναι σύνομη με αυτή την πράξη, ενώ καλύπτει και τις ισχύουσες απαιτήσεις περί κεφαλαιακής επάρκειας.

Κατά την 31/12/2020, τα εποπτικά κεφάλαια της Εταιρείας διαμορφώθηκαν σε € 130,20 εκατ. και το σύνολο του σταθμισμένου ενεργητικού σε € 532,26 εκατ. Ο δείκτης κεφαλαιακής επάρκειας κατά την 31/12/2020 διαμορφώθηκε σε 24,46% (31/12/2019: 20,31%). Παρατίθεται σχετικός πίνακας:

	31/12/2020	31/12/2019
Σύνολο Βασικών Ιδίων Κεφαλαίων	130.216	145.204
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	(19)	(20)
Εποπτικά Κεφάλαια	130.197	145.184
Σταθμισμένο Ενεργητικό:		
Στοιχεία Ενεργητικού	532.263	714.991
Σύνολο Σταθμισμένου Ενεργητικού	532.263	714.991
Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας	24,46%	20,31%

3.10 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^η Δεκεμβρίου 2020 ανήλθε στο ποσό των € 2.451 χιλ. και αναγνωρίστηκε ως κέρδος από αποτίμηση επενδύσεων ακινήτων στην εύλογη αξία τους στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

Οι αποτιμήσεις αυτές εμπίπτουν στο τρίτο επίπεδο 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:

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

Πλέον των παραπάνω παραδοχών θα πρέπει να σημειωθεί ότι κάθε εκτιμητής υιοθετεί ορισμένες παραδοχές οι οποίες ανταποκρίνονται στα αντίστοιχα εκτιμητικά πρότυπα. Ωστόσο, όλες οι εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται για σκοπούς εναρμόνισης με τα Δ.Π.Χ.Α. στηρίζονται σε αρχές και διαδικασίες που έχουν θεσπισθεί από διεθνείς αναγνωρισμένους εκτιμητικούς οίκους, πχ RICS και Tegona.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων ("FVTOCI")

Η εταιρεία στη χρήση 2020 έχει μετοχές οι οποίες έχουν συμπεριληφθεί στο επίπεδο 3.

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.

Χρηματοοικονομικά μέσα που δεν τηρούνται σε εύλογες αξίες

Αναφορικά με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος, η εύλογη αξία κατά την 31/12/2020 των απαιτήσεων από μισθώσεις, των ομολογιακών δανείων 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.

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 εξατομικευμένη 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 προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του ακινήτου. Για τα ακίνητα που δεν εκτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, η εύλογη αξία προσδιορίζεται με μεθοδολογία που βασίζεται σε τιμές από πραγματοποιηθείσες εκτιμήσεις. 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.

Προσδιορισμός εύλογης αξίας μετοχών

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

5. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αποτελούνται από :

	31/12/2020	31/12/2019
Έσοδα από τόκους χρηματοδοτικών μισθώσεων	16.168	19.702
Έσοδα από τόκους καθυστέρησης	1.948	3.287
Έσοδα από τόκους καταθέσεων	17	173
Σύνολο	18.133	23.162

Το μέσο επιτόκιο του χαρτοφυλακίου για το 2020 ανέρχεται σε 3,2% (2019: 3,3%).

Ανάλυση εσόδου χρηματοδοτικών μισθώσεων με βάση την ποιότητα:

31/12/2020	Στάδιο 1 & 2	Στάδιο 3	Στάδιο POCI	Σύνολο
Δάνεια προς επιχειρήσεις	6.251	7.836	2.081	16.168
Σύνολο	6.251	7.836	2.081	16.168
31/12/2019	Στάδιο 1 & 2	Στάδιο 3	Στάδιο POCI	Σύνολο
Δάνεια προς επιχειρήσεις	7.006	10.109	2.587	19.702
Σύνολο	7.006	10.109	2.587	19.702

6. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

	31/12/2020	31/12/2019
Έσοδα από ενοίκια των Επενδύσεων σε Ακίνητα	4.321	5.093
Σύνολο	4.321	5.093

Η τελική επίπτωση λόγω covid-19 ανέρχεται στην περίμετρο των € 260 χιλ.

Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση των μελλοντικών μισθωμάτων:

Ποσά σε €	31/12/2020	31/12/2019
Έως 1 έτος	2.782	4.337
Από 1 έως 5 έτη	6.443	7.982
Πάνω από 5 έτη	4.936	6.523
Σύνολα	14.161	18.842

7. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά έσοδα αποτελούνται από :

	31/12/2020	31/12/2019
Έσοδα από προμήθειες	3	114
Έσοδα από μετακυλιόμενες έξοδα σε πελάτες	-	67
Λοιπά έκτακτα και ανόργανα έσοδα	447	823
Έσοδα από αξιοποιήσιμες προβλέψεις	-	56
Σύνολο	451	1.060

8. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

	31/12/2020	31/12/2019
Έξοδα από τόκους ομολογιακών δανείων	11.098	13.366
Σύνολο	11.098	13.366

Το μέσο επιτόκιο για το 2020 ανήλθε σε 2,25% (2019: 2,25%).

9. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

	31/12/2020	31/12/2019
Μισθοί και έξοδα προσωπικού	872	994
Επιβαρύνσεις κοινων. Φύσης για συντάξεις	228	301
Πρόγραμμα Εθελούσιας Αποχώρησης	47	25
Δαπάνες παροχών μετά την συνταξιοδότηση και λοιπά	30	24
Σύνολο	1.177	1.344

Το προσωπικό της Εταιρείας κατά την 31/12/2020 αριθμεί 27 άτομα (2019:28 άτομα).

10. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά έξοδα στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων της Εταιρείας αποτελούνται από:

	31/12/2020	31/12/2019
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	802	1.088
Παροχές τρίτων	984	1.015
Τέλη και λοιποί φόροι	2.827	2.609
Απομείωση εύλογης αξίας απαιτήσεων (σημ. 13)	35	15
Αποτέλεσμα μεταφοράς στοιχείων	7.845	-
Διάφορα έξοδα	85	742
Σύνολο	12.577	5.469

Εντός του 2017 συνάφθηκε προσυμφωνία μέσω ιδιωτικού συμφωνητικού μεταξύ της μητρικής Τράπεζα Πειραιώς και της Εταιρείας περί μεταβίβασης δικαιωμάτων και υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης απορρέουσες από τη συμφωνία που συνάφθηκε στις 26/03/2013 μεταξύ Κυπριακής Τράπεζας και της Τράπεζα Πειραιώς. Στη συνέχεια τον 12/2020 επήλθε λύση και κατάργηση του ανωτέρω και κατά συνέπεια τα ανωτέρω στοιχεία μεταφέρθηκαν εκτός Εταιρείας. Ως εκ τούτου προέκυψε ως αποτέλεσμα μεταφοράς των στοιχείων το ποσό € 7.845 χιλ. όπως αυτό απεικονίζεται στον ανωτέρω πίνακα.

11. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	31/12/2020	31/12/2019
Φόρος εισοδήματος	(137)	-
Αναβαλλόμενος φόρος (σημ. 21)	(999)	(2.705)
Σύνολο	(1.136)	(2.705)
	31/12/2020	31/12/2019
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων με βάση τα Δ.Π.Χ.Α.	(3.299)	23.476
Φόρος υπολογισμένος με βάση τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	(792)	(5.699)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς / Αναστροφή εξόδων φορολογηθέντα σε προηγούμενα έτη	(1.085)	3.108
Διαφορές επί των οποίων δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	213	1.693
Προσωρινές Διαφορές προηγούμενων χρήσεων επί των οποίων υπολογίστηκε αναβαλλόμενος φόρος την τρέχουσα χρήση/Αναπροσαρμογή φορολογικού συντελεστή	-	(1.362)
Φορολογικές ζημιές οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν κατά την τρέχουσα χρήση και για τις οποίες δεν είχε υπολογιστεί αναβαλλόμενος φόρος	528	(445)
Σύνολο	(1.136)	(2.705)

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία, η Εταιρεία για την χρήση 2020 φορολογείται με συντελεστή 24% (2019: 24%).

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

Οι φορολογικές δηλώσεις για τις χρήσεις μέχρι και 2010 καθώς και για την χρήση 2014 έχουν εξετασθεί από τις Φορολογικές Αρχές.

