

SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσια Οικονομική Έκθεση
για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)
όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

ΕΔΡΑ : ΦΙΛΕΛΛΗΝΩΝ 1 & ΏΘΩΝΟΣ, ΑΘΗΝΑΙΩΝ/ΑΤΤΙΚΗΣ, 10564

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 162424101000

Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.....	4
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	14
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	15
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	16
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	17
1. Γενικές πληροφορίες	17
2. Πλαίσιο κατάρτισης και βάση παρουσίασης.....	19
2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	19
2.2. Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας	19
2.3. Στρογγυλοποιήσεις	20
2.4. Νέα Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	21
2.5. Συναλλαγματικές μετατροπές.....	23
2.6. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	23
2.7. Αναγνώριση εσόδων.....	23
2.8. Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών.....	23
2.9. Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	26
2.10. Επενδυτικά Ακίνητα	26
2.11. Αποθέματα.....	27
2.12. Μισθώσεις	27
2.13. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	29
2.14. Παροχές σε εργαζομένους.....	29
2.15. Φόρος εισοδήματος (τρέχων και αναβαλλόμενος).....	30
2.16. Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	30
2.17. Μετοχικό κεφάλαιο	31
2.18. Αναταξινομήσεις, αναπροσαρμογές προηγούμενων περιόδων	31
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	31
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	41
5. Έσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	43
6. Έξοδα τόκων.....	43
7. Λοιπά έσοδα	43
8. Λειτουργικά έξοδα.....	43
9. Λοιπά έξοδα.....	44
10. Φόρος εισοδήματος (τρέχων και αναβαλλόμενος).....	44
11. Ζημιές από προβλέψεις και από διαγραφή πελατών	46

12. Κέρδη / (Ζημιές) από εκτίμηση αξίας επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων	46
13. Κέρδη / (Ζημιές) από ανάκτηση και πώληση επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων	46
14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	46
15. Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	47
16. Δικαιώματα χρήσης παγίων	47
17. Επενδυτικά ακίνητα	48
18. Αποθέματα	48
19. Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	48
20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	49
21. Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	49
22. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	50
23. Υποχρεώσεις Μισθώσεων	51
24. Μετοχικό κεφάλαιο	52
25. Αποθεματικά	52
26. Συνδεδεμένα μέρη	53
27. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	54
28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς	54
Έκθεση ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή	56

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Στην παρούσα έκθεση περιγράφονται συνοπτικά, οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες της Εταιρείας «SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», εφεξής η «Εταιρεία», για την διαχειριστική χρήση από την 1^η Ιανουαρίου 2023 έως τις 31 Δεκεμβρίου 2023, σημαντικά γεγονότα που διαδραματίστηκαν στην περίοδο και η επίδρασή τους στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που η Εταιρεία ενδέχεται να αντιμετωπίσει στο νέο έτος και τέλος παρατίθενται οι σημαντικές συναλλαγές που καταρτίστηκαν μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών.

Η SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Εταιρεία») ιδρύθηκε στις 25 Μαΐου του 2022, η οποία προήλθε από την Κοινή Διάσπαση των ανωνύμων εταιρειών με τις επωνυμίες: (Α) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING» και με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 007480501000 (η «Διασπώμενη Α»), (Β) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL LEASING ΜΑΕ» και με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 003877401000 (η «Διασπώμενη Β») και (Γ) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES» και με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 002428701000 (η «Διασπώμενη Γ»), με απορρόφηση και με σύσταση νέων εταιρειών, ήτοι με μεταβίβαση από εκάστη Διασπώμενη επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της προς την υφιστάμενη ανώνυμη τραπεζική εταιρεία με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία» τον διακριτικό τίτλο «Τράπεζα Πειραιώς» και με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 157660660000 (η «Επωφελούμενη με Απορρόφηση») και με μεταβίβαση από εκάστη Διασπώμενη επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων αυτής προς εκάστη εκ των τριών νέων, για τον σκοπό αυτό συνιστομένων ανωνύμων εταιρειών, ήτοι τις «Επωφελούμενες με Σύσταση» με τις επωνυμίες: 1) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΜΑΕ» (η «Επωφελούμενη Α με Σύσταση»), 2) «SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «SUNSHINE LEASES ΜΑΕ» (η «Επωφελούμενη Β με Σύσταση») και 3) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY».

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, μοναδική μέτοχος της Εταιρείας ήταν η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία. Την 21 Δεκεμβρίου 2022, η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. υπέγραψε με την Hellas Capital Leasing Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Χρηματοδοτικών Μισθώσεων, εφεξής «Hellas Capital Leasing», συμφωνία εξαγοράς για το 100% των μετοχών της Εταιρείας που περιλαμβάνει χαρτοφυλάκιο μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων από χρηματοδοτικές μισθώσεις μικτής λογιστικής αξίας περίπου €0,5 δις. Το αρχικό τίμημα εξαγοράς των μετοχών ορίστηκε στο ποσό ύψους € 19,25 εκατομ.. Η συναλλαγή έλαβε τις απαραίτητες εγκρίσεις από την Τράπεζα της Ελλάδος στις 28/7/2023 και ολοκληρώθηκε η απόκτηση του 100% των μετοχών της Sunshine Leases Μ.Α.Ε. με ημερομηνία 30/08/2023. Στις 30/8/2023 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας από την Τράπεζα Πειραιώς προς την Hellas Capital Leasing ενώ οι ομολογίες μεταβιβάστηκαν από την Τράπεζα Πειραιώς προς τον νέο ομολογιούχο, μητρική εταιρία της Hellas Capital Leasing. Στις 7/9/2023 ανακοινώθηκε στο ΓΕΜΗ η νέα μέτοχος της εταιρείας η Hellas Capital Leasing Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Χρηματοδοτικών μισθώσεων η οποία κατέχει πλέον το 100% των μετοχών της.

Η Εταιρεία είχε έδρα τον Δήμο του Αμαρουσίου και τα γραφεία της βρίσκονταν επί της οδού Βασ. Σοφίας 1, Μαρούσι. Στις 25/09/2023 μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου η διεύθυνση των γραφείων της Εταιρείας ορίστηκε στην οδό Πανεπιστημίου 39, του Δήμου Αθηναίων. Την 1/08/2024 αποφασίσθηκε η μεταφορά των γραφείων της έδρας της Εταιρείας από την οδό Πανεπιστημίου 39 στην οδό Φιλελλήνων 1 και Όθωνος. Έχει αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 162424101000 και ο διακριτικός της τίτλος είναι SUNSHINE LEASES Μ.Α.Ε..

Η Εταιρεία έχει άδεια λειτουργίας από την τράπεζα της Ελλάδος και έχει ως σκοπό, τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, τη διενέργεια χρηματοδοτικών μισθώσεων, τη διενέργεια λειτουργικών μισθώσεων, καθώς και την άσκηση κάθε συναφούς δραστηριότητας σε σχέση με την παροχή υπηρεσιών λειτουργικής μίσθωσης, τη διενέργεια κάθε είδους μισθώσεων, εμπορικών και αστικών, υπεκμισθώσεων, υπομισθώσεων, την παραχώρηση της χρήσης και την εν γένει εκμετάλλευση με οποιονδήποτε τρόπο κάθε είδους οχημάτων, κινητών πραγμάτων, ακινήτων και πάσης φύσης αγαθών.

ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η τρέχουσα γεωπολιτική κρίση στην Ουκρανία, σε συνδυασμό με τις οικονομικές κυρώσεις που έχουν επιβληθεί στη Ρωσία από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής και πολλές άλλες χώρες έχουν δημιουργήσει συνθήκες αβεβαιότητας στο οικονομικό περιβάλλον σε ευρωπαϊκό και παγκόσμιο επίπεδο. Με την έναρξη του πολέμου εντός του Οκτωβρίου 2023 στα σύνορα του Ισραήλ, τις κλιμακούμενες το τελευταίο χρονικό διάστημα επιθέσεις σε εμπορικά πλοία στην Ερυθρά Θάλασσα και την ενδεχόμενη επέκταση των εχθροπραξιών στην ευρύτερη περιοχή της Μέσης Ανατολής, εγείρονται ανησυχίες για επιμήκυνση της ενεργειακής κρίσης στην Ευρώπη.

Όσον αφορά τις εξελίξεις στην Ουκρανία και την Μέση Ανατολή, η Εταιρεία δεν διαθέτει σχετική εμπορική παρουσία στη Ρωσία, την Ουκρανία ή την Μέση Ανατολή, ούτε έχει σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη από αυτές τις χώρες, με αποτέλεσμα να μην προκύπτει επίδραση στις δραστηριότητές της. Επίσης, σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει.

Το 2023 η αναπτυξιακή δυναμική της παγκόσμιας οικονομίας υποχώρησε, λόγω της επιβράδυνσης που κατέγραψαν οι προηγμένες οικονομίες, παρότι οι ρυθμοί ανάπτυξης των αναδυόμενων και αναπτυσσόμενων οικονομιών διατηρήθηκαν σε ικανοποιητικό επίπεδο. Παρότι, η παγκόσμια οικονομία φαίνεται ότι οδεύει προς ομαλή σταθεροποίηση, επιδεικνύοντας αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα στις πρόσφατες κρίσεις, οι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες παραμένουν από τις γεωπολιτικές εντάσεις που προκαλούνται καθώς και την αυξημένη πολιτική και οικονομική αβεβαιότητα που πηγάζει από τη διεθνή εξωτερική και εμπορική πολιτική της νέας κυβέρνησης των Ηνωμένων Πολιτειών.

Στη διάρκεια του 2023 ο γενικός πληθωρισμός στην ευρωζώνη υποχώρησε σημαντικά. Οι αυξήσεις των βασικών επιτοκίων, ήδη από το 2022, συνέβαλαν στη διαμόρφωση περιοριστικών χρηματοπιστωτικών και νομισματικών συνθηκών στη ζώνη του ευρώ καθ' όλη τη διάρκεια του 2023. Ωστόσο, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) αποφάσισε μειώσεις επιτοκίων από τον Ιούνιο 2024 έως τον Μάιο 2025, μειώνοντας το επιτόκιο διευκόλυνσης αποδοχής καταθέσεων κατά 175 μονάδες βάσης συνολικά.

Στο εν λόγω περιβάλλον, η ελληνική οικονομία στη διάρκεια του 2023 αναπτύχθηκε με επιβραδυνόμενο αλλά ικανοποιητικό ρυθμό, σημαντικά υψηλότερο από τον αντίστοιχο της ευρωζώνης, καταγράφοντας ρυθμό μεγέθυνσης ύψους 2% (από 5,6% το 2022) στη μεγέθυνση της οικονομίας λόγω της θετικής συμβολής των εξαγωγών, της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων. Η σημαντικότερη εξέλιξη το 2023, που επιδρά θετικά στις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας, ήταν χωρίς αμφιβολία η ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας, αποτέλεσμα των σταθερά βελτιούμενων δημοσιονομικών επιδόσεων και της εδραίωσης της εμπιστοσύνης των διεθνών επενδυτών, γεγονός που επιβεβαιώθηκε και με την επενδυτική βαθμίδα από τον πέμπτο οίκο, τη Moody's, τον Μάρτιο του 2025

Η ελληνική οικονομία συνέχισε να αναπτύσσεται και το 2024, με υψηλότερο ρυθμό έναντι του 2023 και πολύ πάνω από το μέσο όρο της ευρωζώνης. Σύμφωνα με τις τελευταίες εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, η ελληνική οικονομία αναπτύχθηκε περίπου με ρυθμό 2,3% το 2024 και θα συνεχίσει να αναπτύσσεται με αντίστοιχο ρυθμό στο 2025. Η κατανάλωση και ιδιαίτερα οι επενδύσεις θα αποτελούν βασικές κινητήριες δυνάμεις της ανάπτυξης ενώ ο τομέας του τουρισμού παρουσιάζει και εφέτος θετικές προοπτικές, παρά τη συνεχιζόμενη αβεβαιότητα.

