



**EUROBANK ERGASIAS XPHMATODOTIKES MISOΩSEIS MONOPPOΣΩΠH
ANΩNYMH ETAIPPIA**

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση
της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019
(1 Ιανουαρίου – 31 Δεκεμβρίου 2019)**

**Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 001063001000

Έδρα: Έσλιν 7-13 & Αμαλιάδος 20

115 23, Αθήνα

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

| | Σελ. |
|---|------|
| ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ | 3 |
| ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ | 9 |
| ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ | |
| ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ | 13 |
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ | 14 |
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ | 15 |
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ | 16 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ | |
| 1 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ | 17 |
| 2 ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ | 17 |
| 2.1 ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ | 18 |
| 2.2 ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΓΙΑ ΤΗ ΛΗΨΗ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ | 20 |
| 2.3 ΝΕΑ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΗΘΗΚΑΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ | 21 |
| 2.4 ΕΠΙΠΤΩΣΗ ΑΠΟ ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ | 27 |
| 2.5 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΣΕ ΞΕΝΟ ΝΟΜΙΣΜΑ | 30 |
| 2.6 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ | 30 |
| 2.7 ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ | 32 |
| 2.8 ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΑΠΟ ΤΟΚΟΥΣ | 36 |
| 2.9 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΑΥΛΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ | 37 |
| 2.10 ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ | 38 |
| 2.11 ΑΝΑΚΤΗΜΕΝΑ ΠΑΓΙΑ | 39 |
| 2.12 ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ | 39 |
| 2.13 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ | 39 |
| 2.14 ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΔΑΝΕΙΑ | 40 |
| 2.15 ΣΥΜΨΗΦΙΣΜΟΣ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΣΩΝ (OFF SETTING) | 40 |
| 2.16 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ | 40 |
| 2.17 ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ | 40 |
| 2.18 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ | 41 |
| 2.19 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ | 41 |
| 2.20 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ, ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ | 42 |
| 3 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ & ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ | 43 |
| 3.1 ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΑΓΟΡΑΣ | 43 |
| 3.2 ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ | 61 |
| 3.3 ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑ | 62 |
| 3.4 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΕΥΛΟΓΩΝ ΑΞΙΩΝ | 62 |
| 4 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ | 63 |
| 5 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ | 64 |
| 6 ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ | 66 |
| 7 ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ | 66 |
| 8 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΑΥΛΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ | 68 |
| 9 ΑΝΑΚΤΗΜΕΝΑ ΠΑΓΙΑ | 68 |
| 10 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ | 69 |
| 11 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ | 69 |
| 12 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | 72 |
| 13 ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ | 73 |
| 14 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ | 74 |
| 15 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ | 76 |
| 16 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΑΠΑΙΤΗΣΗ | 76 |
| 17 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | 77 |
| 18 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ | 77 |
| 19 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ | 77 |
| 20 ΈΣΟΔΑ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ | 78 |
| 21 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ | 78 |
| 22 ΚΑΘΑΡΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΡΟΜΗΘΕΙΣ | 79 |
| 23 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ | 79 |
| 24 ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ | 79 |
| 25 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ | 79 |
| 26 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ | 80 |

EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε μαζί με την παρούσα Έκθεση, τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 01.01.2019 έως 31.12.2019 καθώς και τις επεξηγήσεις μας πάνω σε αυτές.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 01.01.2019 έως 31.12.2019 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την ισχύουσα Εταιρική Νομοθεσία και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) που έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕ), και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες που έχουν εκδοθεί και είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων ή έχουν εφαρμοστεί, νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους.

Οι επεξηγηματικές σημειώσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δίνουν αναλυτική εικόνα των στοιχείων Ενεργητικού, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων, καθώς και των κονδυλίων που συνθέτουν το οικονομικό αποτέλεσμα της Εταιρείας. Καταγράφονται τα σημαντικότερα γεγονότα και οι κυριότεροι κίνδυνοι στους οποίους είναι εκτεθειμένη η Εταιρεία και προσδιορίζονται οι παράμετροι λειτουργίας στο προσεχές μέλλον.

Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Ο κλάδος χρηματοδοτικής μίσθωσης παρουσίασε 40% αύξηση στην παραγωγή νέων συμβάσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων που υλοποιήθηκαν μέσα στο 2019 (€463,2 εκ.) σε σχέση με την παραγωγή του 2018 (€331,6 εκ.). Σε ότι αφορά στα υπολοιπούμενα κεφάλαια, ο κλάδος παρουσίασε μείωση 15% σε σχέση με το προηγούμενο έτος.

Τα κυριότερα σημεία των αποτελεσμάτων της Εταιρείας στη χρήση 2019 είναι τα εξής:

1. Η Εταιρεία υλοποίησε νέες εργασίες €99 εκ. αντί €70,7 εκ. το 2018.
2. Οι καθαρές απαιτήσεις της Εταιρείας από χρηματοδοτικές μισθώσεις κατά την 31/12/2019 ανέρχονταν σε €568 εκ., μειωμένες κατά 10% σε σχέση με την 31/12/2018.

Οι μικτές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις, την 31 Δεκεμβρίου 2019 και την 31 Δεκεμβρίου 2018, αναλύονται ως εξής

| | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Μικτές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις μειωμένες από μισθωτικές εγγυήσεις | | |
| Εντός 1 έτους | 433.658 | 564.634 |
| Από 1 έως 5 έτη | 266.806 | 300.422 |
| Άνω των 5 ετών | 252.842 | 296.959 |
| | <u>953.306</u> | <u>1.162.014</u> |
| Έσοδα τόκων επόμενων χρήσεων | (65.221) | (80.258) |
| Καθαρές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις | 888.085 | 1.081.756 |
| Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων | (320.330) | (450.519) |
| Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις | <u>567.755</u> | <u>631.237</u> |

3. Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας ανήλθε σε €23,8 εκ. μειωμένος κατά 11% σε σχέση με το 2018.
4. Το χρηματοοικονομικό κόστος ανήλθε στα €15,7 εκ. μειωμένο κατά 10,8% σε σχέση με το προηγούμενο έτος.
5. Τα λειτουργικά έξοδα ανήλθαν στα €13,1 εκ. αυξημένα 28,4% σε ετήσια βάση κυρίως λόγω των εξόδων που σχετίζονται με τα ακίνητα.

6. Το κόστος απομείωσης της αξίας των ανακτηθέντων ακινήτων παρουσιάζεται μειωμένο κατά 64% σε ετήσια βάση.
7. Οι ζημιές απομείωσης απαιτήσεων πελατών είναι μειωμένες κατά 96,6% σε σχέση με το 2018.
8. Τα αποτελέσματα προ φόρων ανήλθαν σε ζημία €3,5 εκ. έναντι ζημιάς €11,9 εκ. στη χρήση 2018.

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας την 31.12.2019 ανέρχεται σε €116,9 εκ. διαιρούμενο σε 11.625.485 ονομαστικές μετοχές αξίας €10,06 η κάθε μία. Όλες οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου, δεν έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών και έχουν όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις που απορρέουν από το Καταστατικό της Εταιρείας και καθορίζονται από την ελληνική νομοθεσία. Η Εταιρεία με ημερομηνία 31/12/2019 δεν κατείχε ίδιες μετοχές. Οι μετοχές στο σύνολό τους κατέχονται από την Τράπεζα Eurobank A.E.

Μέσα στο 2019 και ειδικότερα από την 1^η Μαΐου 2019, επιβλήθηκε εισφορά του Ν.128/1975 και στις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία ίσχυσε μέχρι και τον Δεκέμβριο 2019. Μετά από συντονισμένες πρωτοβουλίες της Ένωσης Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικών Μισθώσεων, υπήρξε άρση της απόφασης επιβολής της εισφοράς του Ν.128/1975 στις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης με βασικότερ λόγο ότι η συγκεκριμένη εισφορά θα επιβάρυνε το κόστος χρηματοδότησης των μικρομεσαίων επιχειρήσεων.

Τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας την 31.12.19 ανέρχονται σε € -31,04 εκ. και ο δείκτης κεφαλαιακής επάρκειας σε 0,67%. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η μητρική εταιρεία (και δανείστρια τράπεζα) έχει εκφράσει εγγράφως την πρόθεσή της να παράσχει την απαραίτητη χρηματοοικονομική υποστήριξη στην Εταιρεία, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις καταρτίστηκαν με βάση την ισχύ της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και κατά συνέπεια δεν περιέχουν προσαρμογές στα ποσά και την διάρθρωση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ή άλλες προσαρμογές που θα ήταν αναγκαίες αν η Εταιρεία δεν θα μπορούσε να συνεχίσει την δραστηριότητά της.

Σε κάθε περίπτωση το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα προτείνει στη Γενική Συνέλευση τις απαραίτητες ενέργειες ώστε και ο Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας να καταστεί άνω του ορίου 8% αλλά και η Εταιρεία να συμμορφωθεί με τον Ν. 4548/ 2018.

Κυριότεροι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες

Οι κυριότεροι χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για την 31/12/2019 και την 31/12/2018 έχουν ως εξής:

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 <i>Αναμορφωμένα</i> |
|---|--------------------------------------|--|
| <u>Αποτελέσματα</u> Ίδια Κεφάλαια | $\frac{(9.084)}{(31.038)} = 29,27\%$ | $\frac{(11.923)}{(21.927)} = 54,37\%$ |
| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| <u>Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις</u> Σύνολο Ενεργητικού | $\frac{567.754}{725.955} = 78,21\%$ | $\frac{631.237}{767.635} = 82,23\%$ |
| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| <u>Καθαρά έσοδα τόκων</u> Έσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις | $\frac{8.121}{23.811} = 34,11\%$ | $\frac{9.245}{26.826} = 34,46\%$ |

(1) Τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναμορφωθεί λόγω αλλαγής της λογιστικής πολιτικής για τις επενδύσεις σε ακίνητα (σημ. 2.4.2).

Προοπτικές για το 2020

Μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2020 είχε ξεκινήσει με θετικές μεσοπρόθεσμες προοπτικές για την οικονομία στην Ελλάδα, ωστόσο η πανδημία κορωνοϊού (covid-19) προκάλεσε σημαντικές αβεβαιότητες και κινδύνους τόσο στο μακροοικονομικό περιβάλλον όσο και στην ικανότητα πολλών επιχειρήσεων να λειτουργούν βάσει των περιοριστικών μέτρων που έχουν ληφθεί για τον περιορισμό της επέκτασης του ιού. Η παγκόσμια οικονομική επιβράδυνση από την πρόσφατη πανδημία covid-19 σχετίζεται κυρίως με την διατάραξη του εμπορίου και της παγκόσμιας εφοδιαστικής αλυσίδας και με τους κινδύνους που τα τοπικά μέτρα περιορισμού της κυκλοφορίας από τα μέσα Μαρτίου 2020 στην πλειονότητα των χωρών δημιουργούν στην παγκόσμια ανάπτυξη για το 2020 και μετά.

Τα μέτρα περιορισμού της κυκλοφορίας/δραστηριοτήτων (lockdown) στην Ελλάδα ξεκίνησαν στα μέσα Μαρτίου 2020 και ήδη από την 4 Μαΐου 2020 έχει ξεκινήσει η σταδιακή τους χαλάρωση σύμφωνα με το σχέδιο της κυβέρνησης. Το πραγματικό ΑΕΠ της Ελλάδος αναμένεται να υποχωρήσει σημαντικά το 2020, με τις σημαντικές αρνητικές οικονομικές επιπτώσεις να αναμένονται εντός του πρώτου εξαμήνου του 2020. Εάν περιοριστεί η εξάπλωση του ιού, η Ευρωπαϊκή και η Ελληνική οικονομία αναμένεται να ανακάμψουν στο δεύτερο εξάμηνο του 2020. Οι επιπτώσεις του covid-19 στα επίπεδα της οικονομικής δραστηριότητας εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από το χρονοδιάγραμμα περιορισμού της επέκτασής του και της άρσης των μέτρων περιορισμού της κυκλοφορίας, τη φύση και το μέγεθος των μέτρων δημοσιονομικής και νομισματικής στήριξης, την επιδημιολογική συμπεριφορά του ιού και τον αντίκτυπο στην συμπεριφορά των καταναλωτών και επενδυτών μετά την κρίση στο δεύτερο εξάμηνο του έτους. Αναμένονται σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις σε ορισμένους κλάδους της Ελληνικής Οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων α) τα χαμηλότερα τουριστικά έσοδα, β) την μείωση της ζήτησης για το προϊόν του μεταποιητικού τομέα, ως αποτέλεσμα της επιβράδυνσης στις βασικές αγορές, γ) των διαταραχών στις εφοδιαστικές αλυσίδες του μεταποιητικού τομέα και δ) την μείωση της ναυτιλιακής δραστηριότητας λόγω της αναμενόμενης μείωσης του παγκόσμιου εμπορίου. Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕ) και τις πρόσφατες εαρινές προβλέψεις της για το 2020 (8 Μαΐου 2020), το πραγματικό ΑΕΠ στην Ελλάδα το 2020 αναμένεται να μειωθεί κατά -9,7% ενώ για το 2021 το πραγματικό ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί κατά 7,9%. Η ανεργία αναμένεται να αυξηθεί σε 19,9% από 17,3% το 2019. Στο δημοσιονομικό πεδίο, σύμφωνα με την πρόσφατη έκτη αξιολόγηση της Ενισχυμένης Εποπτείας, το πρωτογενές ισοζύγιο της Ελλάδος αναμένεται να παρουσιάσει έλλειμμα -3,5% του ΑΕΠ το 2020 από πλεόνασμα 3,5% του ΑΕΠ το 2019, λόγω μειωμένων δημόσιων εσόδων και των δημοσιονομικών μέτρων στήριξης ύψους € 6,2 δις στο τέλος Απριλίου 2020, με στόχο την αντιμετώπιση των οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας covid-19. Το πρωτογενές ισοζύγιο αναμένεται να παρουσιάσει πλεόνασμα 0,7% του ΑΕΠ το 2021. Την 15 Απριλίου 2020, εν μέσω του lockdown για τον covid-19, ο Ελληνικός Οργανισμός Διαχείρισης Δημοσίου Χρέους (PDMA) προχώρησε στην έκδοση επταετούς ομόλογου ύψους € 2 δις με απόδοση 2,013%.

Για την αντιμετώπιση της πανδημίας covid-19, υπήρξε νομισματική, δημοσιονομική και εποπτική υποστήριξη στην οικονομία και το τραπεζικό σύστημα τόσο από την Ελληνική Κυβέρνηση όσο και από τις Ευρωπαϊκές αρχές. Ειδικότερα, το Eurogroup που πραγματοποιήθηκε την 4 Μαρτίου 2020 αποφάσισε ότι οι μη μόνιμες αποκλίσεις των κρατών μελών από την συμφωνηθείσα δημοσιονομική πορεία λόγω ασυνήθιστων εξωγενών παραγόντων όπως π.χ. οι επιπτώσεις της πανδημίας, είναι αποδεκτές. Ταυτόχρονα, η ΕΕ εισήγαγε ένα Προσωρινό Πλαίσιο για τις Κρατικές Ενισχύσεις (Temporary Framework for State Aid), δηλαδή μια παρέκκλιση από τους αυστηρούς κανόνες περί κρατικών ενισχύσεων που μπορούν να χρησιμοποιήσουν τα κράτη μέλη προκειμένου να στηρίξουν την οικονομία τους κατά τη διάρκεια της πανδημίας covid-19. Ένας αριθμός πρόσθετων μέσων και πρωτοβουλιών σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης / Ευρωζώνης αποσκοπούν στην άμβλυνση των αρνητικών επιπτώσεων της πανδημίας του covid-19, συμπεριλαμβανομένων της Πρωτοβουλίας Επενδύσεων για την Αντιμετώπιση του Κορωνοϊού (Coronavirus Response Investment Initiative), της χρηματοδοτικής στήριξης του Ταμείου Αλληλεγγύης, του μέσου Στήριξης Έκτακτης Ανάγκης (Emergency Support Instrument) για τον τομέα της υγείας, του μέσου SURE για την απασχόληση, το πανευρωπαϊκό ταμείο εγγυήσεων της ΕΤΕπ για τις ΜΜΕ και το μέσο Υποστήριξη Πανδημικής Κρίσης του Ευρωπαϊκού Μηχανισμού Στήριξης (Pandemic Crisis Support). Η Ελληνική κυβέρνηση από τα μέσα Μαρτίου 2020 ανακοίνωσε μια σειρά δημοσιονομικών μέτρων με στόχο την εξομάλυνση των αρνητικών επιπτώσεων της πανδημίας covid-19. Σύμφωνα με την πιο πρόσφατη ανακοίνωσή της την 20 Μαΐου 2020, το εγχώριο κόστος των δημοσιονομικών μέτρων στήριξης εκτιμάται σε τουλάχιστον € 14,5 δις (συμπεριλαμβανομένων των παραπάνω μέτρων ύψους € 6,2 δις) και

περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, προσωρινές αποζημιώσεις για εργαζόμενους και ελεύθερους επαγγελματίες των οποίων οι θέσεις εργασίας τέθηκαν σε αναστολή, προσωρινή αναστολή πληρωμής φορολογικών και λοιπών υποχρεώσεων και άλλα μέτρα αρωγής σε ιδιώτες και επιχειρήσεις, εγγυήσεις δανείων, επιδοτήσεις επιτοκίου και προσωρινές μειώσεις σε διάφορους συντελεστές ΦΠΑ αγαθών και υπηρεσιών των οποίων η κατανάλωση αναμένεται να επηρεαστεί σημαντικά τους επόμενους μήνες. Σύμφωνα με την Ελληνική Κυβέρνηση, τα προαναφερθέντα μέσα και πρωτοβουλίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης θα αυξήσουν τα κονδύλια που σκοπό έχουν την αντιμετώπιση των επιπτώσεων της πανδημίας covid-19 μέχρι € 24 δις.

Επιπλέον, η ΕΚΤ, στις 24 Μαρτίου 2020, θέσπισε ένα έκτακτο Πρόγραμμα Αγοράς Στοιχείων Ενεργητικού λόγω πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Programme - PEPP) συνολικού ύψους € 750 δις. Το PEPP θα διαρκέσει μέχρι το τέλος του 2020 και θα είναι επίσης αποδεκτά τα εμπορεύσιμα χρεόγραφα που εκδίδονται από το Ελληνικό Δημόσιο. Το PEPP προστίθεται στα μέτρα ρευστότητας της ΕΚΤ της 12 Μαρτίου 2020 (πρόσθετες πράξεις μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης, ευνοϊκότεροι όροι για τις στοχευμένες μακροπρόθεσμες πράξεις, νέο πρόγραμμα αγορών περιουσιακών στοιχείων ύψους € 120 δις).

Σε ότι αφορά τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, η πανδημία covid-19 θέτει σημαντικές προκλήσεις σε ένα αριθμό δραστηριοτήτων και πρωτοβουλιών κρίσιμων για τις μεσοπρόθεσμες οικονομικές προοπτικές της περιοχής, ενδεικτικά: (i) την εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων και ιδιωτικοποιήσεων, (ii) την εφαρμογή του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων και (iii) την προσέλκυση νέων επενδύσεων στη χώρα.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις σχετικά με τον covid-19 και έχει αυξήσει το επίπεδο ετοιμότητάς της προς την λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου και της ρευστότητας καθώς και την εκπλήρωση, στο μέγιστο δυνατό βαθμό, του στρατηγικού και επιχειρηματικού της σχεδίου για το επόμενο διάστημα, εστιάζοντας πρωτίστως στην υποστήριξη των βιώσιμων πελατών της, στην προστασία της ποιότητας των περιουσιακών στοιχείων της και στην προστασία του προσωπικού της.

Η Εταιρεία εξετάζει, λόγω του κορωνοϊού covid 19, τις επιπτώσεις που θα έχουν στα αποτελέσματα της τα μέτρα από την ΠΝΠ 20.3.20 για απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του 40% των μισθωμάτων για τους μήνες Μάρτιο έως Σεπτέμβριο 2020 (βάσει των ΚΑΔ που ανακοινώνονται) των πληγέντων επιχειρήσεων λόγω των περιοριστικών μέτρων που έχουν ληφθεί για την μετάδοση του κορωνοϊού covid-19. Έως και σήμερα, το συνολικό ποσό έκπτωσης 40% επί των λειτουργικών μισθώσεων ανέρχεται στα €180 χιλιάδες. Επιπλέον, με πρωτοβουλία της Ένωσης Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικών Μισθώσεων και με σκοπό την στήριξη της επιχειρηματικότητας των επιχειρήσεων για τις οποίες έχουν ληφθεί ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό covid 19, έχει δοθεί δικαίωμα επέκτασης του χρόνου αποπληρωμής του 40% των συνολικών μισθωμάτων σε έως και δώδεκα (12) μηνιαίες δόσεις για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων και σε έως έξι (6) μηνιαίες δόσεις για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης κινητών μέσω συμφωνιών αναδιάρθρωσης των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης. Κάθε πιθανή επίπτωση στα αποτελέσματά της Εταιρείας θα εξαρτηθεί, σε μεγάλο βαθμό, από τις συνεχιζόμενες εξελίξεις, σχεδόν όλες από τις οποίες είναι πέρα από τον έλεγχό της. Η απόφαση των Ελληνικών αρχών να εφαρμόσουν έκτακτα μέτρα δημόσιας υγείας, αν και προσωρινής φύσης, μπορεί να συνεχιστεί και να αυξηθεί ανάλογα με τις εξελίξεις στην επιδημία του ιού. Κατά συνέπεια, οι οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με τον κορωνοϊό covid 19 δεν μπορούν να εκτιμηθούν αξιόπιστα και εύλογα επί του παρόντος, όμως, τα μέτρα που έχουν ληφθεί αναμένεται να αντιμετωπίσουν αποτελεσματικά τις προκλήσεις και να αποκαταστήσουν την εμπιστοσύνη και να υποστηρίξουν την ταχεία ανάκαμψη.

Τέλος, η Εταιρεία, υπό τις έκτακτες συνθήκες της πανδημίας covid-19, προχώρησε στην επιτυχή εφαρμογή του Σχεδίου Επιχειρηματικής Συνέχειας για να διασφαλίσει ότι η επιχειρηματική δραστηριότητα συνεχίζεται και οι κρίσιμες λειτουργίες εκτελούνται ανεμπόδιστα. Σύμφωνα με τις οδηγίες και τις συστάσεις των αρχών, η Εταιρεία έχει λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για να διασφαλίσει την υγεία και την ασφάλεια των υπαλλήλων και των πελατών του (π.χ. εφαρμογή της τηλεργασίας, περιορισμοί σε επαγγελματικά ταξίδια, ιατρικές προμήθειες για προστατευτικό εξοπλισμό).

Κυριότεροι κίνδυνοι – Διαχείριση Κινδύνων

Οι εργασίες της Εταιρείας ενσωματώνουν διαφόρους κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών και μεταβολές των επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζεται στην αντιμετώπιση της αβεβαιότητας των χρηματοπιστωτικών αγορών και βασική του επιδίωξη είναι η ελαχιστοποίηση των ενδεχόμενων αρνητικών τους επιδράσεων στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων που ακολουθεί η Εταιρεία επικεντρώνεται στην ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τις απρόβλεπτες μεταβολές της αγοράς. Ο κύριος όγκος των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας αφορά απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αλλά και ακίνητα διακρατούμενα προς πώληση ή μίσθωση (ανακτημένα πάγια) καθώς και μισθωμένα (Επενδυτικά) ακίνητα, ενώ ο κύριος όγκος των υποχρεώσεων αφορά βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό.

Η συνεχιζόμενη ύφεση στην αγορά ακινήτων έχει οδηγήσει σε μείωση των σχετικών αξιών. Με δεδομένο ότι η Εταιρεία διαθέτει σημαντικό ύψους ανακτημένη περιουσία με τη μορφή ακινήτων είναι πιθανό να απαιτηθεί η εγγραφή σημαντικού ύψους απομειώσεων των αξιών τους στα βιβλία της. Οι επιδιωκόμενες πωλήσεις που αναμένονται στο ανωτέρω χαρτοφυλάκιο είναι πιθανό να διενεργούνται με ζημία η οποία θα επιβαρύνει τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Η Εταιρεία έχει αντισταθμίσει τον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων καθώς το μεγαλύτερο ποσοστό των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης όπως και οι δανειακές συμβάσεις με τη μητρική Τράπεζα Eurobank A.E. βασίζονται σε κυμαινόμενα επιτόκια με παράλληλη μεταβολή.

Ο κίνδυνος ρευστότητας αναφέρεται στην ενδεχόμενη αδυναμία της Εταιρείας να εκπληρώσει τις μελλοντικές υποχρεώσεις της που σχετίζονται με χρηματοοικονομικά μέσα ή συναλλαγές. Ο κίνδυνος ρευστότητας καλύπτεται επαρκώς από τις αναμενόμενες πελατειακές εισροές και τα εγκεκριμένα πιστωτικά όρια της μητρικής Τράπεζας Eurobank A.E.

Προσωπικό

Το προσωπικό της εταιρείας την 31.12.2019 ανερχόταν σε 39 άτομα (39 άτομα το 2018). Η Εταιρεία φροντίζει για τα εργασιακά θέματα των εργαζομένων και επενδύει συνεχώς στην επαγγελματική τους εκπαίδευση και ανάπτυξη. Για τη διασφάλιση της ίσης και ομαλής διαχείρισης του ανθρώπινου δυναμικού της, η Εταιρεία εφαρμόζει πλήθος πολιτικών όπως: Αποδοχών, Στελέχωσης, Επαγγελματικής Ανάπτυξης, Αξιολόγησης της Απόδοσης, Εκπαίδευσης, Έντυπης Επικοινωνίας, Συγγενών, Υγείας και Ασφάλειας.

Η κατανομή του ανθρώπινου δυναμικού ως προς την ηλικία και το φύλο αναδεικνύει την προάσπιση των ίσων ευκαιριών που προσβύει η Εταιρεία. Συγκεκριμένα, στην Εταιρεία το 31% των εργαζομένων είναι κάτω των 45 ετών και η κατανομή ανά φύλο είναι περίπου ισορροπημένη, με το ποσοστό των γυναικών να διαμορφώνεται στο 62% του συνόλου των εργαζομένων.

Στην Εταιρεία, ο σεβασμός των δικαιωμάτων του ανθρώπου, των ίσων ευκαιριών και της διαφορετικότητας καλύπτει τους πελάτες, τους προμηθευτές και τους εργαζομένους της. Ο στόχος είναι η πρόσληψη και διατήρηση του ανθρώπινου δυναμικού, ανεξαρτήτως φυλής, θρησκείας, ηλικίας, γένους, σεξουαλικής προτίμησης ή ειδικών ικανοτήτων. Η Εταιρεία επιδιώκει να διασφαλίσει ότι το ανθρώπινο δυναμικό αντικατοπτρίζει τις κοινωνικές ομάδες στις οποίες δραστηριοποιείται και το διεθνές προφίλ της μητρικής.

Περιβαλλοντικά Θέματα

Η Εταιρεία, ως μέλος του χρηματοοικονομικού Ομίλου της Τράπεζας Eurobank A.E., αναγνωρίζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των δραστηριοτήτων της και επιζητεί και θέτει συγκεκριμένους σκοπούς και στόχους για τη βέλτιστη χρήση των φυσικών πόρων, την ελαχιστοποίηση της παραγωγής αποβλήτων, την προστασία του περιβάλλοντος, τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής καθώς και την προστασία της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων. Επιπλέον, η Εταιρεία ενθαρρύνει τους πελάτες και τους προμηθευτές της, τους εργαζόμενους καθώς και έναντι της ευρύτερης κοινωνίας, προς την υιοθέτηση βέλτιστων περιβαλλοντικών πρακτικών, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές και πρωτοβουλίες Διεθνών Οργανισμών αλλά και της μητρικής.

Έδρα της Εταιρείας και υποκαταστήματα

Η έδρα της εταιρείας βρίσκεται στην Αθήνα, Έσλιν 7-13 & Αμαλιάδος 20 ενώ για τις ανάγκες της στη Βόρεια Ελλάδα διατηρεί υποκατάστημα, χωρίς λογιστική αυτοτέλεια, στη Θεσσαλονίκη επί της Ίωνος Δραγούμη 20.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, περιγράφονται αναλυτικά στην σημείωση 10 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019.

Γεγονότα Μεταγενέστερα του Ισολογισμού

Στις 20.03.2020 η Τράπεζα Eurobank Ergasias Ανώνυμη Εταιρεία ανακοίνωσε ότι, σε συνέχεια των αποφάσεων της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της που συνεδρίασε στις 31.01.2020 και αφού έλαβε τις αναγκαίες εγκρίσεις από τις αρμόδιες Αρχές, η διάσπασή της δι' απόσχισης κλάδου με σύσταση νέας εταιρείας-πιστωτικού ιδρύματος ("Διάσπαση") με την επωνυμία "Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία" ("Eurobank") ολοκληρώθηκε. Επιπρόσθετα, στις 23.03.2020 ανακοινώθηκε η τροποποίηση του Καταστατικού της, σύμφωνα με το οποίο η επωνυμία της "Τράπεζα Eurobank Ergasias Ανώνυμη Εταιρεία" τροποποιήθηκε σε "Eurobank Ergasias Υπηρεσιών και Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία" ("Eurobank Holdings").

Σε συνέχεια των ανωτέρω, η Eurobank υποκαθίσταται ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της μεταβιβαζόμενης σε αυτήν περιουσίας (ενεργητικό και παθητικό), όπως αυτή αποτυπώνεται στον ισολογισμό μετασχηματισμού του αποσχιζόμενου κλάδου (κατά την 30.06.2019) και διαμορφώθηκε μέχρι την ημέρα ολοκλήρωσης της Διάσπασης στις 20.03.2020.

Η Eurobank Holdings, ο μοναδικός μέτοχος της Eurobank, παύει να είναι πιστωτικό ίδρυμα και διατηρεί δραστηριότητες και περιουσιακά στοιχεία που δεν αφορούν στις κύριες τραπεζικές δραστηριότητες, αλλά σχετίζονται κυρίως με το στρατηγικό σχεδιασμό της διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων δανείων και με την παροχή υπηρεσιών προς εταιρείες του Ομίλου και τρίτους. Η Eurobank Holdings συνεχίζει να είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών, με τις μετοχές της να διαπραγματεύονται υπό την νέα της ονομασία από τις 24.03.2020.

Μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 01.01.2019 έως 31.12.2019, δεν έχουν λάβει χώρα άλλα γεγονότα εκτός από το παραπάνω τέτοια που να αλλοιώνουν την οικονομική εικόνα της Εταιρείας ή να υπαγορεύουν αναπροσαρμογή των στοιχείων του Ισολογισμού.

Τελειώνοντας την έκθεσή μας θεωρούμε απαραίτητο να εκφράσουμε τις ευχαριστίες μας προς το σύνολο του προσωπικού για τη συμβολή του στην πορεία της εταιρείας.

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παρακαλούμε να εγκρίνετε τις υποβαλλόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 01.01.2019 έως 31.12.2019.

Αθήνα, 21 Οκτωβρίου 2020

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ανδρέας Α. Χασάπης

Ζαχαρίας Ε. Βλάχος

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της

EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΟΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΟΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από τον Ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2019, τις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΟΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση Γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών, 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.

Ευθύνη 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 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 προτιμάει να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στο σύνολό 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.