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

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

Η Φορολογική Αρχή διατηρεί το δικαίωμα να προβεί σε φορολογικό έλεγχο, εντός του θεσπισθέντος πλαισίου όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 36 του Νόμου 4174/2013. Για τα έτη 2016,2017,2018,2019 η Εταιρεία έλαβε τις Εκθέσεις φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη. Ο Φορολογικός Έλεγχος του οικονομικού έτους 2020 είναι σε εξέλιξη.

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

12. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

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

	31/12/2020	31/12/2019
Ταμείο	1	1
Καταθέσεις όψεως στην Τράπεζα Πειραιώς	1.065	1.112
Κατάθεση προθεσμίας στην Τράπεζα Πειραιώς	4.000	14.000
Σύνολο	5.066	15.113

13. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

	31/12/2020	31/12/2019
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		
Εκ των οποίων:		
Μικρές/Μεσαίες Επιχειρήσεις	426.225	618.068
Μεγάλες Επιχειρήσεις	116.543	156.906
Σύνολο απαιτήσεων προ προβλέψεων	542.769	774.974
Πρόβλεψη για απομείωση απαιτήσεων		
Εκ των οποίων:		
Μικρές/Μεσαίες Επιχειρήσεις	120.989	234.100
Μεγάλες Επιχειρήσεις	13.377	28.439
Σύνολο προβλέψεων	134.366	262.540
Σύνολο απαιτήσεων μετά προβλέψεων	408.403	512.435

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

Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2019	348.729
Προβλέψεις απομείωσης 1/1/2019 – 31/12/2019	(16.156)
Διαγραφές	(25.712)
Μείωση προβλέψεων λόγω μεταβίβασης	(39.699)
unwind	(6.047)
Λοιπές κινήσεις	1.425
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2019	262.540
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2020	262.540
Προβλέψεις απομείωσης 1/1/2020 – 31/12/2020	7.766
Διαγραφές	(11.898)
Μείωση προβλέψεων λόγω μεταβίβασης	(1.700)
unwind-modification	(8.274)
Αποτέλεσμα μεταφοράς στοιχείων	(113.395)
Λοιπές κινήσεις	(673)
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2020	134.366

Κατά την αξιολόγηση του συνόλου των απαιτήσεων την 31/12/2020, έλαβαν σε ατομική βάση πρόβλεψη, υπόλοιπα απαιτήσεων ποσού € 298.034,52 χιλ. και σε συλλογική βάση υπόλοιπα απαιτήσεων ποσού € 244.734,20 χιλ.

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

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

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

Στις 27 Ιουλίου 2015 υπογράφηκε ιδιωτικό συμφωνητικό με το οποίο επικυρώνονται οι όροι των προηγούμενων συμφωνιών και συμφωνητικών και η οποία περιλαμβάνει και όρους σύμφωνα με τους οποίους οι κίνδυνοι και τα οφέλη των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις οι οποίες είχαν αρχικά δημιουργηθεί από την Εταιρεία, μεταφέρονται από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. στην Πειραιώς Χρηματοδοτικές μισθώσεις Μ.Α.Ε. Ως εκ τούτου και με βάση τις διατάξεις του ΔΛΠ 39 αναφορικά με την αναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, την 31/7/2015 η Εταιρεία αναγνώρισε απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αξίας € 646,26 εκατ. εκ των οποίων ποσό € 39,7 εκατ. περίπου αφορά σε προσαρμογή εύλογης αξίας και είχε περιληφθεί στη γραμμή «Λοιπά έσοδα». Η ετήσια απόσβεση του εν λόγω ποσού εμφανίζεται μειωτικά των χρηματοοικονομικών εσόδων. Το 2019 το ποσό της ετήσιας απόσβεσης ανήλθε σε € 1,46 εκατ. και επιπλέον διενεργήθηκε απομείωση € 0,015 εκατ. Το εναπομένον ποσό την 31/12/2019 ανέρχεται σε € 2,18 εκατ. Για το 2020 το ποσό της ετήσιας απόσβεσης ανήλθε σε € 1,46 εκατ. και επιπλέον διενεργήθηκε απομείωση € 0,035 εκατ. Το εναπομένον ποσό την 31/12/2020 ανέρχεται σε € 0,685 εκατ.