Η εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις και αξιολογεί τις ενδεχόμενες επιπτώσεις. Δεν αναμένονται δυσμενείς επιπτώσεις στην δραστηριότητά της, τόσο άμεσα γιατί δεν έχει απευθείας συναλλαγές με την Ουκρανία ή τη Μέση Ανατολή, όσο και έμμεσα καθώς η δραστηριότητά της δεν είναι στους άμεσα πληττόμενους κλάδους.

ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ – ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

Το σύνολο του Ενεργητικού της Εταιρείας, την 31/12/2023, ανήλθε στο ποσό των € 167.843 χιλ. έναντι € 176.253 χιλ. το προηγούμενο έτος 2022. Η μείωση οφείλεται κυρίως στην μείωση των Απαιτήσεων από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις.

Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων μετά από προβλέψεις: Το υπόλοιπο του λογαριασμού την 31/12/2023 ανήλθε στο ποσό των € 152.550 χιλ. έναντι € 167.229 χιλ. την 31/12/2022, μείωση ποσού € 14.679 χιλ. Η μείωση που παρατηρείται σχετίζεται με την προσπάθεια της Εταιρείας για είσπραξη, ρύθμιση και αναδιάρθρωση των μη εξυπηρετούμενων απαιτήσεων, με την ανάκτηση ακινήτων και με την διενέργεια των απαραίτητων προβλέψεων απομείωσης, όπου χρειάζεται. Οι απαιτήσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ως ποσοστό του συνολικού Ενεργητικού ανήλθαν το 2023 σε 91% από 95% το 2022.

Επενδυτικά ακίνητα και αποθέματα: Το υπόλοιπο των λογαριασμών την 31/12/2023 ανήλθε στο ποσό των € 8.900 χιλ. έναντι € 7.090 χιλ. την 31/12/2022, αύξηση ποσού € 1.810 χιλ. Η αύξηση σχετίζεται με ανακτήσεις και πωλήσεις αποθεμάτων και εξοπλισμού και με τις αποτιμήσεις που διενεργούνται κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Ταμειακά διαθέσιμα: Το υπόλοιπο του λογαριασμού την 31/12/2023 ανήλθε στο ποσό των € 6.289 χιλ. έναντι € 1.184 χιλ. την 31/12/2022, αύξηση ποσού € 5.105 χιλ.

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

Το σύνολο των Υποχρεώσεων της Εταιρείας, την 31/12/2023, ανήλθε στο ποσό των € 159.547 χιλ. έναντι € 166.571 χιλ. το προηγούμενο έτος. Τα Ίδια Κεφάλαια μειώθηκαν σε € 8.296 χιλ. το 2023 έναντι € 9.682 χιλ. το προηγούμενο έτος, ως αποτέλεσμα της ζημιάς ύψους € 1.394 της χρήσης που έληξε την 31/12/2023. Κατά την 31/12/2023, το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας ήταν μικρότερο από το ½ του μετοχικού κεφαλαίου όπως ορίζεται από τον νόμο 4548/2018 και δυνάμει της από 06/12/2024 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά ποσό € 8.600.000 μέσω της έκδοσης € 53.750.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας έκαστης € 0,16. Στις 10/12/2024 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) η πιστοποίηση της καταβολής του μετοχικού κεφαλαίου.

Συνολικό εισόδημα μετά από φόρους (Ζημίες)

Το συνολικό εισόδημα μετά από φόρους ανήλθε σε ζημιά ύψους € 1.394 χιλ. το 2023 έναντι ζημιάς ύψους € 13.107 χιλ. το 2022.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ

Τα οικονομικά μεγέθη που παρατίθενται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος δεν είναι συγκρίσιμα επειδή οι χρονικές διάρκειες των δύο περιόδων είναι διαφορετικές (πλήρες έτος για το 2023 και περίοδος από 25 Μαΐου 2022 έως 31 Δεκεμβρίου 2022).

Έσοδα

Τα έσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις ανήλθαν το 2023 σε € 7.840 χιλ. έναντι € 2.883 χιλ. το 2022 σημειώνοντας αύξηση 172%.

Τα λοιπά έσοδα ανήλθαν το 2023 σε € 1.519 χιλ. έναντι € 560 χιλ. το 2022.

Έξοδα

Τα έξοδα τόκων ανήλθαν το 2023 σε € 9.149 χιλ. έναντι € 2.936 χιλ. το 2022. Το ποσό του 2023 αναλύεται σε € 9.144 χιλ. ως τόκοι ομολογιακού δανείου και τα € 5 χιλ. ως λοιποί τόκοι έξοδο.

Τα λειτουργικά έξοδα ανήλθαν το 2023 σε € 1.963 χιλ. έναντι € 733 χιλ. το 2022 ενώ τα λοιπά έξοδα ανήλθαν το 2023 σε € 1.492 χιλ. έναντι € 192 χιλ.. Οι δαπάνες προσωπικού για το 2023 ανήλθαν σε € 724 χιλ. και σε € 340 χιλ. για το 2022.

Το 2023 αναγνωρίστηκαν ζημιές προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων ύψους € 1.167 χιλ. έναντι ζημιάς από προβλέψεις ύψους € 12.418 χιλ. το 2022. Επίσης, στη χρήση 2023 αναγνωρίστηκε ζημιά διαγραφών πελατών ύψους € 1.023 χιλ. ενώ δεν υφίσταντο αντίστοιχες ζημιές στο 2022.

Οι ζημιές από εκτίμηση ακινήτων και αποθεμάτων ανήλθαν σε € 544 χιλ. έναντι κέρδους € 21 χιλ. το 2022.

Τα κέρδη από ανάκτηση και πώληση αποθεμάτων και εξοπλισμού ανήλθαν στο 2023 σε € 1.170 και σε € 49 χιλ. στο 2022.

Οι ζημιές χρήσης ανήλθαν σε € 1.394 χιλ. το 2023 έναντι ζημιών € 13.101 χιλ. το 2022.

Οικονομικοί Δείκτες

Ακολουθούν οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας ώστε να παρέχουν πληρέστερη πληροφόρηση για τη χρήση που έκλεισε:

Δείκτης	Περιγραφή	31/12/2023		31/12/2022	
Δείκτης ρευστότητας	Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (μετά από προβλέψεις)	152.550	95,61%	167.229	100,39%
	Σύνολο υποχρεώσεων	159.547		166.571	
Δείκτης Οικονομικής Διάρθρωσης	Ίδια κεφάλαια	8.296	4,94%	9.682	5,49%
	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	167.843		176.253	
Δείκτης Αποδοτικότητα	Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	(1.068)	(12,87%)	(12.766)	(131,86%)
	Ίδια κεφάλαια	8.296		9.682	

Επιπλέον παρουσιάζονται οι κάτωθι χρήσιμες πληροφορίες:

(α) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

Την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε € 19,2 εκατ. διαιρούμενο σε 120.299.675 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,16 εκάστη. Την 31 Δεκεμβρίου 2022, μοναδική μέτοχος ήταν η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία (εφεξής «Τράπεζα Πειραιώς»).

Στις 30/8/2023 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας από την Τράπεζα Πειραιώς προς την Hellas Capital Leasing ενώ οι ομολογίες μεταβιβάστηκαν από την Τράπεζα Πειραιώς προς τον νέο ομολογιούχο, μητρική εταιρία της Hellas Capital Leasing. Η νέα μέτοχος είναι η «Hellas Capital Leasing Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Χρηματοδοτικών μισθώσεων» η οποία κατέχει πλέον το 100% των μετοχών της Εταιρείας.

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

(β) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας.

Υφίσταται ενέχυρο πρώτης τάξης επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας καθότι η τελευταία είναι αντισυμβαλλόμενο μέρος σε δανειακή σύμβαση της Pearse Issuer DAC (μητρική της Hellas Capital Leasing) με την Τράπεζα Πειραιώς.

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

Μοναδική μέτοχος ήταν η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία, με ποσοστό 100% για τη περίοδο που τελείωσε 31 Δεκεμβρίου 2022. Στις 30/8/2023 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας από την Τράπεζα Πειραιώς προς την Hellas Capital Leasing ενώ οι ομολογίες μεταβιβάστηκαν από την Τράπεζα Πειραιώς προς τον νέο ομολογιούχο, μητρική εταιρία της Hellas Capital Leasing. Η νέα μέτοχος είναι η «Hellas Capital Leasing Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Χρηματοδοτικών μισθώσεων» η οποία κατέχει την 31/12/2023 το 100% των μετοχών της Εταιρείας.

(δ) Κάτοχοι μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

Δεν υπάρχουν μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

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

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

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

Δεν υπάρχουν συμφωνίες μετόχων.

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

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

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

Δεν υφίσταται.

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

Δεν υφίστανται.

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

Δεν υφίστανται.

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

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός από τα επενδυτικά ακίνητα.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Κατά την 31.12.2023, το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας ήταν μικρότερο από το 1/2 του μετοχικού κεφαλαίου και δεν καλύπτεται το ελάχιστο ύψος Καθαρής Θέσης σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ΤτΕ. Δυνάμει της από 06.12.2024 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά ποσό € 8.600.000, ικανοποιώντας τα ανωτέρω, με αποτέλεσμα να μην αντιμετωπίζει περαιτέρω κίνδυνο πέραν του πιστωτικού κινδύνου από χρηματοδοτικές μισθώσεις, του κινδύνου επιτοκίου του ομολογιακού της δανείου και των αξιών των ακινήτων.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (επιτόκια), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το μεγαλύτερο μέρος των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας αφορά σε απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις, αποθέματα και επενδυτικά ακίνητα, ενώ των υποχρεώσεων αφορά στην έκδοση ομολογιακών δανείων από την Τράπεζα Πειραιώς κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και την συνδεδεμένη εταιρεία Pearse Issuer Designated Activity Company (νέος ομολογιούχος) κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 μετά την ολοκλήρωση μεταβίβασης των μετοχών τον Αύγουστο του 2023 και την ανάληψη του ομολογιακού δάνειου από τον νέο ομολογιούχο.

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

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

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

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

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

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αφορούν σε ομολογιακά δάνεια. Το σύνολο του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας αφορά χρηματοδοτικές μισθώσεις με κυμαινόμενα επιτόκια, κυρίως επιτόκια Euribor μηνός και τριμήνου και σε συνδυασμό με το κυμαινόμενο επιτόκιο του ομολογιακού δανείου (μέχρι 29/12/2023 Euribor μηνός τριμήνου και ετησίως ακολούθως), περιορίζεται σε κάποιο βαθμό ο επιτοκιακός κίνδυνος.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα και συνεπώς σχεδόν όλες οι συναλλαγές της διεξάγεται σε Ευρώ. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δεν συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

Η Εταιρεία αναλαμβάνει την έκθεση στους κινδύνους από τις μεταβολές των συναλλαγματικών ισοτιμιών που επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμιακές ροές. Υφίστανται 2 πελάτες όπου η απαίτηση από χρηματοδοτικές μισθώσεις είναι σε CHF. Για το 2023, οι καθαρές συναλλαγματικές διαφορές είναι πιστωτικές ύψους € 698 χιλ.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές και διαχειρίζεται τη ρευστότητά της σε καθημερινή βάση. Με τη στήριξη της μητρικής της εταιρείας Hellas Capital Leasing, διασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα ούτως ώστε να είναι σε θέση να ανταποκρίνεται στις υποχρεώσεις της.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν διατηρεί υποκαταστήματα.

ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

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

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

Το προσωπικό της Εταιρείας στις 31/12/2023 ανερχόταν σε 17 εργαζομένους και στις 31/12/2022 ανερχόταν σε 19. Οι σχέσεις της Διοίκησης με το προσωπικό είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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

Δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Δεν υπάρχουν.

Απόκτηση Ιδίων Μετοχών

Δεν υπάρχουν.

Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων

Δεν υπάρχουν.