Στα πλαίσια 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 τη 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.
 - Αποφαινόμεστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη Διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το αν 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. Αν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ή, αν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
 - Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη Διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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

- (α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του Άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019.
- (β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΟΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

2. Ίδια Κεφάλαια και Σχετικές Απαιτήσεις του Ν. 4548/2018

Στη Σημείωση 2.1 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 το Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας έχει καταστεί αρνητικό και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο, όπως σχετικά ενημερώθηκε με την από 29 Σεπτεμβρίου 2020 επιστολή μας, θα έπρεπε να έχει συγκαλέσει τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

Αθήνα, 22 Οκτωβρίου 2020

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Αναστάσιος Κυριακούλης, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 39291

Ισολογισμός

| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | Σημειώσεις | 31.12.2019 | 31.12.2018 <i>Αναμορφωμένα</i> |
|---|------------|-------------------|--|
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 4 | 2.207 | 1.172 |
| Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις | 5 | 567.754 | 631.237 |
| Επενδυτικά ακίνητα | 7 | 36.677 | 45.401 |
| Ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία | 8 | 1.190 | 546 |
| Ανακτημένα πάγια | 9 | 93.533 | 76.079 |
| Απαιτήσεις από φόρους | 15 | 379 | 459 |
| Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση | 16 | 5.000 | 10.579 |
| Λοιπά στοιχεία ενεργητικού | 6 | 3.107 | 2.162 |
| Στοιχεία ενεργητικού προς πώληση | 10 | 16.106 | - |
| ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ | | 725.955 | 767.635 |
| ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 12 | 21.356 | 15.393 |
| Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια | 13 | 735.328 | 773.906 |
| Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία | 14 | 308 | 263 |
| Σύνολο υποχρεώσεων | | 756.993 | 789.562 |
| ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ | | | |
| Μετοχικό κεφάλαιο | 18 | 116.952 | 116.952 |
| Αποθεματικό υπέρ το άρτιο | 18 | 410.745 | 410.745 |
| Λοιπά αποθεματικά | 19 | 5.389 | 5.389 |
| Αποτελέσματα εις νέον | | (564.125) | (555.013) |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων | | (31.038) | (21.927) |
| ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ | | 725.955 | 767.635 |

(2) Τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναμορφωθεί λόγω αλλαγής της λογιστικής πολιτικής για τις επενδύσεις σε ακίνητα (σημ. 2.4.2).

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 17 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

| | Σημειώσεις | <u>1.1 - 31.12.2019</u> | <u>1.1 - 31.12.2018</u> Αναμορφωμένα ⁽¹⁾ |
|---|------------|-----------------------------|--|
| Έσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις | 20 | 23.811 | 26.826 |
| Έξοδα τόκων | 13 | (15.690) | (17.581) |
| Καθαρά έσοδα / (ζημιές) τόκων | | 8.121 | 9.245 |
| Έσοδα προμηθειών | | 5.951 | 6.568 |
| Έξοδα προμηθειών | | (5.496) | (6.127) |
| Καθαρά έσοδα / (έξοδα) από προμήθειες | 22 | 455 | 441 |
| Λοιπά έσοδα | 23 | 6.644 | 1.545 |
| Λειτουργικά έξοδα | 21 | (13.139) | (10.237) |
| Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων πελατών | 5 | (299) | (8.900) |
| Απομείωση αξίας ανακτηθέντων ακινήτων | 9 | (6.340) | (3.866) |
| Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικών ακινήτων | 7 | 1.030 | (259) |
| Λοιπές ζημιές απομείωσης και προβλέψεις | | 14 | 41 |
| Συναλλαγματικά κέρδη/(ζημιές) | | 9 | 67 |
| Ζημιές προ φόρων | | (3.505) | (11.923) |
| Φόρος εισοδήματος | 16 | (5.579) | 0 |
| Ζημιές μετά από φόρους | | (9.084) | (11.923) |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα: | | | |
| Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα | | | |
| Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) | 14 | (28) | 61 |
| Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα | | (9.112) | (11.862) |

⁽¹⁾ Τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναμορφωθεί λόγω αλλαγής της λογιστικής πολιτικής για τις επενδύσεις σε ακίνητα (σημ. 2.4.2).

Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

| | Μετοχικό κεφάλαιο | Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο | Λοιπά Αποθεματικά | Αποτελέσματα εις νέον | Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων |
|---|------------------------------|--|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2018 | 116.952 | 410.745 | 5.389 | (520.521) | 12.565 |
| Επίπτωση υιοθέτησης ΔΠΧΑ 9 την 1η Ιανουαρίου 2018 | - | - | - | (23.891) | (23.891) |
| Αναμόρφωση λόγω αλλαγής λογιστικής πολιτικής (σημ.2.4.2) | - | - | - | 1.261 | 1.261 |
| Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2018 αναμορφωμένο | 116.952 | 410.745 | 5.389 | (543.151) | (10.065) |
| Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2018 αναμορφωμένο | 116.952 | 410.745 | 5.389 | (543.151) | (10.065) |
| Καθαρές ζημιές χρήσης | - | - | - | (11.923) | (11.923) |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα | - | - | - | 61 | 61 |
| Υπόλοιπο της 31ης Δεκεμβρίου 2018 αναμορφωμένο | 116.952 | 410.745 | 5.389 | (555.013) | (21.927) |
| Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2019 αναμορφωμένο | 116.952 | 410.745 | 5.389 | (555.013) | (21.927) |
| Καθαρές ζημιές χρήσης | - | - | - | (9.084) | (9.084) |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα | - | - | - | (28) | (28) |
| Υπόλοιπο της 31ης Δεκεμβρίου 2019 | 116.952 | 410.745 | 5.389 | (564.125) | (31.038) |

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 17 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Κατάσταση ταμειακών ροών

| | <u>1.1 -</u> <u>31.12.2019</u> | <u>1.1 -</u> <u>31.12.2018</u> Αναμορφωμένα |
|--|---|--|
| Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | | |
| Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων | (3.505) | (11.923) |
| Πλέον / μείον προσαρμογές για: | | |
| Τόκος έσοδο περιόδου | (23.811) | (26.826) |
| Τόκος έξοδο περιόδου | 15.690 | 17.581 |
| Αποσβέσεις | 287 | 117 |
| Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού | 21 | 18 |
| Ζημιές απομείωσης απαιτήσεων | 299 | 8.900 |
| Απομείωση ανακτημένων παγίων | 6.340 | 3.866 |
| Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικών ακινήτων | (1.030) | 259 |
| Προβλέψεις για ασφαλιστικές απαιτήσεις | (14) | (41) |
| (Κέρδη) / ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές | (9) | (67) |
| Καθαρά (κέρδη) / ζημιές από εκποίηση περιουσιακών στοιχείων | (3.768) | 252 |
| Λοιπά έσοδα | (766) | (298) |
| | <u>(10.265)</u> | <u>(8.162)</u> |
| Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες: | | |
| (Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων | 25.619 | 70.406 |
| (Αύξηση) / μείωση λοιπών απαιτήσεων | (945) | 510 |
| Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών) | 6.224 | 2.553 |
| Πιστωτικοί τόκοι εισπραχθέντες | 18.055 | 19.805 |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα | (15.985) | (17.948) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α) | <u>22.703</u> | <u>67.165</u> |
| Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες | | |
| Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | (981) | (116) |
| Εισπράξεις από πωλήσεις παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | 17.771 | 9.295 |
| Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β) | <u>16.790</u> | <u>9.179</u> |
| Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες | | |
| Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια | - | 50.000 |
| Αποπληρωμή δανεισμού | (38.283) | (125.661) |
| Αποπληρωμή υποχρεώσεων - δικαιωμάτων χρήσης παγίων | (175) | - |
| Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ) | <u>(38.458)</u> | <u>(75.661)</u> |
| Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ) | 1.035 | 683 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου (στον Ισολογισμό) | 1.172 | 489 |
| Ταμεία διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου (στον Ισολογισμό) | 2.207 | 1.172 |

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 17 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η Εταιρεία «EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» συστάθηκε στην Ελλάδα το έτος 1991 (ΦΕΚ Σύστασης 1421/17-05-91) με αρχική επωνυμία «ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ Α.Ε.» (ERGOLEASING A.E.). Το 2002, με την 2657/11-2-02 απόφαση του Νομάρχη, εγκρίθηκε η συγχώνευση της «EFG EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.» με απορρόφηση από την εταιρεία «ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ» και η ταυτόχρονη αλλαγή επωνυμίας της απορροφώσας σε «EFG EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»

Στις 11/10/2012 με την 24525/12 απόφαση του περιφερειάρχη Αττικής εγκρίθηκε η αλλαγή της επωνυμίας της εταιρείας σε «EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.». Στις 27/1/2020 με την 78/20 απόφαση του περιφερειάρχη Αττικής εγκρίθηκε η αλλαγή της επωνυμίας της εταιρείας σε «EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Η Εταιρεία εδρεύει στην Αθήνα. Αποκλειστικός σκοπός της Εταιρείας είναι η χρηματοδότηση νομικών προσώπων με την μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης εξοπλισμού, ακινήτων, μηχανημάτων, οχημάτων κ.λ.π.

Η εταιρεία ανήκει στον Όμιλο EUROBANK, ο οποίος συμμετέχει στο μετοχικό της κεφάλαιο με ποσοστό 100% και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται με την μέθοδο ολικής ενοποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Eurobank.

Στις 20.03.2020 η Τράπεζα Eurobank Ergasias Ανώνυμη Εταιρεία ανακοίνωσε ότι, σε συνέχεια των αποφάσεων της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της που συνεδρίασε στις 31.01.2020 και αφού έλαβε τις αναγκαίες εγκρίσεις από τις αρμόδιες Αρχές, η διάσπασή της δι' απόσχισης κλάδου με σύσταση νέας εταιρείας-πιστωτικού ιδρύματος ("Διάσπαση") με την επωνυμία "Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία" ("Eurobank") ολοκληρώθηκε. Επιπρόσθετα, στις 23.03.2020 ανακοινώθηκε η τροποποίηση του Καταστατικού της, σύμφωνα με το οποίο η επωνυμία της "Τράπεζα Eurobank Ergasias Ανώνυμη Εταιρεία" τροποποιήθηκε σε "Eurobank Ergasias Υπηρεσιών και Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία" ("Eurobank Holdings").

Σε συνέχεια των ανωτέρω, η Eurobank υποκαθίσταται ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της μεταβιβαζόμενης σε αυτήν περιουσίας (ενεργητικό και παθητικό), όπως αυτή αποτυπώνεται στον ισολογισμό μετασχηματισμού του αποσχιζόμενου κλάδου (κατά την 30.06.2019) και διαμορφώθηκε μέχρι την ημέρα ολοκλήρωσης της Διάσπασης στις 20.03.2020.

Η Eurobank Holdings, ο μοναδικός μέτοχος της Eurobank, παύει να είναι πιστωτικό ίδρυμα και διατηρεί δραστηριότητες και περιουσιακά στοιχεία που δεν αφορούν στις κύριες τραπεζικές δραστηριότητες, αλλά σχετίζονται κυρίως με το στρατηγικό σχεδιασμό της διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων δανείων και με την παροχή υπηρεσιών προς εταιρείες του Ομίλου και τρίτους. Η Eurobank Holdings συνεχίζει να είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών, με τις μετοχές της να διαπραγματεύονται υπό την νέα της ονομασία από τις 24.03.2020.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις υπόκεινται στην έγκριση των Μετόχων στην Γενική Συνέλευση της. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εγκρίνει τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις την 21^η Οκτωβρίου 2020.

2. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται κατωτέρω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που εγκρίθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες που είναι σε ισχύ ή έχουν εκδοθεί και εφαρμοστεί πρόωρα κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις εφαρμόστηκαν με συνέπεια για τις χρήσεις 2019 και 2018, λαμβάνοντας υπόψη τις τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ όπως αυτές περιγράφονται στην ενότητα 2.3 «Νέα και τροποποιημένα πρότυπα που υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία» και τις τροποποιήσεις όπως αυτές περιγράφονται στην ενότητα 2.5 «Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού» μετά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9. Όπου κρίθηκε αναγκαίο, τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση που υιοθέτησε η Εταιρεία για την παρούσα χρήση.

Εκτιμήσεις για τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), η οποία κρίθηκε ως κατάλληλη από το Διοικητικό Συμβούλιο, αξιολογώντας τα ακόλουθα:

Μακροοικονομικό περιβάλλον και Θέση της μητρικής Εταιρείας «Eurobank A.E.»

Το 2020 είχε ξεκινήσει με θετικές μεσοπρόθεσμες προοπτικές για την οικονομία στην Ελλάδα, ωστόσο η πανδημία κορωνοϊού (covid-19) προκάλεσε σημαντικές αβεβαιότητες και κινδύνους τόσο στο μακροοικονομικό περιβάλλον όσο και στην ικανότητα πολλών επιχειρήσεων να λειτουργούν βάσει των περιοριστικών μέτρων που έχουν ληφθεί για τον περιορισμό της επέκτασης του ιού. Η παγκόσμια οικονομική επιβράδυνση από την πρόσφατη πανδημία covid-19 σχετίζεται κυρίως με την διατάραξη του εμπορίου και της παγκόσμιας εφοδιαστικής αλυσίδας και με τους κινδύνους που τα τοπικά μέτρα περιορισμού της κυκλοφορίας από τα μέσα Μαρτίου 2020 στην πλειονότητα των χωρών δημιουργούν στην παγκόσμια ανάπτυξη για το 2020 και μετά.

Τα μέτρα περιορισμού της κυκλοφορίας/δραστηριοτήτων (lockdown) στην Ελλάδα ξεκίνησαν στα μέσα Μαρτίου 2020 και ήδη από την 4 Μαΐου 2020 έχει ξεκινήσει η σταδιακή τους χαλάρωση σύμφωνα με το σχέδιο της κυβέρνησης. Το πραγματικό ΑΕΠ της Ελλάδος αναμένεται να υποχωρήσει σημαντικά το 2020, με τις σημαντικές αρνητικές οικονομικές επιπτώσεις να αναμένονται εντός του πρώτου εξαμήνου του 2020. Εάν περιοριστεί η εξάπλωση του ιού, η Ευρωπαϊκή και η Ελληνική οικονομία αναμένεται να ανακάμψουν στο δεύτερο εξάμηνο του 2020. Οι επιπτώσεις του covid-19 στα επίπεδα της οικονομικής δραστηριότητας εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από το χρονοδιάγραμμα περιορισμού της επέκτασής του και της άρσης των μέτρων περιορισμού της κυκλοφορίας, τη φύση και το μέγεθος των μέτρων δημοσιονομικής και νομισματικής στήριξης, την επιδημιολογική συμπεριφορά του ιού και τον αντίκτυπο στην συμπεριφορά των καταναλωτών και επενδυτών μετά την κρίση στο δεύτερο εξάμηνο του έτους. Αναμένονται σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις σε ορισμένους κλάδους της Ελληνικής Οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων α) τα χαμηλότερα τουριστικά έσοδα, β) την μείωση της ζήτησης για το προϊόν του μεταποιητικού τομέα, ως αποτέλεσμα της επιβράδυνσης στις βασικές αγορές, γ) των διαταραχών στις εφοδιαστικές αλυσίδες του μεταποιητικού τομέα και δ) την μείωση της ναυτιλιακής δραστηριότητας λόγω της αναμενόμενης μείωσης του παγκόσμιου εμπορίου. Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕ) και τις πρόσφατες εαρινές προβλέψεις της για το 2020 (8 Μαΐου 2020), το πραγματικό ΑΕΠ στην Ελλάδα το 2020 αναμένεται να μειωθεί κατά -9,7% ενώ για το 2021 το πραγματικό ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί κατά 7,9%. Η ανεργία αναμένεται να αυξηθεί σε 19,9% από 17,3% το 2019. Στο δημοσιονομικό πεδίο, σύμφωνα με την πρόσφατη έκτη αξιολόγηση της Ενισχυμένης Εποπτείας, το πρωτογενές ισοζύγιο της Ελλάδος αναμένεται να παρουσιάσει έλλειμμα -3,5% του ΑΕΠ το 2020 από πλεόνασμα 3,5% του ΑΕΠ το 2019, λόγω μειωμένων δημόσιων εσόδων και των δημοσιονομικών μέτρων στήριξης ύψους € 6,2 δις στο τέλος Απριλίου 2020, με στόχο την αντιμετώπιση των οικονομικών επιπτώσεων της

πανδημίας covid-19. Το πρωτογενές ισοζύγιο αναμένεται να παρουσιάσει πλεόνασμα 0,7% του ΑΕΠ το 2021. Την 15 Απριλίου 2020, εν μέσω του lockdown για τον covid-19, ο Ελληνικός Οργανισμός Διαχείρισης Δημοσίου Χρέους (PDMA) προχώρησε στην έκδοση επταετούς ομόλογου ύψους € 2 δις με απόδοση 2,013%.

Για την αντιμετώπιση της πανδημίας covid-19, υπήρξε νομισματική, δημοσιονομική και εποπτική υποστήριξη στην οικονομία και το τραπεζικό σύστημα τόσο από την Ελληνική Κυβέρνηση όσο και από τις Ευρωπαϊκές αρχές. Ειδικότερα, το Eurogroup που πραγματοποιήθηκε την 4 Μαρτίου 2020 αποφάσισε ότι οι μη μόνιμες αποκλίσεις των κρατών μελών από την συμφωνηθείσα δημοσιονομική πορεία λόγω ασυνήθιστων εξωγενών παραγόντων όπως π.χ. οι επιπτώσεις της πανδημίας, είναι αποδεκτές. Ταυτόχρονα, η ΕΕ εισήγαγε ένα Προσωρινό Πλαίσιο για τις Κρατικές Ενισχύσεις (Temporary Framework for State Aid), δηλαδή μια παρέκκλιση από τους αυστηρούς κανόνες περί κρατικών ενισχύσεων που μπορούν να χρησιμοποιήσουν τα κράτη μέλη προκειμένου να στηρίξουν την οικονομία τους κατά τη διάρκεια της πανδημίας covid-19. Ένας αριθμός πρόσθετων μέσων και πρωτοβουλιών σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης / Ευρωζώνης αποσκοπούν στην άμβλυση των αρνητικών επιπτώσεων της πανδημίας του covid-19, συμπεριλαμβανομένων της Πρωτοβουλίας Επενδύσεων για την Αντιμετώπιση του Κορωνοϊού (Coronavirus Response Investment Initiative), της χρηματοδοτικής στήριξης του Ταμείου Αλληλεγγύης, του μέσου Στήριξης Έκτακτης Ανάγκης (Emergency Support Instrument) για τον τομέα της υγείας, του μέσου SURE για την απασχόληση, το πανευρωπαϊκό ταμείο εγγυήσεων της ΕΤΕπ για τις ΜΜΕ και το μέσο Υποστήριξη Πανδημικής Κρίσης του Ευρωπαϊκού Μηχανισμού Στήριξης (Pandemic Crisis Support). Η Ελληνική κυβέρνηση από τα μέσα Μαρτίου 2020 ανακοίνωσε μια σειρά δημοσιονομικών μέτρων με στόχο την εξομάλυνση των αρνητικών επιπτώσεων της πανδημίας covid-19. Σύμφωνα με την πιο πρόσφατη ανακοίνωσή της την 20 Μαΐου 2020, το εγχώριο κόστος των δημοσιονομικών μέτρων στήριξης εκτιμάται σε τουλάχιστον € 14,5 δις (συμπεριλαμβανομένων των παραπάνω μέτρων ύψους € 6,2 δις) και περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, προσωρινές αποζημιώσεις για εργαζόμενους και ελεύθερους επαγγελματίες των οποίων οι θέσεις εργασίας τέθηκαν σε αναστολή, προσωρινή αναστολή πληρωμής φορολογικών και λοιπών υποχρεώσεων και άλλα μέτρα αρωγής σε ιδιώτες και επιχειρήσεις, εγγυήσεις δανείων, επιδοτήσεις επιτοκίου και προσωρινές μειώσεις σε διάφορους συντελεστές ΦΠΑ αγαθών και υπηρεσιών των οποίων η κατανάλωση αναμένεται να επηρεαστεί σημαντικά τους επόμενους μήνες. Σύμφωνα με την Ελληνική Κυβέρνηση, τα προαναφερθέντα μέσα και πρωτοβουλίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης θα αυξήσουν τα κονδύλια που σκοπό έχουν την αντιμετώπιση των επιπτώσεων της πανδημίας covid-19 μέχρι € 24 δις.

Επιπλέον, η ΕΚΤ, στις 24 Μαρτίου 2020, θέσπισε ένα έκτακτο Πρόγραμμα Αγοράς Στοιχείων Ενεργητικού λόγω πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Programme - PEPP) συνολικού ύψους € 750 δις. Το PEPP θα διαρκέσει μέχρι το τέλος του 2020 και θα είναι επίσης αποδεκτά τα εμπορεύσιμα χρεόγραφα που εκδίδονται από το Ελληνικό Δημόσιο. Το PEPP προστίθεται στα μέτρα ρευστότητας της ΕΚΤ της 12 Μαρτίου 2020 (πρόσθετες πράξεις μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης, ευνοϊκότεροι όροι για τις στοχευμένες μακροπρόθεσμες πράξεις, νέο πρόγραμμα αγορών περιουσιακών στοιχείων ύψους € 120 δις).

Σε ότι αφορά τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, η πανδημία covid-19 θέτει σημαντικές προκλήσεις σε ένα αριθμό δραστηριοτήτων και πρωτοβουλιών κρίσιμων για τις μεσοπρόθεσμες οικονομικές προοπτικές της περιοχής, ενδεικτικά: (i) την εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων και ιδιωτικοποιήσεων, (ii) την εφαρμογή του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων και (iii) την προσέλκυση νέων επενδύσεων στη χώρα.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις σχετικά με τον covid-19 και έχει αυξήσει το επίπεδο ετοιμότητάς της προς την λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου και της ρευστότητας καθώς και την εκπλήρωση, στο μέγιστο δυνατό βαθμό, του στρατηγικού και επιχειρηματικού της σχεδίου για το επόμενο διάστημα, εστιάζοντας πρωτίστως στην υποστήριξη των βιώσιμων πελατών της, στην προστασία της ποιότητας των περιουσιακών στοιχείων της και στην προστασία του προσωπικού της.

Η Εταιρεία εξετάζει, λόγω του κορωνοϊού covid 19, τις επιπτώσεις που θα έχουν στα αποτελέσματα της τα μέτρα από την ΠΝΠ 20.3.20 για απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του 40% των μισθωμάτων για τους μήνες Μάρτιο έως Σεπτέμβριο 2020 (βάσει των ΚΑΔ που ανακοινώνονται) των

πληγέντων επιχειρήσεων λόγω των περιοριστικών μέτρων που έχουν ληφθεί για την μετάδοση του κορωνοϊού covid-19. Έως και σήμερα, το συνολικό ποσό έκπτωσης 40% επί των λειτουργικών μισθώσεων ανέρχεται στα €180 χιλιάδες. Επιπλέον, με πρωτοβουλία της Ένωσης Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικών Μισθώσεων και με σκοπό την στήριξη της επιχειρηματικότητας των επιχειρήσεων για τις οποίες έχουν ληφθεί ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό covid 19, έχει δοθεί δικαίωμα επέκτασης του χρόνου αποπληρωμής του 40% των συνολικών μισθωμάτων σε έως και δώδεκα (12) μηνιαίες δόσεις για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων και σε έως έξι (6) μηνιαίες δόσεις για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης κινητών μέσω συμφωνιών αναδιάρθρωσης των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης. Κάθε πιθανή επίπτωση στα αποτελέσματά της Εταιρείας θα εξαρτηθεί, σε μεγάλο βαθμό, από τις συνεχιζόμενες εξελίξεις, σχεδόν όλες από τις οποίες είναι πέρα από τον έλεγχο της. Η απόφαση των Ελληνικών αρχών να εφαρμόσουν έκτακτα μέτρα δημόσιας υγείας, αν και προσωρινής φύσης, μπορεί να συνεχιστεί και να αυξηθεί ανάλογα με τις εξελίξεις στην επιδημία του ιού. Κατά συνέπεια, οι οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με τον κορωνοϊό covid 19 δεν μπορούν να εκτιμηθούν αξιόπιστα και εύλογα επί του παρόντος, όμως, τα μέτρα που έχουν ληφθεί αναμένεται να αντιμετωπίσουν αποτελεσματικά τις προκλήσεις και να αποκαταστήσουν την εμπιστοσύνη και να υποστηρίξουν την ταχεία ανάκαμψη.

Τέλος, η Εταιρεία, υπό τις έκτακτες συνθήκες της πανδημίας covid-19, προχώρησε στην επιτυχή εφαρμογή του Σχεδίου Επιχειρηματικής Συνέχειας για να διασφαλίσει ότι η επιχειρηματική δραστηριότητα συνεχίζεται και οι κρίσιμες λειτουργίες εκτελούνται ανεμπόδιστα. Σύμφωνα με τις οδηγίες και τις συστάσεις των αρχών, η Εταιρεία έχει λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για να διασφαλίσει την υγεία και την ασφάλεια των υπαλλήλων και των πελατών του (π.χ. εφαρμογή της τηλεργασίας, περιορισμοί σε επαγγελματικά ταξίδια, ιατρικές προμήθειες για προστατευτικό εξοπλισμό).

Θέση Εταιρείας

Η Εταιρεία έχει ιδιαίτερα σημαντική εξάρτηση από τη Μητρική της Εταιρεία (Τράπεζα Eurobank) όσον αφορά στη δραστηριότητά της. Επίσης, τα ταμειακά διαθέσιμά της είναι κυρίως τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική εταιρεία.

Η Εταιρεία έχει καταστεί ζημιογόνος εξαιτίας της σημαντικής αύξησης των μη εξυπηρετούμενων χρηματοδοτικών μισθώσεων και της απομείωσης αξίας των ανακτημένων ακινήτων, γεγονός τα οποία οδήγησαν στην κεφαλαιακή ενίσχυση της από τη Μητρική κατά ποσό €455 εκ. από το 2010, με σκοπό την αποκατάσταση του Δείκτη Κεφαλαιακής Επάρκειας στα θεσπισμένα από τον νόμο όρια καθώς και στην αναδιάρθρωση του δανεισμού της.

Λόγω της μεγάλης αύξησης των προβλέψεων και της απομείωσης αξίας των ανακτημένων ακινήτων ο Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 διαμορφώθηκε σε 0,67%, ενώ τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας έχουν καταστεί αρνητικά και επομένως συντρέχουν οι λόγοι εφαρμογής της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η μητρική εταιρεία (και δανείστρια τράπεζα) έχει εκφράσει εγγράφως την πρόθεσή της να παράσχει την απαραίτητη χρηματοοικονομική υποστήριξη στην Εταιρεία, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις καταρτίστηκαν με βάση την ισχύ της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και κατά συνέπεια δεν περιέχουν προσαρμογές στα ποσά και την διάρθρωση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ή άλλες προσαρμογές που θα ήταν αναγκαίες αν η Εταιρεία δεν θα μπορούσε να συνεχίσει την δραστηριότητά της.

Σε κάθε περίπτωση το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα προτείνει στη Γενική Συνέλευση την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ώστε και ο Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας να καταστεί άνω του ορίου 8% αλλά και η Εταιρεία να συμμορφωθεί με τον Ν. 4548/ 2018.

2.2 Εκτιμήσεις και κριτήρια για τη λήψη αποφάσεων που επηρεάζουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί όπως η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές που επηρεάζουν τα υπόλοιπα των λογαριασμών ενεργητικού, υποχρεώσεων, καθώς και τα παρουσιαζόμενα έσοδα και έξοδα κατά τις υπό εξέταση χρήσεις. Οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται στη διαθέσιμη πληροφόρηση και ως εκ τούτου τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές.

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης είναι υπό συνεχή επανεξέταση με βάση τα ιστορικά δεδομένα και τις προσδοκίες για τα μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα και βασίστηκαν στα κριτήρια, τις πληροφορίες και τις μετρήσεις που ήταν γνωστές κατά την ημερομηνία σύνταξης των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

2.2.1 Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων πελατών

Η Εταιρεία αξιολογεί το δανειακό της χαρτοφυλάκιο σε διαρκή βάση, προκειμένου να εντοπιστούν τυχόν περιπτώσεις απομείωσης.

Η πρόβλεψη βασίζεται στον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών των ανωτέρω με βάση τη σχετική πιθανότητα αδυναμίας πληρωμής του οφειλέτη τους επόμενους δώδεκα μήνες, εκτός εάν έχει σημειωθεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από τη δημιουργία του ανοίγματος, όταν υπολογίζονται οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια τους. Εάν το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού πληροί τον ορισμό του αγορασθέντος ή κατά την αρχική του αναγνώριση πιστωτικά απομειωμένου χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού (POCI), η πρόβλεψη απομείωσης βασίζεται στις μεταβολές των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών καθ' όλη τη διάρκεια στοιχείου ενεργητικού.

Επιπρόσθετες πληροφορίες σχετικά με τις προβλέψεις απομείωσης για πιστωτικούς κινδύνους από δάνεια και απαιτήσεις πελατών περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 2.5 και 2.6.

2.2.2. Εύλογη αξία ανακτηθέντων ακινήτων

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γήπεδα και κτίρια που έχουν περιέλθει στην κατοχή της Εταιρείας στα πλαίσια μιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα ακίνητα αυτά κατέχονται με σκοπό είτε την πώληση είτε την εμπορική μίσθωση.

Αρχικά αναγνωρίζονται στην αξία κτήσης τους μαζί με τα όποια έξοδα συναλλαγής. Η εύλογη αξία των ανακτηθέντων ακινήτων προσδιορίζεται κάνοντας επανεκτιμήσεις σε ετήσια βάση, από εξωτερικούς ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υφίσταται πιθανή απομείωση της αξίας τους.

Επιπρόσθετες πληροφορίες σχετικά με την εύλογη αξία των ανακτηθέντων ακινήτων περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 7 και 9.

2.2.3. Αναβαλλόμενος Φόρος

Η Εταιρεία αναγνωρίζει την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν επαρκή φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων οι εκπιπόμενες προσωρινές διαφορές να μπορούν να χρησιμοποιηθούν. Με σκοπό τον προσδιορισμό της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που μπορεί να αναγνωρισθεί, απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις από τη Διοίκηση αναφορικά με τη πιθανότητα της χρονικής στιγμής και του ύψους των μελλοντικών φορολογητέων κερδών. Πραγματοποιώντας αυτή την εκτίμηση, η Εταιρεία μελετά όλα τα διαθέσιμα στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων του ιστορικού ύψους κερδοφορίας, της πρόβλεψης της Διοίκησης για τα μελλοντικά φορολογητέα έσοδα και της φορολογικής νομοθεσίας που είναι κατά τόπους αρμόδια. Επιπρόσθετες πληροφορίες περιλαμβάνονται στη σημείωση 16.

2.3 Νέα και τροποποιημένα πρότυπα που υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία

Τα ακόλουθα νέα πρότυπα, οι τροποποιήσεις σε πρότυπα, και οι νέες ερμηνείες όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και την Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ

(ΕΔΔΠΧΑ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019:

ΔΠΧΑ 9, Τροποποιήσεις- Χαρακτηριστικά προεξόφλησης με αρνητικό αντιστάθμισμα

Οι τροποποιήσεις των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9 επιτρέπουν την επιμέτρηση ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων απευθείας στην καθαρή θέση (FVOCI), ανάλογα με το επιχειρηματικό μοντέλο, ακόμη και στην περίπτωση δικαιωμάτων πρόωρης εξόφλησης τα οποία θα μπορούσαν να έχουν ως αποτέλεσμα το μέρος που προκάλεσε την πρόωρη λήξη, να λάβει αποζημίωση από το άλλο μέρος (αρνητικό αντιστάθμισμα). Κατά συνέπεια, τα εν λόγω χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού μπορούν τώρα να επιμετρηθούν στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων απευθείας στην καθαρή θέση, ανεξάρτητα από το γεγονός ή την περίπτωση που προκάλεσε την πρόωρη λήξη της σύμβασης και ανεξαρτήτως από το ποιο μέρος καταβάλλει ή λαμβάνει την εύλογη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη. Η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 πριν τις συγκεκριμένες τροποποιήσεις πιθανότατα θα είχε ως αποτέλεσμα τα εν λόγω χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού να μην πληρούν τα κριτήρια αξιολόγησης που αφορούν αποκλειστικά σε πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI), και επομένως να επιμετρηθούν στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Επιπλέον, οι τροποποιήσεις επιβεβαιώνουν και το λογιστικό χειρισμό της τροποποίησης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Συγκεκριμένα, όταν μια χρηματοοικονομική υποχρέωση που επιμετράται στο αποσβέσιμο κόστος τροποποιείται χωρίς αυτό να οδηγεί σε αποαναγνώρισή της, τότε το κέρδος ή η ζημιά που υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των αρχικών συμβατικών ταμειακών ροών και των τροποποιημένων ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, θα πρέπει να αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΕΔΔΠΧΑ 23, Αβεβαιότητα σχετικά με Χειρισμούς του Φόρου Εισοδήματος

Η διερμηνεία παρέχει διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή των απαιτήσεων αναγνώρισης και επιμέτρησης του ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος» όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με χειρισμούς του φόρου εισοδήματος. Σε αυτή την περίπτωση, η αναγνώριση και η επιμέτρηση των τρεχουσών ή των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ή υποχρεώσεων σύμφωνα με το ΔΛΠ 12 βασίζεται στο φορολογητέο κέρδος (φορολογική ζημιά), στη φορολογική βάση, σε μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές, καθώς και μη χρησιμοποιηθείσες πιστώσεις φόρων και φορολογικούς συντελεστές που καθορίζονται εφαρμόζοντας την ΕΔΔΠΧΑ 23.