Επίσης, εντός του 2017 υπεγράφη ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της μητρικής Τράπεζα Πειραιώς και της Εταιρείας περί μεταβίβασης δικαιωμάτων και υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης απορρέουσες από τη συμφωνία που συνάφθηκε στις 26/03/2013 μεταξύ Κυπριακής Τράπεζας και της Τράπεζα Πειραιώς. Στη συνέχεια τον 12/2020 επήλθε λύση και κατάργηση του ανωτέρω και κατά συνέπεια τα ανωτέρω στοιχεία μεταφέρθηκαν εκτός Εταιρείας.

Παρατίθεται ανάλυση ανά είδος χρηματοδοτούμενου παγίου.

Ανά είδος χρηματοδοτούμενου παγίου	31/12/2020	31/12/2019
ΑΚΙΝΗΤΑ	382.452	478.260
ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ	8.027	10.834
ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΑ ΙΧ	521	587
ΦΟΡΤΗΓΑ	12.462	16.873
ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	4.941	5.881
Σύνολο	408.403	512.435

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

Μεικτές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	31/12/2020	31/12/2019
Εντός ενός έτους	149.325	277.224
Από ένα έως πέντε έτη	55.237	61.894
Άνω των πέντε ετών	411.933	521.707
	616.495	860.825
Έσοδο τόκων μη δεδουλευμένο	(73.727)	(85.851)
	542.769	774.974

Καθαρές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις προ προβλέψεων	31/12/2020	31/12/2019
Εντός ενός έτους	149.252	277.148
Από ένα έως πέντε έτη	51.531	59.284
Άνω των πέντε ετών	341.986	438.542
	542.769	774.974

Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις μετά από προβλέψεις αναλύονται ανά νόμισμα, ως ακολούθως:

Νόμισμα	31/12/2020	31/12/2019
Ευρώ	397.546	497.518
Ελβετικό Φράγκο	10.857	14.917
	408.403	512.435

14. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ ΠΟΥ ΕΠΙΜΕΤΡΩΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΕΣΩ ΤΩΝ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Η Εταιρεία κατέχει 1.154.987 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,80 ευρώ έκαστη, της εταιρείας ΣΤΑΝΤΑΡΝΤ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ. Η εύλογη αξία των μετοχών έχει καταταχθεί σε επίπεδο ιεραρχίας 3 σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 13, οι οποίες αποκτήθηκαν από την Εταιρεία στις 23/12/2020 στα πλαίσια διευθέτησης οφειλών της ΣΤΑΝΤΑΡΝΤ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ. προς αυτήν.

Κατά την αρχική τους αναγνώριση στην εύλογη αξία, ποσό € 806 χιλ. ζημία επιβάρυνε τα αποτελέσματα χρήσης. Οι εν λόγω συμμετοχικοί τίτλοι θα επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων («FVTOCI»).

Η Εταιρεία σε ορισμένες περιπτώσεις συμφωνιών αναδιάρθρωσης χρεών συμμετέχει σε συμφωνίες ανταλλαγής χρέους των πελατών της με απόκτηση συμμετοχής σε μια προσπάθεια να καταστούν οι επιχειρήσεις του δανειολήπτη βιώσιμες και να μπορούν να εξυπηρετηθούν οι υποχρεώσεις του προς την Εταιρεία. Οι ανταλλαγές χρέους με απόκτηση συμμετοχής αναφέρονται σε συναλλαγές, στις οποίες ο πελάτης και η Εταιρεία επαναδιαπραγματεύονται τους όρους της οφειλής του πελάτη, με στόχο την πλήρη ή μερική μείωση της οφειλής με την παράλληλη έκδοση συμμετοχικών τίτλων στην Εταιρεία. Οι εν λόγω συμφωνίες αναδιάρθρωσης χρεών οδηγούν στην απόκτηση ελέγχου ή ουσιώδους επιρροής ή μειοψηφικής συμμετοχής από την Εταιρεία επί του πελάτη.

15. 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 Μ.Α.Ε., εκκίνησε τη διαδικασία για την πώληση δανειακού χαρτοφυλακίου (Χαρτοφυλάκιο δανείων Iris & Trinity) 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 € 87 χιλ., πληρούσαν τα κριτήρια για να ταξινομηθούν ως Διακρατούμενα προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5.

16. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Κατά την 31/12/2020, η καθαρή αξία των επενδυτικών ακινήτων ανήλθε σε € 101.560 χιλ. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2020, ενσωματώθηκαν στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων πάγια περιουσιακά στοιχεία ποσού € 59 χιλ. (2019: € 4.092 χιλ.) τα οποία πληρούν τις προϋποθέσεις και τα κριτήρια που θέτει το ΔΛΠ 40.

Επίσης μεταφέρθηκε από την κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων στην κατηγορία λοιπών στοιχείων ενεργητικού ποσό ύψους € 1.472 χιλ. καθώς δεν πληρούνταν οι προϋποθέσεις του ΔΛΠ 40.

	31/12/2020	31/12/2019
Υπόλοιπο έναρξης	108.873	116.137
Προσθήκες	17	2.562
Πωλήσεις-Μειώσεις	(532)	(11.871)
Μεταφορά από αποθέματα	42	2.472
Μεταφορά σε αποθέματα	(1.472)	(942)
Μεταφορά στοιχείων (βλ. σημ. 1)	(7.820)	-
Κέρδος/(Ζημιά) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.451	515
Υπόλοιπο λήξης	101.560	108.873

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

17. ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

	31/12/2020	31/12/2019
Καθαρή αξία αποθεμάτων	74.107	94.930
Απαιτήσεις από Τράπεζα Κύπρου Λτδ	836	2.006
Λοιπά	2.070	11.679
Σύνολα	77.012	108.615

Η καθαρή αξία αποθεμάτων παγίων αναλύεται ως εξής:

ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

Αξία την 01/01/2019	92.260
Προσθήκες	9.476
Πωλήσεις	(3.099)
Μεταφορά από επενδυτικά	942
Μεταφορά σε επενδυτικά	(2.472)
Προβλέψεις απομείωσης	(2.177)
Καθαρή Αξία την 31/12/2019	94.930
Αξία την 01/01/2020	94.930
Προσθήκες	427
Πωλήσεις	(413)
Μεταφορά από επενδυτικά	1.472
Μεταφορά σε επενδυτικά	(42)
Μεταφορά στοιχείων βάσει στα (Σημείωση 1)	(21.489)
Προβλέψεις απομείωσης	(778)
Καθαρή Αξία την 31/12/2020	74.107

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

Οι απαιτήσεις από Τράπεζα Κύπρου Ltd αφορούν κυρίως απαίτηση από φόρους τους οποίους η Εταιρεία κατέβαλε αλλά αφορούν την περίοδο κατά την οποία η Τράπεζα Κύπρου Ltd ήταν μέτοχος της Εταιρείας και την βαρύνουν βάση συμφωνίας. Τα λοιπά αφορούν σε μεγάλο βαθμό, έσοδα εισπρακτέα που προέρχονται κυρίως από απαιτήσεις που η Εταιρεία παρουσιάζει από συνδεδεμένες εταιρείες και που γίνεται σχετική αναφορά στη σημείωση 25.

18. ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Η κίνηση των λοιπών προβλέψεων αναλύεται ως εξής:

	Προβλέψεις
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	2.441
Προβλέψεις χρήσης / Αντιλογισμός προβλέψεων	-
Χρησιμοποιημένες προβλέψεις	(530)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	1.911
	Προβλέψεις
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	1.911
Προβλέψεις χρήσης / Αντιλογισμός προβλέψεων	(19)
Χρησιμοποιημένες προβλέψεις	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	1.891

Το υπόλοιπο ποσό € 1,89 εκατ. την 31/12/2020, έχει ληφθεί ως πρόβλεψη κυρίως για πιθανές πληρωμές πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων και για απαιτήσεις από λειτουργικές μισθώσεις.

19. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2020	31/12/2019
Προμηθευτές	123	323
Πιστωτές διάφοροι	190	539
Ληφθείσες εγγυήσεις	282	279
Παρακρατηθέντες φόροι και εισφορές	287	319
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις (ifrs 16)	49	78
Λοιπές υποχρεώσεις	6.866	121.245
	7.798	122.783

Στο υπόλοιπο των λοιπών υποχρεώσεων την 31/12/2019 περιλαμβάνονταν ποσό € 112,9 εκατ. προερχόμενη από προσυμφωνία μέσω ιδιωτικού συμφωνητικού μεταξύ της μητρικής Τράπεζα Πειραιώς και της Εταιρείας περί μεταβίβασης δικαιωμάτων και υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης απορρέουσες από τη συμφωνία που συνάφθηκε στις 26/03/2013 μεταξύ Κυπριακής Τράπεζας και της Τράπεζα Πειραιώς. Εντός του 2020 (βλ. σημ. 1) επήλθε λύση και κατάργηση του ανωτέρω ιδιωτικού συμφωνητικού και κατά συνέπεια εξάλειψη της προαναφερθείσας υποχρέωσης.

20. ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

Τα ομολογιακά δάνεια αναλύονται ως ακολούθως :

	31/12/2020	31/12/2019
Ομολογιακό δάνειο αποπληρωτέο σε ένα έτος	473.350	-
Ομολογιακό δάνειο αποπληρωτέο μετά από ένα έτος	-	508.286
Τόκοι ομολογιακών δανείων αποπληρωτέα σε ένα έτος	955	1.106
Σύνολα	474.306	509.393

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

1) Ομολογιακό δάνειο σε Ευρώ το οποίο αποτελείται από 585.000.000 ομολογίες ποσού 1,00 Ευρώ έκαστη και το μέσο επιτόκιο του δανεισμού σε Ευρώ για το έτος 2020 ανέρχεται σε 2,25% (2019:2,25%). Το επιτόκιο υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 2,25%.

2)Ομολογιακό δάνειο σε CHF το οποίο αποτελείται από 14.421.000 ομολογίες ποσού 1,00 CHF έκαστη και το μέσο επιτόκιο του δανεισμού σε CHF για το έτος 2020 ανέρχεται σε 2,50% (2019:2,50%). Το επιτόκιο υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Libor πλέον περιθωρίου 2,50%.

Η Εταιρεία ολοκλήρωσε τις διαδικασίες για την ανανέωση του τραπεζικού της δανεισμού από την Μητρική Εταιρεία, Τράπεζα Πειραιώς. Ειδικότερα, την 24/02/2021 ανανεώθηκε το ομολογιακό της δάνειο σε ευρώ ποσού € 585.000 χιλ., το οποίο έληγε στις 31/08/2021 με νέα ημερομηνία λήξης την 31/8/2023. Επίσης την 24/02/2021 ανανεώθηκε το ομολογιακό της Δάνειο σε CHF ποσού 14.421 χιλ. το οποίο έληγε στις 31/08/2021 με νέα ημερομηνία λήξης την 31/8/2023.

21. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

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

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

	31/12/2020	31/12/2019
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	14.740	14.734
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(10.531)	(9.531)
Σύνολο αναβαλλόμενης φορολογίας	4.208	5.203

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση είναι η παρακάτω:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	5.203
Πίστωση / (Χρέωση) στο ίδια κεφάλαια	4
Πίστωση / (Χρέωση) στο αποτέλεσμα (σημ. 11 φόρος εισοδήματος)	(999)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου την 31 Δεκεμβρίου 2020	4.208
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	7.904
Πίστωση / (Χρέωση) στο ίδια κεφάλαια	4
Πίστωση / (Χρέωση) στο αποτέλεσμα (σημ. 11 φόρος εισοδήματος)	(2.705)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου την 31 Δεκεμβρίου 2019	5.203

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί όλων των προσωρινών φορολογικών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται να ισχύσουν κατά τον χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης, όπως αναφέρεται παραπάνω. Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία έχει προβεί σε αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης, ποσού € 4.208 χιλ. καθώς με τα μέχρι στιγμής δεδομένα, η ανακτησιμότητα της κρίνεται λογική.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	31/12/2019
Απομείωση αξίας απαιτήσεων	14.689
Υποχρεώσεις παροχών εξόδου από την υπηρεσία	44
	14.734
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	
Απομειώσεις και αποσβέσεις παγίων	(8.809)
Λοιπές απαιτήσεις	(722)
	(9.531)
Σύνολο	5.203

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	31/12/2020
Απομείωση αξίας απαιτήσεων	14.689
Αναλογιστική Μελέτη	50
	14.740
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	
Απομειώσεις και αποσβέσεις παγίων	(10.167)
Λοιπές απαιτήσεις	(364)
	(10.531)
Σύνολο	4.208

Για την χρήση του 2020 η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται με βάση το συντελεστή 24%.

22. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού

Το προσωπικό της Εταιρείας καλύπτεται από προγράμματα καθορισμένων παροχών.