Στόχοι και πολιτικές της εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του χρηματοοικονομικού κινδύνου.

Γίνεται αναφορά στη σημείωση 3.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Η εταιρεία Hellas Capital Leasing Μονοπρόσωπη Α.Ε. (Hellas Capital Leasing) είναι η μητρική της Εταιρείας και κατέχει από την 30.08.2023 και κατά την 31.12.2023 το 100% των μετοχών της Εταιρείας. Η εταιρεία ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. κατείχε το 100% (προηγούμενη μητρική εταιρεία) της Εταιρείας μέχρι και την 30.08.2023, και άρα κατά την ημερομηνία αναφοράς 31.12.2022.

Συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται:

- α) Τα Μέλη του Δ.Σ. και πρόσωπα που κατέχουν κύριες Διοικητικές θέσεις.
- β) Κατά την 31.12.2022 και μέχρι την 30.08.2023, η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. ως ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας, η PIRAEUS FINANCIAL HOLDINGS η οποία ασκεί έλεγχο στην Τράπεζα Πειραιώς και οι εταιρείες οι οποίες τελούν υπό τον έλεγχο της Τράπεζας Πειραιώς.
- γ) Από την 30.08.2023 και την 31.12.2023, η εταιρεία Hellas Capital Leasing είναι η μητρική της Εταιρείας και η Pearse Issuer Designated Activity Company ως μητρική της Hellas Capital Leasing

Όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της. Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη επεξηγούνται στη σημείωση 26 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Προοπτικές για το 2024 και 2025

Η Εταιρεία για το 2024 και το 2025 έχει εστιάσει το ενδιαφέρον της στην διαχείριση του ήδη υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της μέσω ρυθμίσεων υφιστάμενων ανοιγμάτων, ανάκτηση και εν συνεχεία πώληση των εξασφαλίσεων.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Στις 25 Ιουλίου 2024, το Διοικητικό Συμβούλιο ανασυντάχθηκε ως εξής:

ΜΙΧΑΗΛ ΠΑΠΠΑΡΗΣ	Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου (Δ.Σ.), Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
ΠΟΛΙΤΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Διευθύνων Σύμβουλος
ΤΣΙΓΑΡΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΜΟΙΡΑΓΙΑ	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
ΒΑΣΙΛΑΤΟΣ ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Στις 10 Δεκεμβρίου 2024, μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, το Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε σε σώμα ως έχει μέχρι σήμερα:

ΜΙΧΑΗΛ ΠΑΠΠΑΡΗΣ	Πρόεδρος Δ.Σ. Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
ΠΟΛΙΤΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Διευθύνων Σύμβουλος
ΤΣΙΓΑΡΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΜΟΙΡΑΓΙΑ	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
ΒΑΣΙΛΑΤΟΣ ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΣΙΦΝΙΩΤΟΥ	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Η θητεία του διοικητικού συμβουλίου λήγει στις 30/08/2028.

Την 1/08/2024 αποφασίσθηκε η μεταφορά των γραφείων της έδρας της Εταιρείας από την οδό Πανεπιστημίου 39 στην οδό Φιλελλήνων 1 και Όθωνος. Έχει αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 162424101000 και ο διακριτικός της τίτλος είναι SUNSHINE LEASES Μ.Α.Ε..

Περαιτέρω, δυνάμει της από 06.12.2024 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά ποσό € 8.600.000 μέσω της έκδοσης € 53.750.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας έκαστης € 0,16.

Επίσης, μέσα στη χρήση 2024, διενεργήθηκαν αποπληρωμές ομολογιών ύψους € 46.257 χιλ. και νέες εκδόσεις ομολογιών ύψους € 6.410 χιλ.. Μέσα στη χρήση 2025, διενεργήθηκαν αποπληρωμές ομολογιών ύψους € 5.451 χιλ.

Εκτός των ανωτέρω, δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού τα οποία θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά την παρούσα οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Αθήνα, 28/05/2025

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΜΙΧΑΗΛ ΠΑΠΠΑΡΗΣ

ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΠΟΛΙΤΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΣΤΙΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	ΣΗΜ.	1/1- 31/12/2023	25/5/2022 - 31/12/2022
Έσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	5	7.840	2.883
Έξοδα τόκων	6	(9.149)	(2.936)
Καθαρά έσοδα / (έξοδα) τόκων		(1.309)	(53)
Λειτουργικά έξοδα	8	(1.963)	(733)
Λοιπά έξοδα	9	(1.492)	(192)
Λοιπά έσοδα	7	1.519	560
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων, απομειώσεων και αποτελέσματος από πωλήσεις / επανεκτιμήσεις ακινήτων		(3.245)	(418)
Ζημιές από προβλέψεις και από διαγραφή πελατών	11	(2.190)	(12.418)
Κέρδη από τροποποίηση όρων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	21	3.741	-
Κέρδη / (Ζημιές) από εκτίμηση αξίας επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων	12	(544)	21
Κέρδη / (Ζημιές) από ανάκτηση και πώληση επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων	13	1.170	49
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		(1.068)	(12.766)
Φόρος εισοδήματος	10	(326)	(341)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		(1.394)	(13.107)
Αναλογιστικά Κέρδη καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	22	8	6
Συνολικό εισόδημα μετά από φόρους		(1.386)	(13.101)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	ΣΗΜ.	31/12/2023	31/12/2022
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	14	6.289	1.184
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	15	152.550	167.229
Πάγια περιουσιακά στοιχεία		8	-
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	16	22	157
Επενδυτικά ακίνητα	17	1.780	1.071
Αποθέματα	18	7.120	6.019
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	19	74	593
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		167.843	176.253
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	21	158.813	165.717
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	680	353
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	10	26	341
Υποχρεώσεις μισθώσεων	23	21	149
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	22	7	11
Σύνολο Υποχρεώσεων		159.547	166.571
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	24	19.248	19.248
Αποθεματικά	25	14	6
Ζημιές εις νέον		(10.966)	(9.572)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		8.296	9.682
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ & ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		167.843	176.253

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	<u>Μετοχικό Κεφάλαιο</u>	<u>Αποθεματικό ΔΛΠ 19</u>	<u>Ζημιές εις Νέο</u>	<u>Σύνολο</u>
Ίδια Κεφάλαια την 25 Μαΐου 2022	-	-	3.535	3.535
Εισφορά κεφαλαίου από απόσχιση	19.248	-	-	19.248
Ζημιές χρήσης 2022	-	-	(13.107)	(13.107)
Αναλογιστικές ζημιές καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	-	6	-	6
Ίδια Κεφάλαια την 31η Δεκεμβρίου 2022	19.248	6	(9.572)	9.682
Αναλογιστικές ζημιές καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (σημ. 22)	-	8	-	8
Ζημιές χρήσης 2023	-	-	(1.394)	(1.394)
Ίδια Κεφάλαια την 31η Δεκεμβρίου 2023	19.248	14	(10.966)	8.296

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	ΣΗΜ.	1/1-31/12/2023	25/5/2022 - 31/12/2022
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		(1.068)	(12.766)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Ζημιές από προβλέψεις και από διαγραφή πελατών	11	2.190	12.418
(Κέρδη) / Ζημιές από εκτίμηση αξίας επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων	12	544	(21)
(Κέρδη) / Ζημιές από ανάκτηση και πώληση επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων	13	(1.170)	(49)
Κέρδη από τροποποίηση όρων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	21	(3.741)	-
Τόκους έσοδα περιόδου	5	(7.840)	(2.883)
Τόκους έξοδα περιόδου	6	9.149	2.936
Αποσβέσεις περιόδου	16	36	31
Προβλέψεις για παροχές προσωπικού	22	4	3
Λοιπές προσαρμογές		13	-
Μερικό σύνολο		(1.883)	(331)
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		8.292	9.161
(Αύξηση) / Μείωση λοιπών απαιτήσεων	19	519	-
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		327	197
Πληρωμές για αποζημίωση προσωπικού	22	-	(31)
		7.255	8.996
Πλέον/(μείον):			
Πιστωτικοί τόκοι που εισπράχθηκαν	5	7.840	2.883
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	21	(6.014)	(2.133)
Πληρωμές φόρων		(670)	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		8.411	9.746
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά πάγιων περιουσιακών στοιχείων		(8)	-
Εισπράξεις από πωλήσεις ακινήτων στα αποθέματα		2.885	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		2.877	-
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εξοφλήσεις δανείων	21	(6.135)	(8.519)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις	23	(47)	(43)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(6.182)	(8.562)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)		5.105	1.184
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		1.184	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου		6.289	1.184

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 55 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

Η SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Εταιρεία») ιδρύθηκε στις 25 Μαΐου το 2022, η οποία προήλθε από την Κοινή Διάσπαση των ανωνύμων εταιρειών με τις επωνυμίες: (Α) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING» και με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 007480501000 (η «Διασπώμενη Α»), (Β) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL LEASING ΜΑΕ» και με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 003877401000 (η «Διασπώμενη Β») και (Γ) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES» και με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 002428701000 (η «Διασπώμενη Γ»), με απορρόφηση και με σύσταση νέων εταιρειών, ήτοι με μεταβίβαση από εκάστη Διασπώμενη επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της προς την υφιστάμενη ανώνυμη τραπεζική εταιρεία με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία» τον διακριτικό τίτλο «Τράπεζα Πειραιώς» και με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 157660660000 (η «Επωφελούμενη με Απορρόφηση») και με μεταβίβαση από εκάστη Διασπώμενη επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων αυτής προς εκάστη εκ των τριών νέων, για τον σκοπό αυτό συνιστομένων ανωνύμων εταιρειών, ήτοι τις «Επωφελούμενες με Σύσταση» με τις επωνυμίες: 1) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΜΑΕ» (η «Επωφελούμενη Α με Σύσταση»), 2) «SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «SUNSHINE LEASES ΜΑΕ» (η «Επωφελούμενη Β με Σύσταση») και 3) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY».

Την 31 Δεκεμβρίου 2022, μοναδική μέτοχος της Εταιρείας ήταν η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία. Την 21 Δεκεμβρίου 2022, η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. υπέγραψε με την Hellas Capital Leasing Μονοπρόσωπη Ανώνυμη εταιρεία Χρηματοδοτικών Μισθώσεων, εφεξής «Hellas Capital Leasing», συμφωνία εξαγοράς για το 100% των μετοχών της Εταιρείας που περιλαμβάνει χαρτοφυλάκιο μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων από χρηματοδοτικές μισθώσεις μικτής λογιστικής αξίας περίπου €0,5 δις. Το αρχικό τίμημα εξαγοράς των μετοχών ορίστηκε στο ποσό ύψους € 19,25 εκατομ.. Η συναλλαγή έλαβε τις απαραίτητες εγκρίσεις από την Τράπεζα της Ελλάδος στις 28/7/2023 και ολοκληρώθηκε η απόκτηση του 100% των μετοχών της Sunshine Leases M.A.E. με ημερομηνία 30/08/2023. Στις 30/8/2023 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας από την Τράπεζα Πειραιώς προς την Hellas Capital Leasing ενώ οι ομολογίες μεταβιβάστηκαν από την Τράπεζα Πειραιώς προς τον νέο ομολογιούχο Pearse Issuer Designated Activity Company, μητρική εταιρία της Hellas Capital Leasing. Στις 7/9/2023 ανακοινώθηκε στο ΓΕΜΗ η νέα μέτοχος της εταιρείας Hellas Capital Leasing Μονοπρόσωπη Ανώνυμη εταιρεία Χρηματοδοτικών μισθώσεων η οποία κατέχει πλέον το 100% των μετοχών της εταιρείας.