Σύμφωνα με τη διερμηνεία, κάθε αβεβαιότητα σχετικά με χειρισμό φόρου εξετάζεται διακριτά ή σε συνδυασμό με άλλες, ανάλογα με ποια προσέγγιση προβλέπει καλύτερα την άρση της αβεβαιότητας. Η οικονομική οντότητα θεωρεί ως δεδομένο ότι η φορολογική αρχή που θα εξετάσει αυτά τα αβέβαια ποσά φόρων, έχει το δικαίωμα να εξετάσει χειρισμούς φόρων και θα έχει πλήρη γνώση κάθε σχετικής πληροφορίας όταν προβεί σε αυτή την αξιολόγηση.

Αν μια οικονομική οντότητα καταλήξει ότι είναι πιθανό η φορολογική αρχή να αποδεχθεί έναν αβέβαιο χειρισμό φόρου, θα προσδιορίσει το φορολογητέο κέρδος, τη φορολογική βάση, τις φορολογικές ζημιές, τις πιστώσεις φόρων και τους φορολογικούς συντελεστές σύμφωνα με αυτόν τον χειρισμό φόρου. Αν καταλήξει ότι δεν είναι πιθανό ο χειρισμός να γίνει αποδεκτός, το αποτέλεσμα της αβεβαιότητας στον λογιστικό χειρισμό του φόρου εισοδήματος θα αποτυπωθεί στην περίοδο κατά την οποία έγινε ο προσδιορισμός αυτός, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο με την οποία προβλέπεται η άρση της αβεβαιότητας σε μεγαλύτερο βαθμό (δηλαδή το μοναδικό πιο πιθανό ποσό ή τη μέθοδο της αναμενόμενης αξίας που ακολουθεί μια σταθμισμένη προσέγγιση πιθανοτήτων).

Οι παραδοχές και οι εκτιμήσεις που έγιναν για την αναγνώριση και την επιμέτρηση της επίδρασης των αβέβαιων χειρισμών φόρων θα πρέπει να επανεξετάζονται όποτε οι συνθήκες μεταβάλλονται ή προκύπτουν νέες πληροφορίες που επηρεάζουν τις παραδοχές αυτές (π.χ. ενέργειες από τη φορολογική αρχή, στοιχεία ότι έχει λάβει μια συγκεκριμένη θέση σε σχέση με κάποιο παρόμοιο θέμα ή η λήξη του δικαιώματος της να εξετάσει έναν συγκεκριμένο χειρισμό φόρου).

Η υιοθέτηση της διερμηνείας δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 16, Μισθώσεις

Το ΔΠΧΑ 16, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» και σχετικές διερμηνείες, εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο λογιστικής, εντός ισολογισμού για τους μισθωτές, σύμφωνα με το οποίο η ταξινόμηση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή, ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές

μισθώσεις, καταργείται και όλες οι μισθώσεις αντιμετωπίζονται παρόμοια με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

Ο ορισμός της μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 αφορά κυρίως την έννοια του ελέγχου. Το νέο πρότυπο διαχωρίζει τις μισθώσεις από τις συμβάσεις παροχής υπηρεσιών με βάση το κατά πόσο η χρήση ενός καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου ελέγχεται από τον πελάτη. Θεωρείται ότι υφίσταται έλεγχος όταν ο πελάτης έχει:

- Το δικαίωμα να αποκτήσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου, και
- Το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου

Το ΔΠΧΑ 16 προβλέπει την αναγνώριση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» ('right of use asset') και της «υποχρέωσης από μισθώσεις» ('lease liability'), κατά την έναρξη της μίσθωσης, σε περίπτωση που υπάρχει σύμβαση ή μέρος σύμβασης που αποδίδει στον μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μία χρονική περίοδο έναντι τιμήματος. Το δικαίωμα χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού, αρχικά επιμετράται στο κόστος, το οποίο αποτελείται από το ποσό της υποχρέωσης από μισθώσεις, πλέον τα μισθώματα που καταβλήθηκαν στον εκμισθωτή κατά ή πριν την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης αφαιρουμένων τυχόν κινήτρων προς τον μισθωτή που εισπράχθηκαν, την αρχική εκτίμηση για κόστος αποκατάστασης και το αρχικό άμεσο κόστος που πραγματοποιήθηκε από τον μισθωτή, και εν συνεχεία επιμετράται στο κόστος, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και απομείωση. Η υποχρέωση από μισθώσεις, αρχικά αναγνωρίζεται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης που ακόμη δεν έχουν καταβληθεί.

Κατά συνέπεια, η σταθερή μέθοδος αναγνώρισης του εξόδου από λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 αντικαθίσταται από την απόσβεση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» και τον τόκο-έξοδο της «υποχρέωσης από μισθώσεις». Η αναγνώριση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων από τους μισθωτές, όπως περιγράφεται ανωτέρω, δεν απαιτείται για ορισμένες βραχυπρόθεσμης διάρκειας μισθώσεις και μισθώσεις στοιχείων ενεργητικού χαμηλής αξίας. Ο λογιστικός χειρισμός για τους εκμισθωτές δεν επηρεάζεται ουσιαστικά από τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16.

Υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16

Η Εταιρεία εφάρμοσε τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 την 1 Ιανουαρίου 2019. Η Εταιρεία έχει επιλέξει την τροποποιημένη αναδρομική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 και συνεπώς η συγκριτική πληροφόρηση δεν αναπροσαρμόστηκε.

Κατά τη μετάβαση, η Εταιρεία έκανε χρήση της πρακτικής λύσης που είναι διαθέσιμη για τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 16, να μην επαναξιολογήσει κατά πόσο μια σύμβαση αποτελεί ή περιέχει μίσθωση.

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, η Εταιρεία ως μισθωτής αναγνωρίζει στον ισολογισμό δικαιώματα χρήσης μισθωμένων στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεις από μισθώσεις, τα οποία επιμετρώνται αρχικά στην παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων.

Η Εταιρεία εφάρμοσε αυτή την αρχική επιμέτρηση σε όλες τις μισθώσεις, εξαιρουμένων αυτών με περίοδο μίσθωσης 12 μηνών ή μικρότερη, και των μισθώσεων χαμηλής αξίας (δηλ. μικρότερης των € 5.000), κάνοντας χρήση των σχετικών εξαιρέσεων για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία. Η Εταιρεία επίσης υιοθέτησε την πρακτική λύση να μην διαχωριστούν τα στοιχεία που δεν πληρούν τον ορισμό της μίσθωσης από αυτά που τον πληρούν.

Κατά την εφαρμογή της τροποποιημένης αναδρομικής προσέγγισης, η Εταιρεία χρησιμοποίησε τις παρακάτω κύριες εκτιμήσεις και παραδοχές:

- Προκειμένου να καθοριστεί η περίοδος μίσθωσης των μισθώσεων στις οποίες η Εταιρεία είναι ο μισθωτής, περιλαμβανόμενων και των μισθώσεων αορίστου διάρκειας, ελήφθησαν υπόψη όλα τα σχετικά γεγονότα και συνθήκες, όπως οι μελλοντικές ανάγκες στέγασης και η αναμενόμενη χρήση, και ασκήθηκε κρίση. Επιπροσθέτως, ελήφθησαν υπόψη δικαιώματα για επέκταση ή λήξη της μίσθωσης τα οποία θεωρείται κατ' ουσίαν βέβαιο ότι θα εξασκηθούν. Οι εκτιμήσεις αυτές θα επανεξετάζονται σε τακτική βάση κατά τη διάρκεια της περιόδου της εκάστοτε μίσθωσης.

- Η παρούσα αξία των υποχρεώσεων από μισθώσεις επιμετρήθηκε χρησιμοποιώντας το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού κατά την ημερομηνία της μετάβασης, καθώς το επιτόκιο που εμπεριέχεται στις μισθώσεις δεν μπορούσε να καθοριστεί εύκολα. Το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού πρόκυψε από την εκτιμώμενη καμπύλη αποδόσεων των καλυμμένων ομολόγων, η οποία παράγεται με βάση τις παρατηρήσιμες αποδόσεις των ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου. Το σταθμισμένο επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκε για το καθορισμό των υποχρεώσεων από μισθώσεις ήταν 2,6% και θα επαναυπολογίζεται σε τακτική βάση, χρησιμοποιώντας επικαιροποιημένα δεδομένα.
- Οι ισχύοντες φόροι, ο ΦΠΑ και τα τέλη χαρτοσήμου εξαιρέθηκαν από το πεδίο υπολογισμών του ΔΠΧΑ 16. Η ποσοτική επίπτωση λόγω της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 από την 1 Ιανουαρίου 2019 παρουσιάζεται στη σημείωση 2.4.1.

ΔΛΠ 28, Τροποποιήσεις – Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι το ΔΠΧΑ 9 'Χρηματοοικονομικά Μέσα', συμπεριλαμβανομένων των απαιτήσεων απομείωσης, έχει εφαρμογή στις μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία οι οποίες αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης της εταιρείας σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία αλλά δεν λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης. Σύμφωνα με την τροποποίηση, μια οικονομική οντότητα δεν θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τυχόν προσαρμογές στην λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων συμμετοχών (καθαρή επένδυση σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία) ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Εταιρείες και Κοινοπραξίες» κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 19, Τροποποιήσεις – Τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός του προγράμματος παροχών

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι όταν μία αλλαγή σε πρόγραμμα καθορισμένων παροχών δηλ. μία τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός πραγματοποιείται και απαιτείται επαναμέτρηση της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης καθορισμένων παροχών, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται οι αναθεωρημένες αναλογιστικές παραδοχές από την επαναμέτρηση προκειμένου να προσδιοριστεί το κόστος τρέχουσας απασχόλησης και ο καθαρός τόκος για την υπόλοιπη περίοδο μετά το γεγονός. Επιπροσθέτως, οι αλλαγές περιλαμβάνουν διευκρινίσεις αναφορικά με την επίδραση μιας τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού του προγράμματος, στις απαιτήσεις του προτύπου ως προς το ανώτατο όριο του περιουσιακού στοιχείου.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2015 - 2017

Οι βελτιώσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε διάφορα πρότυπα ως ακολούθως:

Με τις τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων» και ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες», αποσαφηνίστηκε ο τρόπος με τον οποίο μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει την αύξηση της συμμετοχής της σε μια από κοινού δραστηριότητα που πληροί τον ορισμό της επιχείρησης. Πιο συγκεκριμένα, όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης η οποία θεωρείται από κοινού δραστηριότητα, τότε η συναλλαγή αποτελεί συνένωση επιχειρήσεων που επιτυγχάνεται σε στάδια και ο αποκτών επαναμετρά το σύνολο της συμμετοχής που κατείχε προηγουμένως επί των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων της από κοινού δραστηριότητας σε εύλογη αξία. Στην περίπτωση που μία οντότητα, η οποία συμμετέχει σε μια από κοινού δραστηριότητα (κοινή επιχείρηση) χωρίς να διαθέτει από κοινού έλεγχο σε αυτήν, αποκτήσει τον από κοινού έλεγχο της επιχείρησης, τότε η συμμετοχή που κατείχε προηγουμένως δεν επιμετράται εκ νέου.

Οι βελτιώσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος» διευκρίνισαν ότι όλες οι επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από μερίσματα, περιλαμβανομένων και των πληρωμών από χρηματοοικονομικά μέσα που ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια, θα πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, στην κατάσταση συνολικού αποτελέσματος ή στα ίδια κεφάλαια, ανάλογα με το που είχε αναγνωριστεί η αρχική συναλλαγή ή το γεγονός που δημιούργησε τα διανεμόμενα κέρδη που οδήγησαν στο μέρισμα.

Με τις τροποποιήσεις του ΔΛΠ 23 «Κόστος Δανεισμού» αποσαφηνίστηκε ότι κάθε δανεισμός που πραγματοποιήθηκε αρχικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου που πληρούσε τις προϋποθέσεις, θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως μέρος των κεφαλαίων που δανείστηκε η οντότητα γενικά, όταν ουσιαστικά όλες οι αναγκαίες δραστηριότητες προετοιμασίας του περιουσιακού στοιχείου για την προοριζόμενη χρήση ή πώλησή του, έχουν περατωθεί.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Εταιρεία

Ένα πλήθος νέων προτύπων, τροποποιήσεις σε υπάρχοντα πρότυπα και διερμηνείες θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2019, δεδομένου ότι δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση ή η Εταιρεία δεν τα έχει υιοθετήσει νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Αυτά που ενδέχεται να είναι σχετικά με την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

Μεταρρύθμιση Επιτοκίων Αναφοράς: Τροποποιήσεις σε ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020)

Τον Σεπτέμβριο 2019, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα : Γνωστοποιήσεις», ώστε να αντιμετωπίσει τις επιπτώσεις σε συγκεκριμένες απαιτήσεις που σχετίζονται με την λογιστική αντιστάθμισης, που προκύπτουν από την αβεβαιότητα που δημιουργείται από την μεταρρύθμιση επιτοκίων αναφοράς σε όλο το φάσμα της αγοράς (αναφέρεται ως «μεταρρύθμιση IBOR»). Ως αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης IBOR, μπορεί να υπάρξουν αβεβαιότητες σχετικά με :

α) το επιτόκιο αναφοράς που καθορίζεται ως αντισταθμισμένος κίνδυνος και/ή

β) τον χρόνο ή το ποσό των ταμειακών ροών, βάσει επιτοκίων αναφοράς, των στοιχείων που αντισταθμίζονται ή του μέσου αντιστάθμισης, κατά την περίοδο μέχρι την αντικατάσταση ενός τύπου επιτοκίου αναφοράς με εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς σχεδόν μηδενικού κινδύνου ("Risk Free Rate – RFR").

Οι τροποποιήσεις παρέχουν προσωρινή απαλλαγή από τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας κατά την περίοδο μετάβασης, τροποποιώντας συγκεκριμένα κριτήρια της λογιστικής αντιστάθμισης κατά το ΔΛΠ 39 ή το ΔΠΧΑ 9. Αυτές οι προσωρινές απαλλαγές σχετίζονται κυρίως με την απαίτηση περί μεγάλης πιθανότητας εκπλήρωσης όσον αφορά τις ταμειακές ροές που αντισταθμίζονται, την συμμόρφωση με το κριτήριο της διακριτής φύσης του συστατικού στοιχείου κινδύνου και με την εφαρμογή της μελλοντικής και της αναδρομικής αξιολόγησης της αποτελεσματικότητας μιας σχέσης λογιστικής αντιστάθμισης.

Το ΣΔΛΠ αντιμετωπίζει την μεταρρύθμιση IBOR και τις πιθανές επιπτώσεις στην χρηματοοικονομική πληροφόρηση σε δύο φάσεις. Οι συγκεκριμένες τροποποιήσεις ολοκληρώνουν την πρώτη φάση που επικεντρώθηκε σε θέματα λογιστικής αντιστάθμισης που επηρεάζουν την χρηματοοικονομική πληροφόρηση στην περίοδο πριν την μεταρρύθμιση επιτοκίων αναφοράς. Η δεύτερη φάση επικεντρώνεται στα πιθανά θέματα που ενδέχεται να επηρεάσουν την χρηματοοικονομική πληροφόρηση, όταν τα υπάρχοντα επιτόκια αντικατασταθούν από τα RFR.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις του Εννοιολογικού Πλαισίου για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά, συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων σχετικά με παραπομπές στο Εννοιολογικό Πλαίσιο εντός των ΔΠΧΑ (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020)

Τον Μάρτιο του 2018, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το αναθεωρημένο «Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά» (Εννοιολογικό Πλαίσιο). Το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο δεν είναι πρότυπο, ούτε παρακάμπτει οποιαδήποτε απαίτηση μεμονωμένων προτύπων. Το αναθεωρημένο αυτό πλαίσιο αντικαθιστά την προηγούμενη έκδοση του πλαισίου η οποία εξεδόθη το 2010. Οι αναθεωρήσεις που πραγματοποίησε το Συμβούλιο αφορούν οδηγίες σχετικά με τις έννοιες της επιμέτρησης, της παρουσίασης και γνωστοποίησης και της αποαναγνώρισης. Επιπλέον, η αναθεώρηση περιλαμβάνει νέους ορισμούς σχετικά με τα στοιχεία του ενεργητικού, τις υποχρεώσεις και τα κριτήρια αναγνώρισης τους, καθώς και διασαφηνίσεις για άλλα σημαντικά πεδία.

Παράλληλα με το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο, το ΣΔΛΠ δημοσίευσε ένα συνοδευτικό έγγραφο με τίτλο «Τροποποιήσεις των Παραπομπών στο Εννοιολογικό Πλαίσιο εντός των ΔΠΧΑ», το οποίο περιλαμβάνει επακόλουθες αλλαγές στα πρότυπα ούτως ώστε αυτές να αναφέρονται στο αναθεωρημένο Πλαίσιο.

Η υιοθέτηση του τροποποιημένου Πλαισίου δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με τον ορισμό της επιχείρησης στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» με σκοπό να βοηθήσει τις οικονομικές οντότητες να καθορίσουν αν ένα σύνολο αποκτώμενων δραστηριοτήτων και στοιχείων του ενεργητικού συνιστούν επιχείρηση ή όχι. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τις ελάχιστες απαιτήσεις για τον ορισμό της επιχείρησης, καταργούν την αξιολόγηση για το εάν οι συμμετέχοντες στην αγορά δύνανται να αντικαταστήσουν τα στοιχεία που λείπουν, προσθέτουν οδηγίες για να βοηθήσουν τις οικονομικές οντότητες να αξιολογήσουν αν οι αποκτώμενες διαδικασίες θεωρούνται σημαντικές.

Επιπροσθέτως, συγκεκριμενοποιούν τους ορισμούς της επιχείρησης και των εκρών της και εισάγουν έναν προαιρετικό έλεγχο σχετικά με τη συγκέντρωση της εύλογης αξίας (fair value concentration test).

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8: Ορισμός της έννοιας του Ουσιώδους Μεγέθους (Material) (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» και του ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη» αποσκοπούν στο να ευθυγραμμιστούν όλα τα πρότυπα με τον ορισμό του Ουσιώδους Μεγέθους και να αποσαφηνίσουν συγκεκριμένες πτυχές αυτού. Ο νέος ορισμός αναφέρει ότι μια πληροφορία θεωρείται ουσιώδης αν η παράλειψή της, η ανακριβής παρουσίαση της ή συγκάλυψή της αναμένεται να επηρεάσει τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων γενικής χρήσης, βάσει αυτών των οικονομικών καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι το ουσιώδες μέγεθος (materiality) θα εξαρτάται από τη φύση, το μέγεθος της πληροφορίας ή και τα δύο.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1, Τροποποιήσεις, ταξινόμηση υποχρεώσεων σε Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2022, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν μόνο την παρουσίαση των υποχρεώσεων στον ισολογισμό και παρέχουν διευκρινίσεις ως προς τον ορισμό του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού μίας υποχρέωσης, ενώ ταυτόχρονα αποσαφηνίζουν ότι η ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, θα πρέπει να βασίζεται σε δικαιώματα που υπάρχουν στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Επιπλέον, διευκρινίζεται ότι η αξιολόγηση που διενεργείται στη λήξη της περιόδου αναφοράς σχετικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων, δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες που δημιουργούνται ως προς το εάν η οικονομική οντότητα θα εξασκήσει το δικαίωμα της να αναβάλλει τον διακανονισμό μίας υποχρέωσης. Διευκρινίστηκε επίσης από το ΣΔΛΠ ότι η ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, από μία οικονομική οντότητα, δεν θα πρέπει να λαμβάνει υπόψιν εκείνα τα δικαιώματα μετατροπής που αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 17, Ασφαλιστήρια Συμβόλαια (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2021, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Το ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια», παρέχει ένα συνολικό και συνεκτικό λογιστικό μοντέλο για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια. Έχει εφαρμογή σε ασφαλιστήρια συμβόλαια που έχουν εκδοθεί, σε όλα τα συμβόλαια αντασφάλισης και σε επενδυτικά συμβόλαια με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής που μια οικονομική οντότητα εκδίδει, εφόσον αυτή εκδίδει και ασφαλιστήρια συμβόλαια. Τα συμβόλαια χρηματοοικονομικών εγγυήσεων επιτρέπεται να

ενταχθούν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17, εφόσον η οικονομική οντότητα έχει προηγουμένως διαβεβαιώσει ότι τα θεωρεί ως ασφαλιστήρια συμβόλαια.

Σύμφωνα με το γενικό μοντέλο του ΔΠΧΑ 17, ομάδες από ασφαλιστήρια συμβόλαια που τελούν υπό κοινή διαχείριση και υπόκεινται σε παρόμοιους κινδύνους, επιμετρώνται με βάση προεξοφλημένες, σταθμισμένες βάσει πιθανοτήτων μελλοντικές ταμειακές ροές, μιας αναπροσαρμογής λόγω κινδύνου και ενός περιθωρίου συμβατικών υπηρεσιών (contractual service margin) το οποίο αντιπροσωπεύει το μη δεδουλευμένο κέρδος των συμβολαίων. Σύμφωνα με το μοντέλο, οι εκτιμήσεις επαναμετρώνται σε κάθε περίοδο αναφοράς. Μια απλοποιημένη μέθοδος επιμέτρησης μπορεί να χρησιμοποιηθεί αν αναμένεται ότι από αυτή θα παραχθεί μια λογική προσέγγιση του γενικού μοντέλου ή αν τα συμβόλαια είναι μικρής διάρκειας.

Το έσοδο κατανέμεται στις περιόδους αναλογικά με την αξία της αναμενόμενης κάλυψης και των λοιπών υπηρεσιών που ένας ασφαλιστής παρέχει κατά τη διάρκεια της περιόδου, οι διεκδικήσεις για αποζημίωση παρουσιάζονται όταν αναγγελθούν και οποιαδήποτε επενδυτικά στοιχεία, όπως τα ποσά που καταβάλλονται σε ασφαλισμένους ακόμα και αν το ασφαλιστικό γεγονός δεν έχει συντελεστεί, δεν περιλαμβάνονται στα έσοδα και στις διεκδικήσεις για αποζημίωση. Τα αποτελέσματα από ασφαλιστικές υπηρεσίες παρουσιάζονται ξεχωριστά από το χρηματοοικονομικό έσοδο ή έξοδο των ασφαλίσεων.

Τον Ιούνιο 2019, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το σχέδιο προτύπου «Τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 17», όπου αναφέρεται πως η ημερομηνία έναρξης ισχύος του προτύπου θα καθυστερήσει κατά ένα χρόνο, ώστε να είναι υποχρεωτική η εφαρμογή του προτύπου για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2022.

Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.4 Επίπτωση από σημαντικές αλλαγές στην εφαρμογή λογιστικών πολιτικών

2.4.1 Επίπτωση από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16-Μισθώσεις

Η Εταιρεία εφάρμοσε τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 την 1 Ιανουαρίου 2019 οι οποίες αναλύθηκαν στη σημείωση 2.3. Η επίπτωση της μετάβασης στο νέο πρότυπο παρουσιάζεται παρακάτω.

Την 1 Ιανουαρίου 2019 η Εταιρεία αναγνώρισε δικαιώματα χρήσης μισθωμένων στοιχείων ενεργητικού € 676 χιλ. και ισόποσες υποχρεώσεις από μισθώσεις, οι οποίες προκύπτουν από μισθώσεις ακινήτων και οχημάτων, χωρίς επίπτωση στα ίδια κεφάλαια.

Η Εταιρεία, ενεργώντας ως μισθωτής, εφαρμόζει τη μέθοδο κόστους για την επιμέτρηση των δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων στοιχείων ενεργητικού. Συνεπώς, το δικαίωμα χρήσης μισθωμένων στοιχείων ενεργητικού επιμετράται στο κόστος μετά την αφαίρεση των συσσωρευμένων αποσβέσεων και των συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης, όπως καθορίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, και αναπροσαρμόζεται λόγω επαναμέτρησης της υποχρέωσης απόμισθώσεις.

Αναγνωρίζεται τόκος-έξοδο επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις, ενώ το λογιστικό τους υπόλοιπο μειώνεται προκειμένου να αποτυπώνει τις καταβολές των μισθωμάτων. Σε περίπτωση επαναξιολογήσεων ή τροποποιήσεων, το λογιστικό υπόλοιπο των υποχρεώσεων από μισθώσεις επαναμετράται ώστε να αποτυπωθούν τα αναθεωρημένα μισθώματα.

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019, οι αποσβέσεις των δικαιωμάτων χρήσης ήταν € 163 χιλ εκατ. και οι τόκοι έξοδα που αναγνωρίστηκαν επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις ήταν € 12 χιλ.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η συμφωνία μεταξύ των δεσμεύσεων από λειτουργικές μισθώσεις, όπως γνωστοποιήθηκαν σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 στις οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, και των υποχρεώσεων από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 την 1 Ιανουαρίου 2019 σε χιλ. ευρώ.

| | |
|---|------------|
| Οικονομικές δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις την 31 Δεκεμβρίου 2018 | 263 |
| Πλέον: Επανεκτίμηση μισθωτικής περιόδου ⁽¹⁾ | 522 |

| | |
|---|------------|
| Προσαρμοσμένες Οικονομικές δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις την 31 Δεκεμβρίου 2018 | 785 |
| Μείον: Εξαιρούμενες βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και μισθώσεις χαμηλής αξίας | (2) |
| Μείον: Εξαίρεση χαρτοσήμου και ΦΠΑ από τα πληρωτέα μισθώματα | (26) |
| Μη προεξοφλημένες υποχρεώσεις από μισθώσεις την 31 Δεκεμβρίου 2018 | 757 |
| Επίπτωση προεξόφλησης των υποχρεώσεων από μισθώσεις χρησιμοποιώντας το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού την 1 Ιανουαρίου 2019 | (81) |
| Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίσθηκε 1 Ιανουαρίου 2019 με το ΔΠΧΑ 16 | 676 |

(1) Η επανεκτίμηση των συνολικών μελλοντικών συμβατικών πληρωτέων μισθωμάτων περιλαμβάνει κυρίως συμβάσεις αορίστου διάρκειας για τις οποίες η Εταιρεία έχει καθορίσει την περίοδο που αναμένει να χρησιμοποιήσει το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε χιλ. ευρώ.

| | |
|---|------------|
| Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίσθηκε 1 Ιανουαρίου 2019 με το ΔΠΧΑ 16 | 676 |
| Πλέον: Υποχρεώσεις από νέες μισθώσεις στη διάρκεια της χρήσης | 38 |
| Μείον: Μισθώματα που αποπληρώθηκαν στη χρήση | (175) |
| Πλέον: Τόκοι λειτουργικής μίσθωσης στη χρήση | 12 |
| Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίσθηκε την 31 Δεκεμβρίου 2019 με το ΔΠΧΑ 16 | 552 |

Δεν υπήρξε επίπτωση από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16 στις μισθώσεις όπου η Εταιρεία είναι ο εκμισθωτής.

2.4.2 ΔΛΠ 40 Επενδύσεις σε ακίνητα - Επίπτωση λόγω αλλαγής λογιστικής πολιτικής για την επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία

Το 2019 η Εταιρεία προχώρησε στην αλλαγή της λογιστικής πολιτικής επιμέτρησης των Επενδύσεων σε ακίνητα από τη μέθοδο κόστους στην μέθοδο της εύλογης αξίας σύμφωνα με το «ΔΛΠ 40 Επενδύσεις σε ακίνητα», ως απόρροια της απόφασης για αλλαγή της λογιστικής πολιτικής από την μητρική. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη» η παραπάνω αλλαγή στη λογιστική πολιτική για τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας εφαρμόστηκε αναδρομικά.

Οι παρακάτω πίνακες περιλαμβάνουν τις προσαρμογές που αναγνωρίζονται για κάθε στοιχείο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων την 1 Ιανουαρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2018 σε χιλ. ευρώ.

Δεν συμπεριλαμβάνονται τα στοιχεία που δεν επηρεάζονται από τις αλλαγές.

| Ισολογισμός | 31 Δεκεμβρίου 2018 | | | 1 Ιανουαρίου 2018 | | |
|---------------------------|--------------------|--------------|----------------|-------------------|--------------|----------------|
| | Όπως δημοσιεύτηκε | Αναμορφώσεις | Αναμορφωμένα | Όπως δημοσιεύτηκε | Αναμορφώσεις | Αναμορφωμένα |
| Επενδυτικά ακίνητα | 43.752 | 1.649 | 45.401 | 27.256 | 1.261 | 28.517 |
| ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ | 765.987 | 1.649 | 767.635 | 875.641 | 1.261 | 876.902 |
| ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ | | | | | | |
| Αποτελέσματα εις νέον | (556.662) | 1.649 | (555.013) | (520.521) | 1.261 | (519.260) |

| | | | | | | |
|---|-----------------|--------------|-----------------|----------------|--------------|----------------|
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων | (23.575) | 1.649 | (21.927) | 12.565 | 1.261 | 13.826 |
| ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ | 765.987 | 1.649 | 767.635 | 875.641 | 1.261 | 876.902 |

31 Δεκεμβρίου 2018

| Κατάσταση συνολικού εισοδήματος | Όπως δημοσιεύτηκε | Αναμορφώσεις | Αναμορφωμένα |
|---|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Λοιπά έσοδα | 1.728 | (184) | 1.545 |
| Λειτουργικά έξοδα | (10.680) | 443 | (10.237) |
| Απομείωση αξίας ανακτηθέντων ακινήτων | (4.254) | 388 | (3.866) |
| Κέρδη/ζημιές από αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικών ακινήτων | - | (259) | (259) |
| Ζημίες προ φόρων | (12.311) | 388 | (11.923) |
| Ζημίες μετά από φόρους | (12.311) | 388 | (11.923) |
| Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα | (12.250) | 388 | (11.862) |

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μεταβολή στα επενδυτικά ακίνητα για το έτος 2019 σύμφωνα με την με την πολιτική επιμέτρησης της εύλογης αξίας, την οποία υιοθέτησε η Εταιρεία από το 2019 και του ιστορικού κόστους, την οποία ακολουθούσε η Εταιρεία πριν το 2019.

Επενδυτικά ακίνητα
Επιμέτρηση με Εύλογη Αξία

| | 2019 |
|---|---------------|
| Υπόλοιπο στην αρχή της περιόδου | 45.401 |
| Αγορές / Προσθήκες | 54 |
| Πωλήσεις -Μειώσεις | (6.499) |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από τις προσαρμογές της εύλογης αξίας | 1.030 |
| Μεταφορά από ανακτημένα ακίνητα | 2.497 |
| Μεταφορά σε στοιχεία ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση | (5.806) |
| Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου | 36.678 |

Επιμέτρηση με Ιστορικό Κόστος

| | 2019 |
|---|---------------|
| Αναπόσβεστη αξία την 1η Ιανουαρίου | 43.752 |
| Προσθήκες | 54 |
| Πωλήσεις -Μειώσεις | (6.428) |
| Απομειώσεις αξίας | (1.598) |
| Αποσβέσεις χρήσεως | (526) |
| Μεταφορά από ανακτημένα πάγια σε επενδυτικά ακίνητα | 2.497 |
| Αναπόσβεστη αξία την 31η Δεκεμβρίου | 37.751 |

2.5 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάση του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού με υπόλοιπα στο τέλος της περιόδου αναφοράς σε ξένο νόμισμα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία της υπό αναφοράν περιόδου και οι συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, καταχωρούνται με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Όλες οι συναλλαγματικές διαφορές καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.6 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

α. Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού - ταξινόμηση και επιμέτρηση

Η Εταιρεία ταξινομεί όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού βάσει του επιχειρηματικού μοντέλου διαχείρισης αυτών και των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών τους. Κατά συνέπεια, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας ταξινομούνται στις δύο ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης: αποσβέσιμο κόστος και εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος ("AC")

Η Εταιρεία κατατάσσει και επιμετρά ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού στο αποσβέσιμο κόστος μόνο εάν πληρούνται και οι δύο ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού προκειμένου να εισπραχθούν συμβατικές ταμειακές ροές (επιχειρηματικό μοντέλο "hold-to-collect") και

(β) Βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου (SPPI).