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

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

	31/12/2020	31/12/2019
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης :		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	209	185
Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	209	185
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	9	8
Χρηματοοικονομικό κόστος	2	3
Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	11	11
Αναγνώριση προυπηρεσίας	-	17
Ζημιά/Κέρδος κατά την τακτοποίηση/περικοπή /λήξη	43	21
Συνολική Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	54	49
Ανάλυση της υποχρέωσης που αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών – έναρξη χρήσης	185	143
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	9	8
Χρηματοοικονομικό κόστος	2	3
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(48)	(25)
Ζημιά / (Κέρδος) κατά την τακτοποίηση / περικοπή / λήξη	43	21
Κόστος προυπηρεσίας	-	17
Αναλογιστικά Κέρδη / ζημιές	17	18
Συνολική Επίδραση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	209	185
Αναπροσαρμογές		
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	(12)	(15)
Υποχρέωση λόγω προϋπηρεσίας	(5)	(3)
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	(17)	(19)
Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
Καθαρή αξία στο Ισολογισμό – έναρξη χρήσης	185	143
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	24	42
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	-	-
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	209	185

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

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

	31/12/2020	31/12/2019
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,59%	0,96%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,35%	1,40%
Ποσοστό πληθωρισμού	1,35%	1,40%

Ποσοστιαία αλλαγή στην υποχρέωση καθορισμένων παροχών				
	Επιτόκιο προεξόφλησης	Επιτόκιο προεξόφλησης	Αύξηση αποδοχών	Αύξηση Αποδοχών
Παροχή	+0,5%	-0,5%	+0,5%	-0,5%
Παροχή ν. 2112	-8,7%	9,7%	9,6%	-8,6%
Κόστος Ιατρικής Περίθαλψης	-1,1%	1,1%		

23. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών (σε τμχ)	Κοινές Μετοχές	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2019	4.195.000	104.539	224.268	328.807
31 Δεκεμβρίου 2019 & 31 Δεκεμβρίου 2020	4.195.000	104.539	224.268	328.807

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανέρχεται σε € 104.539 χιλ, είναι πλήρως καταβλημένο και αποτελείται από 4.195.000 κοινές ονομαστικές μετοχές αξίας € 24,92 εκάστη, αμετάβλητο από την 31 Δεκεμβρίου 2015.

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

24. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

	31/12/2020	31/12/2019
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	1.706	1.720
Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) στα λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	(13)	(14)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	1.693	1.706

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν. 4548/2018), η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη, ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Την 31 Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία έχει τακτικό αποθεματικό αξίας €1.685 χιλ. και δεν σχημάτισε επιπλέον λόγω ζημιών παρελθουσών χρήσεων.

Επίσης με 31 Δεκεμβρίου 2020 υπάρχουν αποθεματικά από παροχές μετά την συνταξιοδότηση αξίας € 8 χιλ.

25. ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2020 ανήκει στον Όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς.

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

Συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται:

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

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

Οι συναλλαγές αφορούν κυρίως χρηματοδοτικές μισθώσεις εξοπλισμού και μεταφορικών μέσων.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας κατά την περίοδο 1^η Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2020 και τα υπόλοιπα την 31η Δεκεμβρίου 2020 με συνδεδεμένες επιχειρήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

Απαιτήσεις από Τράπεζα Πειραιώς

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία παρουσιάζει απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς € 5.139 χιλ. (2019: € 15.374 χιλ.), που αφορά κυρίως υπόλοιπα λογαριασμού όψεως και προθεσμιακής κατάθεσης.

Υποχρεώσεις προς Τράπεζα Πειραιώς

Η Εταιρεία χρηματοδοτείται από την μητρική της Τράπεζα Πειραιώς και με 31 Δεκεμβρίου 2020 παρουσιάζει υπόλοιπο υποχρεώσεων από ομολογιακά δάνεια € 474.306 χιλ. (2019: € 509.393 χιλ.).

Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία παρουσιάζει απαιτήσεις από την ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε € 92 χιλ. (2019: € 9.662 χιλ.), που αφορά υπόλοιπα από μεταβιβαζόμενα στοιχεία (τιμολογημένες συμβάσεις leasing) και ποσό € 0,1 χιλ. προερχόμενο από συμβάσεις leasing με εταιρεία του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς.