Η Εταιρεία είχε έδρα τον Δήμο του Αμαρουσίου και τα γραφεία της βρίσκονταν επί της οδού Βασ. Σοφίας 1. Μαρούσι. Στις 25/09/2023 μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου η διεύθυνση των γραφείων της Εταιρείας ορίστηκε στην οδό Πανεπιστημίου 39, του Δήμου Αθηναίων. Την 1/08/2024 αποφασίσθηκε η μεταφορά των γραφείων της έδρας της Εταιρείας από την οδό Πανεπιστημίου 39 στην οδό Φιλελλήνων 1 και Όθωνος. Έχει αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 162424101000 και ο διακριτικός της τίτλος είναι SUNSHINE LEASES M.A.E..

Η διάρκεια της Εταιρείας έχει ορισθεί στα 99 έτη και έχει ως σκοπό την παροχή υπηρεσιών χρηματοδοτικής μισθώσεως σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1665/1986 περί συμβάσεων χρηματοδοτικής μισθώσεως. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι www.sunshineleases.gr.

Η Εταιρεία έχει ως σκοπό, τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, τη διενέργεια χρηματοδοτικών μισθώσεων, τη διενέργεια λειτουργικών μισθώσεων, καθώς και την άσκηση κάθε συναφούς δραστηριότητας σε σχέση με την παροχή υπηρεσιών λειτουργικής μίσθωσης, τη διενέργεια κάθε είδους μισθώσεων, εμπορικών και αστικών, υπεκμισθώσεων, υπομισθώσεων, την παραχώρηση της χρήσης και την εν γένει εκμετάλλευση με οποιονδήποτε τρόπο κάθε είδους οχημάτων, κινητών πραγμάτων, ακινήτων και πάσης φύσης αγαθών. Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 28/05/2025 και υπόκεινται στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Από τις 6 Οκτωβρίου 2022 και μέχρι τις 30 Αυγούστου 2023, το Διοικητικό Συμβούλιο απαρτιζόταν από:

ΒΛΑΧΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	Πρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου
ΠΟΥΛΙΑΝΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	Διευθ. Σύμβουλος
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΠΑΣΧΑΛΗΣ	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου
ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΜΠΑΡΔΗΣ	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου
ΕΥΣΤΡΑΤΙΟΣ ΑΝΔΡΙΑΝΗΣ	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου
ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΚΑΤΡΑΟΥΡΑΣ	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου
ΖΩΗ ΤΑΧΤΣΗ	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου
ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ ΜΠΑΧΑΡΟΠΟΥΛΟΣ	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Στις 30 Αυγούστου 2023, μετά την ολοκλήρωση της μεταβίβασης των μετοχών, το Διοικητικό Συμβούλιο ανασυντάχθηκε στη μορφή:

ΜΙΧΑΗΛ ΠΑΠΠΑΡΗΣ	Πρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΑΤΣΩΡΧΗΣ	Διευθ. Σύμβουλος
ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΟΦΟΚΛΕΟΥΣ	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΖΟΥΜΠΡΟΥΛΗΣ	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΟΛΙΤΗΣ	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου
ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΒΑΣΙΛΑΤΟΣ	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Στις 25 Ιουλίου 2024, το Διοικητικό Συμβούλιο ανασυντάχθηκε ως εξής:

ΜΙΧΑΗΛ ΠΑΠΠΑΡΗΣ	Πρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου, Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
ΠΟΛΙΤΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Διευθύνων Σύμβουλος
ΤΣΙΓΑΡΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΜΟΙΡΑΓΙΑ	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
ΒΑΣΙΛΑΤΟΣ ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Στις 10 Δεκεμβρίου 2024, μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, το Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε σε σώμα ως έχει μέχρι σήμερα:

ΜΙΧΑΗΛ ΠΑΠΠΑΡΗΣ	Πρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου, Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
ΠΟΛΙΤΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Διευθύνων Σύμβουλος
ΤΣΙΓΑΡΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΜΟΙΡΑΓΙΑ	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
ΒΑΣΙΛΑΤΟΣ ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΣΙΦΝΙΩΤΟΥ	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Η θητεία του διοικητικού συμβουλίου λήγει στις 30/08/2028.

2. Πλαίσιο κατάρτισης και βάση παρουσίασης

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του ομίλου Hellas Capital Leasing.

Οι παρακάτω λογιστικές αρχές και πολιτικές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2023 και 2022, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά. Δεν υπάρχουν πρότυπα που να έχουν εφαρμοστεί πριν την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους.

Τα οικονομικά μεγέθη που παρατίθενται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος δεν είναι συγκρίσιμα επειδή οι χρονικές διάρκειες των δύο περιόδων είναι διαφορετικές (πλήρες έτος για το 2023 και περίοδος από 25 Μαΐου 2022 έως 31 Δεκεμβρίου 2022).

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός από τα επενδυτικά ακίνητα τα οποία επιμετρώνται με την μέθοδο της εύλογης αξίας.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί από την διοίκηση την υιοθέτηση εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες επηρεάζουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού, την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καθώς και την καταχώρηση εσόδων και εξόδων της υπό εξέταση χρήσης. Κατά συνέπεια, τα πραγματικά αποτελέσματα πιθανόν να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές, παρά το γεγονός ότι αυτές βασίζονται στη βέλτιστη γνώση της Διοίκησης σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 4.

2.2. Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Μακροοικονομικό περιβάλλον

Η τρέχουσα γεωπολιτική κρίση στην Ουκρανία, σε συνδυασμό με τις οικονομικές κυρώσεις που έχουν επιβληθεί στη Ρωσία από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής και πολλές άλλες χώρες έχουν δημιουργήσει συνθήκες αβεβαιότητας στο οικονομικό περιβάλλον σε ευρωπαϊκό και παγκόσμιο επίπεδο. Με την έναρξη του πολέμου εντός του Οκτωβρίου 2023 στα σύνορα του Ισραήλ, τις κλιμακούμενες το τελευταίο χρονικό διάστημα επιθέσεις σε εμπορικά πλοία στην Ερυθρά Θάλασσα και την ενδεχόμενη επέκταση των εχθροπραξιών στην ευρύτερη περιοχή της Μέσης Ανατολής, εγείρονται ανησυχίες για επιμήκυνση της ενεργειακής κρίσης στην Ευρώπη.

Όσον αφορά τις εξελίξεις στην Ουκρανία και την Μέση Ανατολή, η Εταιρεία δεν διαθέτει σχετική εμπορική παρουσία στη Ρωσία, την Ουκρανία ή την Μέση Ανατολή, ούτε έχει σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη από αυτές τις χώρες, με αποτέλεσμα να μην προκύπτει επίδραση στις δραστηριότητές της. Επίσης, σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει.

Το 2023 η αναπτυξιακή δυναμική της παγκόσμιας οικονομίας υποχώρησε, λόγω της επιβράδυνσης που κατέγραψαν οι προηγμένες οικονομίες, παρότι οι ρυθμοί ανάπτυξης των αναδυόμενων και αναπτυσσόμενων οικονομιών διατηρήθηκαν σε ικανοποιητικό επίπεδο. Παρότι, η παγκόσμια οικονομία φαίνεται ότι οδεύει προς ομαλή σταθεροποίηση, επιδεικνύοντας αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα στις πρόσφατες κρίσεις, οι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες παραμένουν από τις γεωπολιτικές εντάσεις που προκαλούνται καθώς και την αυξημένη πολιτική και οικονομική αβεβαιότητα που πηγάζει από τη διεθνή εξωτερική και εμπορική πολιτική της νέας κυβέρνησης των Ηνωμένων Πολιτειών.

Στη διάρκεια του 2023 ο γενικός πληθωρισμός στην ευρωζώνη υποχώρησε σημαντικά. Οι αυξήσεις των βασικών επιτοκίων, ήδη από το 2022, συνέβαλαν στη διαμόρφωση περιοριστικών χρηματοπιστωτικών και νομισματικών συνθηκών στη ζώνη του ευρώ καθ' όλη τη διάρκεια του 2023. Ωστόσο, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) αποφάσισε μειώσεις επιτοκίων από τον Ιούνιο 2024 έως τον Μάιο 2025, μειώνοντας το επιτόκιο διευκόλυνσης αποδοχής καταθέσεων κατά 175 μονάδες βάσης συνολικά.

Στο εν λόγω περιβάλλον, η ελληνική οικονομία στη διάρκεια του 2023 αναπτύχθηκε με επιβραδυνόμενο αλλά ικανοποιητικό ρυθμό, σημαντικά υψηλότερο από τον αντίστοιχο της ευρωζώνης, καταγράφοντας ρυθμό μεγέθυνσης ύψους 2% (από 5,6% το 2022) στη μεγέθυνση της οικονομίας λόγω της θετικής συμβολής των εξαγωγών, της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων. Η σημαντικότερη εξέλιξη το 2023, που επιδρά θετικά στις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας, ήταν χωρίς αμφιβολία η ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας, αποτέλεσμα των σταθερά βελτιούμενων δημοσιονομικών επιδόσεων και της εδραίωσης της εμπιστοσύνης των διεθνών επενδυτών, γεγονός που επιβεβαιώθηκε και με την επενδυτική βαθμίδα από τον πέμπτο οίκο, τη Moody's, τον Μάρτιο του 2025.

Η ελληνική οικονομία συνέχισε να αναπτύσσεται και το 2024, με υψηλότερο ρυθμό έναντι του 2023 και πολύ πάνω από το μέσο όρο της ευρωζώνης. Σύμφωνα με τις τελευταίες εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, η ελληνική οικονομία αναπτύχθηκε περίπου με ρυθμό 2,3% το 2024 και θα συνεχίσει αναπτύσσεται με αντίστοιχο ρυθμό στο 2025. Η κατανάλωση και ιδιαίτερα οι επενδύσεις θα αποτελούν βασικές κινητήριες δυνάμεις της ανάπτυξης ενώ ο τομέας του τουρισμού παρουσιάζει και εφέτος θετικές προοπτικές, παρά τη συνεχιζόμενη αβεβαιότητα.

Η εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις και αξιολογεί τις ενδεχόμενες επιπτώσεις. Δεν αναμένονται δυσμενείς επιπτώσεις στην δραστηριότητά της, τόσο άμεσα γιατί δεν έχει απευθείας συναλλαγές με την Ουκρανία ή τη Μέση Ανατολή, όσο και έμμεσα καθώς η δραστηριότητά της δεν είναι στους άμεσα πληττόμενους κλάδους.

Κατά την 31.12.2023, το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας ήταν μικρότερο από το 1/2 του μετοχικού κεφαλαίου όπως ορίζεται από τον νόμο 4548/2018 και δυνάμει της από 06.12.2024 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά ποσό € 8.600.000 μέσω της έκδοσης € 53.750.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας έκαστης € 0,16. Στις 10.12.2024 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) η πιστοποίηση της καταβολής του μετοχικού κεφαλαίου. Κατόπιν αυτού, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 27.847.948 διαιρούμενο σε 174.049.675 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,16 έκαστη.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, αναγνωρίζοντας τους γεωπολιτικούς, μακροοικονομικούς και χρηματοοικονομικούς κινδύνους στην οικονομία και λαμβάνοντας υπόψη τους ανωτέρω παράγοντες σχετικά με τις προοπτικές ανάπτυξης στην Ελλάδα, την ικανότητα της Εταιρείας για την διαχείριση του ενεργητικού, την επάρκεια κεφαλαίων μετά την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου καθώς και την ικανοποιητική ρευστότητάς της, έκρινε ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

2.3. Στρογγυλοποιήσεις

Όλα τα ποσά που εμφανίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τις σημειώσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί στην πλησιέστερη νομισματική μονάδα εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

2.4. Νέα Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Οι λογιστικές αρχές και οι υπολογισμοί βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022, και έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται, πλην των κάτωθι αναφερόμενων τροποποιήσεων, οι οποίες υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία κατά την 1 Ιανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις και ερμηνείες που εφαρμόστηκαν για πρώτη φορά κατά το 2023 δεν είχαν σημαντικές επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023, εκτός αν αναφέρεται κάτι διαφορετικό:

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.
- **ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.
- **ΔΛΠ 12 Αναβαλλόμενη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης.
- **ΔΛΠ 12 Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα II (τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση από τη λογιστικοποίηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από τη διεθνή φορολογική μεταρρύθμιση του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ). Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Η προσωρινή εξαίρεση ισχύει άμεσα και αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ οι στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, θα ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

Τα νέα ΔΠΧΑ και οι τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ που υιοθετήθηκαν δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας.

Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και δεν έχουν υιοθετηθεί νωρίτερα

Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παρακάτω στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις. Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση έχουν ως ακολούθως:

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (τροποποιήσεις):** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής, και θα πρέπει να εφαρμοστούν αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις):** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής. Η Εταιρεία δεν έχει συναλλαγές στο πεδίο εφαρμογής της εν λόγω τροποποίησης.
- **ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις):** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμφωνίες χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας (τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Εταιρεία δεν έχει συναλλαγές στο πεδίο εφαρμογής της εν λόγω τροποποίησης.

Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση έχουν ως ακολούθως:

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις).** Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων, οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.
- **ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος – Γνωστοποιήσεις.** Το πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.
- **ΔΠΧΑ 18 – Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις:** Στις 9 Απριλίου 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 18 – Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 – Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027. Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης, συμπεριλαμβανομένων καθορισμένων συνόλων και μερικών συνόλων. Απαιτεί επίσης τη γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και διαχωρισμό των οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το πρότυπο δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.
- **Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) – Τόμος 11.** Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς – Τόμος 11 οι οποίες τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.

Ουσιώδεις Λογιστικές Πολιτικές

2.5. Συναλλαγματικές μετατροπές

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

Οι συναλλαγές που είναι εκφρασμένες σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε Ευρώ με την συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Τα νομισματικά στοιχεία του ισολογισμού σε άλλα νομίσματα έχουν αποτιμηθεί βάσει της ισχύουσας ισοτιμίας κατά την ημερομηνία συντάξεως του ισολογισμού. Κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, τα νομισματικά περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις ή απαιτήσεις είναι εκφρασμένες σε Ευρώ. Τα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τις αποτιμήσεις αυτές περιλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος

2.6. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

2.7. Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα αναγνωρίζονται στο βαθμό που το οικονομικό όφελος αναμένεται να εισρεύσει στην Εταιρεία και το ύψος τους μπορεί αξιόπιστα να μετρηθεί.

Έσοδα / έξοδα τόκων

Έσοδα και έξοδα τόκων αφορούν όλα τα τοκοφόρα στοιχεία του Ισολογισμού και αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση, χρησιμοποιώντας το πραγματικό επιτόκιο, δηλαδή το επιτόκιο που προεξοφλεί ακριβώς τις αναμενόμενες μελλοντικές εισπράξεις ή πληρωμές κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής ενός χρηματοπιστωτικού μέσου, ή μέχρι την επόμενη ημερομηνία αναπροσαρμογής του επιτοκίου του, ώστε η αξία προεξόφλησης να ισούται με τη λογιστική του αξία, συμπεριλαμβανομένων και τυχόν εσόδων/εξόδων συναλλαγών, που έχουν εισπραχθεί/πληρωθεί.

Τα έσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις υπολογίζονται με βάση το πραγματικό επιτόκιο της μίσθωσης, το οποίο εφαρμόζεται επί του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου.

Λοιπά έσοδα

Τα λοιπά έσοδα αφορούν κατά κύριο λόγο από πιστωτικές συναλλαγματικές διαφορές, μισθώματα από επενδυτικά ακίνητα (αναγνωρίζονται με βάση το ΔΠΧΑ 16), και λοιπά διαχειριστικά έσοδα (επανατιμολογήσεις εξόδων).

2.8. Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών

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

Οι απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών περιλαμβάνουν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού τα οποία επιμετρούνται στο αποσβέσιμο κόστος καθώς πληρούνται ταυτόχρονα οι παρακάτω προϋποθέσεις:

- α) το χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος επιτυγχάνεται με την είσπραξη συμβατικών ροών και
- β) οι συμβατικοί όροι που διέπουν το χρηματοοικονομικό στοιχείο δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες χρηματοροές που συνίσταται αποκλειστικά σε πληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου (solely payments of principal and interest – SPPI).

Η αξιολόγηση του επιχειρηματικού μοντέλου καθορίζει τον τρόπο με τον οποίο η Εταιρεία διαχειρίζεται μια ομάδα στοιχείων του ενεργητικού για να δημιουργήσει ταμειακές ροές. Η αξιολόγηση αυτή πραγματοποιείται βάσει σεναρίων τα οποία η Εταιρεία ευλόγως αναμένει να πραγματοποιηθούν και βασίζεται σε όλες τις σχετικές και αντικειμενικές πληροφορίες που είναι διαθέσιμες κατά το χρόνο αξιολόγησης των επιχειρηματικών μοντέλων.

Μετά την αρχική αναγνώριση, το χρεωστικό χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο επιμετράται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου για την κατανομή και αναγνώριση των εσόδων από τόκους στο κονδύλι «Εσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις» της κατάστασης συνολικού εισοδήματος κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το αποσβεσμένο κόστος είναι το ποσό στο οποίο επιμετράται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο κατά την αρχική αναγνώριση, μείον τυχόν αποπληρωμές κεφαλαίου, συν ή μείον τη σωρευμένη απόσβεση τυχόν διαφοράς ανάμεσα στο εν λόγω αρχικό ποσό και το αντίστοιχο ποσό στη λήξη, με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (effective interest rate), αναπροσαρμοσμένο για τυχόν προβλέψεις απομείωσης.

Προβλέψεις Απομείωσης- Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ΑΠΖ) βάσει Δ.Π.Χ.Α. 9

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

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

Για τις απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων:

- α) στις οποίες υφίσταται σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική τους αναγνώριση (Στάδιο 2),
 - β) οι οποίες είναι απομειωμένης πιστωτικής αξίας (Στάδιο 3) και
 - γ) οι οποίες είναι αποκτημένες ή δημιουργημένες απομειωμένης πιστωτικής αξίας (purchased or originated credit-impaired-‘POCI’),
- θα αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες ζημιές, όπως αυτές προκύπτουν καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης.

Η κατηγοριοποίηση των σταδίων παρουσιάζεται κατωτέρω:

Στάδιο 1 – Όταν δεν έχει σημειωθεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης, αναγνωρίζεται ένα ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου. Στο στάδιο περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις οι οποίες δεν έχουν καθυστέρηση μεγαλύτερη των 30 ημερών.

Στάδιο 2 – Όταν σε μια χρηματοδοτική μίσθωση επέλθει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου μετά την αρχική της αναγνώριση, αλλά δε θεωρείται ότι βρίσκεται σε κατάσταση αθέτησης, περιλαμβάνεται στο Στάδιο 2. Εδώ περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις οι οποίες έχουν καθυστέρηση μεταξύ 30-90 μέρες ή καθυστέρηση λιγότερο των 30 ημερών αλλά ταυτόχρονα στο παρελθόν είχαν καθυστέρηση πάνω από 30 μέρες τουλάχιστον μια φορά ή τέλος έχουν καθυστέρηση κάτω των 30 ημερών αλλά έχουν αναδιαρθρωθεί τους τελευταίους 24 μήνες.

Στάδιο 3 – Σε αυτό το Στάδιο περιλαμβάνονται οι χρηματοδοτικές μισθώσεις που θεωρούνται ότι έχουν υποστεί γεγονός αθέτησης. Περιλαμβάνονται απαιτήσεις με καθυστέρηση άνω των 90 ημερών, χρηματοδοτικές μισθώσεις οι οποίες έχουν καταγγελλθεί ή τέλος μισθώσεις οι οποίες μπορεί να είναι κάτω των

90 ημερών όμως για τον πελάτη ισχύουν ένα ή περισσότερα γεγονότα που έχουν αρνητική επίπτωση στις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές.

POCI – περιλαμβάνονται οι αποκτημένες ή δημιουργημένες χρηματοδοτικές μισθώσεις απομειωμένης πιστωτικής αξίας οι οποίες, όταν ταξινομηθούν ως POCI, πρέπει να παραμείνουν ως POCI μέχρι να αποχαρακτηριστούν.

Εκτιμήσεις μελλοντικών οικονομικών συνθηκών

Οι πληροφορίες σχετικά με το μέλλον (Forward Looking Information - FLI) ενσωματώνονται στην επιμέτρηση των ΑΠΖ για χρηματοδοτικές μισθώσεις που αξιολογούνται συλλογικά, μέσω των μοντέλων που λαμβάνουν υπόψη την πιθανότητα αθέτησης (probability of default-PD) και την εκτιμώμενη αναμενόμενη ζημία κατά τη στιγμή της αθετήσεως (loss given default - LGD). Οι αναμενόμενες ανακτήσεις (μέσω ταμειακών ροών ή ρευστοποίησης των εξασφαλίσεων) που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό ΑΠΖ των χρηματοδοτικών μισθώσεων που αξιολογούνται εξατομικευμένα, λαμβάνουν υπόψη πληροφορίες σχετικά με το μέλλον βάσει των εκτιμήσεων της Εταιρείας για την εξέλιξη των σχετικών μακροοικονομικών παραγόντων. Λόγω της φύσης του χαρτοφυλακίου και των μη εξυπηρετούμενων δανείων, η Εταιρεία αξιολογεί τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές επί των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων σε ατομική βάση (περισσότερες πληροφορίες περιγράφονται κατωτέρω).

Η βασική μακροοικονομική μεταβλητή που χρησιμοποιείται από την Εταιρεία και επηρεάζει το επίπεδο των ΑΠΖ είναι η εμπορική αξία των προσημειώσεων και των εξασφαλισμένων ακινήτων, η οποία επηρεάζει άμεσα το επίπεδο των προβλέψεων απομείωσης.

Σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία αξιολογεί κατά πόσον ο πιστωτικός κίνδυνος έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, συγκρίνοντας τον κίνδυνο αθέτησης που παρατηρείται καθ' όλη την υπολειπόμενη αναμενόμενη διάρκεια ζωής του ανοίγματος με τον αναμενόμενο κίνδυνο αθέτησης που προσδιορίστηκε κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης.

Αξιολόγηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών «ΑΠΖ» σε ατομική βάση: Για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις που αξιολογούνται για απομείωση αξίας σε ατομική βάση, η εταιρεία λαμβάνει υπόψη όλα τα διαθέσιμα αποδεικτικά στοιχεία κατά περίπτωση και η επιμέτρηση των ΑΠΖ καθορίζεται χρησιμοποιώντας την μέθοδο προεξόφλησης ταμειακών ροών. Οι αναμενόμενες ταμειακές ροές βασίζονται στις εκτιμήσεις της Διοίκησης κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αντανakλώντας λογικές και τεκμηριωμένες παραδοχές και προβλέψεις για μελλοντικές ανακτήσεις βάσει διαφόρων παραγόντων, όπως επιχειρηματικά σχέδια και διαθέσιμες ταμειακές ροές, ρευστοποίηση εξασφαλίσεων σε περιπτώσεις όπου είναι πιθανό ότι η ανάκτηση του ανεξόφλητου ποσού θα περιλαμβάνει ρευστοποίηση εξασφαλίσεων, την εύλογη αξία της εξασφάλισης την χρονική στιγμή της αναμενόμενης ρευστοποίησης, τα κόστη απόκτησης και πώλησης της εξασφάλισης κ.λπ.. Κατά την εξέταση του χαρτοφυλακίου για ενδείξεις απομείωσης εκτός από την πραγματική συναλλακτική συμπεριφορά του πελάτη λαμβάνονται υπόψη και οι αξίες των εξασφαλίσεων. Κύριες εξασφαλίσεις αποτελούν τα πάγια που αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης, αφού υπάρχει ιδιοκτησία επ' αυτών. Επίσης λαμβάνονται υπόψη προσημειώσεις ή άλλες εμπράγματα εξασφαλίσεις.