Τα χρηματοοικονομικά αυτά στοιχεία του ενεργητικού αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον των άμεσων και πρόσθετων εξόδων συναλλαγής και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (EIR), μετά την πρόβλεψη για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL).

Τα έσοδα από τόκους, τα πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές λόγω αποαναγνώρισης και οι μεταβολές στις ζημιές απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων που έχουν ταξινομηθεί ως επιμετρώμενα στο αποσβέσιμο κόστος, περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

Η Εταιρεία ταξινομεί και επιμετρά όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού που δεν ταξινομούνται σε αποσβέσιμο κόστος στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Κατά συνέπεια, αυτή η κατηγορία επιμέτρησης περιλαμβάνει δάνεια και άλλους χρεωστικούς τίτλους που κατέχονται βάσει των μοντέλων διακράτησης για είσπραξη (Hold to collect – HTC) αλλά αποτυγχάνουν στην

αξιολόγηση SPPI, στοιχεία του ενεργητικού που κατέχονται για εμπορικούς σκοπούς και παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα .

Επιπλέον, ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού που πληροί τους ανωτέρω όρους για να ταξινομηθεί σε αποσβέσιμο κόστος μπορεί να οριστεί από την Εταιρεία ως επιμετρούμενο στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση, εάν με τον τρόπο αυτό εξαλείφεται ή μειώνεται σημαντικά μια λογιστική ανακολουθία που θα ανέκυπτε σε διαφορετική περίπτωση.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού σε FVTPL αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και τυχόν μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν λόγω μεταβολών στην εύλογη αξία περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Αναταξινομήσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού

Η Εταιρεία αναταξινομεί ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού μόνο όταν αλλάζει το επιχειρηματικό της μοντέλο για τη διαχείριση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού. Γενικά, μια αλλαγή στο επιχειρηματικό μοντέλο αναμένεται να είναι σπάνια και συμβαίνει όταν η Εταιρεία ξεκινά ή παύει να ασκεί μια δραστηριότητα που είναι σημαντική για τις λειτουργικές δραστηριότητές του, για παράδειγμα, όταν μια επιχειρηματική γραμμή αποκτάται, πωλείται ή τερματίζεται. Στο σπάνιο γεγονός όπου υπάρχει αλλαγή του υπάρχοντος επιχειρηματικού μοντέλου, η νέα αξιολόγηση εγκρίνεται από τις αρμόδιες επιτροπές της Εταιρείας και η αλλαγή παρουσιάζεται κατάλληλα στο επιχειρηματικό και προϋπολογιστικό πλάνο της Εταιρείας.

Οι αλλαγές στην πρόθεση της Εταιρείας που σχετίζονται με συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού (ακόμη και υπό συνθήκες σημαντικών μεταβολών στις συνθήκες της αγοράς), η μη ύπαρξη προσωρινά μιας συγκεκριμένης αγοράς χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού ή η μεταβίβαση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού μεταξύ εταιρειών/επιχειρηματικών τομέων της Εταιρείας με διαφορετικά επιχειρηματικά μοντέλα, δε θεωρούνται από την Εταιρεία αλλαγές στο επιχειρηματικό μοντέλο.

Η αναταξινόμηση εφαρμόζεται με μελλοντική ισχύ, συνεπώς τα κέρδη ή ζημιές που έχουν αναγνωρισθεί προγενέστερα της ημερομηνίας αναταξινόμησης (συμπεριλαμβανομένων ζημιών απομείωσης) ή οι τόκοι δεν αναμορφώνονται.

Από-αναγνώριση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η Εταιρεία αποαναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού, όταν οι συμβατικές ταμειακές ροές του εκπνέουν ή τα δικαιώματα είσπραξης αυτών των ταμειακών ρών μεταβιβάζονται μέσω οριστικής πώλησης που ουσιαστικά έχει ως αποτέλεσμα την μεταβίβαση όλων των κινδύνων και των ωφελειών που απορρέουν από την κυριότητα του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού. Επιπροσθέτως, ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού αποαναγνωρίζεται ακόμη και αν τα δικαιώματα λήψης ταμειακών ρών διακρατούνται αλλά ταυτοχρόνως η Εταιρεία αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλλει τις εισπραχθείσες ταμειακές ροές χωρίς ουσιαστική καθυστέρηση ('pass through agreement') ή εάν ουσιαστικά οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες ούτε μεταβιβάζονται ούτε διατηρούνται αλλά η Εταιρεία έχει μεταφέρει τον έλεγχο του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού. Ο έλεγχος θεωρείται ότι έχει μεταφερθεί, εάν και μόνον αν, ο αποδέκτης έχει πρακτικώς την δυνατότητα να πωλήσει το χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού στο σύνολό του σε ένα τρίτο μέρος. Κατά την από-αναγνώριση ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού, η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του αθροίσματος (α) του εισπραχθέντος τιμήματος και (β) των σωρευτικών κερδών ή ζημιών τα οποία αναγνωρίστηκαν μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων απευθείας στην καθαρή θέση, αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε ότι αφορά τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού τα οποία επιμετρώνται σε FVOCI.

Η Εταιρεία δύναται να τροποποιήσει τις συμβατικές ροές ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού είτε ως παραχώρηση ευνοϊκότερων όρων σε πελάτη που αντιμετωπίζει ή πρόκειται να αντιμετωπίσει οικονομικές δυσχέρειες ή λόγω διαφόρων παραγόντων όπως μεταβολές στις συνθήκες της αγοράς, ανταγωνισμού ή διατήρησης του πελάτη.

Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού έχουν τροποποιηθεί και η τροποποίηση θεωρείται σημαντική, το αρχικό χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού από-αναγνωρίζεται. Η Εταιρεία αναγνωρίζει το τροποποιημένο χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ως "καινούργιο" σε εύλογη αξία και η

διαφορά μεταξύ της αξίας του υπάρχοντος χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού και της εύλογης αξίας του νέου αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων ως κέρδος ή ζημιά από από-αναγνώριση.

β. Απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) που αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές στην πιστωτική ποιότητα από την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού που επιμετρώνται σε αποσβέσιμο κόστος.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αποτελούν μία σταθμισμένη, βάσει πιθανοτήτων, μέση εκτίμηση των πιστωτικών ζημιών που αντανακλά τη διαχρονική αξία του χρήματος. Κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπίπτουν στην πολιτική απομείωσης, η Εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής τους, η οποία προκύπτει από γεγονότα αθέτησης που είναι πιθανά κατά την αναμενόμενη διάρκεια του μέσου.

Επιπρόσθετες πληροφορίες σχετικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού περιλαμβάνονται στη σημείωση 2.7.

2.7 Απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η Εταιρεία, για σκοπούς αξιολόγησης του πιστωτικού κινδύνου και υπολογισμού των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών επί χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού, εφαρμόζει τις σχετικές πολιτικές και μεθοδολογίες που έχουν καθοριστεί σε επίπεδο Ομίλου της μητρικής Τράπεζας.

Η εταιρεία αναγνωρίζει αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) που αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές στην πιστωτική ποιότητα από την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού που επιμετρώνται σε αποσβέσιμο κόστος.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αποτελούν μία σταθμισμένη, βάσει πιθανοτήτων, μέση εκτίμηση των πιστωτικών ζημιών που αντανακλά τη διαχρονική αξία του χρήματος. Κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπίπτουν στην πολιτική απομείωσης, η εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δώδεκα μηνών, που είναι οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που προκύπτουν από γεγονότα αδυναμίας πληρωμής που είναι πιθανό να συμβούν μέσα στους επόμενους δώδεκα μήνες. Στη συνέχεια, για τα χρηματοοικονομικά μέσα για τα οποία ο πιστωτικός κίνδυνος έχει αυξηθεί σημαντικά (SICR) από την αρχική τους αναγνώριση, αναγνωρίζεται πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια τους, η οποία προκύπτει από γεγονότα αθέτησης που είναι πιθανά κατά την αναμενόμενη διάρκεια του μέσου. Εάν κατά την αρχική του αναγνώριση το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού πληροί τον ορισμό του αγορασθέντος ή του πιστωτικά απομειωμένου χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού (POCI), η πρόβλεψη απομείωσης βασίζεται στις μεταβολές των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών καθ' όλη τη διάρκεια του στοιχείου ενεργητικού.

Οι προβλέψεις απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις από δραστηριότητες πλην χορηγήσεων επιμετρώνται πάντα στο ποσό που ισούται με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής τους. Για όλα τα λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού για τα οποία υπολογίζονται προβλέψεις απομείωσης, εφαρμόζεται η γενική προσέγγιση τριών σταδίων.

Κατά συνέπεια, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας μια προσέγγιση τριών σταδίων που βασίζεται στην έκταση της υποβάθμισης της πιστοληπτικής ικανότητας από την αρχική αναγνώριση του χρηματοοικονομικού μέσου:

- Στάδιο 1 – Όταν δεν έχει σημειωθεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση ενός χρηματοοικονομικού μέσου, αναγνωρίζεται ένα ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου χρηματοοικονομικού μέσου ή ομάδας χρηματοοικονομικών μέσων αντιπροσωπεύουν ένα μέρος των ζημιών που θα αναγνωρίζονταν καθ' όλη τη διάρκεια τους, οι οποίες προκύπτουν από γεγονότα αθέτησης που είναι πιθανά εντός των επόμενων 12 μηνών μετά την ημερομηνία αναφοράς και είναι

ίσες με τις αναμενόμενες υστερήσεις ταμειακών ρών καθ' όλη τη διάρκεια τους, λόγω πιθανών ζημιολογών γεγονότων εντός των επόμενων 12 μηνών. Μη πιστωτικά απομειωμένα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού, αγορασμένα ή κατά την αρχική τους αναγνώριση, καθώς και αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού μετά από ουσιαστική σημαντική τροποποίηση που έχει λογιστικοποιηθεί ως από-αναγνώριση, ταξινομούνται αρχικώς στο Στάδιο 1.

- Στάδιο 2 – Όταν σε ένα χρηματοοικονομικό μέσο επέλθει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου μετά την αρχική του αναγνώριση, αλλά δε θεωρείται ότι βρίσκεται σε κατάσταση αθέτησης, περιλαμβάνεται στο Στάδιο 2. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια του χρηματοοικονομικού μέσου αντιπροσωπεύουν τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που προκύπτουν από όλα τα πιθανά συμβάντα αθέτησης κατά την αναμενόμενη διάρκεια του.

- Στάδιο 3 – Στο παρόν Στάδιο περιλαμβάνονται τα χρηματοοικονομικά μέσα που θεωρούνται ότι έχουν υποστεί γεγονός αθέτησης. Όπως και στο Στάδιο 2, η πρόβλεψη για τις πιστωτικές ζημιές αντικατοπτρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια του χρηματοοικονομικού μέσου.

Ορισμός αθέτησης

Για τον προσδιορισμό του κινδύνου αθέτησης, η Εταιρεία εφαρμόζει έναν ορισμό αθέτησης για λογιστικούς σκοπούς, ο οποίος είναι σύμφωνος με τους ορισμούς της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EBA) για τα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα. Ο ορισμός αθέτησης για λογιστικούς σκοπούς, είναι σύμφωνος με τον ορισμό που χρησιμοποιείται εσωτερικά για σκοπούς διαχείρισης του πιστωτικού κινδύνου.

Ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού θεωρείται πιστωτικά απομειωμένο όταν έχουν συμβεί ένα ή περισσότερα γεγονότα που έχουν αρνητική επίπτωση στις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές της εν λόγω έκθεσης.

- Ο δανειολήπτης αντιμετωπίζει σημαντική δυσκολία στην εκπλήρωση των οικονομικών του υποχρεώσεων.
- Υπήρξε παραβίαση της σύμβασης, όπως αθέτηση ή καθυστέρηση πληρωμών.
- Η Εταιρεία, για οικονομικούς ή συμβατικούς λόγους που σχετίζονται με την οικονομική δυσχέρεια του δανειολήπτη, έχει προχωρήσει σε διευκόλυνση ή διευκολύνσεις που η Εταιρεία δεν θα εξέταζε σε διαφορετική περίπτωση.
- Υπάρχει πιθανότητα ο δανειολήπτης να περιέλθει σε διαδικασία πτώχευσης ή άλλη χρηματοοικονομική αναδιοργάνωση.

Σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου (SICR) και κατανομή σε στάδια

Ο προσδιορισμός του εάν μια πρόβλεψη απομείωσης θα πρέπει να βασίζεται σε αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές διάρκειας 12 μηνών ή σε αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού, των δανειακών δεσμεύσεων και των χρηματοοικονομικών εγγυήσεων, εξαρτάται από το αν έχει σημειωθεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου (SICR) από την αρχική τους αναγνώριση.

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία αξιολογεί κατά πόσο ο κίνδυνος αθέτησης για την αναμενόμενη υπολειπόμενη διάρκεια του ανοίγματος έχει αυξηθεί σημαντικά έναντι του αναμενόμενου κινδύνου αθέτησης που υπολογίστηκε στο συγκεκριμένο χρονικό σημείο κατά την αρχική αναγνώριση.

Η αξιολόγηση για τη σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου πραγματοποιείται χρησιμοποιώντας τόσο ποιοτικά όσο και ποσοτικά κριτήρια που βασίζονται σε λογικές και βάσιμες πληροφορίες που είναι διαθέσιμες χωρίς υπερβολικό κόστος ή προσπάθεια, συμπεριλαμβανομένης μελλοντικής πληροφόρησης, μακροοικονομικών σεναρίων καθώς και ιστορικών δεδομένων. Επιπλέον, ανεξάρτητα από το αποτέλεσμα της αξιολόγησης της αύξησης του πιστωτικού κινδύνου με βάση τις παραπάνω ενδείξεις, ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού θεωρείται ότι έχει αυξηθεί σημαντικά όταν οι συμβατικές πληρωμές υπερβαίνουν τις 30 ημέρες καθυστέρησης.

Ως κύριο κριτήριο για την αξιολόγηση της σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου, συγκρίνεται η πιθανότητα αθέτησης (PD) κατά την υπολειπόμενη διάρκεια του χρηματοοικονομικού μέσου σε κάθε ημερομηνία αναφοράς με την πιθανότητα αθέτησης (PD) που αναμενόταν για την υπολειπόμενη διάρκειά του στο συγκεκριμένο χρονικό σημείο κατά την αρχική του αναγνώριση.

Η Εταιρεία μπορεί επίσης να θεωρήσει ως ένδειξη αύξησης του πιστωτικού κινδύνου, όταν η πιθανότητα αθέτησης (PD) κατά την υπολειπόμενη διάρκεια σε κάθε ημερομηνία αναφοράς υπερβαίνει κάποιες προκαθορισμένες τιμές. Το κριτήριο αυτό μπορεί να εφαρμοστεί προκειμένου να ληφθούν υπόψη περιπτώσεις όπου η σύγκριση της σχετικής πιθανότητας αθέτησης δεν έχει ως αποτέλεσμα την αναγνώριση της αύξησης του πιστωτικού κινδύνου, ενώ η απόλυτη τιμή της πιθανότητας αθέτησης είναι σε επίπεδα που θεωρούνται υψηλά με βάση το αποδεκτό επίπεδο ανάληψης κινδύνου της Εταιρείας.

Η εσωτερική πιστοληπτική διαβάθμιση (σε επίπεδο δανειολήπτη), η οποία ενσωματώνει συγκεκριμένες πληροφορίες για τον δανειολήπτη, χρησιμοποιείται επίσης ως βάση για τον προσδιορισμό της αύξησης του πιστωτικού κινδύνου. Ειδικότερα, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη τις αλλαγές των εσωτερικών πιστοληπτικών διαβαθμίσεων βάσει συγκεκριμένων βαθμίδων.

Επιπρόσθετα, η είσοδος στη λίστα παρακολούθησης (Watchlist) θεωρείται επίσης από την Εταιρεία ότι συνιστά αύξηση του πιστωτικού κινδύνου. Τα μοντέλα εσωτερικής πιστοληπτικής διαβάθμισης ενσωματώνουν συγκεκριμένες πληροφορίες για τον δανειολήπτη αλλά και πληροφόρηση για μελλοντικά στοιχεία που ενσωματώνουν μακροοικονομικές μεταβλητές.

Τα μέτρα ρύθμισης των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού όπως παρακολουθούνται από την Εταιρεία θεωρούνται ένδειξη αύξησης του πιστωτικού κινδύνου και συνεπώς τα εν λόγω στοιχεία κατανέμονται στο Στάδιο 2 μετά τη ρύθμιση, εκτός εάν θεωρούνται ως πιστωτικά απομειωμένα οπότε ταξινομούνται στο Στάδιο 3. Επιπλέον, ανεξάρτητα από το αποτέλεσμα της αξιολόγησης της αύξησης του πιστωτικού κινδύνου με βάση τις παραπάνω ενδείξεις, ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού θεωρείται ότι έχει αυξηθεί σημαντικά όταν οι συμβατικές πληρωμές υπερβαίνουν τις 30 ημέρες καθυστέρησης.

Επιπλέον, η Διοίκηση μπορεί να εφαρμόζει προσωρινές συνολικές προσαρμογές όταν καθορίζει εάν ο πιστωτικός κίνδυνος έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση σε ανοίγματα που έχουν τα ίδια χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου ώστε να αντικατοπτρίζουν μακροοικονομικούς ή άλλους παράγοντες που δεν αντιμετωπίζονται επαρκώς από τα τρέχοντα μοντέλα πιστωτικού κινδύνου. Αυτοί οι παράγοντες μπορεί να εξαρτώνται από πληροφορίες όπως ο τύπος του ανοίγματος, οι συγκεκριμένες πληροφορίες του αντισυμβαλλομένου και τα χαρακτηριστικά του χρηματοοικονομικού μέσου, ενώ παράλληλα η εφαρμογή τους απαιτεί σημαντική κρίση.

Κριτήρια για την ομαδοποίηση των ανοιγμάτων με βάση τα κοινά χαρακτηριστικά του πιστωτικού κινδύνου

Η εκτίμηση της πρόβλεψης απομείωσης πραγματοποιείται είτε σε ατομική βάση είτε σε συλλογική για ομάδες παρόμοιων στοιχείων με ομοιογενή χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου. Η Εταιρεία εφαρμόζει τις ίδιες αρχές για την αξιολόγηση της σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση κατά την εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε συλλογική ή ατομική βάση.

Η Εταιρεία κατηγοριοποιεί τα δανειακά ανοίγματά του με βάση τα κοινά χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου, τόσο για την αξιολόγηση της σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου όσο και για τη μέτρηση της πρόβλεψης για ζημιές από δάνεια σε συλλογική βάση. Οι διαφορετικές κατηγορίες αποσκοπούν να αποτυπώσουν τις διαφορές στην πιθανότητα αθέτησης και τα ποσοστά ανάκτησης σε περίπτωση αθέτησης.

Τα κοινά χαρακτηριστικά του πιστωτικού κινδύνου που χρησιμοποιούνται για την κατάτμηση των ανοιγμάτων περιλαμβάνουν διάφορα στοιχεία όπως: ο τύπος χρηματοοικονομικού μέσου, ο τύπος χαρτοφυλακίου, η κατηγορία του περιουσιακού στοιχείου, ο τύπος προϊόντος, ο κλάδος, η αρχική οντότητα, η διαβάθμιση πιστοληπτικής αξιολόγησης, η υπολειπόμενη διάρκεια έως τη λήξη, η

γεωγραφική θέση του δανειολήπτη, η αξία εξασφαλίσεων του χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού, το καθεστώς ρύθμισης και οι ημέρες καθυστέρησης.

Η Εταιρεία προσδιορίζει τα μεμονωμένα σημαντικά ανοίγματα και πραγματοποιεί τη μέτρηση αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς βάσει των συγκεκριμένων ιδιαίτερων πληροφοριών του κάθε δανειολήπτη. Η εν λόγω μέτρηση διενεργείται σε επίπεδο δανειολήπτη, συνεπώς τα κριτήρια ορίζονται σε αυτό το επίπεδο, ενώ λαμβάνονται υπόψη τόσο οι ποιοτικοί όσο και οι ποσοτικοί παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων των πληροφοριών σχετικά με τις μελλοντικές εξελίξεις.

Για τα υπόλοιπα ανοίγματα που δεν έχουν προσδιοριστεί ως σημαντικά, η αναμενόμενη πιστωτική ζημιά μετράται σε συλλογική βάση. Με την προσέγγιση αυτή ενσωματώνονται συγκεκριμένες πληροφορίες για τον δανειολήπτη, και ιστορικά δεδομένα ζημιών σε συλλογική βάση και μελλοντική πληροφόρηση.

Επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

Η επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών είναι μια αμερόληπτα καθορισμένη και σταθμισμένη βάση πιθανοτήτων μέση εκτίμηση των πιστωτικών ζημιών που αντανάκλα την διαχρονική αξία του χρήματος, η οποία καθορίζεται μέσω της αξιολόγησης μιας σειράς πιθανών εκβάσεων. Ως πιστωτική ζημιά ορίζεται η διαφορά μεταξύ των ταμειακών ροών που είναι απαιτητές από την Εταιρεία σύμφωνα με τους συμβατικούς όρους του χρηματοοικονομικού στοιχείου και των ταμειακών ροών που η Εταιρεία προσδοκά ότι θα εισπράξει προεξοφλημένες με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο (EIR) του στοιχείου του ενεργητικού, ή με το προσαρμοσμένο στον πιστωτικό κίνδυνο πραγματικό επιτόκιο (credit-adjusted EIR) σε ό,τι αφορά τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού που χαρακτηρίστηκαν ως POCI. Για την επιμέτρηση των αναμενόμενων ζημιών από πιστωτικό κίνδυνο, ιστορικά δεδομένα, τρέχουσες συνθήκες καθώς και λογικές και βάσιμες προβλέψεις σχετικά με τις μελλοντικές συνθήκες θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.

Η Εταιρεία εκτιμά τις αναμενόμενες υστερήσεις ταμειακών ροών από όλες τις πιθανές πηγές λαμβάνοντας υπόψη τις εξασφαλίσεις και άλλες πιστωτικές ενισχύσεις που εμπεριέχονται στους συμβατικούς όρους και τα οποία δεν αναγνωρίζονται διακριτά. Στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού με εξασφαλίσεις, η εκτίμηση των αναμενόμενων ταμειακών ροών που σχετίζονται με την εξασφάλιση αποτυπώνει το ποσό των ταμειακών ροών και τη χρονική στιγμή που αυτές αναμένεται να εισπραχθούν από την διαδικασία ρευστοποίησης μετά την αφαίρεση των προεξοφλημένων εξόδων απόκτησης και εκποίησης της εξασφάλισης, ανεξάρτητα από το εάν η ρευστοποίηση είναι πιθανή.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές υπολογίζονται για τη διάρκεια της μέγιστης συμβατικής περιόδου κατά την οποία η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε πιστωτικό κίνδυνο, ο οποίος προσδιορίζεται με βάση τους ουσιαστικούς όρους του χρηματοοικονομικού μέσου.

Βασικές παράμετροι προσδιορισμού των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

Ο υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών βασίζεται στις καμπύλες της πιθανότητας αθέτησης (probability of default - PD), της ζημιάς ως ποσοστό του χρηματοδοτικού ανοίγματος δεδομένης της αθέτησης (loss given default - LGD) και της έκθεσης κατά την αθέτηση (exposure at default - EAD).

Το PD αντιπροσωπεύει την πιθανότητα αθέτησης της υποχρέωσης που εκτιμάται με βάση τις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες κατά την ημερομηνία αναφοράς, προσαρμοσμένη ώστε να λαμβάνει υπόψη τις εκτιμήσεις των μελλοντικών οικονομικών συνθηκών που ενδέχεται να επηρεάσουν τον κίνδυνο αθέτησης, σε δεδομένο χρονικό ορίζοντα.

Δυο τύποι PDs χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς:

- PD 12 μηνών που είναι η εκτιμώμενη πιθανότητα αθέτησης που προκύπτει μέσα στους επόμενους 12 μήνες (ή για την υπολειπόμενη διάρκεια του χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού, εάν αυτή είναι μικρότερη από 12 μήνες). Χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών δωδεκαμήνου για το Στάδιο 1.
- PD καθ' όλη τη διάρκεια (lifetime PD) που είναι η εκτιμώμενη πιθανότητα αθέτησης που προκύπτει κατά την υπολειπόμενη διάρκεια του χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού.

Χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών του Σταδίου 2, Σταδίου 3 και των αγορασθέντων ή κατά την αρχική αναγνώριση πιστωτικά απομειωμένων χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού (POCI).

Η έκθεση κατά την αθέτηση υποχρέωσης (EAD) είναι μια εκτίμηση χρηματοδοτικού ανοίγματος κατά την ημερομηνία αθέτησης.

Η ζημιά δεδομένης της αθέτησης υποχρέωσης (LGD) εκφράζει την έκταση της ζημιάς που η Εταιρεία αναμένει για ανοίγματα τα οποία είναι σε κατάσταση αθέτησης και ορίζεται ως η διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών κι εκείνων που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει συμπεριλαμβανομένων των ποσών από τη ρευστοποίηση εξασφαλίσεων.

Το LGD, το οποίο εκφράζεται συνήθως ως ποσοστό του EAD, διαφέρει σύμφωνα με τον τύπο του αντισυμβαλλόμενου, τον τύπο και την προτεραιότητα της απαίτησης, την ύπαρξη εξασφαλίσεων και άλλων πιστωτικών ενισχύσεων. Η Εταιρεία εκτιμά το LGD χρησιμοποιώντας ποσοστά αποκατάστασης (cure rate) που αντικατοπτρίζουν εισπράξεις μετρητών, εκτιμώμενες προσόδους από την ρευστοποίηση των εξασφαλίσεων, εκτιμήσεις για το χρόνο ρευστοποίησης, κόστος υλοποίησης, κλπ.

Όπου οι συνιστώσες του LGD εξαρτώνται από μακροοικονομικά δεδομένα, οι εξαρτήσεις αυτές αντανακλώνται ενσωματώνοντας πληροφορίες σχετικά με το μέλλον, όπως οι προβλεπόμενοι δείκτες τιμών στα αντίστοιχα μοντέλα. Η εκτίμηση των προαναφερθέντων συνιστωσών στο LGD αντικατοπτρίζει τα διαθέσιμα ιστορικά δεδομένα που καλύπτουν μια εύλογη περίοδο, δηλ. έναν πλήρη οικονομικό κύκλο.

Πληροφόρηση για μελλοντικά στοιχεία (forward looking information)

Προκειμένου να γίνει η επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε στάδιο και η εκτίμηση των σημαντικών αυξήσεων του πιστωτικού κινδύνου, λαμβάνονται υπόψη πληροφορίες σχετικά με λογικές και βάσιμες προβλέψεις μελλοντικών γεγονότων και μακροοικονομικών συνθηκών. Η εκτίμηση και η εφαρμογή πληροφοριών αναφορικά με το μέλλον απαιτεί σημαντική κρίση.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τουλάχιστον τρία μακροοικονομικά σενάρια (δηλαδή βασικό, δυσμενές και αισιόδοξο) για να επιτύχει το στόχο της επιμέτρησης των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών κατά τρόπο που να αντικατοπτρίζει ένα αμερόληπτο και σταθμισμένο βάσει πιθανοτήτων αποτέλεσμα. Το βασικό σενάριο αντιπροσωπεύει το πιο πιθανό σενάριο και εναρμονίζεται με τις πληροφορίες που χρησιμοποιεί ο Όμιλος για σκοπούς στρατηγικού σχεδιασμού και προϋπολογισμού.

2.8 Έσοδα και έξοδα από τόκους

Τα έσοδα και έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε δεδουλευμένη βάση για όλα τα τοκοφόρα χρηματοοικονομικά μέσα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Πραγματικό είναι το επιτόκιο που προεξοφλεί ακριβώς τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές εκροές ή εισροές κατά την αναμενόμενη διάρκεια του χρηματοοικονομικού μέσου ή, σε μικρότερη περίοδο όπου κρίνεται κατάλληλο, στην λογιστική αξία προ απομείωσης ή στη λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού ή υποχρεώσεων αντίστοιχα. Για τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, εκτός των αγορασμένων ή κατά την αρχική τους αναγνώριση πιστωτικά απομειωμένων χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού (POCI), η Εταιρεία υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους του χρηματοοικονομικού μέσου εξαιρώντας τις αναμενόμενες ζημιές από πιστωτικό κίνδυνο. Για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που έχουν χαρακτηριστεί ως POCI η Εταιρεία υπολογίζει εκείνο το προσαρμοσμένο στον πιστωτικό κίνδυνο πραγματικό επιτόκιο (credit-adjusted EIR) το οποίο κατά την αρχική αναγνώριση, προεξοφλεί ακριβώς τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές εισροές ή εκροές (συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών) στην εύλογη αξία του στοιχείου του ενεργητικού που έχει χαρακτηριστεί ως POCI.

Το αποσβέσιμο κόστος ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού ή υποχρεώσεων είναι το ποσό στο οποίο επιμετρώνται κατά την αρχική αναγνώριση, αφαιρώντας αποπληρωμές κεφαλαίου, προσθέντας ή αφαιρώντας σωρευμένες αποσβέσεις που έχουν υπολογιστεί με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (όπως περιγράφεται παραπάνω) και για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία

ενεργητικού αφαιρώντας τις προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η λογιστική αξία προ απομείωσης ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού ισούται με το αποσβέσιμο κόστος του προ απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές.

Ο υπολογισμός του πραγματικού επιτοκίου περιλαμβάνει τις αμοιβές και τις μονάδες βάσης που πληρώθηκαν ή εισπράχθηκαν και που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, το κόστος συναλλαγών, και κάθε επαύξηση ή έκπτωση. Το κόστος συναλλαγών περιλαμβάνει επιπλέον έξοδα τα οποία συνδέονται άμεσα με την απόκτηση ή έκδοση ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού ή υποχρέωσης.

Η Εταιρεία υπολογίζει τα έσοδα από τόκους εφαρμόζοντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου στην προ απομείωσης λογιστική αξία των μη απομειωμένων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού (ανοίγματα σε Στάδιο 1 και 2) και αντίστοιχα στο αποσβέσιμο κόστος των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων.

Για τα πιστωτικά απομειωμένα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού στο Στάδιο 3, η Εταιρεία υπολογίζει τα έσοδα από τόκους εφαρμόζοντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (EIR) επί του αποσβέσιμου κόστους των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού προσαρμοσμένο με τις προβλέψεις των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Εάν το στοιχείο του ενεργητικού σταματήσει να θεωρείται πιστωτικά απομειωμένης αξίας, το EIR εφαρμόζεται εκ νέου στην προ προβλέψεων λογιστική αξία.

Για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που έχουν χαρακτηριστεί ως POCI, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται εφαρμόζοντας το προσαρμοσμένο στον πιστωτικό κίνδυνο πραγματικό επιτόκιο (credit-adjusted EIR) επί της καθαρής λογιστικής αξίας (αποσβέσιμου κόστους) του POCI. Για αυτά τα στοιχεία ενεργητικού, ακόμα και αν ο πιστωτικός τους κίνδυνος μειωθεί, τα έσοδα από τόκους δεν υπολογίζονται εκ νέου με βάση την προ απομείωσης λογιστική αξία.

Τα έσοδα και έξοδα από τόκους παρουσιάζονται ξεχωριστά στη κατάσταση αποτελεσμάτων για όλα τα τοκοφόρα χρηματοοικονομικά μέσα στα καθαρά έσοδα από τόκους.

Τα έσοδα και έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε δεδουλευμένη βάση για όλα τα τοκοφόρα χρηματοοικονομικά μέσα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Πραγματικό είναι το επιτόκιο που προεξοφλεί ακριβώς τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές εκροές ή εισροές κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή σε μικρότερη περίοδο όπου κρίνεται κατάλληλο, στην λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Για τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, οι ταμειακές ροές υπολογίζονται λαμβάνοντας υπόψη όλους τους όρους του συμβολαίου του χρηματοοικονομικού μέσου εξαιρώντας τις μελλοντικές ζημιές από πιστωτικό κίνδυνο. Ο υπολογισμός περιλαμβάνει τις αμοιβές και τις μονάδες βάσης που πληρώθηκαν ή εισπράχθηκαν και που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, το κόστος συναλλαγών, και όλα τα άλλα υπέρ και υπό το άρτιο ποσά.