Εταιρικές συναλλαγές

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

• ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	31/12/2020	31/12/2019
Μητρική	5.139	15.374
Λοιπές	92	9.844
Σύνολο	5.231	25.218

• ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	31/12/2020	31/12/2019
Μητρική	474.306	622.335
Λοιπές	119	367
Σύνολο	474.425	622.702

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις έχουν ως εξής:

• ΕΣΟΔΑ

Έσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις και λοιπά έσοδα

Εταιρείες	2020	2019
Μητρική	165	270
Λοιπές	7	-
Σύνολο	172	270

• ΕΞΟΔΑ

	ΕΞΟΔΑ ΤΟΚΩΝ	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	ΣΥΝΟΛΑ
2019			
Μητρική	13.365	16	13.381
Λοιπές	-	476	476
Σύνολο	13.365	492	13.857

	ΕΞΟΔΑ ΤΟΚΩΝ	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	ΣΥΝΟΛΑ
2020			
Μητρική	11.098	10	11.108
Λοιπές	0	366	366
Σύνολο	11.098	376	11.474

Δεν υπάρχουν συναλλαγές με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ούτε και αμοιβές για την χρήση του 2020 (2019 : € 0).

26. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Στα πλαίσια εκτέλεσης των εργασιών της η Εταιρεία αντιμετωπίζει νομικές διεκδικήσεις από τρίτους, οι οποίες, σύμφωνα με τη Διοίκηση, αλλά και τη Νομική Σύμβουλο της Εταιρείας, δεν αναμένεται να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην λειτουργία και οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020.

27. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Η Εταιρεία διαθέτει μισθωμένα γραφεία στο Μαρούσι, στην οδό Βασ. Σοφίας 1 (Μαρούσι) με μηνιαίο μίσθωμα € 2.103,67 με διάρκεια έως την 30/09/2022 και με ετήσια μεταβολή βάσει του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Επιπλέον, η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης αυτοκινήτου με μηνιαίο μίσθωμα € 400,43 και με διάρκεια έως τα τέλη του 2021 και μισθώνει δύο αγροτεμάχια με μηνιαίο μίσθωμα € 350, διάρκειας έως 30/11/2020 για εξυπηρέτηση όμορου ακινήτου της.

Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση των μελλοντικών μισθωμάτων:

Ποσά σε €	31/12/2020	31/12/2019
Έως 1 έτος	29.649	33.649
Από 1 έως 5 έτη	18.933	48.345
Πάνω από 5 έτη	-	-

28. ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΚΛΕΓΜΕΝΩΝ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

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

	31/12/2020	31/12/2019
Τακτικός-υποχρεωτικός έλεγχος	110	110
Φορολογικός έλεγχος	36	36
Σύνολο	146	146

29. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

1. Η Εταιρεία ολοκλήρωσε τις διαδικασίες για την ανανέωση του τραπεζικού της δανεισμού από την Μητρική Εταιρεία, Τράπεζα Πειραιώς. Ειδικότερα, την 24/2/2021 ανανεώθηκε το Ομολογιακό της δάνειο σε ευρώ ποσού € 585.000 χιλ., το οποίο έληγε στις 31/08/2021 με νέα ημερομηνία λήξης την 31/8/2023. Επίσης την 24/2/2021 ανανεώθηκε το Ομολογιακό της δάνειο σε CHF ποσού 14.421 χιλ. το οποίο έληγε στις 31/8/2021 με νέα ημερομηνία λήξης την 31/8/2023.

2. Η εταιρία 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 € 247 εκατ. 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.

Εξ' όσων γνωρίζουμε, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2020 που θα έπρεπε να γνωστοποιηθούν σε αυτές.

Μαρούσι, 27η Ιουλίου 2021

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

ΕΛΕΝΗ Χ. ΒΡΕΤΤΟΥ	ΑΝΔΡΕΑΣ Σ. ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ	ΣΥΜΕΩΝ Β. ΠΑΝΤΕΛΙΔΗΣ	ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Ι. ΤΖΙΕΡΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 515487	Α.Δ.Τ. Α 018630	Α.Δ.Τ. ΑΚ 578535	Α.Δ.Τ. ΑΝ 166482
		Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε.	Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε.
		Α / 8064	Α/30270

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ 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 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 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 Κοκκινέλλης

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 4462

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120