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

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

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

2.9. Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει νομική ή τεκμαιρόμενη παρούσα υποχρέωση από παρελθόντα γεγονότα, εκ των οποίων είναι πιθανόν να προκύψουν εκροές πόρων οι οποίες μπορούν να εκτιμηθούν με αξιοπιστία.

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 χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο προεξόφλησης ένα προ-φόρου επιτόκιο που αντανάκλα τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και τους συναφείς με την υποχρέωση κινδύνους. Η αύξηση της πρόβλεψης λόγω της παρόδου του χρόνου καταχωρείται σαν έξοδο από τόκους.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα εκροών πόρων είναι ελάχιστη, οπότε δεν ανακοινώνονται.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

2.10. Επενδυτικά Ακίνητα

Επενδυτικά ακίνητα θεωρούνται γήπεδα και κτίρια που κατέχονται από την Εταιρεία για εκμίσθωση και/ή κεφαλαιουχικές ανατιμήσεις, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία. Τα ακίνητα αυτά προέρχονται από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης οι οποίες καταγγέλλονται, ανακτώνται από την Εταιρεία και έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία αποβολής των μισθωτών από αυτά. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τη μέθοδο της εύλογης αξίας ως λογιστική πολιτική επιμέτρησης των επενδυτικών της ακινήτων. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος ως η εύλογη αξία κατά την ημερομηνία κτήσης τους προσανυξημένη με τα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή για την απόκτησή τους.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται ετησίως στην εύλογη αξία τους, όπως αυτή προσδιορίζεται από ανεξάρτητους, πιστοποιημένους, εξωτερικούς εκτιμητές με την εφαρμογή μεθόδου αποτίμησης η οποία είναι αποδεκτή από το Διεθνές Συμβούλιο Προτύπων Αποτίμησης (I.V.S.C.). Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του συγκεκριμένου παγίου. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αντανάκλουν εισοδήματα από τρέχουσες μισθώσεις, καθώς και παραδοχές για μελλοντικές μισθώσεις, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

Έξοδα συντηρήσεων και επισκευών των επενδύσεων σε ακίνητα, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από τη μεταβολή της εύλογης αξίας, συμπεριλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος της περιόδου στην οποία προκύπτουν, στο κονδύλι «Κέρδη / (Ζημιές) από εκτίμηση αξίας επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων».

Μεταφορές μεταξύ των πάγιων περιουσιακών στοιχείων 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 «αποθέματα» στη περίπτωση όπου παύουν να πληρούνται τα κριτήρια κατηγοριοποίησης των ακινήτων ως επενδυτικών ή για ιδία χρήση.

2.11.Αποθέματα

Ως αποθέματα καταχωρούνται τα ανακτηθέντα ακίνητα που σχετίζονται με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης οι οποίες καταγγέλθηκαν και έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία αποβολής των μισθωτών από αυτά, των οποίων η αξία αναμένεται να ανακτηθεί μέσω πώλησης.

Τα εν λόγω αποκτηθέντα πάγια στοιχεία κατέχονται προσωρινά με σκοπό την μεταγενέστερη πώλησή τους και αναγνωρίζονται στο χαμηλότερο ποσό μεταξύ του κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας, η οποία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης, στα συνήθη πλαίσια των εργασιών, μειωμένη με τα απαραίτητα κόστη για την πραγματοποίηση της πώλησης.

Στις περιπτώσεις που η Εταιρεία, στα πλαίσια της λειτουργίας της, κάνει χρήση των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων, αυτά μπορεί να μεταφερθούν στα πάγια περιουσιακά ακίνητα ή στα Επενδυτικά Ακίνητα, ανάλογα με την χρήση.

Τα κέρδη ή ζημιές από την πώληση περιλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στο κονδύλι «Κέρδη / (Ζημιές) από ανάκτηση και πώληση επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων».

Τα αποθέματα υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως καθώς και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό για το οποίο η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία τους. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στο κονδύλι «Κέρδη / (Ζημιές) από εκτίμηση αξίας επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων», όταν προκύπτουν.

2.12.Μισθώσεις

Η Εταιρεία ως μισθωτής

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

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει ένα περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος ρήσης, που αντιπροσωπεύει το δικαίωμα του να χρησιμοποιεί το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, καθώς και μια υποχρέωση από τη μίσθωση που αντιπροσωπεύει την υποχρέωσή του να καταβάλλει τις πληρωμές που απορρέουν από τη σύμβαση μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης και οι υποχρεώσεις μίσθωσης περιλαμβάνονται αντίστοιχα στα κονδύλια «Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων» και «Υποχρεώσεις μισθώσεων» της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις επιμετρούνται με βάση την παρούσα αξία των μελλοντικών πληρωτέων μισθωμάτων που αναμένεται να πληρωθούν κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, τα οποία προ-εξοφλούνται χρησιμοποιώντας ένα διαφορικό επιτόκιο δανεισμού. Μεταγενέστερα, η υποχρέωση από τη μίσθωση προσαρμόζεται, μεταξύ άλλων, με τους τόκους και τις καταβολές μισθωμάτων, καθώς και με την επίπτωση από τυχόν τροποποιήσεις (που δεν συνιστούν σύμβαση μίσθωσης) της σύμβασης μίσθωσης. Η υποχρέωση της μίσθωσης θα αποαναγνωριστεί όταν εκπληρωθεί, ακυρωθεί, λήξει ή τροποποιηθεί σημαντικά. Ο τόκος έξοδο επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις παρουσιάζεται στα «Έξοδα τόκων» στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Το δικαίωμα χρήσης μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται αρχικά σε ποσό ίσο με την υποχρέωση από μισθώσεις και προσαρμόζεται για προπληρωμές μισθωμάτων, αρχικές άμεσες δαπάνες ή κίνητρα που ελήφθησαν για τη σύναψη των μισθώσεων. Μεταγενέστερα, το δικαίωμα χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού αποσβένεται κατά τη διάρκεια του συμβολαίου μίσθωσης ή της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου, εάν αυτή είναι μικρότερη, και οι αποσβέσεις παρουσιάζονται στα λειτουργικά έξοδα.

Πληρωμές σχετιζόμενες με μισθώσεις βραχυχρόνιας διάρκειας καθώς και συμβάσεων όπου η αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρής αξίας αναγνωρίζονται ως έξοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ως βραχυχρόνιας διάρκειας συμβάσεις ορίζονται οι μισθώσεις με διάρκεια έως 12 μήνες.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις

Όταν οι κίνδυνοι και τα οφέλη περιουσιακών στοιχείων που εκμισθώνονται, μεταφέρονται στον μισθωτή στο τέλος της μίσθωσης, 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 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.

Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αφού αφαιρεθούν οι προβλέψεις για απομείωση απαιτήσεων. Η πιθανή πρόβλεψη για απομείωση εξετάζεται κατηγοριοποιώντας τις απαιτήσεις σε ομάδες με όμοια χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου.

Για τις απαιτήσεις που κατατάσσονται στις κατηγορίες Στάδιο 1 και Στάδιο 2, η Εταιρεία εξετάζει σε ατομική βάση την πιθανή πρόβλεψη για την απομείωσή τους. Κατά την αξιολόγησή τους λαμβάνονται υπόψη το ύψος των υπό παρακολούθηση ή πιθανών επισφαλών απαιτήσεων, η χρονική διάρκεια για την οποία τα μισθώματα βρίσκονται σε καθυστέρηση, η εισπραξιμότητά τους από την στιγμή που οι απαιτήσεις θα χαρακτηριστούν ως επισφαλείς, οι οικονομικές συγκυρίες της αγοράς και η εμπειρία του παρελθόντος σχετικά με το ύψος των αναμενόμενων ζημιών.

Για τις απαιτήσεις που κατατάσσονται στις κατηγορίες Στάδιο 3 και είναι αποκτημένες ή δημιουργημένες απομειωμένης πιστωτικής αξίας (POCI), η Εταιρεία εξετάζει σε ατομική βάση την οικονομική βιωσιμότητα και το υπολειπόμενο κεφάλαιο του πελάτη. Το ύψος της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, συμπεριλαμβανομένων των όποιων εξασφαλίσεων και καλυμμάτων, προεξοφλημένων με βάση το πραγματικό επιτόκιο της σύμβασης.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο, το ύψος της ζημιάς απομείωσης μειωθεί, και η μείωση σχετίζεται εξ αντικειμένου με γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης, ή όταν η φερεγγυότητα του πελάτη έχει βελτιωθεί σε τέτοιο βαθμό που να θεωρείται εφικτή η έγκαιρη είσπραξη όλου ή μέρους του κεφαλαίου και των τόκων με βάση τους όρους της σύμβασης, η ζημιά απομείωσης αναστρέφεται με την προσαρμογή της σχετικής πρόβλεψης απομείωσης.

Η Εταιρεία εξετάζει κατά περίπτωση τα πιθανά οφέλη από ρυθμίσεις οφειλών, και κατά περίπτωση αποφασίζει για τυχόν τέτοιες ενέργειες. Οι σχετικές ρυθμίσεις αφορούν συνήθως σε επιμήκυνση της διάρκειας της μίσθωσης και επικαιροποίηση των επιτοκίων σύμφωνα με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Σε κάθε περίπτωση, ρυθμίσεις γίνονται σε πολύ περιορισμένο αριθμό πελατών.

Όταν μία απαίτηση κρίνεται ανεπίδεκτη εισπράξεως διαγράφεται έναντι της σχηματισθείσης πρόβλεψης. Εισπράξεις από απαιτήσεις που διαγράφηκαν, πιστώνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Λειτουργικές Μισθώσεις

Τα περιουσιακά στοιχεία που εκμισθώνονται στα πλαίσια συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, αφορούν κυρίως ανακτηθέντα ακίνητα μετά από καταγγελία συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης τα οποία απεικονίζονται στον Ισολογισμό στο λογαριασμό «Επενδυτικά Ακίνητα».

Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται στον μισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης στο λογαριασμό της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος «Λοιπά Έσοδα».

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

2.13. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το ταμείο και τα χρηματικά διαθέσιμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και εμπεριέχουν υπόλοιπα με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την πρώτη ημέρα έκδοσής τους όπως μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες.

2.14. Παροχές σε εργαζομένους

(α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

Συνταξιοδοτικές παροχές (προγράμματα καθορισμένων εισφορών)

Η Εταιρεία συμμετέχει σε προγράμματα συνταξιοδότησης καθορισμένων εισφορών σύμφωνα με τα οποία καταβάλλει εισφορές σε δημόσια συνταξιοδοτικά και ασφαλιστικά ταμεία. 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 περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού.

Αποζημιώσεις αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (προγράμματα καθορισμένων παροχών)

Σύμφωνα με το ελληνικό εργατικό δίκαιο, όταν οι υπάλληλοι παραμένουν στην υπηρεσία μέχρι τη συνήθη ηλικία συνταξιοδότησης, δικαιούνται εφάπαξ αποζημίωσης η οποία υπολογίζεται με βάση τα χρόνια υπηρεσίας τους και τις απολαβές τους κατά την ημερομηνία συνταξιοδότησης.