Όπου ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού έχει απομειωθεί, ως αποτέλεσμα της σχετικής ζημιάς απομείωσης, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με βάση το επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για την προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ρών για το σκοπό της επιμέτρησης της ζημιάς απομείωσης.

2.9 Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημία απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση στοιχείων ακινήτων και εξοπλισμού.

Μεταγενέστερες δαπάνες είτε περιλαμβάνονται στη λογιστική αξία των ενσώματων και άυλων παγίων ή όταν κριθεί πιο κατάλληλο αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνο όταν θεωρείται πιθανόν πως θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία μεγαλύτερα από αυτά που αρχικά αναμένονταν σύμφωνα με την αρχική απόδοση του στοιχείου παγίου ενεργητικού και υπό

την προϋπόθεση ότι το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος όταν πραγματοποιείται.

Δαπάνες που απαιτούνται για την ανάπτυξη και αναβάθμιση του λογισμικού κεφαλαιοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων και άυλων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες ετήσιες επιβαρύνσεις στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του στοιχείου, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία. Η αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των στοιχείων παγίου ενεργητικού είναι ως εξής:

| | | |
|--|------|-----|
| - Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός | 5-9 | έτη |
| - Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | 4-20 | έτη |
| - Λογισμικό | 4 | έτη |

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων και άυλων παγίων αναθεωρούνται και προσαρμόζονται τουλάχιστον σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού αν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων και άυλων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημιά απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Κατά την πώληση ενσώματων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

2.10 Επενδυτικά ακίνητα

Το 2019, η Εταιρεία προχώρησε στην αλλαγή της λογιστικής πολιτικής επιμέτρησης των Επενδύσεων σε ακίνητα από τη μέθοδο κόστους στην μέθοδο της εύλογης αξίας σύμφωνα με το «ΔΛΠ 40 Επενδύσεις σε ακίνητα», ως επακόλουθο της αλλαγής λογιστικής πολιτικής της Τράπεζας.

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη» η παραπάνω αλλαγή στη λογιστική πολιτική για τις επενδύσεις σε ακίνητα της Τράπεζας εφαρμόστηκε αναδρομικά από την 1 Ιανουαρίου 2018 (σημ. 2.4.2). Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή/και για ανατίμηση κεφαλαίου και δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Σύμφωνα με το «ΔΛΠ 40 Επενδύσεις σε ακίνητα» μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία όπως προσδιορίζεται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές, με τις μεταβολές της εύλογης αξίας να καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα από-αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του. Ενδεχόμενο κέρδος ή ζημιά (υπολογιζόμενο ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος πωλήσεως και της λογιστικής αξίας του ακινήτου) αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Αν ένα ανακτηθέν ακίνητο ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα, τυχόν προκύπτουσα διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου, κατά την ημερομηνία ταξινόμησης, και της λογιστικής του αξίας αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

Μεταφορές μεταξύ των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων, των ανακτηθέντων ακινήτων και των επενδύσεων σε ακίνητα μπορεί να πραγματοποιηθούν όταν υπάρχει αλλαγή στο σκοπό της χρήσης των στοιχείων αυτών. Επιπρόσθετα, οι «επενδύσεις σε ακίνητα» μπορεί να μεταφερθούν στη κατηγορία «στοιχεία ενεργητικού που κατέχονται προς πώληση» στη περίπτωση κατά την οποία πληρούνται οι προϋποθέσεις.

2.11 Ανακτημένα πάγια

Με τον όρο ανακτημένα πάγια αναφερόμαστε σε ακίνητα χρηματοδοτικής μίσθωσης τα οποία λόγω των όρων της σύμβασης τους κατά την επιστροφή τους από τον πελάτη παύει η διεκδίκηση του υπολειπόμενου κεφαλαίου της σύμβασης από τον πελάτη και αυτά διακρατώνται με σκοπό την πώλησή τους. Ταξινομούνται είτε σε επενδυτικά ακίνητα (όταν υπάρχει εμπορική μίσθωση) ή σε πάγια τα οποία αναγνωρίζονται στα ανακτηθέντα ακίνητα. Κατά την ανάκτηση τα ακίνητα αυτά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους που γίνεται το νέο κόστος κτήσης και στη συνέχεια επιμετρώνται στο χαμηλότερο μεταξύ της αξίας κτήσης και της καθαρής αξίας ρευστοποίησης. Αν η καθαρή τιμή πώλησής τους είναι χαμηλότερη από τη λογιστική τους αξία, οι ζημιές απομείωσης που προκύπτουν αναγνωρίζονται ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

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

2.12 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Τα λοιπά μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, περιλαμβανομένων των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων και των λοιπών άυλων περιουσιακών στοιχείων, ελέγχονται για ενδείξεις απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Όταν κάποια γεγονότα ή μεταβολές σε συνθήκες υποδεικνύουν ότι η λογιστική τους αξία ενδέχεται να μην είναι ανακτήσιμη, αναγνωρίζεται ζημιά απομείωσης για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του. Το ανακτήσιμο ποσό είναι το μεγαλύτερο ανάμεσα στην εύλογη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου μείον το κόστος πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης του. Για σκοπούς εκτίμησης της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στα χαμηλότερα επίπεδα όπου μπορούν να προσδιοριστούν ξεχωριστές ταμειακές ροές (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ρών). Τα μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, εκτός της υπεραξίας, για τα οποία έχει αναγνωριστεί ζημιά απομείωσης σε προηγούμενες περιόδους, εξετάζονται για πιθανό αντιλογισμό της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

2.13 Χρηματοδοτικές μισθώσεις

α) Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Όταν οι κίνδυνοι και τα οφέλη περιουσιακών στοιχείων που εκμισθώνονται μεταφέρονται στον μισθωτή, τότε τα περιουσιακά στοιχεία αυτά απεικονίζονται ως απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζεται η καθαρή επένδυση στη μίσθωση η οποία αποτελείται από την ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση προεξοφλούμενη με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Η διαφορά μεταξύ της ακαθάριστης επένδυσης στην μίσθωση και της καθαρής επένδυσης αποτελεί τους αναμενόμενους μελλοντικούς τόκους-έσοδο. Το έσοδο από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται κατά την διάρκεια της μίσθωσης χρησιμοποιώντας την μέθοδο της καθαρής επένδυσης, η οποία αντικατοπτρίζει ένα σταθερό, περιοδικό ποσοστό απόδοσης.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη για τις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου για τις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις. Η πρόβλεψη απομείωσης βασίζεται στις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου που σχετίζονται με την πιθανότητα αθετήσεως εντός των επόμενων

δώδεκα μηνών, εκτός εάν έχει υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση περίπτωση στην οποία οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια της ζωής του μέσου. Επίσης, εάν το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού εμπίπτει στον ορισμό των απομειωμένων κατά την αρχική αναγνώριση χρηματοοικονομικών μέσων (Purchased or Originated Credit-Impaired - POCI), αναγνωρίζεται πρόβλεψη απομειώσεως ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τη συνολική διάρκεια της ζωής του.

Όταν μία απαίτηση κρίνεται ανεπίδεκτη εισπράξεως διαγράφεται σε βάρος της σχηματισθείσης προβλέψεως. Μεταγενέστερες αναβιώσεις διαγραμμένων απαιτήσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσεως, αφαιρετικά των προβλέψεων για απομείωση απαιτήσεων. Αν το ποσό της αναγνωρισμένης προβλέψεως για απομείωση απαιτήσεων κριθεί υπερεκτιμημένο, μειώνεται και η μείωση αυτή λογίζεται σε αύξηση των αποτελεσμάτων της χρήσεως.

β) Η Εταιρεία ως μισθωτής

Μισθώσεις παγίων, για τις οποίες ουσιωδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας παραμένουν στον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται από την Εταιρεία για λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά, σύμφωνα με τη διάρκεια της μίσθωσης.

2.14 Ομολογιακά και λοιπά δάνεια

Τα ομολογιακά και λοιπά δάνεια της Εταιρείας καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, η οποία είναι το καθαρό προϊόν της έκδοσης μετά την αφαίρεση των σχετικών και άμεσα σχετιζόμενων με την έκδοση εξόδων. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος τους (amortised cost) βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (effective interest rate). Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού, βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

2.15 Συμψηφισμός κονδυλίων χρηματοοικονομικών μέσων (off setting)

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον ισολογισμό μόνο όταν:

- α) υπάρχει τέτοιο δικαίωμα συμψηφισμού των υπολοίπων βάσει της σχετικής σύμβασης και
- β) υπάρχει πρόθεση της τακτοποίησης σε καθαρή βάση ή της ταυτόχρονης τακτοποίησης της απαίτησης και της υποχρέωσης.

2.16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η Εταιρεία θεωρεί, για σκοπούς ταμειακών ροών, τα χρηματικά διαθέσιμα στο ταμείο και σε τράπεζες και τις υψηλής ρευστότητας επενδύσεις με αρχική λήξη μικρότερη των 3 μηνών, ως ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα.

2.17 Παροχές προς το προσωπικό

α) Παροχές κατά την αποχώρηση

Η Εταιρεία έχει προγράμματα καθορισμένων παροχών κατά την αποχώρηση χρηματοδοτούμενα και μη χρηματοδοτούμενα. Τα χρηματοδοτούμενα προγράμματα χρηματοδοτούνται μέσω καταβολής εισφορών (ασφαλιστρών) σε ασφαλιστικές εταιρείες.

Ως πρόγραμμα καθορισμένων παροχών ορίζεται το πρόγραμμα αποχώρησης, το οποίο ορίζει καταβολή συγκεκριμένου ποσού αποζημίωσης, συνήθως σε συνάρτηση με έναν ή περισσότερους παράγοντες όπως είναι η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας και ο μισθός κάθε εργαζόμενου.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία αναφοράς μείον

την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεβμένης πιστωτικής μονάδος. Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανακλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το καθαρό κόστος τόκων υπολογίζεται ως το καθαρό ποσό μεταξύ της υποχρέωσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος επί το επιτόκιο προεξόφλησης. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές προσαρμογές και από αλλαγές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στη χρήση που έχουν προκύψει.

Όσον αφορά τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, η Εταιρεία καταβάλλει εισφορές στα δημόσια συνταξιοδοτικά και ασφαλιστικά ταμεία (ΙΚΑ-TEAM κ.λ.π.) σε υποχρεωτική βάση. Μετά την καταβολή των εισφορών, η Εταιρεία δεν έχει περαιτέρω υποχρεώσεις πληρωμής. Οι τακτικές εισφορές λογίζονται ως καθαρές περιοδικές δαπάνες κατά το έτος οφειλής τους και ως εκ τούτου περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού.

β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης είναι πληρωτέες όταν η απασχόληση ενός εργαζόμενου λήξει πριν την προβλεπόμενη ημερομηνία συνταξιοδότησης.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις παροχές αυτές όταν έχει καταφανώς δεσμευτεί είτε να τερματίσει την απασχόληση εργαζομένων σύμφωνα με λεπτομερές πρόγραμμα για το οποίο δεν υπάρχει πιθανότητα να ανακληθεί, είτε όταν προσφέρει αυτές τις παροχές ως κίνητρο εθελούσιας αποχώρησης. Παροχές απόλυσης ή εθελούσιας αποχώρησης, οι οποίες καθίστανται πληρωτέες σε διάστημα μεγαλύτερο από 12 μήνες μετά από την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται στην παρούσα αξία.

γ) Προγράμματα για συμμετοχή στα κέρδη και επιδόματα

Η Διοίκηση περιοδικά ανταμείβει με μετρητά (bonus), υπαλλήλους με υψηλή απόδοση, κατά βούληση. Παροχές σε μετρητά (bonus) οι οποίες απαιτούν έγκριση μόνο από τη Διοίκηση αναγνωρίζονται ως δεδουλευμένα έξοδα προσωπικού.

2.18 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Άμεσα κόστη που σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσεως της επιχειρήσεως που αποκτάται.

2.19 Αναβαλλόμενος φόρος

Οι αναβαλλόμενοι φόροι υπολογίζονται βάσει της μεθόδου υποχρεώσεως (liability method) και για κάθε προσωρινή διαφορά, η οποία προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ της φορολογικής βάσεως ενός στοιχείου ενεργητικού και υποχρεώσεων και της αξίας τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Δε λογίζεται αναβαλλόμενος φόρος-απαίτηση εφόσον δεν είναι πιθανό ότι το αναμενόμενο φορολογικό όφελος πρόκειται να πραγματοποιηθεί στο εγγύς μέλλον.

Για συναλλαγές που αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση, η αντίστοιχη φορολογική επίδραση αναγνωρίζεται επίσης στην καθαρή θέση.

Η λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων αναθεωρείται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και μειώνεται στο βαθμό που δεν πιθανολογείται ότι θα υπάρξουν αρκετά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων να χρησιμοποιηθεί μέρος ή το σύνολο των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι υπολογίζονται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να ισχύουν κατά τη στιγμή του διακανονισμού της υποχρεώσεως ή απαιτήσεως.

2.20 Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού που κατέχονται προς πώληση και μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες

Τα μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς πώληση όταν η λογιστική τους αξία θα ανακτηθεί μέσω μίας συναλλαγής πώλησης αντί μέσω συνεχούς χρήσης. Ένα μη κυκλοφορούν στοιχείο ενεργητικού ταξινομείται ως κατεχόμενο προς πώληση, όταν είναι διαθέσιμο προς άμεση πώληση στην παρούσα κατάσταση του, υπόκειται σε όρους συνήθεις για πωλήσεις τέτοιων στοιχείων ενεργητικού και η πώληση θεωρείται πολύ πιθανή. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η διοίκηση έχει δεσμευτεί να πραγματοποιήσει την πώληση και ενεργώς προωθεί την πώληση του περιουσιακού στοιχείου σε μία τιμή που είναι λογική σε σχέση με την τρέχουσα εύλογη αξία. Η πώληση επιπλέον αναμένεται να πληροί τις προϋποθέσεις αναγνώρισης ως ολοκληρωμένη πώληση εντός ενός έτους από την ημερομηνία της ταξινόμησης. Πριν από την ταξινόμησή τους ως κατεχόμενα προς πώληση, τα στοιχεία ενεργητικού αποτιμώνται εκ νέου σύμφωνα με το σχετικό λογιστικό πρότυπο.

Τα στοιχεία ενεργητικού που κατέχονται προς πώληση κατόπιν αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής τους αξίας και της εύλογης αξίας αφαιρουμένων των εξόδων πωλήσεως. Η ζημιά η οποία προκύπτει από την ανωτέρω επιμέτρηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα και μπορεί να αντιλογιστεί μελλοντικά. Όταν η ζημιά αφορά ομάδα στοιχείων που έχουν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα προς πώληση, αυτή κατανέμεται στα επιμέρους στοιχεία της ομάδας.

2.21 Προβλέψεις και ενδεχόμενες μελλοντικές υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες υποχρεώσεις, νομικά ή με άλλο τρόπο τεκμηριωμένες, ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρεώσεως μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

Η Εταιρεία επανεξετάζει την ανάγκη σχηματισμού προβλέψεων στο τέλος κάθε χρήσεως και τις αναπροσαρμόζει έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται με βάση ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο. Όταν χρησιμοποιείται η προεξόφληση, η αύξηση στην πρόβλεψη που αντανakλά τη πάροδο του χρόνου καταχωρείται ως δαπάνη τόκου.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα εκρών πόρων είναι ελάχιστη, οπότε δεν ανακοινώνονται. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ & ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ

Οι εργασίες της Εταιρείας ενσωματώνουν διαφόρους κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών και μεταβολές των επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζεται στην αντιμετώπιση της αβεβαιότητας των χρηματοπιστωτικών αγορών και βασική του επιδίωξη είναι η ελαχιστοποίηση των ενδεχόμενων αρνητικών τους επιδράσεων στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων που ακολουθεί η Εταιρεία επικεντρώνεται στην ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τις απρόβλεπτες μεταβολές της αγοράς. Ο κύριος όγκος των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας αφορά απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αλλά και ακίνητα διακρατούμενα προς πώληση ή μίσθωση (ανακτημένα πάγια) καθώς και μισθωμένα (Επενδυτικά) ακίνητα, ενώ ο κύριος όγκος των υποχρεώσεων αφορά βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό.

3.1. Κίνδυνος αγοράς

- Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος διακύμανσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων και των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού λόγω μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος από συναλλαγές σε ξένο νόμισμα πηγάζει από μια ανοιχτή θέση, θετική ή αρνητική, η οποία εκθέτει την Εταιρεία σε μεταβολές στις συναλλαγματικές τιμές των νομισμάτων. Αυτός ο κίνδυνος μπορεί να δημιουργηθεί αν διατηρούνται στοιχεία ενεργητικού σε ένα νόμισμα, χρηματοδοτούμενα από στοιχεία παθητικού σε άλλο νόμισμα. Η Εταιρεία καλύπτει τον κίνδυνο αυτό με την τήρηση ισόποσων υποχρεώσεων στο ίδιο νόμισμα.

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σημαντικά σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα είναι περιορισμένες και δεν ξεπερνούν το 1% του χαρτοφυλακίου και των αντίστοιχων χρηματοδοτήσεων την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018.

- Κίνδυνος επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίων είναι ο κίνδυνος διακύμανσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων και των καθαρών εσόδων από τόκους της Εταιρείας εξαιτίας των μεταβολών στα επιτόκια αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίων προκύπτει λόγω του ετεροχρονισμού στην αναπροσαρμογή των επιτοκίων σε στοιχεία ενεργητικού και παθητικού.

Η Εταιρεία αναλαμβάνει τους κινδύνους από την έκθεση στις μεταβολές των επιτοκίων που επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές της ροές. Οι μεταβολές στα επιτόκια της αγοράς μπορεί να έχουν θετική ή αρνητική επίπτωση στα επιτοκιακά περιθώρια της Εταιρείας. Η Οικονομική Διεύθυνση παρακολουθεί συνέχεια τις επιτοκιακές μεταβολές και προωθεί τις κατάλληλες ενέργειες.

Οι λειτουργικές ταμειακές ροές της Εταιρείας εξαρτώνται σημαντικά από τις διακυμάνσεις των επιτοκίων στην αγορά. Το σημαντικότερο ποσοστό του ενεργητικού της Εταιρείας αποτελείται από τις Απαιτήσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις, οι οποίες «δημιουργούν» έσοδο τόκων με μεταβλητά επιτόκια.

Τα επιτόκια δανεισμού αποτελούνται επι το πλείστον από μεταβλητά επιτόκια και ανατοκίζονται σε διάστημα μικρότερο ή ίσο των τριών (3) μηνών. Ο κίνδυνος από τη διακύμανση των επιτοκίων ως ένα βαθμό περιορίζεται καθώς η Εταιρεία αντισταθμίζει τον εν λόγω κίνδυνο καθορίζοντας επιτόκια των αντίστοιχων κατηγοριών στις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης με τους πελάτες της με αυτά των συμβάσεων δανεισμού της. Τα επιτόκια δανεισμού της Εταιρείας καθώς και η έκθεση του δανεισμού σε μεταβολές των επιτοκίων περιγράφονται στη Σημείωση 12.

Η επίδραση ενδεχόμενων μελλοντικών διακυμάνσεων των επιτοκίων στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 έχει ως εξής:

| | 2019 | | 2018 | |
|------------------------------------|----------|--------|----------|--------|
| Διακύμανση επιτοκίων | +1% | -1% | +1% | -1% |
| Επίδραση στα κέρδη μετά από φόρους | €(1.604) | €1.604 | €(1.202) | €1.202 |

3.2. Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι η ενδεχόμενη μη έγκαιρη αποπληρωμή προς την Εταιρεία των υποχρεώσεων των αντισυμβαλλομένων με συνέπεια τη δημιουργία ζημιών. Με βάση τα συστήματα αξιολόγησης της πιστοληπτικής ικανότητας, που έχει αναπτύξει η Εταιρεία, μπορεί να εκτιμήσει τον πιστωτικό κίνδυνο των χαρτοφυλακίων των χρηματοδοτικών μισθώσεων και να υπολογίσει τη δυνητική ζημία που αναμένεται από αυτά. Επί πλέον, από την εμπειρία που έχει αποκτηθεί από την διαχρονική αξιολόγηση των χαρτοφυλακίων καθορίζει πλέον πολιτικές και παρέχει οδηγίες για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου.

Η Εταιρεία αξιοποιεί τους μηχανισμούς διαχείρισης πιστωτικού κινδύνου της Μητρικής προκειμένου να αξιολογήσει και να διαχειριστεί τη συγκεκριμένη μορφή κινδύνου.

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δεν έχει συνάψει σημαντικές συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης με μία και μόνο εταιρεία ή όμιλο εταιρειών με συνέπεια να μείνει εκτεθειμένη σε σημαντικό κίνδυνο που προκύπτει από την συγκέντρωση πιστώσεων.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μισθώσεως, σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, αποτελούν ιδιοκτησία της Εταιρείας Χρηματοδοτικών Μισθώσεων. Για το λόγο αυτό τα ως άνω στοιχεία αποτελούν κάλυμμα της Εταιρείας έναντι πιθανών πιστωτικών κινδύνων που ενδέχεται να ανακύψουν από συγκεκριμένους πελάτες.

3.2.1 Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο προ εξασφαλίσεων

31/12/2019

| | Υπόλοιπο προ προβλέψεων | Προβλέψεις | Υπόλοιπο μετά από προβλέψεις |
|---|-------------------------|------------------|------------------------------|
| Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις | 888.085 | (320.330) | 567.754 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 2.207 | - | 2.207 |
| Λοιπά στοιχεία ενεργητικού | 3.107 | - | 3.107 |
| Σύνολο στοιχείων ενεργητικού | 893.399 | (320.330) | 573.069 |

31/12/2018

| | Υπόλοιπο προ προβλέψεων | Προβλέψεις | Υπόλοιπο μετά από προβλέψεις |
|---|-------------------------|------------------|------------------------------|
| Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις | 1.081.756 | (450.519) | 631.237 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 1.172 | - | 1.172 |
| Λοιπά στοιχεία ενεργητικού | 2.162 | - | 2.162 |
| Σύνολο στοιχείων ενεργητικού | 1.085.090 | (450.519) | 634.571 |

Οι παραπάνω πίνακες απεικονίζουν τη μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018, χωρίς να ληφθούν υπ' όψιν τυχόν εξασφαλίσεις ή άλλα μέτρα προστασίας που δεν πληρούν τα κριτήρια για συμψηφισμό στις οικονομικές καταστάσεις.

Σχετικά με τα εντός ισολογισμού στοιχεία του ενεργητικού, τα ποσά έκθεσης που αναφέρονται παραπάνω βασίζονται στα λογιστικά υπόλοιπα του ισολογισμού κατά τις ημερομηνίες αναφοράς.

3.2.2 Διαβάθμιση του πιστωτικού κινδύνου των απαιτήσεων κατά πελατών

Οι απαιτήσεις κατά πελατών που επιμετρούνται στο αποσβέσιμο κόστος, κατηγοριοποιούνται σύμφωνα με τον τρόπο επιμέτρησης των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών.

Ως εκ τούτου, οι απαιτήσεις που παρουσιάζονται ως μη απομειωμένες, περιλαμβάνουν απαιτήσεις για τις οποίες αναγνωρίζεται 12μηνη πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθώς δεν παρουσιάζουν σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου (Στάδιο 1) και απαιτήσεις για τις οποίες αναγνωρίζεται πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τη συνολική διάρκεια τους καθώς παρουσιάζουν σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική τους αναγνώριση χωρίς, ωστόσο, να θεωρούνται ότι βρίσκονται σε κατάσταση αθέτησης (Στάδιο 2).

Η κατηγορία των απομειωμένων απαιτήσεων (Στάδιο 3) περιλαμβάνει απαιτήσεις οι οποίες βρίσκονται σε κατάσταση αθέτησης (default) για τις οποίες αναγνωρίζεται πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τη συνολική διάρκεια τους.

Δεν υπάρχουν απαιτήσεις από πελάτες επιμετρώμενες στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL).

Απαιτήσεις από πελάτες που επιμετρούνται στο αποσβέσιμο κόστος, περιλαμβάνονται στα ποσοτικά στοιχεία που παρατίθενται στις κάτωθι ενότητες.

Επιπρόσθετα, η αξία των εξασφαλίσεων που παρουσιάζεται στους παρακάτω πίνακες έχει ανώτατο όριο το ύψος του δανείου, προ απομείωσης.

Παρακάτω παρατίθεται αναλυτική επισκόπηση της έκθεσης της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο προερχόμενο από απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Αξία απαιτήσεων κατά πελατών και προβλέψεων απομείωσης – ΔΠΧΑ9

Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν την ποιότητα των απαιτήσεων από πελάτες που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος την 31/12/2019 και 31/12/2018, ανά στάδιο βάσει Δ.Π.Χ.Α. 9.

Απαιτήσεις κατά πελατών ανά Στάδιο πιστωτικού κινδύνου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 31/12/2019 (Ποσά σε '000 ευρώ)

| | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | | Σύνολα |
|----------------------------------|----------|----------|--------------------|----------------------|------------------|
| | | | Ατομική αξιολόγηση | Συλλογική Αξιολόγηση | |
| Μεγάλες Επιχειρήσεις | | | | | |
| Αξία προ απομείωσης | 87.462 | 52.753 | 44.537 | 3.123 | 187.875 |
| Μείον : προβλέψεις απομείωσης | (569) | (3.833) | (10.736) | (1.973) | (17.112) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 86.892 | 48.920 | 33.800 | 1.150 | 170.762 |
| | | | | | |
| Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις | | | | | |
| Αξία προ απομείωσης | 122.393 | 55.126 | 327.847 | 116.677 | 622.042 |
| Μείον : προβλέψεις απομείωσης | (2.153) | (4.373) | (183.085) | (75.424) | (265.035) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 120.240 | 50.753 | 144.761 | 41.253 | 357.007 |
| | | | | | |
| Μικρές Επιχ/σεις | | | | | |
| Αξία προ απομείωσης | 16.855 | 714 | 7.245 | 52.383 | 77.197 |

| | | | | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| Μείον : προβλέψεις απομείωσης | (234) | (43) | (3.156) | (34.008) | (37.441) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 16.621 | 671 | 4.089 | 18.374 | 39.756 |
| Ελληνικό Δημόσιο | | | | | |
| Αξία προ απομείωσης | 33 | - | - | 938 | 971 |
| Μείον : προβλέψεις απομείωσης | - | - | - | (742) | (742) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 33 | - | - | 197 | 230 |
| Σύνολο Επιχειρήσεων | | | | | |
| Αξία προ απομείωσης | 226.742 | 108.593 | 379.628 | 173.121 | 888.085 |
| Μείον : προβλέψεις απομείωσης | (2.956) | (8.250) | (196.977) | (112.148) | (320.330) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 223.786 | 100.344 | 182.651 | 60.974 | 567.754 |

Απαιτήσεις κατά πελατών ανά Στάδιο πιστωτικού κινδύνου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 31/12/2018 (Ποσά σε '000 ευρώ)

| | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | | Σύνολα |
|----------------------------------|----------|----------|--------------------|----------------------|------------------|
| | | | Ατομική αξιολόγηση | Συλλογική Αξιολόγηση | |
| Μεγάλες Επιχειρήσεις | | | | | |
| Αξία προ απομείωσης | 103.034 | 54.524 | 141.130 | 4.927 | 303.615 |
| Μείον : προβλέψεις απομείωσης | (936) | (4.414) | (83.393) | (3.168) | (91.910) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 102.098 | 50.110 | 57.737 | 1.759 | 211.705 |
| Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις | | | | | |
| Αξία προ απομείωσης | 113.205 | 58.212 | 401.853 | 127.060 | 700.330 |
| Μείον : προβλέψεις απομείωσης | (2.260) | (5.557) | (228.786) | (79.646) | (316.249) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 110.946 | 52.656 | 173.067 | 47.414 | 384.082 |
| Μικρές Επιχ/σεις | | | | | |
| Αξία προ απομείωσης | 10.593 | 1.006 | - | 65.274 | 76.873 |
| Μείον : προβλέψεις απομείωσης | (138) | (138) | - | (41.334) | (41.611) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 10.454 | 868 | - | 23.941 | 35.262 |
| Ελληνικό Δημόσιο | | | | | |
| Αξία προ απομείωσης | - | - | - | 938 | 938 |

| | | | | |
|--|----------------|-------------------|----------------|------------------|
| Μειον : συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης | (2.153) | (4.373) | (258.509) | (265.035) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 120.240 | 50.753 | 186.014 | 357.007 |
| Αξία εξασφαλίσεων | 109.254 | 45.296 | 190.204 | 344.754 |
| Μικρές Επιχειρήσεις | | | | |
| | | 31.12.2019 | | |
| Αξία απαιτήσεων | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | Σύνολα |
| Υψηλής διαβάθμισης | 16.855 | 714 | - | 17.569 |
| Ικανοποιητικής διαβάθμισης | - | - | - | - |
| Υπό παρακολούθηση (υψηλότερου κινδύνου) | - | - | - | - |
| Απομειωμένα (Defaulted) | - | - | 59.628 | 59.628 |
| Σύνολο | 16.855 | 714 | 59.628 | 77.197 |
| Μειον : συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης | (234) | (43) | (37.164) | (37.441) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 16.621 | 671 | 22.464 | 39.756 |
| Αξία εξασφαλίσεων | 14.961 | 687 | 14.641 | 30.289 |
| Ελληνικό Δημόσιο | | | | |
| | | 31.12.2019 | | |
| Αξία απαιτήσεων | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | Σύνολα |
| Υψηλής διαβάθμισης | - | - | - | - |
| Ικανοποιητικής διαβάθμισης | 33 | - | - | 33 |
| Υπό παρακολούθηση (υψηλότερου κινδύνου) | - | - | - | - |
| Απομειωμένα (Defaulted) | - | - | 938 | 938 |
| Σύνολο | 33 | - | 938 | 971 |
| Μειον : συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης | - | - | (742) | (742) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 33 | - | 197 | 230 |
| Αξία εξασφαλίσεων | - | - | - | - |
| Σύνολο Επιχειρήσεων | | | | |
| | | 31.12.2019 | | |
| Αξία απαιτήσεων | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | Σύνολα |

| | | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Υψηλής διαβάθμισης | 112.018 | 14.146 | - | 126.164 |
| Ικανοποιητικής διαβάθμισης | 45.160 | 9.397 | - | 54.557 |
| Υπό παρακολούθηση (υψηλότερου κινδύνου) | 69.564 | 85.051 | - | 154.614 |
| Απομειωμένα (Defaulted) | - | - | 552.749 | 552.749 |
| Σύνολο | 226.742 | 108.593 | 552.749 | 888.085 |
| Μειον : συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης | (3.002) | (8.250) | (309.125) | (320.377) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 223.740 | 100.344 | 243.624 | 567.708 |
| Αξία εξασφαλίσεων | 198.085 | 88.124 | 237.843 | 524.052 |

**Ποιοτική διαβάθμιση των απαιτήσεων κατά πελατών ανά ΔΠΧΑ 9 στάδιο
31/12/2018 (Ποσά σε '000 ευρώ)**

| Μεγάλες Επιχειρήσεις | | | | |
|--|----------------|-------------------|----------------|------------------|
| | | 31.12.2018 | | |
| Αξία απαιτήσεων | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | Σύνολο |
| Υψηλής διαβάθμισης | 81.946 | 12.155 | - | 94.101 |
| Ικανοποιητικής διαβάθμισης | 12.649 | 474 | - | 13.122 |
| Υπό παρακολούθηση (υψηλότερου κινδύνου) | 8.439 | 41.895 | - | 50.334 |
| Απομειωμένα (Defaulted) | - | - | 146.057 | 146.057 |
| Σύνολο | 103.034 | 54.524 | 146.057 | 303.615 |
| Μειον : συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης | (936) | (4.414) | (86.560) | (91.910) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 102.098 | 50.110 | 59.496 | 211.704 |
| Αξία εξασφαλίσεων | 91.863 | 43.056 | 55.619 | 190.538 |
| | | | | |
| Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις | | | | |
| | | 31.12.2018 | | |
| Αξία απαιτήσεων | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | Σύνολο |
| Υψηλής διαβάθμισης | 38.734 | 1.735 | - | 40.469 |
| Ικανοποιητικής διαβάθμισης | 44.799 | 5.587 | - | 50.386 |
| Υπό παρακολούθηση (υψηλότερου κινδύνου) | 29.672 | 50.890 | - | 80.563 |
| Απομειωμένα (Defaulted) | - | - | 528.913 | 528.913 |
| Σύνολο | 113.205 | 58.212 | 528.913 | 700.330 |
| Μειον : συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης | (2.260) | (5.557) | (308.432) | (316.249) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 110.946 | 52.656 | 220.481 | 384.082 |
| Αξία εξασφαλίσεων | 101.380 | 43.865 | 189.643 | 334.887 |
| | | | | |
| Μικρές Επιχειρήσεις | | | | |
| | | 31.12.2018 | | |

| Αξία απαιτήσεων | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | Σύνολα |
|--|----------------|-------------------|----------------|------------------|
| Υψηλής διαβάθμισης | 10.593 | 1.006 | - | 11.599 |
| Ικανοποιητικής διαβάθμισης | - | - | - | - |
| Υπό παρακολούθηση (υψηλότερου κινδύνου) | - | - | - | - |
| Απομειωμένα (Defaulted) | - | - | 65.274 | 65.274 |
| Σύνολο | 10.593 | 1.006 | 65.274 | 76.873 |
| Μειον : συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης | (138) | (138) | (41.334) | (41.611) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 10.454 | 868 | 23.941 | 35.262 |
| Αξία εξασφαλίσεων | 9.724 | 795 | 12.190 | 22.708 |
| | | | | |
| Ελληνικό Δημόσιο | | | | |
| | | 31.12.2018 | | |
| Αξία απαιτήσεων | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | Σύνολα |
| Υψηλής διαβάθμισης | - | - | - | - |
| Ικανοποιητικής διαβάθμισης | - | - | - | - |
| Υπό παρακολούθηση (υψηλότερου κινδύνου) | - | - | - | - |
| Απομειωμένα (Defaulted) | - | - | 938 | 938 |
| Σύνολο | - | - | 938 | 938 |
| Μειον : συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης | - | - | (749) | (749) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | - | - | 189 | 189 |
| Αξία εξασφαλίσεων | - | - | - | - |
| | | | | |
| Σύνολο Επιχειρήσεων | | | | |
| | | 31.12.2018 | | |
| Αξία απαιτήσεων | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | Σύνολα |
| Υψηλής διαβάθμισης | 131.273 | 14.896 | - | 146.169 |
| Ικανοποιητικής διαβάθμισης | 57.448 | 6.061 | - | 63.508 |
| Υπό παρακολούθηση (υψηλότερου κινδύνου) | 38.112 | 92.785 | - | 130.897 |
| Απομειωμένα (Defaulted) | - | - | 741.182 | 741.182 |
| Σύνολο | 226.832 | 113.742 | 741.182 | 1.081.756 |
| Μειον : συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης | (3.334) | (10.109) | (437.075) | (450.519) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 223.498 | 103.633 | 304.106 | 631.237 |
| Αξία εξασφαλίσεων | 202.966 | 87.717 | 257.452 | 548.134 |

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τις κατηγορίες εσωτερικής πιστοληπτικής διαβάθμισης (το MRA ή αντίστοιχο σύστημα διαβάθμισης) του επιχειρηματικού χαρτοφυλακίου που αντιστοιχούν στις κατηγορίες πιστωτικής ποιότητας.

| Κατηγορίες Κατάταξης πιστωτικής ποιότητας | Εσωτερικά Συστήματα Διαβάθμισης |
|--|--|
| Υψηλής διαβάθμισης | 1-4 |

| | |
|---|-----|
| Ικανοποιητικής διαβάθμισης | 5-6 |
| Υπό παρακολούθηση (υψηλότερου κινδύνου) | 7-9 |
| Απομειωμένα (Defaulted) | 10 |

Στους παρακάτω πίνακες αναλύεται η ενηλικίωση των απαιτήσεων και η αξία εξασφαλίσεων ανά στάδιο αναγνώρισης προβλέψεων για απομείωση βάσει ΔΠΧΑ9.