Οι υποχρεώσεις που αφορούν προγράμματα αποχώρησης καθορισμένων παροχών, περιλαμβανομένων και των μη χρηματοδοτούμενων παροχών τερματισμού της απασχόλησης, λογίζονται στην παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή την ημερομηνία του ισολογισμού μείον την εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού του προγράμματος (εφόσον πρόκειται για χρηματοδοτούμενο πρόγραμμα). Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται κατά έτος από ανεξάρτητους αναλογιστές χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της προβλεπμένης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή προσδιορίζεται από τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές εκροές χρησιμοποιώντας τα επιτόκια που θα ίσχυαν για υψηλής αξιοπιστίας εταιρικά ομόλογα ή κρατικούς τίτλους, οι ημερομηνίες λήξης των οποίων προσεγγίζουν τα χρονικά όρια της σχετικής υποχρέωσης.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες που προέρχονται από εμπειρικές προσαρμογές, τροποποιήσεις αναλογιστικών παραδοχών και αναθεωρήσεις συνταξιοδοτικών προγραμμάτων, αναγνωρίζονται απευθείας στα συνολικά εισοδήματα της Εταιρείας κατά την χρονική περίοδο που αυτά πραγματοποιούνται, και δεν μεταφέρονται στα αποτελέσματα σε μεταγενέστερες περιόδους.

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 αντανakλά 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 ως έξοδο τόκων.

2.15. Φόρος εισοδήματος (τρέχων και αναβαλλόμενος)

Η φορολογία της χρήσης περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Η φορολογία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία ισολογισμού. Η Διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία και σχηματίζει προβλέψεις, όπου είναι απαραίτητο, σε σχέση με τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δε λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημιά. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση θα ανακτηθεί ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση θα τακτοποιηθεί.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νόμιμα εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφίζονται οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σχετίζονται με φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή είτε στην ίδια επιχείρηση που είναι υπόχρεη φόρου είτε σε διαφορετικές επιχειρήσεις που είναι υπόχρεες φόρου, όταν υπάρχει η πρόθεση να τακτοποιηθούν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

2.16. Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος (amortised cost) βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια αποαναγνωρίζονται από τον ισολογισμό όταν η υποχρέωση που είχε προκύψει από το συμβόλαιο ακυρώνεται, εκπνέει ή δεν υφίσταται. Η διαφορά μεταξύ του υπολοίπου του δανείου το οποίο διαγράφηκε ή μεταβιβάστηκε σε κάποιον άλλο, και του ποσού που πληρώθηκε, συμπεριλαμβανομένων και μη χρηματικών στοιχείων που μεταβιβάστηκαν ή υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν, αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Σε περιπτώσεις όπου γίνεται επαναδιαπραγμάτευση των υπαρχόντων δανείων της Εταιρείας, αυτή θα μπορούσε να οδηγήσει σε τροποποίηση ή ανταλλαγή δανείων με τους δανειστές που θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί με διάφορους τρόπους. Εάν η τροποποίηση ή η ανταλλαγή των δανείων αντιπροσωπεύει μια διευθέτηση του αρχικού χρέους, ή απλώς μια επαναδιαπραγμάτευση του χρέους αυτού, καθορίζει το λογιστικό χειρισμό που πρέπει να εφαρμόζεται από τον οφειλέτη. Όταν οι όροι των υφιστάμενων δανείων είναι ουσιαστικά διαφορετικοί από τους όρους των τροποποιημένων ή ανταλλασσόμενων δανείων, μια τέτοια

τροποποίηση ή ανταλλαγή αντιμετωπίζεται ως αποαναγνώριση του αρχικού δανεισμού, αναγνώριση του νέου δανεισμού και η διαφορά που προκύπτει αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

Η Εταιρεία θεωρεί ότι οι όροι είναι σημαντικά διαφορετικοί είτε όταν η προεξοφλημένη παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών, βάσει των νέων όρων, συμπεριλαμβανομένων τυχόν εξόδων ή αμοιβών που προκύπτουν χρησιμοποιώντας το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, είναι τουλάχιστον 10% διαφορετική από την προεξοφλημένη παρούσα αξία των υπολειπόμενων ταμειακών ροών του αρχικού δανεισμού είτε όταν υπάρχει μια σημαντική αλλαγή στους όρους λαμβάνοντας υπόψη ποιοτικά κριτήρια. Τα ποιοτικά κριτήρια μπορεί να περιλαμβάνουν:

- το νόμισμα στο οποίο εκφράζεται ο δανεισμός
- το επιτόκιο (π.χ. από σταθερό σε κυμαινόμενο)
- αλλαγές σε περιοριστικούς όρους ενός συμβολαίου (“covenants”)

2.17. 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.

2.18. Αναταξινόμησης, αναπροσαρμογές προηγούμενων περιόδων

Η Εταιρεία, μέσα στη χρήση 2023, προχώρησε σε αναταξινόμησης των συγκριτικών κονδυλίων και των αντίστοιχων σημειώσεων/γνωστοποιήσεων, οι οποίες αναφέρονται κατωτέρω:

- αναταξινόμηση υποχρέωσης εσόδου ρυθμισμένων απαιτήσεων ύψους € 1.845 χιλ. από το κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» στο κονδύλι «Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις», θεωρώντας ότι παρέχεται πιο αξιόπιστη και σχετική πληροφόρηση, συγκρίσιμη δε με τη χρήση 2023.
- αναταξινόμηση πιστωτικών υπολοίπων πελατών ύψους € 2.121 χιλ. από το κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» στο κονδύλι «Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις», ώστε να αντικατοπτρίζεται η απαίτηση του εκάστοτε πελάτη και για να παρέχεται συγκρίσιμη πληροφόρηση με τη χρήση 2023.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

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

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

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα με στόχο την αντιστάθμιση ανάληψης κινδύνων. Η Εταιρεία δεν συμμετέχει σε χρηματοοικονομικά εργαλεία που θα μπορούσαν να την εκθέσουν σε διακυμάνσεις συναλλαγματικών ισοτιμιών και επιτοκίων.

3.1. Πιστωτικός κίνδυνος

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

Η Εταιρεία αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στην κατάλληλη διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου, επομένως οι μισθωτές της υπόκεινται εξ αρχής σε διαδικασίες πιστοληπτικής αξιολογήσεως. Οι μέθοδοι αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας των μισθωτών, διαφοροποιούνται ανάλογα με το μέγεθός τους. Δηλαδή για τις μεγαλύτερες επιχειρήσεις η εκτίμηση βασίζεται περισσότερο στα οικονομικά στοιχεία και στην ανάλυση του κλάδου που δραστηριοποιούνται, ενώ για τις μικρότερες επιχειρήσεις δίνεται έμφαση στα ποιοτικά χαρακτηριστικά τους. Η παρακολούθηση της πιστοληπτικής ικανότητας των αντισυμβαλλομένων και των πιστωτικών ανοιγμάτων σε συνδυασμό με τα αντίστοιχα εγκεκριμένα όρια, γίνεται σε συστηματική βάση.

3.2. Διαχείριση πιστωτικού κινδύνου

Κεντρική θέση στο πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας κατέχει η αξιόπιστη μέτρηση του πιστωτικού κινδύνου. Η διαρκής ανάπτυξη υποδομών, συστημάτων και μεθοδολογιών για την ποσοτικοποίηση και την αξιολόγηση του πιστωτικού κινδύνου αποτελεί βασική προϋπόθεση για την έγκαιρη και αποτελεσματική υποστήριξη της Διοίκησης και των επιχειρηματικών μονάδων σχετικά με τη λήψη αποφάσεων, τον καθορισμό πολιτικών και την εκπλήρωση των εποπτικών απαιτήσεων. Λόγω της φύσης του χαρτοφυλακίου και των μη εξυπηρετούμενων δανείων, η Εταιρεία αξιολογεί τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές επί των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων σε ατομική βάση.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα υπόλοιπα προ προβλέψεων των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος την 31/12/2023 και 31/12/2022:

31/12/2023	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
	Ατομική βάση	Ατομική βάση	Ατομική βάση	Ατομική βάση	
Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	28	4.579	283.446	145.667	433.720
Σύνολο πιστωτικών ανοιγμάτων εντός ισολογισμού	28	4.579	283.446	145.667	433.720

31/12/2022	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
	Ατομική βάση	Ατομική βάση	Ατομική βάση	Ατομική βάση	
Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	93	4.652	296.245	145.763	446.754
Σύνολο πιστωτικών ανοιγμάτων εντός ισολογισμού	93	4.652	296.245	145.763	446.754

Απαιτήσεις Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

Για τη μέτρηση του πιστωτικού κινδύνου που ενέχεται στις απαιτήσεις της Εταιρείας σε επίπεδο αντισυμβαλλομένου αξιολογείται συστηματικά η πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη και εκτιμάται το ενδεχόμενο αθέτησης των συμβατικών του υποχρεώσεων, παρακολουθείται το ύψος της τρέχουσας έκθεσης της Εταιρείας στον πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από το άνοιγμα και εκτιμάται με βάση τα υφιστάμενα καλύμματα και εξασφαλίσεις το πιθανό ποσοστό ανάκτησης το οποίο ενδέχεται να εισπράξει η Εταιρεία στην περίπτωση που ο πιστούχος αθετήσει τις υποχρεώσεις του. Και οι τρεις αυτές συνιστώσες μέτρησης του πιστωτικού κινδύνου είναι ενσωματωμένες στις καθημερινές λειτουργικές δραστηριότητες της Εταιρείας.

Συστηματική αξιολόγηση πιστοληπτικής ικανότητας πελατών και εκτίμηση ενδεχόμενης αθέτησης των συμβατικών υποχρεώσεων

Η Εταιρεία αξιολογεί την πιστοληπτική ικανότητα των αντισυμβαλλομένων και εκτιμά το ενδεχόμενο αθέτησης των συμβατικών τους υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας την προσέγγιση των σταδίων που βασίζεται στην έκταση της υποβάθμισης της πιστοληπτικής ικανότητας από την αρχική αναγνώριση του χρηματοοικονομικού μέσου αλλά και στις αποκτημένες ή δημιουργημένες χρηματοδοτικές μισθώσεις απομειωμένης πιστωτικής αξίας, όπως ορίζονται στο ΔΠΧΑ 9.

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

- Στάδιο 1: Όταν δεν έχει σημειωθεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης
- Στάδιο 2: Όταν σε μια χρηματοδοτική μίσθωση επέλθει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου μετά την αρχική της αναγνώριση, αλλά δε θεωρείται ότι βρίσκεται σε κατάσταση αθέτησης
- Στάδιο 3: Σε αυτό το Στάδιο περιλαμβάνονται οι χρηματοδοτικές μισθώσεις που θεωρούνται ότι έχουν υποστεί γεγονός αθέτησης
- POCI: περιλαμβάνονται οι αποκτημένες ή δημιουργημένες χρηματοδοτικές μισθώσεις απομειωμένης πιστωτικής αξίας

Παρακολούθηση ύψους τρέχουσας έκθεσης πιστωτικού κινδύνου

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

Διαγραφές

Σύμφωνα με τις προβλέψεις του Δ.Π.Χ.Α. 9 η μικτή λογιστική αξία των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελάτων στο αποσβέσιμο κόστος μπορεί να μειωθεί απευθείας όταν δεν υφίσταται βάσιμη προσδοκία επανάκτησης του ανοίγματος στο σύνολο ή σε ένα μέρος αυτού. Η Εταιρεία αφού έχει εξαντλήσει τις δικαστικές και λοιπές διαδικασίες για την είσπραξη των απαιτήσεών της και βάσιμα εκτιμά ότι αυτές είναι ανεπίδεκτες είσπραξης, προβαίνει σε διαγραφές επισφαλών απαιτήσεων έναντι των σχετικών προβλέψεων που έχουν ληφθεί για την απομείωση της αξίας τους, μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Η Εταιρεία προχώρησε σε διαγραφές απαιτήσεων ύψους € 1.023 χιλ. στη χρήση 2023 ενώ δεν προχώρησε σε διαγραφές απαιτήσεων την περίοδο 25/5-31/12/2022.