**Ανάλυση Ενηλικίωσης των απαιτήσεων κατά πελατών ανά ΔΠΧΑ 9 στάδιο
31/12/2019** (Ποσά σε '000 ευρώ)

| Μεγάλες Επιχειρήσεις | | | | |
|--|-------------------|----------------|------------------|------------------|
| Αξία απαιτήσεων | 31.12.2019 | | | Σύνολο |
| | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | |
| 0 ημέρες | 74.450 | 36.769 | 8.565 | 119.784 |
| 1- 29 ημέρες | 11.708 | 8.234 | 16.044 | 35.986 |
| 30 - 89 ημέρες | 1.303 | 7.750 | - | 9.053 |
| 90 - 179 ημέρες | - | - | 5.549 | 5.549 |
| 180 - 360 ημέρες | - | - | 9.730 | 9.730 |
| > 360 ημέρες | - | - | 7.771 | 7.771 |
| Σύνολο | 87.462 | 52.753 | 47.660 | 187.875 |
| Μείον : συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης | (569) | (3.833) | (12.710) | (17.112) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 86.892 | 48.920 | 34.950 | 170.762 |
| Αξία εξασφαλίσεων | 73.869 | 41.141 | 32.998 | 149.009 |
| Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις | | | | |
| Αξία απαιτήσεων | 31.12.2019 | | | Σύνολο |
| | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | |
| 0 ημέρες | 57.920 | 9.535 | 23.836 | 91.290 |
| 1- 29 ημέρες | 64.473 | 17.822 | 80.845 | 163.141 |
| 30 - 89 ημέρες | - | 27.768 | 48.258 | 76.026 |
| 90 - 179 ημέρες | - | - | 1.004 | 1.004 |
| 180 - 360 ημέρες | - | - | 8.111 | 8.111 |
| > 360 ημέρες | - | - | 282.470 | 282.470 |
| Σύνολο | 122.393 | 55.126 | 444.523 | 622.042 |
| Μείον : συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης | (2.153) | (4.373) | (258.509) | (265.035) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 120.240 | 50.753 | 186.014 | 357.007 |
| Αξία εξασφαλίσεων | 109.254 | 45.296 | 190.204 | 344.754 |
| Μικρές Επιχειρήσεις | | | | |
| Αξία απαιτήσεων | 31.12.2019 | | | |

| | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | Σύνολο |
|--|----------------|-------------------|------------------|------------------|
| 0 ημέρες | 11.002 | 302 | 165 | 11.470 |
| 1- 29 ημέρες | 5.809 | - | 1.557 | 7.366 |
| 30 - 89 ημέρες | 43 | 412 | 404 | 859 |
| 90 - 179 ημέρες | - | - | 606 | 606 |
| 180 - 360 ημέρες | - | - | 82 | 82 |
| > 360 ημέρες | - | - | 56.814 | 56.814 |
| Σύνολο | 16.855 | 714 | 59.628 | 77.197 |
| Μείον : συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης | (234) | (43) | (37.164) | (37.441) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 16.621 | 671 | 22.464 | 39.756 |
| Αξία εξασφαλίσεων | 14.961 | 687 | 14.641 | 30.289 |
| | | | | |
| Ελληνικό Δημόσιο | | | | |
| | | 31.12.2019 | | |
| Αξία απαιτήσεων | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | Σύνολο |
| 0 ημέρες | - | - | - | - |
| 1- 29 ημέρες | 33 | - | - | 33 |
| 30 - 89 ημέρες | - | - | - | - |
| 90 - 179 ημέρες | - | - | - | - |
| 180 - 360 ημέρες | - | - | - | - |
| > 360 ημέρες | - | - | 938 | 938 |
| Σύνολο | 33 | - | 938 | 971 |
| Μείον : συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης | - | - | (742) | (742) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 33 | - | 197 | 230 |
| Αξία εξασφαλίσεων | - | - | - | - |
| | | | | |
| Σύνολο Επιχειρήσεων | | | | |
| | | 31.12.2019 | | |
| Αξία απαιτήσεων | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | Σύνολο |
| 0 ημέρες | 143.373 | 46.606 | 32.566 | 222.545 |
| 1- 29 ημέρες | 82.023 | 26.057 | 98.446 | 206.525 |
| 30 - 89 ημέρες | 1.347 | 35.930 | 48.661 | 85.938 |
| 90 - 179 ημέρες | - | - | 7.159 | 7.159 |
| 180 - 360 ημέρες | - | - | 17.924 | 17.924 |
| > 360 ημέρες | - | - | 347.993 | 347.993 |
| Σύνολο | 226.742 | 108.593 | 552.749 | 888.085 |
| Μείον : συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης | (2.956) | (8.250) | (309.125) | (320.330) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 223.786 | 100.344 | 243.624 | 567.754 |
| Αξία εξασφαλίσεων | 198.085 | 88.124 | 237.843 | 524.052 |

**Ανάλυση Ενηλικίωσης των απαιτήσεων κατά πελατών ανά ΔΠΧΑ 9 στάδιο
31/12/2018** (Ποσά σε '000 ευρώ)

| Μεγάλες Επιχειρήσεις | | | | |
|--|-------------------|----------------|------------------|------------------|
| Αξία απαιτήσεων | 31.12.2018 | | | Σύνολο |
| | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | |
| 0 ημέρες | 82.267 | 3.862 | 29.781 | 115.910 |
| 1- 29 ημέρες | 20.767 | 43.918 | 24.102 | 88.787 |
| 30 - 89 ημέρες | - | 6.744 | 496 | 7.240 |
| 90 - 179 ημέρες | - | - | - | - |
| 180 - 360 ημέρες | - | - | 6.350 | 6.350 |
| > 360 ημέρες | - | - | 85.327 | 85.327 |
| Σύνολο | 103.034 | 54.524 | 146.057 | 303.615 |
| Μείον : συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης | (936) | (4.414) | (86.560) | (91.910) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 102.098 | 50.110 | 59.496 | 211.704 |
| Αξία εξασφαλίσεων | 91.863 | 43.056 | 55.619 | 190.538 |
| Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις | | | | |
| Αξία απαιτήσεων | 31.12.2018 | | | Σύνολο |
| | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | |
| 0 ημέρες | 98.738 | 34.036 | 60.310 | 193.083 |
| 1- 29 ημέρες | 14.468 | 23.111 | 50.379 | 87.957 |
| 30 - 89 ημέρες | - | 1.066 | 63.666 | 64.732 |
| 90 - 179 ημέρες | - | - | 5.582 | 5.582 |
| 180 - 360 ημέρες | - | - | 12.294 | 12.294 |
| > 360 ημέρες | - | - | 336.681 | 336.681 |
| Σύνολο | 113.205 | 58.212 | 528.913 | 700.330 |
| Μείον : συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης | (2.260) | (5.557) | (308.432) | (316.249) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 110.946 | 52.656 | 220.481 | 384.082 |
| Αξία εξασφαλίσεων | 101.380 | 43.865 | 189.643 | 334.887 |
| Μικρές Επιχειρήσεις | | | | |
| Αξία απαιτήσεων | 31.12.2018 | | | Σύνολο |
| | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | |
| 0 ημέρες | 7.923 | 365 | 339 | 8.627 |
| 1- 29 ημέρες | 2.669 | - | 369 | 3.038 |
| 30 - 89 ημέρες | - | 641 | 109 | 750 |
| 90 - 179 ημέρες | - | - | 1.296 | 1.296 |
| 180 - 360 ημέρες | - | - | 1.400 | 1.400 |
| > 360 ημέρες | - | - | 61.761 | 61.761 |
| Σύνολο | 10.593 | 1.006 | 65.274 | 76.873 |
| Μείον : συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης | (138) | (138) | (41.334) | (41.611) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 10.454 | 868 | 23.941 | 35.262 |
| Αξία εξασφαλίσεων | 9.724 | 795 | 12.190 | 22.708 |

| Ελληνικό Δημόσιο | | | | |
|--|-------------------|-----------------|------------------|------------------|
| Αξία απαιτήσεων | 31.12.2018 | | | |
| | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | Σύνολο |
| 0 ημέρες | - | - | - | - |
| 1- 29 ημέρες | - | - | - | - |
| 30 - 89 ημέρες | - | - | - | - |
| 90 - 179 ημέρες | - | - | - | - |
| 180 - 360 ημέρες | - | - | - | - |
| > 360 ημέρες | - | - | 938 | 938 |
| Σύνολο | - | - | 938 | 938 |
| Μείον : συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης | - | - | (749) | (749) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | - | - | 189 | 189 |
| Αξία εξασφαλίσεων | - | - | - | - |
| Σύνολο Επιχειρήσεων | | | | |
| Αξία απαιτήσεων | 31.12.2018 | | | |
| | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | Σύνολο |
| 0 ημέρες | 188.928 | 38.263 | 90.430 | 317.621 |
| 1- 29 ημέρες | 37.904 | 67.028 | 74.850 | 179.782 |
| 30 - 89 ημέρες | - | 8.451 | 64.272 | 72.722 |
| 90 - 179 ημέρες | - | - | 6.878 | 6.878 |
| 180 - 360 ημέρες | - | - | 20.044 | 20.044 |
| > 360 ημέρες | - | - | 484.708 | 484.708 |
| Σύνολο | 226.832 | 113.742 | 741.182 | 1.081.756 |
| Μείον : συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης | (3.334) | (10.109) | (437.075) | (450.519) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 223.498 | 103.633 | 304.106 | 631.237 |
| Αξία εξασφαλίσεων | 202.966 | 87.717 | 257.452 | 548.134 |

Η ανάλυση των εξασφαλίσεων και εγγυήσεων για απαιτήσεις κατά πελατών την 31.12.2019 και 31.12.2018 παρουσιάζεται στους παρακάτω πίνακες:
(Ποσά σε '000 ευρώ)

| 31.12.2019 | | | | | |
|----------------------------|----------------|---------------------|----------------|----------------|------------------|
| Αξία εξασφαλίσεων | | | | | |
| | Ακίνητα | Χρηματ/μικές | Λοιπές | Σύνολο | Εγγυήσεις |
| Μεγάλες Επιχειρήσεις | 101.092 | - | 47.916 | 149.009 | 110 |
| Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις | 272.983 | 246 | 71.525 | 344.754 | 44 |
| Μικρές Επιχ/σεις | 16.140 | 518 | 13.631 | 30.289 | - |
| Ελληνικό Δημόσιο | - | - | - | - | - |
| Σύνολο Επιχειρήσεων | 390.216 | 764 | 133.072 | 524.052 | 154 |

| 31.12.2018 | | | | | |
|--------------------------|--|--|--|--|--|
| Αξία εξασφαλίσεων | | | | | |
| | | | | | |

| | Ακίνητα | Χρηματ/μικές | Λοιπές | Σύνολο | Εγγυήσεις |
|----------------------------|----------------|--------------|----------------|----------------|------------|
| Μεγάλες Επιχειρήσεις | 128.830 | - | 61.708 | 190.538 | 126 |
| Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις | 277.544 | 4.289 | 53.055 | 334.887 | 595 |
| Μικρές Επιχ/σεις | 15.044 | 392 | 7.272 | 22.708 | 1 |
| Ελληνικό Δημόσιο | - | - | - | - | - |
| Σύνολο Επιχειρήσεων | 421.418 | 4.681 | 122.035 | 548.134 | 722 |

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζονται οι εξασφαλίσεις τις οποίες η Εταιρεία απέκτησε και τις αναγνώρισε στα ανακτημένα πάγια και επενδυτικά ακίνητα, καθώς επίσης τα καθαρά κέρδη/(ζημιές) που προέκυψαν από πωλήσεις τέτοιων περιουσιακών στοιχείων μέσα στις χρήσεις 2018 και 2019:

Ανακτηθέντα περιουσιακά στοιχεία

(Ποσά σε '000 ευρώ)

| | Αξία ανακτηθέντων εξασφαλίσεων | Εκ των οποίων εντός χρήσης | Συσσωρευμένη πρόβλεψη απομείωσης | Εκ της οποίας εντός της χρήσης | Καθαρή αξία ανακτηθέντων εξασφαλίσεων | Καθαρή αξία πώλησης χρήσης | Κέρδος / (ζημιά) πώλησης τη χρήση |
|---|--------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Ανακτηθείσα ακίνητη περιουσία (Εμπορικά ακίνητα) 2018 | 171.123 | 38.125 | (49.643) | (4.662) | 121.480 | 9.295 | 165 |
| Ανακτηθείσα ακίνητη περιουσία (Εμπορικά ακίνητα) 2019 | 196.482 | 45.818 | (50.165) | (6.026) | 146.317 | 19.591 | 3.605 |

(1) Το ποσό στον παραπάνω πίνακα περιλαμβάνει συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης ύψους 55.102 ευρώ την 31.12.2019 (50.205 χιλ. την 31.12.2018).

Οι παρακάτω πίνακες παρουσιάζουν την μεταβολή για τις χρήσεις 2019 και 2018, των δανείων που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος ανά ΔΠΧΑ9 στάδιο.

Συμφωνία απαιτήσεων κατά πελατών ανά Στάδιο πιστωτικού κινδύνου την περίοδο (1/1 - 31/12/2019) με ΔΠΧΑ 9

(Ποσά σε '000 ευρώ)

| | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | Σύνολο |
|---|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Υπόλοιπο απαιτήσεων την 01.01.2019 | 226.832 | 113.742 | 741.182 | 1.081.756 |
| Νέες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις | 91.220 | - | - | 91.220 |
| Μετακινήσεις μεταξύ σταδίων : | | | | |
| Προς το Στάδιο 1 | 4.908 | (4.475) | (433) | - |
| Προς το Στάδιο 2 | (14.448) | 15.365 | (917) | - |

| | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Προς το Στάδιο 3 | (328) | (1.462) | 1.790 | - |
| Αποπληρωμές | (108.041) | (23.488) | (29.811) | (161.340) |
| Αποαναγνωρίσεις / πωλήσεις απαιτήσεων | - | - | - | - |
| Διαγραφές (συμπ. Ανακτήσεων) (1) | - | - | (171.050) | (171.050) |
| και λοιπές κινήσεις | 26.598 | 8.911 | 11.989 | 11.989 |
| Υπόλοιπο απαιτήσεων την 31.12.2019 | 226.742 | 108.593 | 552.749 | 888.085 |

Συμφωνία απαιτήσεων κατά πελατών ανά Στάδιο πιστωτικού κινδύνου την περίοδο (1/1 - 31/12/2018) με ΔΠΧΑ 9

(Ποσά σε '000 ευρώ)

| | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | Σύνολο |
|---|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Υπόλοιπο απαιτήσεων την 01.01.2018 | 212.149 | 222.322 | 791.634 | 1.226.106 |
| Νέες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις | 46.228 | - | - | 46.228 |
| Μετακινήσεις μεταξύ σταδίων : | | | | |
| Προς το Στάδιο 1 | 28.290 | (28.275) | (14) | - |
| Προς το Στάδιο 2 | (6.262) | 7.142 | (879) | - |
| Προς το Στάδιο 3 | (19.257) | (76.272) | 95.530 | - |
| Αποπληρωμές και λοιπές κινήσεις | (34.315) | (11.174) | (67.837) | (113.326) |
| Αποαναγνωρίσεις / πωλήσεις απαιτήσεων | - | - | (1.126) | (1.126) |
| Διαγραφές (συμπ. Ανακτήσεων) (1) | - | - | (76.125) | (76.125) |
| Υπόλοιπο απαιτήσεων την 31.12.2018 | 226.832 | 113.742 | 741.182 | 1.081.756 |

(1) Η λογιστική αξία με την οποία αναγνωρίστηκαν οι ανακτηθείσες εξασφαλίσεις κατά τη διάρκεια της χρήσης 2019 ανήλθε σε ευρώ 48.901 χιλ (2018 ευρώ 38.125 χιλ).

Οι παρακάτω πίνακες παρουσιάζουν τα έσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις για τις χρήσεις 2019 και 2018, ανά ΔΠΧΑ 9 στάδιο:

(Ποσά σε '000 ευρώ)

| | <u>1.1 - 31.12.2019</u> | | | |
|---|--------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | Σύνολο |
| Σύνολο επιχειρήσεων | 8.578 | 3.577 | 11.657 | 23.811 |
| Σύνολο εσόδων τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις | 8.578 | 3.577 | 11.657 | 23.811 |

| | <u>1.1 - 31.12.2018</u> | | | |
|--|--------------------------------|----------|----------|--------|
| | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | Σύνολο |

| | | | | |
|---|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Σύνολο επιχειρήσεων | 8.049 | 3.572 | 15.205 | 26.826 |
| Σύνολο εσόδων τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις | 8.049 | 3.572 | 15.205 | 26.826 |

Η μεταβολή της παρούσας αξίας της ζημιάς απομείωσης (σημ. 20) ευρώ 5.725 (2018: ευρώ 7.187) χιλ. περιλαμβάνεται στα έσοδα από τόκους από απαιτήσεις κατά πελατών που έχουν κατηγοριοποιηθεί στο στάδιο 3.

Στους παρακάτω πίνακες αναλύονται ανά κλάδο οικονομίας, οι απαιτήσεις κατά πελατών που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος ανά στάδιο Δ.Π.Χ.Α.9, και οι αντίστοιχες συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης με ημερομηνίες αναφοράς 31/12/2019 και 31/12/2018.

Απαιτήσεις κατά πελατών ανά Δ.Π.Χ.Α. 9 στάδιο και τομέα δραστηριότητας 31/12/2019 (Ποσά σε '000 ευρώ)

| | | 31.12.2019 | | |
|--|------------------------|----------------|----------------|------------------|
| | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | Σύνολα |
| Τομείς δραστηριότητας | Αξία απαιτήσεων | | | |
| Εμπόριο & Υπηρεσίες | 128.916 | 50.570 | 381.894 | 561.380 |
| Βιομηχανία | 64.839 | 6.689 | 87.202 | 158.730 |
| Κατασκευές | 2.100 | 6.420 | 38.618 | 47.139 |
| Τουρισμός & Λοιπές δραστηριότητες | 30.887 | 44.914 | 45.035 | 120.836 |
| Σύνολο Απαιτήσεων | 226.742 | 108.593 | 552.749 | 888.085 |
| Μειον συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης | (2.956) | (8.250) | (309.125) | (320.330) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 223.786 | 100.344 | 243.624 | 567.754 |
| Αξία εξασφαλίσεων | 198.085 | 88.124 | 237.844 | 524.052 |

Απαιτήσεις κατά πελατών ανά Δ.Π.Χ.Α. 9 στάδιο και τομέα δραστηριότητας 31/12/2018 (Ποσά σε '000 ευρώ)

| | | 31.12.2018 | | |
|--|------------------------|----------------|----------------|------------------|
| | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | Σύνολα |
| Τομείς δραστηριότητας | Αξία απαιτήσεων | | | |
| Εμπόριο & Υπηρεσίες | 94.432 | 24.776 | 303.028 | 422.236 |
| Βιομηχανία | 54.864 | 10.106 | 109.071 | 174.042 |
| Κατασκευές | 43.626 | 30.621 | 203.714 | 277.962 |
| Τουρισμός & Λοιπές δραστηριότητες | 33.909 | 48.238 | 125.369 | 207.516 |
| Σύνολο Απαιτήσεων | 226.832 | 113.742 | 741.182 | 1.081.756 |
| Μειον συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης | (3.334) | (10.109) | (437.075) | (450.519) |

| | | | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 223.498 | 103.633 | 304.106 | 631.237 |
| Αξία εξασφαλίσεων | 202.966 | 87.717 | 257.452 | 548.134 |

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντική έκθεση σε χώρες εκτός Ελλάδας. Τα υπόλοιπα προ απομείωσης από απαιτήσεις κατά πελατών που δραστηριοποιούνται εκτός Ελλάδας ανήλθαν σε ευρώ 436 χιλ. την 31.12.2019 και ευρώ 3,3 εκατ. την 31.12.2018.

3.2.3 Μέτρα ρύθμισης απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Οι συμβατικοί όροι των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης ενδέχεται να τροποποιηθούν λόγω διαφόρων παραγόντων, όπως αλλαγές στις συνθήκες της αγοράς, διακράτηση πελατείας και λοιπών παραγόντων, καθώς και λόγω ενδεχόμενης επιδείνωσης στην οικονομική κατάσταση του οφειλέτη. Η Εταιρεία εφαρμόζει διάφορα προγράμματα ρύθμισης δανείων, προκειμένου να ενισχύσει τη διαχείριση των σχέσεων της με τους πελάτες και την αποτελεσματικότητα των μηχανισμών είσπραξης των απαιτήσεων της, καθώς και να βελτιώσει την ανακτησιμότητα των αντίστοιχων ταμιακών ροών και να περιορίσει τις ζημιές από πιστωτικούς κινδύνους.

Οι ρυθμίσεις οφειλών προτείνονται σε συνεργάσιμους και βιώσιμους πιστούχους-μισθωτές, υπό την προϋπόθεση ότι θα είναι μακροπρόθεσμα αποτελεσματικές και βιώσιμες, λαμβάνοντας υπόψη τόσο τις αιτίες που οδήγησαν στην εμφάνιση οικονομικών δυσκολιών (financial difficulty), όσο και τη δυνατότητα αποπληρωμής του πιστούχου-μισθωτή.

Με την Πράξη Εκτελεστικής Επιτροπής 42/30.05.2014 της Τραπέζης της Ελλάδος, καθώς και με την τροποποιητική αυτής Πράξη Εκτελεστικής Επιτροπής 47/09.02.2015, προσδιορίστηκε το πλαίσιο των εποπτικών υποχρεώσεων για τη διαχείριση των πιστοδοτήσεων σε καθυστέρηση και των μη εξυπηρετούμενων πιστοδοτήσεων, παράλληλα με τις ισχύουσες υποχρεώσεις, οι οποίες απορρέουν από το νομικό πλαίσιο τον Κανονισμό (Ε.Ε.) αριθ. 575/2013, τον Εκτελεστικό Κανονισμό (ΕΕ) 2015/227 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 9ης Ιανουαρίου 2015 και τα εκτελεστικά τεχνικά πρότυπα της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών.

Σε συνέχεια της Πράξεως Εκτελεστικής Επιτροπής (ΠΕΕ) 42/30.05.2014, «Πλαίσιο εποπτικών υποχρεώσεων για τη διαχείριση των ανοιγμάτων σε καθυστέρηση και των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων» της Τραπέζης της Ελλάδος – όπως στη συνέχεια τροποποιήθηκε από την Πράξη 47/9.2.2015, 102/30.8.2016, 134/5.3.2018 και 136/2.4.2018, η Εταιρία έχει προβεί σε ενέργειες για την βελτίωση των υφιστάμενων συστημάτων, με σκοπό την υιοθέτηση των ορισμών της Ευρωπαϊκής Τραπεζικής Αρχής (ΕΒΑ) για τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια και τις ρυθμίσεις.

Επιπρόσθετα, συμμετέχει στις ενέργειες που έχουν αναληφθεί σε επίπεδο Ομίλου, προκειμένου να επιτευχθεί εναρμόνιση με τις εποπτικές υποχρεώσεις και τις απαιτήσεις που απορρέουν από την ανωτέρω Πράξη.

Κατηγοριοποίηση Μέτρων Ρύθμισης

Οι πρακτικές ρύθμισης δανείων, όπως παρακολουθούνται και γνωστοποιούνται από την Εταιρεία, βάσει των εκτελεστικών τεχνικών προτύπων της Ευρωπαϊκής Τραπεζικής Αρχής περιλαμβάνουν μόνο τις περιπτώσεις τροποποίησης των συμβατικών όρων αποπληρωμής των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω οικονομικής αδυναμίας του οφειλέτη να ανταποκριθεί στις δανειακές του υποχρεώσεις βάσει των υφιστάμενων όρων, και η Εταιρεία παρέχει διευκολύνσεις, μέσω ευνοϊκής τροποποίησης των όρων και προϋποθέσεων που προβλέπονται από την σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, ενέργεια στην οποία δεν θα προέβαινε εάν ο οφειλέτης δεν βρισκόταν σε οικονομική δυσχέρεια.

Όλα τα άλλα είδη τροποποιήσεων που παρέχονται από την Εταιρεία και δεν οφείλονται στην οικονομική αδυναμία του οφειλέτη, αλλά καθορίζονται από παράγοντες επιχειρηματικής φύσεως, δεν αποτελούν μέτρα ρύθμισης.

Τα μέτρα ρύθμισης δανείων μπορεί να περιλαμβάνουν, αλλά δεν περιορίζονται απαραίτητα σε ένα ή και περισσότερα από τα παρακάτω:

- κεφαλαιοποίηση ληξιπρόθεσμων οφειλών
- τακτοποίηση ληξιπρόθεσμων οφειλών
- καταβολή μόνο τόκων
- καταβολή δόσης μικρότερης των οφειλόμενων τόκων
- περίοδος χάριτος
- μείωση επιτοκίου ή περιθωρίου
- παράταση διάρκειας
- διαχωρισμός οφειλής
- μερική διαγραφή οφειλής

Οι παρακάτω πίνακες παρουσιάζουν την αναλογία των ρυθμίσεων ως προς το σύνολο των απαιτήσεων από πελάτες, ανά στάδιο αναγνώρισης προβλέψεων για απομείωση, βάσει Δ.Π.Χ.Α. 9 την 31/12/2019 και 31/12/2018.

| (Ποσά σε '000 ευρώ) | | | |
|---|--|--|--|
| 31-Δεκ-19 | | | |
| | Συνολικό Ποσό Απαιτήσεων κατά πελατών | Συνολικό Ποσό Ρυθμισμένων Απαιτήσεων κατά πελατών | % Ποσοστό Ρυθμισμένων Απαιτήσεων κατά πελατών |
| Αξία απαιτήσεων προ απομείωσης: | | | |
| Στάδιο 1 | 226.742 | - | 0% |
| Στάδιο 2 | 108.593 | 82.792 | 76% |
| Στάδιο 3 | 552.749 | 254.436 | 46% |
| Σύνολο αξίας απαιτήσεων | 888.085 | 337.228 | 38% |
| Συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης: | | | |
| Στάδιο 1 | (2.956) | - | 0% |
| Στάδιο 2 | (8.250) | (7.373) | 89% |
| Στάδιο 3 εκ των οποίων: | (309.125) | (111.391) | 36% |
| - Συλλογική αξιολόγηση | (112.148) | (7.964) | 7% |
| Σύνολο προβλέψεων απομείωσης | (320.330) | (118.764) | 37% |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 567.754 | 218.464 | 38% |
| Αξία εξασφαλίσεων | 524.052 | 217.347 | 41% |

| (Ποσά σε '000 ευρώ) | | | |
|--|--|--|--|
| 31-Δεκ-18 | | | |
| | Συνολικό Ποσό Απαιτήσεων κατά πελατών | Συνολικό Ποσό Ρυθμισμένων Απαιτήσεων κατά πελατών | % Ποσοστό Ρυθμισμένων Απαιτήσεων κατά πελατών |
| Αξία απαιτήσεων προ απομείωσης: | | | |
| Στάδιο 1 | 226.832 | - | 0% |
| Στάδιο 2 | 113.742 | 89.451 | 79% |
| Στάδιο 3 | 741.182 | 293.769 | 40% |
| Σύνολο αξίας απαιτήσεων | 1.081.756 | 383.220 | 35% |

| | | | |
|---|------------------|------------------|------------|
| Συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης: | | | |
| Στάδιο 1 | (3.334) | - | 0% |
| Στάδιο 2 | (10.109) | (8.924) | 88% |
| Στάδιο 3 εκ των οποίων: | (437.075) | (134.936) | 31% |
| - Συλλογική αξιολόγηση | (124.896) | (10.653) | 9% |
| Σύνολο προβλέψεων απομείωσης | (450.519) | (143.860) | 32% |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 631.237 | 239.360 | 38% |
| Αξία εξασφαλίσεων | 548.134 | 206.439 | 38% |

Στους παρακάτω πίνακες παρατίθεται ο σχηματισμός ρυθμισμένων απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις την 31/12/2019 και την 31/12/2018.

Ρυθμισμένες απαιτήσεις από πελάτες (1/1 - 31/12/2019) με ΔΠΧΑ 9

(Ποσά σε '000 ευρώ)

| | Υπόλοιπο 31.12.2019 |
|--|----------------------------|
| Διαχωρισμός Υπολοίπου χορήγησης | 3.910 |
| Καταβολή μόνο Τόκων | 7.261 |
| Κεφαλαιοποίηση τόκων | 731 |
| Μειωμένη Δόση Μεγαλύτερη των Οφειλόμενων Τόκων | 51.984 |
| Μείωση Επιτοκίου ή περιθωρίου | 16.068 |
| Παράταση της διάρκειας | 53.140 |
| Προσωρινή Περίοδος Χάριτος | 3.709 |
| Τακτοποίηση Καθυστερούμενου Υπολοίπου | 195.359 |
| Λοιποί υποχρεωτικοί νόμοι διευθέτησης οφειλών (106B σε περιπτώσεις που η Τράπεζα δεν συμβάλλεται στις αποφάσεις) / υπουργ. Αποφάσεις | 16 |
| Μειωμένη Δόση Μικρότερη των Οφειλόμενων Τόκων | 1.342 |
| ΑΡΘΡΟ 99 | 3.707 |
| Αξίας προ απομείωσης | 337.228 |
| Μείον : Προβλέψεις για απομείωση | -118.764 |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 218.464 |

Ρυθμισμένες απαιτήσεις από πελάτες (1/1 - 31/12/2018) με ΔΠΧΑ 9

(Ποσά σε '000 ευρώ)

| | Υπόλοιπο 31.12.2018 |
|--|----------------------------|
| Διαχωρισμός Υπολοίπου χορήγησης | 5.943 |
| Καταβολή μόνο Τόκων | 7.335 |
| Κεφαλαιοποίηση τόκων | 767 |
| Μειωμένη Δόση Μεγαλύτερη των Οφειλόμενων Τόκων | 49.698 |

| | |
|--|------------------|
| Μείωση Επιτοκίου ή περιθωρίου | 34.714 |
| Παράταση της διάρκειας | 69.868 |
| Προσωρινή Περίοδος Χάριτος | 11.982 |
| Τακτοποίηση Καθυστερούμενου Υπολοίπου | 199.906 |
| Λοιποί υποχρεωτικοί νόμοι διευθέτησης οφειλών (106B σε περιπτώσεις που η Τράπεζα δεν συμβάλλεται στις αποφάσεις) / υπουργ. Αποφάσεις | 16 |
| ΑΡΘΡΟ 99 | 2.991 |
| Αξίας προ απομείωσης | 383.220 |
| Μειον : Προβλέψεις για απομείωση | (143.860) |
| Καθαρή αξία μετά την απομείωση | 239.360 |

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την κίνηση των απαιτήσεων από πελάτες που υπόκεινται σε μέτρα ρύθμισης κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2019 και 2018:
(Ποσά σε '000 ευρώ)

| | |
|--|----------------|
| Λογιστική αξία προ απομείωσης την 01.01.2019 | 383.220 |
| Απαιτήσεις που εντάχθηκαν σε καθεστώς ρύθμισης εντός της χρήσης | 3.373 |
| Απαιτήσεις που εξήλθαν από το καθεστώς ρύθμισης εντός της χρήσης | (26.440) |
| Αποπληρωμές και άλλες κινήσεις | (22.925) |
| Μειον: Συσσωρευμένη πρόβλεψη απομείωσης | (118.764) |
| Λογιστική αξία την 01.01.2020 | 218.464 |

| | |
|--|----------------|
| Λογιστική αξία προ απομείωσης την 01.01.2018 | 532.550 |
| Απαιτήσεις που εντάχθηκαν σε καθεστώς ρύθμισης εντός της χρήσης | 17.677 |
| Απαιτήσεις που εξήλθαν από το καθεστώς ρύθμισης εντός της χρήσης | (100.944) |
| Αποπληρωμές και άλλες κινήσεις | (66.063) |
| Μειον: Συσσωρευμένη πρόβλεψη απομείωσης | (143.860) |
| Λογιστική αξία την 01.01.2018 | 239.360 |

3.2. Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας αναφέρεται στην ενδεχόμενη αδυναμία της Εταιρείας να εκπληρώσει τις μελλοντικές υποχρεώσεις της που σχετίζονται με χρηματοοικονομικά μέσα ή συναλλαγές.

Η Εταιρεία παρακολουθεί και διαχειρίζεται τη ρευστότητα σε καθημερινή βάση. Παρακολουθεί τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές και διασφαλίζει την ύπαρξη επαρκών τραπεζικών δανείων από την μητρική τράπεζα.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει χρονικά τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 βάσει της εναπομείνουσας περιόδου μέχρι την συμβατική αποπληρωμή τους. Τα ποσά που παρατίθενται αποτελούν συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

| 31 Δεκεμβρίου 2019 | Εντός 1 έτους | Από 1 έως 5 έτη | Άνω των 5 ετών | Σύνολο |
|---------------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια | 649.874 | 85.454 | - | 735.328 |
| Μελλοντικοί τόκοι δανείων | 12.224 | 1.457 | - | 13.681 |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις | 149 | 292 | 111 | 552 |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 20.805 | - | - | 20.805 |
| Συνολικές υποχρεώσεις | 683.455 | 86.911 | - | 770.366 |

| 31 Δεκεμβρίου 2018 | Εντός 1 έτους | Από 1 έως 5 έτη | Άνω των 5 ετών | Σύνολο |
|---------------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια | 346.159 | 427.747 | - | 773.906 |
| Μελλοντικοί τόκοι δανείων | 14.352 | 7.684 | - | 22.037 |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 15.393 | - | - | 15.393 |
| Συνολικές υποχρεώσεις | 375.904 | 435.431 | - | 811.336 |

3.3. Κεφαλαιακή επάρκεια

Οι αρχικοί στόχοι της διαχείρισης του κεφαλαίου είναι να εξασφαλιστεί ότι η Εταιρεία διατηρεί ικανοποιητικούς δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας προκειμένου να υποστηριχθούν οι εργασίες της και να μεγιστοποιηθεί το όφελος των μετόχων.

Λόγω της μεγάλης αύξησης των προβλέψεων και της απομείωσης αξίας των ανακτημένων ακινήτων ο Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 διαμορφώθηκε σε 0,67% (31/12/2018: 3,02%).

Η μητρική Τράπεζα Eurobank έχει εκφράσει εγγράφως την πρόθεσή της να παράσχει την απαραίτητη κεφαλαιακή και χρηματοοικονομική υποστήριξη στην Εταιρεία. Σε κάθε περίπτωση το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας θα προτείνει σε Γενική Συνέλευση την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ώστε και ο Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας να καταστεί άνω του ορίου 8%, αλλά και η Εταιρεία να συμμορφωθεί με τον Ν. 4548/2018.

3.4. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η εύλογη αξία είναι η τιμή που μία οντότητα θα λάμβανε κατά την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα κατέβαλε για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην κύρια (ή πιο συμφέρουσα) αγορά, κατά την ημερομηνία της επιμέτρησης και υπό τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς (δηλ. τιμή εξόδου). Όταν δεν υπάρχει παρατηρήσιμη τιμή για πανομοιότυπο περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, η εύλογη αξία επιμετράται με τη χρήση άλλων κατάλληλων τεχνικών αποτίμησης μεγιστοποιώντας τη χρήση συναφών παρατηρήσιμων δεδομένων και ελαχιστοποιώντας τη χρήση μη παρατηρήσιμων δεδομένων. Τα παρατηρήσιμα δεδομένα προκύπτουν χρησιμοποιώντας στοιχεία της αγοράς, όπως πληροφορίες διαθέσιμες στο κοινό σχετικά με πραγματικά γεγονότα ή συναλλαγές, και αντανακλούν τις παραδοχές που θα χρησιμοποιούσαν οι

συμμετέχοντες στην αγορά για την τιμολόγηση χρηματοοικονομικών μέσων, όπως διαθέσιμες επίσημες τιμές σε ενεργές αγορές για παρόμοια μέσα, επιτόκια και καμπύλες επιτοκίων, τεκμαρτή μεταβλητότητα και περιθώρια φερεγγυότητας (credit spreads).

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας που αποτιμώνται στην εύλογη αξία ή στην αποσβέσιμη αξία κτήσης και η εύλογη αξία τους έχει γνωστοποιηθεί, κατηγοριοποιούνται σε ένα από τα τρία επίπεδα ιεραρχίας εύλογης αξίας ανάλογα με το αν η αποτίμησή τους βασίζεται σε παρατηρήσιμα ή μη παρατηρήσιμα δεδομένα, ως ακολούθως:

α) Επίπεδο 1 - Χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμώνται βάσει επίσημων τιμών (μη προσαρμοσμένες) σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα χρηματοοικονομικά στοιχεία στα οποία η Εταιρεία μπορεί να έχει πρόσβαση κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Ενεργή θεωρείται η αγορά στην οποία οι τιμές αυτές είναι άμεσα και σε τακτά χρονικά διαστήματα διαθέσιμες από κάποιο χρηματιστήριο, χρηματιστή, διαπραγματευτή, βιομηχανικό κλάδο, υπηρεσία τιμών ή ρυθμιστική αρχή και αντιπροσωπεύουν πραγματικές και συχνές συναλλαγές.

β) Επίπεδο 2 - Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης με δεδομένα, διαφορετικά των επίσημων τιμών του Επιπέδου 1, τα οποία είναι παρατηρήσιμα είτε απευθείας ή έμμεσα, όπως : i) επίσημες τιμές για παρεμφερή χρηματοοικονομικά μέσα σε ενεργές αγορές, ii) επίσημες τιμές για πανομοιότυπα ή παρεμφερή χρηματοοικονομικά μέσα σε αγορές που δεν είναι ενεργές, iii) δεδομένα, εκτός των επίσημων τιμών, που είναι άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμα, όπως επιτόκια και καμπύλες επιτοκίων παρατηρήσιμα σε τακτά χρονικά διαστήματα, επιτόκια προθεσμιακών συμβολαίων ξένου συναλλάγματος, τιμές μετοχών, περιθώρια φερεγγυότητας και τεκμαρτή μεταβλητότητα που λαμβάνονται από διεθνείς οργανισμούς παροχής τιμών αγοράς και iv) άλλα μη παρατηρήσιμα δεδομένα που δεν είναι σημαντικά για τη συνολική επιμέτρηση της εύλογης αξίας.

γ) Επίπεδο 3 - Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης στις οποίες τα σημαντικότερα δεδομένα είναι μη παρατηρήσιμα. Κατά τη συλλογή των μη παρατηρήσιμων δεδομένων, χρησιμοποιούνται οι καλύτερες διαθέσιμες πληροφορίες, συμπεριλαμβανομένων δεδομένων της Εταιρείας, ενώ ταυτόχρονα αντανακλώνται οι υποθέσεις των συμμετεχόντων στην αγορά (π.χ. παραδοχές σχετικά με τον κίνδυνο).

Η λογιστική αξία μείον προβλέψεις για επισφάλειες των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις εκτιμάται ότι δεν διαφέρει σημαντικά από την πραγματική τους αξία. Οι πραγματικές αξίες των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων για σκοπούς εμφάνισής τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις υπολογίζονται με βάση την παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ρών που προκύπτουν από συγκεκριμένες συμβάσεις χρησιμοποιώντας το τρέχον επιτόκιο το οποίο είναι διαθέσιμο για την Εταιρεία για την χρήση παρόμοιων χρηματοπιστωτικών μέσων.

4. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Το ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα της Εταιρείας έχουν ως εξής:

| | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
| Καταθέσεις Όψεως | 2.207 | 1.172 |
| Σύνολο | <u>2.207</u> | <u>1.172</u> |

Οι καταθέσεις όψεως ανά κατηγορία πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζικών ιδρυμάτων την 31/12/2019 και 31/12/2018 σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's είναι η ακόλουθη:

| | Βαθμός Αξιολόγησης | 31/12/2019 | Βαθμός Αξιολόγησης | 31/12/2018 |
|------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|
| EUROBANK | Caa1 | 905 | Caa1 | 986 |
| E.T.E | Caa1 | 1.215 | Caa1 | 38 |
| ALPHABANK | Caa1 | 1 | Caa1 | 42 |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ | Caa2 | 86 | Caa2 | 106 |
| | | 2.207 | | 1.172 |

Οι λογαριασμοί όψεως της Εταιρείας είναι άτοκοι. Η Εταιρεία δεν διατηρεί σημαντικά υπόλοιπα στους συγκεκριμένους λογαριασμούς σε όλη τη διάρκεια του έτους και χρησιμοποιεί τα όποια υπόλοιπα καθημερινά, για αποπληρωμή του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της.

5. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Οι μικτές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις, την 31 Δεκεμβρίου 2019 και την 31 Δεκεμβρίου 2018, αναλύονται με βάση το χρόνο που καθίστανται απαιτητές ως εξής:

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Μικτές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις μειωμένες από μισθωτικές εγγυήσεις | | |
| Εντός 1 έτους | 433.658 | 564.634 |
| Από 1 έως 5 έτη | 266.806 | 300.422 |
| Άνω των 5 ετών | 252.842 | 296.959 |
| | 953.306 | 1.162.014 |
| Έσοδα τόκων επόμενων χρήσεων | (65.221) | (80.258) |
| Καθαρές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις | 888.085 | 1.081.756 |
| Πρόβλεψη επισφαλειών | (320.330) | (450.519) |
| Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις | 567.755 | 631.237 |

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Καθαρές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις μειωμένες από μισθωτικές εγγυήσεις | | |
| Εντός 1 έτους | 419.618 | 548.224 |
| Από 1 έως 5 έτη | 233.620 | 260.567 |
| Άνω των 5 ετών | 234.847 | 272.965 |
| | 888.085 | 1.081.756 |
| Πρόβλεψη επισφαλειών | (320.330) | (450.519) |
| Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις | 567.755 | 631.237 |

Οι καθαρές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις μειωμένες από μισθωτικές εγγυήσεις αναλύονται κατά νόμισμα ως εξής:

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ευρώ | 882.668 | 1.072.635 |
| Ξένο νόμισμα | 5.417 | 9.121 |
| | 888.085 | 1.081.756 |
| Πρόβλεψη επισφαλειών | (320.330) | (450.519) |
| Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις | 567.755 | 631.237 |

Οι συναλλαγματικές ζημιές από την αποτίμηση των απαιτήσεων σε ξένο νόμισμα ανήλθαν το 2019 σε € 27 χιλ. (2018: € 132 χιλ. ζημιά).

Οι παρακάτω πίνακες παρουσιάζουν την μεταβολή εντός των χρήσεων 2019 και 2018, της συσσωρευμένης πρόβλεψης απομείωσης των δανείων που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος ανά ΔΠΧΑ9 στάδιο.

Προβλέψεις απομείωσης για πιστωτικούς κινδύνους από απαιτήσεις κατά πελατών την περίοδο (1/1 - 31/12/2019)

(Ποσά σε '000 ευρώ)

| | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | Σύνολο |
|--|----------------|-----------------|------------------|------------------|
| Υπόλοιπο προβλέψεων την 31.12.2018 | (3.334) | (10.109) | (437.075) | (450.519) |
| Προβλέψεις για νέες απαιτήσεις | (2.007) | - | - | (2.007) |
| Μετακινήσεις μεταξύ σταδίων : | | | | - |
| Προς το Στάδιο 1 | (349) | 265 | 84 | - |
| Προς το Στάδιο 2 | 155 | (284) | 129 | - |
| Προς το Στάδιο 3 | 12 | 70 | (82) | - |
| Επίπτωση επαναμέτρησης προβλέψεων | 561 | 1.813 | (2.673) | (299) |
| Λοιπές | 2.007 | - | 715 | 2.722 |
| Διαγραφές προβλέψεων (συμπ. Ανακτήσεων) | - | - | 124.047 | 124.047 |
| Μεταβολή στην παρούσα αξία των ζημιών απομείωσης | - | (6) | 5.730 | 5.725 |
| Υπόλοιπο προβλέψεων την 31.12.2019 | (2.956) | (8.250) | (309.125) | (320.330) |

Προβλέψεις απομείωσης για πιστωτικούς κινδύνους από απαιτήσεις κατά πελατών την περίοδο (1/1 - 31/12/2018)

(Ποσά σε '000 ευρώ)

| | Στάδιο 1 | Στάδιο 2 | Στάδιο 3 | Σύνολο |
|--|----------------|-----------------|------------------|------------------|
| Υπόλοιπο προβλέψεων την 31.12.2017 (ΔΛΠ 39) | (8.480) | (8.113) | (447.448) | (464.041) |
| Επίπτωση από τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9 | 4.396 | (12.242) | (16.045) | (23.891) |
| Υπόλοιπο προβλέψεων την 01.01.2018 | (4.083) | (20.355) | (463.494) | (487.932) |
| Προβλέψεις για νέες απαιτήσεις | (157) | - | - | (157) |
| Μετακινήσεις μεταξύ σταδίων : | | | | |
| Προς το Στάδιο 1 | (1.314) | 967 | 346 | - |
| Προς το Στάδιο 2 | 195 | (377) | 182 | - |
| Προς το Στάδιο 3 | 380 | 9.218 | (9.598) | - |
| Επίπτωση επαναμέτρησης προβλέψεων | 1.645 | 437 | (10.826) | (8.743) |
| Αποαναγνωρίσεις / πωλήσεις απαιτήσεων | - | - | 920 | 920 |
| Διαγραφές προβλέψεων (συμπ. Ανακτήσεων) | - | - | 38.206 | 38.206 |
| Μεταβολή στην παρούσα αξία των ζημιών απομείωσης | - | - | 7.187 | 7.187 |
| Υπόλοιπο προβλέψεων την 31.12.2018 | (3.334) | (10.109) | (437.075) | (450.519) |

Η διαγραφή των 124,05 εκ. ευρώ αφορά κατά κύριο λόγο σε διαγραφές σχηματισμένων προβλέψεων απομείωσης στις οποίες προέβη η Εταιρεία κατά την ανάκτηση εξασφαλίσεων επί απαιτήσεων από πελάτες και την αναγνώριση του υπολοίπου είτε ως επενδυτικά, είτε ως ανακτημένα ακίνητα. Η μεταβολή στην παρούσα αξία των ζημιών απομείωσης περιλαμβάνεται στα έσοδα τόκων (Σημείωση 20).

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις της Εταιρίας την 31.12.2019, η οποία κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο επίπεδο 3, ανέρχεται σε ευρώ 558.971 χιλ. (31.12.2018: ευρώ 624.550 χιλ) και δε διαφέρει σημαντικά από την καθαρή λογιστική τους αξία.

Οι ανωτέρω εύλογες αξίες προσδιορίστηκαν προεξοφλώντας τις μελλοντικές αναμενόμενες ταμειακές ροές για το χρονικό διάστημα που αναμένεται να ανακτηθούν, χρησιμοποιώντας κατάλληλα επιτόκια προσαρμοσμένα με τον κίνδυνο. Τα δάνεια ομαδοποιούνται σε κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων με παρόμοια χαρακτηριστικά, όπως αυτά παρακολουθούνται από τη Διοίκηση ανά προϊόν, τύπο δανειολήπτη και βαθμό καθυστέρησης, προκειμένου να βελτιωθεί η ακρίβεια των εκτιμώμενων αποτελεσμάτων αποτίμησης. Κατά την εκτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών, η Εταιρεία κάνει υποθέσεις σχετικά με αναμενόμενες προκαταβολές, τα περιθώρια του προϊόντος και το χρονοδιάγραμμα εκποίησης των εξασφαλίσεων. Τα προεξοφλητικά επιτόκια ενσωματώνουν δεδομένα για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές και τα επιτόκια, κατά περίπτωση.

6. ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

Τα λοιπά στοιχεία ενεργητικού αναλύονται ως εξής:

| | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Δοσμένες εγγυήσεις ενοικίων | 25 | 24 |
| Λογαριασμός διαχείρισης προκαταβολών | 2.457 | 1.581 |
| Προπληρωμένα έξοδα και δεδουλευμένα έσοδα | 625 | 557 |
| | <u>3.107</u> | <u>2.162</u> |

7. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Η Εταιρεία επέλεξε την αλλαγή της λογιστικής πολιτικής επιμέτρησης των Επενδύσεων σε ακίνητα από τη μέθοδο κόστους στην μέθοδο της εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα», ως απόρροια της αλλαγής λογιστικής πολιτικής της μητρικής. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη» η παραπάνω αλλαγή στη λογιστική πολιτική για τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας εφαρμόστηκε αναδρομικά, συνεπώς τα παρακάτω συγκριτικά νούμερα έχουν αναμορφωθεί (βλ. επίσης σημ. 2.4.2).

Η κίνηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα αναλύεται παρακάτω:

Επενδυτικά ακίνητα

| | 2019 | 2018 (αναμορφωμένα) |
|---|---------------|-------------------------------|
| Υπόλοιπο στην αρχή της περιόδου | 45.401 | 27.256 |
| Αναμόρφωση λογω αλλαγής της λογιστικής πολιτικής (σημ. 2.4.2) | - | 1.298 |
| Αγορές / Προσθήκες | 54 | 17.861 |
| Πωλήσεις -Μειώσεις | (6.499) | (1.020) |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από τις προσαρμογές της εύλογης αξίας | 1.030 | (259) |
| Μεταφορά από ανακτημένα ακίνητα | 2.497 | 302 |
| Μεταφορά σε στοιχεία ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση | (5.806) | - |
| Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου | 36.677 | 45.401 |

| Ποσά αναγνωρισμένα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος για επενδυτικά ακίνητα | 2019 | 2018 (αναμορφωμένα) |
|---|--------------|--------------------------------|
| Εσοδα από εκμίσθωση ακινήτων | 2.111 | 1.499 |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από τις προσαρμογές της εύλογης αξίας | 1.030 | (259) |
| Σύνολο | 3.141 | 1.240 |

Οι μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα αναγνωρίζονται ως κέρδη/(ζημιές) στα αποτελέσματα και περιλαμβάνονται στα «Λοιπά έσοδα/(έξοδα)».

Οι επενδύσεις σε ακίνητα έχουν προσδιοριστεί με βάση τη φύση, τα χαρακτηριστικά και τους κινδύνους που ενσωματώνουν τα ακίνητα αυτά. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας.

Οι βασικές μέθοδοι που χρησιμοποιούνται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας είναι η προσέγγιση βάσει του εισοδήματος (κεφαλαιοποίηση εσόδων/μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών) και η προσέγγιση βάσει της αγοράς (συγκρίσιμων συναλλαγών), οι οποίες μπορούν να χρησιμοποιηθούν και συνδυαστικά, ανάλογα με την κατηγορία του ακινήτου που αποτιμάται.

Η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιείται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας σε εμπορικά ακίνητα. Η εύλογη αξία υπολογίζεται μέσω της εκτίμησης μίας σειράς μελλοντικών ταμειακών ροών, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένες υποθέσεις σχετικά με τα οφέλη και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την ιδιοκτησία των ακινήτων (λειτουργικά έσοδα και έξοδα, δείκτες κενών ακινήτων, αύξηση εισοδήματος), συμπεριλαμβανομένης και της υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να έχει το ακίνητο στο τέλος της προεξοφλητικής περιόδου. Για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των εν λόγω ταμειακών ροών εφαρμόζεται κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο της αγοράς.

Με την προσέγγιση βάσει εισοδήματος, η οποία χρησιμοποιείται επίσης και για την κατηγορία των επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα, η εύλογη αξία του ακινήτου είναι το αποτέλεσμα από την διαίρεση των καθαρών λειτουργικών εσόδων που παράγονται από το ακίνητο με το επιτόκιο κεφαλαιοποίησης (επιτόκιο απόδοσης).

Η προσέγγιση βάσει της αγοράς χρησιμοποιείται για επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα και οικόπεδα. Η εύλογη αξία εκτιμάται βάσει δεδομένων για συγκρίσιμες συναλλαγές, είτε αναλύοντας τις πραγματικές συναλλαγές για παρόμοια ακίνητα, είτε χρησιμοποιώντας τις τιμές οι οποίες προκύπτουν μετά την διενέργεια των απαραίτητων προσαρμογών.

Οι αποτιμήσεις επενδύσεων σε ακίνητα της εταιρείας πραγματοποιούνται λαμβάνοντας υπόψη την μεγαλύτερη και βέλτιστη χρήση του κάθε περιουσιακού στοιχείου που είναι υλικά, νομικά και οικονομικά εφικτή.

Η απαίτηση που απορρέει από μελλοντικές ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων βάσει μη ακυρώσιμων λειτουργικών μισθώσεων, αναλύεται ως εξής:

| | 2019 | 2018 |
|-----------------|--------------|---------------|
| Εντός 1 έτους | 1.911 | 2.111 |
| Από 1 έως 5 έτη | 6.049 | 6.604 |
| Άνω των 5 ετών | 674 | 1.759 |
| Σύνολο | 8.635 | 10.474 |

8. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η κίνηση των περιουσιακών στοιχείων κατά την διάρκεια της χρήσεως 2018 και 2017 αναλύεται ως εξής:

| | Οικόπεδα, κτίρια, βελτιώσεις | Μηχανήματα, οχήματα | Επίπλα, H/Y και Λοιπός εξοπλισμός | Λογισμικά προγράμματα και Άυλα περιουσιακά στοιχεία | Δικαιώματα χρήσης Μισθωμένων στοιχείων ενεργητικού | Σύνολο |
|---|------------------------------------|------------------------|--|---|--|--------------|
| Κόστος 1.1.2018 | 254 | 1.453 | 2.825 | 825 | - | 5.357 |
| Προσθήκες | - | - | 65 | 51 | - | 116 |
| Μειώσεις - Πωλήσεις | - | (193) | - | - | - | (193) |
| Κόστος 31.12.2018 | 254 | 1.260 | 2.890 | 876 | - | 5.280 |
| Κόστος 1.1.2019 | 254 | 1.260 | 2.890 | 876 | - | 5.280 |
| Προσθήκες | - | 120 | 66 | 81 | 714 | 981 |
| Μειώσεις - Πωλήσεις | - | (180) | - | - | - | (180) |
| Κόστος 31.12.2019 | 254 | 1.199 | 2.956 | 957 | 714 | 6.081 |
| Συσωρευμένες Αποσβέσεις 1.1.2018 | 233 | 1.179 | 2.691 | 644 | - | 4.747 |
| Αποσβέσεις χρήσεως | 7 | 1 | 65 | 44 | - | 117 |
| Αποσβέσεις μειώσεων | - | (130) | - | - | - | (130) |
| Συσωρευμένες Αποσβέσεις 31.12.2018 | 241 | 1.050 | 2.756 | 688 | - | 4.735 |
| Συσωρευμένες Αποσβέσεις 1.1.2019 | 241 | 1.050 | 2.756 | 688 | - | 4.735 |
| Αποσβέσεις χρήσεως | 8 | 1 | 63 | 52 | 163 | 287 |
| Αποσβέσεις μειώσεων | - | (131) | - | - | - | (131) |
| Συσωρευμένες Αποσβέσεις 31.12.2019 | 249 | 920 | 2.819 | 740 | 163 | 4.892 |
| Αναπόσβεστη αξία την 31.12.2018 | 13 | 210 | 134 | 188 | - | 546 |
| Αναπόσβεστη αξία την 31.12.2019 | 6 | 279 | 137 | 216 | 551 | 1.190 |

9. ΑΝΑΚΤΗΜΕΝΑ ΠΑΓΙΑ

Κατά την 31/12/2019 η εταιρεία είχε στην κατοχή της ανακτημένα ακίνητα ύψους 93.533 χιλ. ευρώ (76.079 χιλ. ευρώ την 31/12/2018).

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Υπόλοιπα έναρξης | 76.079 | 71.577 |
| Ανακτήσεις - Προσθήκες | 46.796 | 20.563 |
| Πωλήσεις - Μειώσεις | (9.488) | (11.892) |
| Απομείωση | (6.340) | (3.866) |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Μεταφορά σε επενδυτικά ακίνητα | (2.497) | (302) |
| Μεταφορά σε στοιχεία ενεργητικού προς πώληση | (10.301) | - |
| Λοιπές κινήσεις / προσαρμογές | (715) | - |
| Υπόλοιπο κλεισίματος | 93.533 | 76.079 |

Η εύλογη αξία των ανακτηθέντων ακινήτων της Εταιρείας η οποία ανέρχεται σε ευρώ 93.533 χιλ. την 31.12.2019 (31.12.2018: ευρώ 76.079 χιλ), κατηγοριοποιείται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας, και δε διαφέρει σημαντικά από την καθαρή λογιστική τους αξία.

Οι βασικές μέθοδοι που χρησιμοποιούνται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των ανακτηθέντων ακινήτων της Εταιρείας είναι η προσέγγιση βάσει του εισοδήματος (κεφαλαιοποίηση εσόδων/μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών), η προσέγγιση βάσει της αγοράς (συγκρίσιμων συναλλαγών) και η προσέγγιση βάσει κόστους, οι οποίες μπορούν να χρησιμοποιηθούν και συνδυαστικά, ανάλογα με την κατηγορία του ακινήτου που αποτιμάται.

10. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ

Το Νοέμβριο του 2019, η μητρική, στο πλαίσιο της στρατηγικής της για την ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της (ανακτηθέντα από πλειστηριασμούς, επενδυτικά και ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα) έχει συνάψει αρχικές συμφωνίες με υποψήφιους επενδυτές για την πώληση τριών χαρτοφυλακίων ακινήτων συνολικής αξίας € 0,1 δις περίπου συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων της Εταιρείας.

Συνεπώς η πώληση αυτών των χαρτοφυλακίων ακινήτων θεωρήθηκε πολύ πιθανή και από το τέλος του Νοεμβρίου 2019 έχουν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα προς πώληση.

Το 2019 η συνολική ζημιά απομείωσης, συμπεριλαμβανομένων των εξόδων πώλησης, που αναγνωρίστηκε για τα εν λόγω ακίνητα ανήλθε σε € 7 εκατ. Από αυτά € 5,2 εκατ. περιλαμβάνονται στις «Απομείωση αξίας ανακτηθέντων ακινήτων» και € 1,8 εκατ. στα Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή αξίας επενδυτικών ακινήτων της κατάστασης αποτελεσμάτων, ενώ την 31 Δεκεμβρίου του 2019 η υπολειπόμενη λογιστική τους αξία ανήλθε σε € 16 εκατ.

Από την εύλογη αξία έχουν αφαιρεθεί τα έξοδα πώλησης των ακινήτων, σύμφωνα με τις προσφορές που περιλαμβάνονται στις αρχικές συμφωνίες.

Η έκτακτη επιμέτρηση εύλογης αξίας ταξινομήθηκε στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας λόγω της σημαντικότητας των μη παρατηρήσιμων δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν.

Η πώληση των εν λόγω ακινήτων αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2020.

11. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Η μητρική της Εταιρείας είναι η Τράπεζα Eurobank A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Το Νοέμβριο του 2015, μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας, η οποία καλύφθηκε εξ' ολοκλήρου από θεσμικούς και λοιπούς επενδυτές, το ποσοστό των κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου της Τράπεζας που κατείχε το ΤΧΣ μειώθηκε από 35,41% σε 2,38%.

Τον Μάιο του 2019, σε συνέχεια της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας στο πλαίσιο της συγχώνευσης με απορρόφηση της Grivalia Properties A.E.E.A.Π, το ποσοστό των κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου της Τράπεζας που κατέχει το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΤΧΣ) μειώθηκε από 2,38% σε 1,40%. Το ΤΧΣ θεωρείται ότι συνεχίζει να ασκεί ουσιώδη επιρροή στην Τράπεζα βάσει των διατάξεων που προβλέπει ο Νόμος 3864/2010, όπως είναι σε ισχύ και της σύμβασης πλαισίου συνεργασίας την οποία έχει υπογράψει η Τράπεζα με το ΤΧΣ.

Πιο συγκεκριμένα, ανάμεσα σε άλλα στο πλαίσιο του Νόμου 3864/2010, όπως είναι σε ισχύ, και την σύμβαση πλαισίου συνεργασίας, το ΤΧΣ ασκεί τα δικαιώματα ψήφου του στη Γενική Συνέλευση της Τράπεζας μόνο για αποφάσεις που αφορούν στην τροποποίηση του καταστατικού της Τράπεζας, περιλαμβανομένης της αύξησης ή μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας ή της παροχής σχετικής εξουσιοδότησης στο Διοικητικό Συμβούλιο της Τράπεζας, αποφάσεις σχετικές με συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή λύση της Τράπεζας, μεταβίβαση στοιχείων ενεργητικού (περιλαμβανομένης της πώλησης θυγατρικών), ή για όποιο άλλο θέμα απαιτείται αυξημένη πλειοψηφία σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 4548/2018. Επιπλέον, η σύμβαση πλαισίου συνεργασίας της 4 Δεκεμβρίου 2015, η οποία αντικατέστησε την προηγούμενη σύμβαση που είχε υπογραφεί την 26 Αυγούστου 2014, ρυθμίζει, μεταξύ άλλων, (α) την εταιρική διακυβέρνηση της Τράπεζας, (β) το σχέδιο αναδιάρθρωσης της Τράπεζας και την παρακολούθηση αυτού 1, (γ) την παρακολούθηση της εφαρμογής του πλαισίου διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων δανείων και την παρακολούθηση της απόδοσης της Τράπεζας στη διαχείριση αυτών, (δ) την εξειδίκευση για την Τράπεζα των ουσιαστών υποχρεώσεων που προβλέπονται στον Νόμο 3864/2010 και τις περιπτώσεις μετατροπής των υπό περιορισμούς δικαιωμάτων ψήφου του ΤΧΣ σε πλήρη, (ε) την παρακολούθηση του πραγματικού προφίλ κινδύνου της Τράπεζας συγκρινόμενου με την εγκεκριμένη στρατηγική κινδύνου και κεφαλαίου, (στ) τη συναίνεση του ΤΧΣ για τη στρατηγική κινδύνου και κεφαλαίου του Ομίλου της Τράπεζας και για τη στρατηγική, την πολιτική και τη διακυβέρνηση του Ομίλου της Τράπεζας σχετικά με τη διαχείριση των καθυστερούμενων και μη εξυπηρετούμενων δανείων και οποιαδήποτε τροποποίηση, επέκταση, αναθεώρηση ή απόκλιση από αυτές, και (ζ) τα καθήκοντα, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του εκπρόσωπου του ΤΧΣ στο Διοικητικό Συμβούλιο της Τράπεζας.

Η Εταιρεία συνάπτει συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων με συνδεδεμένες επιχειρήσεις στο πλαίσιο των συνηθισμένων εργασιών της. Επίσης χρηματοδοτείται από την μητρική Τράπεζα EUROBANK, στην οποία διατηρεί καταθέσεις και λαμβάνει διάφορες υπηρεσίες από αυτή. Οι συνδεδεμένες επιχειρήσεις είναι είτε θυγατρικές της Τράπεζας είτε είναι συνδεδεμένες με αυτές. Οι ενδοεταιρικές συναλλαγές και τα υπόλοιπα μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων εταιρειών για τις χρήσεις 2019 και 2018 έχουν ως εξής:

α. Έσοδα από χρηματοδοτική μίσθωση και λοιπά έσοδα

| | 1.1 - 31.12.2019 | 1.1 - 31.12.2018 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK A.E. | 228 | 145 |
| EUROBANK PRIVATE BANK LUXEMBOURG S.A | 7 | 8 |
| EUROBANK EQUITIES ΑΕΠΕΥ | 9 | 5 |
| EUROBANK ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ A.E. | 5 | 20 |
| EUROBANK CYPRUS LTD | 6 | - |
| EUROBANK FACTORS ΑΕ | 1 | 30 |
| ΣΤΑΝΤΑΡΝΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ | 691 | 632 |
| EUROBANK ASSET MANAGEMENT ΑΕΔΑΚ | 2 | 2 |
| Σύνολο | 948 | 842 |

β. Έξοδα τόκων και λοιπά έξοδα

| | 1.1 - 31.12.2019 | 1.1 - 31.12.2018 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK A.E. | 15.848 | 17.270 |
| EUROBANK PRIVATE BANK LUXEMBOURG S.A | 242 | 604 |
| BE-BUSINESS EXCHANGES A.E. | 471 | 421 |
| EUROBANK ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ A.E. | 117 | 569 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| EUROBANK CYPRUS LTD | 70 | 178 |
| Eurobank Υπηρεσίες Διαχείρισης Απαιτήσεων Α.Ε. | 32 | 32 |
| Σύνολο | 16.780 | 19.074 |

γ. Διεταιρικά υπόλοιπα συμπεριλαμβανομένων των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις

| Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Α.Ε. | 1.303 | 65 |
| EUROBANK PRIVATE BANK LUXEMBOURG S.A | 38 | 86 |
| EUROBANK EQUITIES ΑΕΠΕΥ | 123 | 115 |
| EUROBANK CYPRUS LTD | 113 | - |
| EUROBANK FACTORS ΑΕ | 17 | 22 |
| ΣΤΑΝΤΑΡΝΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ | 14.004 | 17.087 |
| EUROBANK ASSET MANAGEMENT ΑΕΔΑΚ | 10 | 26 |
| Σύνολο | 15.608 | 17.401 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Α.Ε. | 903 | 986 |
| EUROBANK PRIVATE BANK LUXEMBOURG S.A | 2 | 0 |
| Σύνολο | 905 | 986 |

Υποχρεώσεις

| Ομολογιακά και λοιπά Τραπεζικά Δάνεια | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Α.Ε. | 735.328 | 736.547 |
| EUROBANK PRIVATE BANK LUXEMBOURG S.A | - | 29.095 |
| EUROBANK CYPRUS LTD | - | 8.263 |
| | 735.328 | 773.906 |

| Προμηθευτές | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Α.Ε. | 19 | 194 |
| BE-BUSINESS EXCHANGES Α.Ε. | 55 | 51 |
| EUROBANK ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. | - | 272 |
| Eurobank Υπηρεσίες Διαχείρισης Απαιτήσεων Α.Ε. | 7 | 7 |
| Σύνολο | 80 | 523 |

Την 31 Δεκεμβρίου 2019, οι σχηματισμένες προβλέψεις απομείωσης επί των απαιτήσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχουν συναφθεί με συνδεδεμένες επιχειρήσεις ανήλθαν σε ευρώ 22.864 χιλ και δεν παρουσιάζουν μεταβολή με τις αντίστοιχες προβλέψεις που είχαν σχηματιστεί την 31 Δεκεμβρίου 2018 .

Οι διεταιρικές συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και της ΤΡΑΠΕΖΑΣ αποτελούνται από τα έσοδα, τα έξοδα και τις υποχρεώσεις. Τα έσοδα αφορούν εμπορική μίσθωση κτιρίου, τόκους προθεσμιακής κατάθεσης, ενοίκιο χρονομίσθωσης αυτοκινήτου, αμοιβή υποστηρικτικών υπηρεσιών και τόκους από

σύμβαση χρηματοδοτικής σύμβασης ακινήτου καθώς και έσοδα από τιμολόγηση δαπανών της συνδεδεμένης εταιρείας Grivalia η οποία απορροφήθηκε από την Τράπεζα τον Απρίλιο του 2019. Τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων, διάφορα έξοδα τραπεζών, ασφάλιστρα, προμήθειες εκδόσεως εγγυητικών επιστολών, δανειστικές συμβάσεις προσωπικού, αμοιβές υπηρεσιών για έρευνα αγοράς, αμοιβές διοικητικής υποστήριξης και ενοίκια κτιρίων. Οι υποχρεώσεις αφορούν τον δανεισμό της Εταιρείας, τους δεδουλευμένους τόκους των δανείων και το χρεωστικό υπόλοιπο της Εταιρείας προς την Τράπεζα.

Οι διεταιρικές συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και της EUROBANK PRIVATE BANK LUXEMBOURG SA προέρχονται από τόκους έσοδα σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθώς και τον δανεισμό της εταιρείας με τους τόκους αυτού.

Οι διεταιρικές συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και της BE-BUSINESS EXCHANGES A.E., αφορούν σε έξοδα από αμοιβή για παροχή λογιστικών υπηρεσιών, αμοιβή για αποσπασμένο προσωπικό και για υπηρεσίες άυλης τιμολόγησης.

Οι διεταιρικές συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και της EUROBANK EQUITIES ΑΕΠΕΥ αποτελούνται από έσοδο από τόκους σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Εντός της χρήσης 2019, η Εταιρεία πραγματοποίησε πώληση περιουσιακού στοιχείου (άδεια λογισμικού) στην Eurobank Equities, ποσού € 1,3 χιλ.

Οι διεταιρικές συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και της EUROBANK ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. προέρχονται από τη διενέργεια εκτιμήσεων εξοπλισμού και ακινήτων που θα αποτελέσουν αντικείμενο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, έξοδα από αμοιβές τεχνικών ελέγχων, προμήθειες πώλησης και εκμίσθωσης ανακτημένων ακινήτων καθώς και από έσοδα από ενοίκιο κτιρίου. Η EUROBANK ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. σταμάτησε να είναι συνδεδεμένο μέρος την 31/3/2019.

Οι διεταιρικές συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και της EUROBANK CYPRUS Ltd. προέρχονται από τόκους έσοδα σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθώς και τον δανεισμό της εταιρείας με τους τόκους αυτού.

Οι διεταιρικές συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και της EUROBANK FACTORS ΑΕ, προέρχονται από τόκους έσοδα συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Οι διεταιρικές συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και της ΣΤΑΝΤΑΡΝΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, προέρχονται από τόκους έσοδα συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και μετακύληση δαπανών.

Οι διεταιρικές συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και της EUROBANK ASSET MANAGEMENT ΑΕΔΑΚ, προέρχονται από τόκους έσοδα συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Οι διεταιρικές συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και της EUROBANK ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΕ αφορούν αμοιβή της δεύτερης για διαχείριση των επισφαλών απαιτήσεων των πελατών της πρώτης.

δ. Αμοιβές Διοίκησης

Οι αμοιβές των βασικών μελών της Διοίκησης της εταιρείας ανέρχονται την 31/12/2019 σε 0,46 εκ. ευρώ (0,55 εκ. ευρώ την 31/12/2018).

12. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι προμηθευτές και οι λοιπές υποχρεώσεις στον ισολογισμό αναλύονται ως ακολούθως:

| | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Προμηθευτές | 13.830 | 7.503 |
| Πιστωτές διάφοροι | 491 | 849 |
| Προβλέψεις | 673 | 855 |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις | 552 | - |
| Λοιπά | 5.811 | 6.186 |
| Σύνολο | <u>21.356</u> | <u>15.393</u> |

13. ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

Την 31^η Δεκεμβρίου 2019 και 2018, η Εταιρεία διατηρούσε δανειακούς λογαριασμούς με την μητρική Τράπεζα, την EUROBANK PRIVATE BANK (LUXEMBOURG) S.A. και την EUROBANK CYPRUS Ltd. που αναλύονται ως εξής:

| | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ομολογιακά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου σε € | 698.000 | 736.000 |
| Ομολογιακά δάνεια μειωμένης εξασφάλισης κυμαινόμενου επιτοκίου σε € | 35.000 | 35.000 |
| Βραχυπρόθεσμα δάνεια σε Ξ.Ν. | 747 | 1.030 |
| Δεδουλευμένοι τόκοι | 1.581 | 1.876 |
| Σύνολο | <u>735.328</u> | <u>773.906</u> |
| <u>Μείον:</u> Πληρωτέα στην επόμενη χρήση | 649.874 | 346.159 |
| Μακροπρόθεσμα ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια | <u>85.454</u> | <u>427.747</u> |

Τα έξοδα τόκων των δανείων, στη χρήση 2019 ανήλθαν σε € 15.690 χιλ. (€17.581 χιλ. στη χρήση 2018).

Η καθαρή λογιστική αξία των ομολογιακών και λοιπών τραπεζικών που είναι βραχυπρόθεσμα ή επανατιμολογούνται ανά τακτά χρονικά διαστήματα δε διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία τους.

Ο χρόνος αποπληρωμής των δανείων, παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

| | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| Εντός 1 έτους | 649.874 | 346.159 |
| Από 1 έως 5 έτη | 85.454 | 427.747 |
| Άνω των 5 έτων | - | - |
| Σύνολο | <u>735.328</u> | <u>773.906</u> |

Εντός του έτους 2019 έγινε πρόωρη αποπληρωμή ομολογιακών δανείων ύψους € 12.000 χιλ και πρόωρη μερική αποπληρωμή ομολογιακών δανείων ύψους € 12.000 χιλ. Από τα ομολογιακά δάνεια με συμβατική υποχρέωση αποπληρωμής εντός του 2019, αποπληρώθηκε ποσό € 14.000 χιλ., ενώ για ποσό € 330.000 χιλ παρατάθηκε ο χρόνος αποπληρωμής κατά ένα έτος.

Το πρώτο εξάμηνο του 2019, η Εταιρεία προχώρησε σε μεταφορά κεφαλαίων ομολογιακών δανείων ύψους 29.035 χιλ ευρώ από την EUROBANK PRIVATE BANK (LUXEMBOURG) S.A. και 8.250 χιλ ευρώ από την EUROBANK CYPRUS Ltd. στην μητρική Τράπεζα.

Την 29η Μαΐου 2018 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη κοινού ομολογιακού δανείου ύψους 50 εκατ. ευρώ με την τράπεζα Eurobank και την Eurobank Private Bank Luxembourg S.A. με τριετή διάρκεια και επιτόκιο 3m Euribor + 2%.

Η συναλλαγματική αποτίμηση των βραχυπρόθεσμων δανείων σε ξένο νόμισμα το 2019 ανήλθε σε κέρδη € 27,5 χιλ. ενώ το 2018 είχε ανέλθει σε κέρδη ύψους € 38 χιλ.

Ο εκδότης για όλα τα ομολογιακά δάνεια έχει το δικαίωμα να αποπληρώσει το δάνειο σε οποιαδήποτε στιγμή κατά τη διάρκειά του, καταβάλλοντας το σύνολο του κεφαλαίου και τους αντίστοιχους δεδουλευμένους τόκους.

Τα πραγματικά επιτόκια των δανείων την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 είχαν ως εξής:

| | 2019 | | | 2018 | | |
|--|----------------|------------------------------|------------|----------------|------------------------------|------------|
| | Υπόλοιπο | € | Ξ.Ν. | Υπόλοιπο | € | Ξ.Ν. |
| Ομολογιακά δάνεια σταθερού επιτοκίου (€) | - | - | | - | - | - |
| Ομολογιακά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου (€) | 699.568 | 3M Euribor ή 1M Euribor + 2% | | 737.574 | 3M Euribor ή 1M Euribor + 2% | |
| Βραχυπρόθεσμα δάνεια (Ξ.Ν.) | 747 | | Libor + 2% | 1.030 | | Libor + 2% |
| Βραχυπρόθεσμα δάνεια (€) | 8 | 1M Euribor + 2% | | 300 | 1M Euribor + 2% | |
| Ομολογιακά δάνεια μειωμένης εξασφάλισης (€) | 35.005 | 3M Euribor + 2,75% | | 35.003 | 3M Euribor + 2,75% | |
| Σύνολο | 735.328 | | | 773.906 | | |

Τα δάνεια της Εταιρείας είναι ελεύθερα εγγυήσεων.

Η έκθεση του δανεισμού της Εταιρείας σε μεταβολές των επιτοκίων σύμφωνα με τις συμβατικές ημερομηνίες ανατοκισμού ή την ωρίμανση αυτού χρονικά την ημερομηνία του ισολογισμού είναι ως εξής:

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Έως 1 μήνα | 2.328 | 16.906 |
| Από 1 μήνα έως 3 μήνες | 733.000 | 757.000 |
| Από 3 μήνες έως 12 μήνες | - | - |
| Από 1 έτος έως 5 έτη | - | - |
| | 735.328 | 773.906 |

14. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Σύμφωνα με το ελληνικό εργατικό δίκαιο κάθε εργαζόμενος δικαιούται εφάπαξ αποζημίωση σε περίπτωση απολύσεως ή συνταξιοδότησεως. Το ποσό της αποζημιώσεως εξαρτάται από το χρόνο προϋπηρεσίας και τις αποδοχές του εργαζόμενου την ημέρα της απολύσεως ή συνταξιοδότησεως του. Αν ο εργαζόμενος παραμείνει στην Εταιρεία μέχρι να συνταξιοδοτηθεί κανονικά, δικαιούται ποσό εφάπαξ ίσο με το 40% της αποζημιώσεως που θα έπαιρνε αν απολυόταν την ίδια μέρα. Ο ελληνικός εμπορικός νόμος προβλέπει ότι οι εταιρείες θα πρέπει να σχηματίζουν πρόβλεψη που αφορά το σύνολο του προσωπικού και τουλάχιστον για την υποχρέωση που δημιουργείται επί αποχωρήσεως λόγω συνταξιοδότησεως (40% της συνολικής υποχρεώσεως).

Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση προσωπικού προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης με βάση το αναθεωρημένο ΔΛΠ19. Οι πίνακες που ακολουθούν εμφανίζουν την σύνθεση της καθαρής δαπάνης για τη σχετική πρόβλεψη που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα των χρήσεων 2019 και

2018 και την κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού που παρουσιάζονται στον Ισολογισμό της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018.

Η μεταβολή στην παρούσα αξία της υποχρέωσης έχει ως εξής:

| | |
|---|------------|
| Υπόλοιπο 1^{ης} Ιανουαρίου 2018 | 321 |
| Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας | 12 |
| Παροχές πληρωθείσες | (15) |
| Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές | (61) |
| Χρηματοοικονομικό κόστος | 6 |
| Υπόλοιπο 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018 | 263 |
| Υπόλοιπο 1^{ης} Ιανουαρίου 2019 | 263 |
| Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας | 15 |
| Παροχές πληρωθείσες | (3) |
| Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές | 28 |
| Χρηματοοικονομικό κόστος | 5 |
| Υπόλοιπο 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019 | 308 |

Η ανάλυση των αναλογιστικών (κερδών) / ζημιών έχει ως εξής:

Λοιπά Συνολικά Έσοδα (OCI)

| | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Αναλογιστικό (κέρδος) / ζημιά στην υποχρέωση λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών | 27 | (15) |
| Αναλογιστικό (κέρδος) / ζημιά στην υποχρέωση λόγω δημογραφικών παραδοχών | - | 5 |
| Αναλογιστικό (κέρδος) / ζημιά στην υποχρέωση λόγω εμπειρίας | 1 | (51) |
| Ποσό που καταχωρείται στο OCI | 28 | (61) |

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για λογιστικούς σκοπούς είναι οι εξής:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Προεξοφλητικό επιτόκιο | 0,89% | 1,86% |
| Μελλοντικές αυξήσεις μισθών | 0,5% έως 2,26% | 0,5% έως 2,7% |
| Πληθωρισμός | 1,26% | 1,70% |

Η χρήση ενός επιτοκίου προεξόφλησης 0,5% μεγαλύτερου θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μικρότερη κατά 7% ενώ ακριβώς αντίρροπη κίνηση, δηλαδή η χρήση ενός επιτοκίου προεξόφλησης 0,5% μικρότερου θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μεγαλύτερη κατά 8%.

Οι αντίστοιχοι έλεγχοι ευαισθησίας για την αναμενόμενη αύξηση των μισθών, δηλαδή η χρήση 0,5% μεγαλύτερης αναμενόμενης αύξησης μισθών θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μεγαλύτερη κατά 5% ενώ η ακριβώς αντίρροπη κίνηση, δηλαδή η χρήση αναμενόμενης

αύξησης μισθών μικρότερη κατά 0,5% θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μικρότερη κατά 5%.

15. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Στη γραμμή του ισολογισμού «Απαιτήσεις από φόρους» ποσού 0,38 εκ. ευρώ το σύνολο του ποσού είναι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο. Το αντίστοιχο ποσό για το 2018 ήταν 0,46 εκ. ευρώ.

Φορολογικό πιστοποιητικό και ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α) όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994) οι Ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προερατικό, ωστόσο η Εταιρεία θα το λαμβάνει.

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές έως και τη χρήση 2009, δεν έχει ελεγχθεί για τη χρήση 2010 και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς διατύπωση επιφύλαξης για τις χρήσεις 2011-2019.

Σύμφωνα με την Ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρείες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις Ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Ακολουθεί ανάλυση και συμφωνία του ονομαστικού με τον πραγματικό φορολογικό συντελεστή:

| | <u>1.1 - 31.12.2019</u> | <u>1.1 - 31.12.2018</u> <i>Αναμορφωμένα</i> |
|---|--------------------------------|---|
| Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων | 9.084 | 11.923 |
| Φορολογικός συντελεστής | 24% | 29% |
| Φόρος με τον ισχύοντα συντελεστή φορολογίας | 2.634 | (3.458) |
| Φορολογική επίδραση: | | |
| Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς | (3.421) | (4.842) |
| Διαφορές επι των οποίων δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενος φόρος | 787 | 1.384 |
| Αντιστροφή αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης | (5.579) | - |
| Σύνολο | (5.579) | - |

Η Εταιρεία έχει το νομικό δικαίωμα να συμψηφίσει φόρο εισοδήματος απαίτηση και υποχρέωση αφού αναφέρονται στις ίδιες φορολογικές αρχές.

16. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΑΠΑΙΤΗΣΗ

Οι αναβαλλόμενοι φόροι υπολογίζονται επί των προσωρινών διαφορών που προκύπτουν μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Οι

αναβαλλόμενοι φόροι υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή της Εταιρείας κατά την ημερομηνία ωρίμανσης της φορολογικής απαίτησης ή υποχρέωσης.

Η κίνηση της απαίτησης από αναβαλλόμενους φόρους έχει ως εξής:

| | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Απαιτήσεις/(Υποχρεώσεις) από αναβαλλόμενη φορολογία έναρξης χρήσεως | 10.579 | 10.579 |
| Αναπροσαρμογή αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης | (5.579) | - |
| Απαιτήσεις/(Υποχρεώσεις) από αναβαλλόμενη φορολογία λήξης χρήσεως | 5.000 | 10.579 |

Το ποσό της απαίτησης από αναβαλλόμενους φόρους επαναξιολογείται σε κάθε χρήση και η ανακτησιμότητά του εκτιμάται βάσει της δραστηριότητας της Εταιρείας και των αναμενόμενων φορολογητέων κερδών στα επόμενα χρόνια. Κατά τη χρήση του 2019 η Εταιρεία επαναξιολόγησε την ανακτησιμότητα της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης από προσωρινές διαφορές απαιτήσεων εκτιμώντας την πιθανότητα μελλοντικής κερδοφορίας και προχώρησε σε μείωση της σχηματισμένης απαίτησης κατά 5,6 εκατ. ευρώ.

Σημειώνεται ότι ο αναβαλλόμενος φόρος αφορά σε λογιστικές προβλέψεις επί απαιτήσεων και όχι σε υφιστάμενες φορολογικές ζημιές.

Η Εταιρεία στις 31/12/2019 έχει μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές ποσού 52.913 χιλ € για τις οποίες δεν έχει αναγνωρίσει στα βιβλία της αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ύψους 12.699 χιλ €.

17. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Στα πλαίσια των εργασιών της, η Εταιρεία ενδέχεται να βρεθεί αντιμέτωπη με πιθανές νομικές διεκδικήσεις από τρίτους. Σύμφωνα, τόσο με τη Διοίκηση, όσο και με το Νομικό Σύμβουλο της Εταιρείας, οι όποιες διεκδικήσεις αυτής της μορφής δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην λειτουργία και οικονομική θέση της Εταιρείας πέραν των ποσών για τα οποία έχει σχηματίσει πρόβλεψη. Επίσης για ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις, βλέπετε παρακαλώ την ανωτέρω Σημείωση 14 (φόρος εισοδήματος).

18. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Την 29.03.2016 υλοποιήθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών ύψους 9.557 χιλ € και έκδοση 950.000 νέων μετοχών, ονομαστικής αξίας 10,06 € και τιμής διάθεσης 100 € η κάθε μία, που είχε αποφασίσει η Έκτακτη Γ.Σ. της 24.03.2016. Με τον τρόπο αυτό, συγκεντρώθηκαν κεφάλαια συνολικού ύψους 95.000.000 € και η συνολική υπέρ το άρτιον αξία των νέων μετοχών ανήλθε στο ποσό των 85.443.000 €.

Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας μετά την ανωτέρω αύξηση διαμορφώνεται εντός του 2016 σε 116.952 χιλ € αποτελούμενο από 11.625.485 μετοχές των 10,06 € εκάστη.

| | <u>Αριθμός μετοχών</u> | <u>Μετοχικό κεφάλαιο</u> | <u>Υπέρ Το Άρτιο</u> |
|-------------------------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Υπόλοιπο κατά την 31/12/2019 | 11.625.425 | 116.952 | 410.745 |
| Υπόλοιπο κατά την 31/12/2018 | 11.625.425 | 116.952 | 410.745 |

19. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία, 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 φθάσει το εν τρίτο του ονομαστικού 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.

Τα αποθεματικά της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

| | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Τακτικό Αποθεματικό | 4.978 | 4.978 |
| Ειδικό αποθεματικό ΝΔ34/68 | 249 | 249 |
| Αποθεματικά από έσοδα φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο | 162 | 162 |
| Σύνολο | <u>5.389</u> | <u>5.389</u> |

Τα αποθεματικά από έσοδα φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο είναι πλήρως φορολογημένα και ελεύθερα προς διανομή. Για τα ειδικά αποθεματικά θα προκύψει φόρος εάν αποφασιστεί η διανομή τους, με τον εκάστοτε φορολογικό συντελεστή.

20. ΈΣΟΔΑ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Τα έσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις αποτελούνται από:

| | <u>1.1 - 31.12.2019</u> | <u>1.1 - 31.12.2018</u> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Έσοδα από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις | 16.516 | 18.718 |
| Έσοδα από τόκους καθυστέρησης | 1.570 | 921 |
| Μεταβολή στην παρούσα αξία των ζημιών απομείωσης (Σημ. 5) | 5.725 | 7.187 |
| Σύνολο | <u>23.811</u> | <u>26.826</u> |

Το μεσοσταθμικό επιτόκιο με βάση το οποίο υπολογίστηκε το χρηματοοικονομικό έσοδο για το έτος 2019 ανήλθε στο ποσοστό περίπου 3,30% (2018: 4,04%).

Επίσης υπάρχουν συμβάσεις για τις οποίες ο τόκος υπολογίζεται βάσει σταθερού επιτοκίου. Το υπολοιπό κεφάλαιο των συμβάσεων αυτών ανέρχεται σε 10 εκατ. ευρώ (2018: 28 εκατ. ευρώ). Το μεσοσταθμικό επιτόκιο με βάση το οποίο υπολογίστηκε το χρηματοοικονομικό έσοδο για τις συμβάσεις αυτές το έτος 2019 ανήλθε σε ποσοστό περίπου 5,14% (2018: 6,11%).

21. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα γενικά και διοικητικά έξοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος της Εταιρείας αποτελούνται από:

| | <u>1.1 - 31.12.2019</u> | <u>1.1 - 31.12.2018</u> |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| | | <i>Αναμορφωμένα</i> |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού (Σημ. 25) | 2.170 | 2.349 |
| Αμοιβές – έξοδα τρίτων | 3.186 | 2.347 |
| Αποσβέσεις | 287 | 117 |
| Παροχές τρίτων | 1.239 | 1.563 |
| Διάφορα | 3.333 | 1.121 |
| Λοιποί Φόροι | 2.924 | 2.740 |

| | | |
|---------------|---------------|---------------|
| Σύνολο | 13.139 | 10.237 |
|---------------|---------------|---------------|

Στα διάφορα έξοδα περιλαμβάνονται έξοδα αφαίρεσης, αποθήκευσης και φύλαξης του εξοπλισμού επίδικων πελατών και έξοδα συντήρησης, επισκευής και φύλαξης ανακτημένων ακινήτων.

22. ΚΑΘΑΡΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΡΟΜΗΘΕΙΕΣ

Τα καθαρά έσοδα από προμήθειες στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος της Εταιρείας αποτελούνται από:

| | <u>1.1 - 31.12.2019</u> | <u>1.1 - 31.12.2018</u> |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| Έσοδα προμηθειών | 5.951 | 6.568 |
| Έξοδα προμηθειών | (5.496) | (6.127) |
| Σύνολο | 455 | 441 |

Τα έξοδα προμηθειών περιλαμβάνουν μετακυλήσεις εξόδων που απορρέουν από τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης σε πελάτες, όπως νομικά έξοδα, φόροι, τεχνικοί έλεγχοι, εκτιμήσεις κτλ.

Τα έσοδα προμηθειών εκτός από τα παραπάνω, περιλαμβάνουν διαχειριστικά έξοδα για την έναρξη ή την τροποποίηση συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης.

23. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά έσοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος της Εταιρείας αποτελούνται από:

| | <u>1.1 - 31.12.2019</u> | <u>1.1 - 31.12.2018</u> Αναμορφωμένα |
|---|-------------------------|---|
| Έσοδα από εκμίσθωση επενδύσεων σε ακίνητα | 2.111 | 1.499 |
| Κέρδη / (ζημιές) από εκποίηση παγίων | 3.768 | (252) |
| Λοιπά έσοδα | 765 | 298 |
| Σύνολο | 6.644 | 1.545 |

24. ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

| | <u>1.1 - 31.12.2019</u> | <u>1.1 - 31.12.2018</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Αμοιβές | 1.770 | 1.928 |
| Εισφορές σε ασφαλιστικά ταμεία | 379 | 403 |
| Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία | 20 | 18 |
| Σύνολο | 2.170 | 2.349 |

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού την 31/12/2019 ήταν 39 άτομα και το 2018 ανερχόταν στα 39 άτομα.

25. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το Διοικητικό Συμβούλιο δε θα προτείνει μέρισμα στη Γενική Συνέλευση για το 2019, λόγω μη ύπαρξης διανεμητέων κερδών. Για τη χρήση 2018 δεν διανεμήθηκε μέρισμα.

26. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Στις 20.03.2020 η Τράπεζα Eurobank Ergasias Ανώνυμη Εταιρεία ανακοίνωσε ότι, σε συνέχεια των αποφάσεων της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της που συνεδρίασε στις 31.01.2020 και αφού έλαβε τις αναγκαίες εγκρίσεις από τις αρμόδιες Αρχές, η διάσπασή της δι' απόσχισης κλάδου με σύσταση νέας εταιρείας-πιστωτικού ιδρύματος ("Διάσπαση") με την επωνυμία "Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία" ("Eurobank") ολοκληρώθηκε. Επιπρόσθετα, στις 23.03.2020 ανακοινώθηκε η τροποποίηση του Καταστατικού της, σύμφωνα με το οποίο η επωνυμία της "Τράπεζα Eurobank Ergasias Ανώνυμη Εταιρεία" τροποποιήθηκε σε "Eurobank Ergasias Υπηρεσιών και Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία" ("Eurobank Holdings").

Σε συνέχεια των ανωτέρω, η Eurobank υποκαθίσταται ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της μεταβιβαζόμενης σε αυτήν περιουσίας (ενεργητικό και παθητικό), όπως αυτή αποτυπώνεται στον ισολογισμό μετασχηματισμού του αποσχιζόμενου κλάδου (κατά την 30.06.2019) και διαμορφώθηκε μέχρι την ημέρα ολοκλήρωσης της Διάσπασης στις 20.03.2020.

Η Eurobank Holdings, ο μοναδικός μέτοχος της Eurobank, παύει να είναι πιστωτικό ίδρυμα και διατηρεί δραστηριότητες και περιουσιακά στοιχεία που δεν αφορούν στις κύριες τραπεζικές δραστηριότητες, αλλά σχετίζονται κυρίως με το στρατηγικό σχεδιασμό της διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων δανείων και με την παροχή υπηρεσιών προς εταιρείες του Ομίλου και τρίτους. Η Eurobank Holdings συνεχίζει να είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών, με τις μετοχές της να διαπραγματεύονται υπό την νέα της ονομασία από τις 24.03.2020.

Μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 01.01.2019 έως 31.12.2019, δεν έχουν λάβει χώρα άλλα γεγονότα εκτός από το παραπάνω τέτοια που να αλλοιώνουν την οικονομική εικόνα της Εταιρείας ή να υπαγορεύουν αναπροσαρμογή των στοιχείων του Ισολογισμού.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη Α.Ε., καθώς και οι σημειώσεις που τις συνοδεύουν, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της

Αθήνα, 21 Οκτωβρίου 2020

| Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. | Ο Διευθύνων Σύμβουλος | Ο Οικονομικός Διευθυντής | Ο Λογιστής |
|------------------------|--------------------------|--------------------------------|---|
| Ανδρέας Α. Χασάπης | Ζαχαρίας Ε. Βλάχος | Νικόλαος Λ. Χουντάλας | Δήμητρα Α. Χαριμαδοπούλου |
| Α.Δ.Τ. ΑΕ 024943 | Α.Δ.Τ. Χ 531950 | Α.Δ.Τ. ΑΖ 087641 | Α.Δ.Τ. ΑΙ 117404 Α.Δ.Ε.Τ. 0097920 - Α' |