(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)

Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων

31/12/2023	Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών - Μεικτά	Πρόβλεψη για απομειώσεις δανείων και απαιτήσεων κατά πελατών	Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών	Εύλογη αξία εξασφαλίσεων
Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	433.720	(281.170)	152.550	251.943
Υπόλοιπο για Δάνεια και Απαιτήσεις κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	433.720	(281.170)	152.550	251.943

31/12/2022	Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών - Μεικτά	Πρόβλεψη για απομειώσεις δανείων και απαιτήσεων κατά πελατών	Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών	Αξία εξασφάλισης
Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	446.754	(279.524)	167.229	200.181
Υπόλοιπο για Δάνεια και Απαιτήσεις κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	446.754	(279.524)	167.229	200.181

Διαχείριση πιστωτικού κινδύνου

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	
31/12/2023	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες (ECL) 12μήνου	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες (ECL) καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες απομειωμένης πιστωτικής αξίας καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Αναμενόμενες κατά την αρχική αναγνώριση πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Σύνολο
Δάνεια					
Μεικτή λογιστική αξία	28	4.579	283.446	145.667	433.720
Μείον: Πρόβλεψη για απομείωση	(4)	(13)	(172.781)	(108.372)	(281.170)
Σύνολο Δανείων	24	4.566	110.664	37.295	152.550

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	
31/12/2022	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες (ECL) 12μήνου	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες (ECL) καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες απομειωμένης πιστωτικής αξίας καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Αναμενόμενες κατά την αρχική αναγνώριση πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Σύνολο
Δάνεια					
Μεικτή λογιστική αξία	93	4.652	296.245	145.763	446.754
Μείον: Πρόβλεψη για απομείωση	(1)	(8)	(173.314)	(106.202)	(279.524)
Σύνολο Δανείων	92	4.644	122.932	39.561	167.229

Πιστωτική ποιότητα ανά τομέα, κλάδο και κατηγορία περιουσιακού στοιχείου

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

31/12/2023	Υπόλοιπα προ προβλέψεων δανείων και απαιτήσεων κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος						
	Χωρίς Καθυστέρηση	1-30 ημέρες	31-90 ημέρες	91-180 ημέρες	181-365 ημέρες	365+ ημέρες	Σύνολο
Δάνεια	9.656	20.587	3.888	290	11.561	387.737	433.720
Σύνολο	9.656	20.587	3.888	290	11.561	387.737	433.720
Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	7.941	49.943	4.245	1.459	12.264	176.092	251.943

31/12/2023	Υπόλοιπα προ προβλέψεων δανείων και απαιτήσεων κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος				
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Δάνεια	28	4.579	283.446	145.667	433.720
Σύνολο	28	4.579	283.446	145.667	433.720
Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	30	14.510	191.385	46.018	251.943

31/12/2022	Υπόλοιπα προ προβλέψεων δανείων και απαιτήσεων κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος						
	Χωρίς Καθυστέρηση	1-30 ημέρες	31-90 ημέρες	91-180 ημέρες	181-365 ημέρες	365+ ημέρες	Σύνολο
Δάνεια	15.612	3.167	24.256	1.636	17.985	384.098	446.754
Σύνολο	15.612	3.167	24.256	1.636	17.985	384.098	446.754
Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	18.452	6.160	23.042	2.113	12.492	137.922	200.181

31/12/2022	Υπόλοιπα προ προβλέψεων δανείων και απαιτήσεων κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος				
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Δάνεια	93	4.652	296.245	145.763	446.754
Σύνολο	93	4.652	296.245	145.763	446.754
Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	1.082	10.160	145.576	43.362	200.181

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

31/12/2023	Υπόλοιπα προ προβλέψεων δανείων και απαιτήσεων κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος				
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Δάνεια προς Εταιρείες	Ατομική βάση	Ατομική βάση	Ατομική βάση	Ατομική βάση	
Βιομηχανία / Βιοτεχνία	-	-	14.985	7.919	22.904
Κατασκευές	-	-	25.541	732	26.272
Εταιρείες Ακινήτων	-	-	52.426	38.318	90.744
Χονδρεμπόριο & λιανεμπόριο	-	1.700	82.123	10.171	93.994
Τουρισμός / Ξενοδοχεία	12	2.290	42.322	19.582	64.205
Γεωργία	-	-	6.681	-	6.681
Ενέργεια	-	138	62	-	200
Μεταφορές & Εφοδιαστική Αλυσίδα	-	-	2.043	24	2.067
Λοιποί κλάδοι	16	451	57.263	68.922	126.652
Σύνολο	28	4.579	283.446	145.667	433.720

Οι «Λοιποί κλάδοι» αναφέρονται σε απαιτήσεις χρηματοοικονομικών μισθώσεων από εταιρείες που δραστηριοποιούνται σε υγειονομικές, αθλητικές και λοιπές δραστηριότητες.

31/12/2022	Υπόλοιπα προ προβλέψεων δανείων και απαιτήσεων κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος				
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Δάνεια προς Εταιρείες	Ατομική βάση	Ατομική βάση	Ατομική βάση	Ατομική βάση	
Βιομηχανία / Βιοτεχνία	-	-	15.806	7.956	23.761
Κατασκευές	-	81	26.847	745	27.673
Εταιρείες Ακινήτων	-	-	56.043	37.250	93.293
Χονδρεμπόριο & λιανεμπόριο	-	2.097	87.543	10.255	99.894
Τουρισμός / Ξενοδοχεία	-	2.369	43.436	18.997	64.802
Γεωργία	-	-	7.329	-	7.329
Ενέργεια	63	46	78	-	187
Μεταφορές & Εφοδιαστική Αλυσίδα	-	8	2.285	25	2.319
Λοιποί κλάδοι	30	51	56.880	70.534	127.496
Σύνολο	93	4.652	296.245	145.763	446.754

Εξασφαλίσεις

Η Εταιρεία λαμβάνει καλύμματα ή/και εξασφαλίσεις έναντι των πιστοδοτήσεων της σε πελάτες, μειώνοντας τον συνολικό πιστωτικό κίνδυνο και διασφαλίζοντας την έγκαιρη αποπληρωμή των απαιτήσεών της. Για το σκοπό αυτό έχει προσδιορίσει και ενσωματώσει στην πιστωτική της πολιτική, κατηγορίες αποδεκτών καλυμμάτων και εξασφαλίσεων, όπως είναι οι προσημειώσεις ακινήτων.

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

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

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

31/12/2023	Εύλογη αξία και είδος εξασφάλισης ή πιστωτικής ενίσχυσης			
	Εξασφάλιση με ακίνητα	Εξασφάλιση με προσημείωση	Εξασφάλιση με εξοπλισμό	Συνολική αξία εξασφαλίσεων
Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	212.787	31.006	8.151	251.943
Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στο αποσβεσιμό κόστος	212.787	31.006	8.151	251.943

31/12/2022	Εύλογη αξία και είδος εξασφάλισης ή πιστωτικής ενίσχυσης			
	Εξασφάλιση με ακίνητα	Εξασφάλιση με προσημείωση	Εξασφάλιση με εξοπλισμό	Συνολική αξία εξασφαλίσεων
Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	157.461	31.127	11.592	200.181
Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στο αποσβεσιμό κόστος	157.461	31.127	11.592	200.181

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει μία ανάλυση της εύλογης αξίας των διακρατούμενων εξασφαλίσεων για τις απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος Σταδίου 3 και απομειωμένων ή δημιουργημένων με απομειωμένη πιστωτική αξία (POCI) .

31/12/2023	Εύλογη αξία και είδος εξασφάλισης ή πιστωτικής ενίσχυσης για δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών Σταδίου 3 και POCI			
	Εξασφάλιση με ακίνητα	Εξασφάλιση με προσημείωση	Εξασφάλιση με εξοπλισμό	Συνολική αξία εξασφαλίσεων
Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	198.850	30.534	8.019	237.403
Σύνολο δανείων και απαιτήσεων κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	198.850	30.534	8.019	237.403

31/12/2022	Εύλογη αξία και είδος εξασφάλισης ή πιστωτικής ενίσχυσης για δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών Σταδίου 3 και POCI			
	Εξασφάλιση με ακίνητα	Εξασφάλιση με προσημείωση	Εξασφάλιση με εξοπλισμό	Συνολική αξία εξασφαλίσεων
Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	147.142	30.684	11.113	188.938
Σύνολο δανείων και απαιτήσεων κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος	147.142	30.684	11.113	188.938

Κίνδυνος Αγοράς

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

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2, το κυριότερο νόμισμα συναλλαγών της Εταιρείας είναι το Ευρώ. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022 το 95% και 98%, αντίστοιχα, των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων είναι σε Ευρώ και το υπόλοιπο σε ξένο νόμισμα (CHF). Τυχόν επίδραση συναλλαγματικού κινδύνου θα είναι σε μικρό βαθμό.

Επιτοκιακός κίνδυνος

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

Οι λειτουργικές ταμειακές ροές της Εταιρείας εξαρτώνται από τις διακυμάνσεις των επιτοκίων στην αγορά. Το σημαντικότερο ποσοστό του Ενεργητικού της Εταιρείας αποτελείται από τις Απαιτήσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις, οι οποίες «παράγουν» έσοδο τόκων με μεταβλητά επιτόκια. Η σχετική έκθεση της Εταιρείας είναι περιορισμένη αφού οι περίοδοι επανυπολογισμού επιτοκίων δεν ξεπερνούν τους τρεις (3) μήνες. Το σύνολο των δανείων της Εταιρείας έχουν εκδοθεί με μεταβλητά επιτόκια και ανατοκίζονται σε τρίμηνο διάστημα μέχρι 29/12/2023.

Παρόλα αυτά, η Εταιρεία υπόκειται σε κίνδυνο επιτοκίου, καθώς το μεγαλύτερο μέρος των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων είναι καταγεγραμμένο με αποτέλεσμα να υπάρχει αρνητική επίπτωση στα έσοδα από τόκους ενώ ο συνολικός δανεισμός της Εταιρείας από την 29/12/2023 να ανατοκίζεται σε ετήσια βάση. Ως εκ τούτου, η πλήρης χρηματοδότηση των απαιτήσεων από πελάτες μέσω των αντίστοιχων δανειακών υποχρεώσεων μπορεί να μην είναι απόλυτα περιορισμένη.

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα για τον έλεγχο του επιτοκιακού κινδύνου.

Ανάλυση ευαισθησίας: Αν τα επιτόκια αυξάνονταν / μειώνονταν κατά 1% η επίπτωση στα αποτελέσματα και αντίστοιχα στην καθαρή θέση θα ήταν:

**Επίδραση σε αποτελέσματα
 προ φόρων (σε χιλ)**

31.12.2023

1% Αύξηση	1.250
1% Μείωση	(1.882)

Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο που προκύπτει από τις διακυμάνσεις στις τιμές των ακινήτων, οι οποίες μπορεί να επηρεάσουν την αξία των επενδύσεων και αποθεμάτων σε ακίνητα και, κατά συνέπεια, την οικονομική θέση και τα αποτελέσματά της. Η μεταβολή της αξίας των ακινήτων αποτελεί επίσης σημαντικό παράγοντα στο πλαίσιο της διαχείρισης των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων και των εκτιμώμενων ροών. Η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνιες συμβάσεις μισθώσεων με πολλούς μισθωτές και έχει αυξήσει τη διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων σε περισσότερες κατηγορίες ακινήτων, ενώ παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις στην κτηματαγορά και προβαίνει σε περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή για να παρακολουθεί και να προβαίνει σε ενέργειες για τη μείωση του κινδύνου τιμών.

Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Τα ποσά που εμφανίζονται στους παρακάτω πίνακες είναι αυτά που προκύπτουν από τις μη προεξοφλημένες συμβατικές υποχρεώσεις βάσει των πραγματικών επιτοκίων που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022.

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

Κίνδυνος Ρευστότητας 31 Δεκεμβρίου 2023	Μέσα σε 1 έτος	Μεταξύ 2-5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	342	-	-	342
Υποχρεώσεις μισθώσεων	5	16	-	21
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	54.137	110.305	24.745	189.187
Σύνολο χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	54.484	110.321	24.745	189.550

Κίνδυνος Ρευστότητας 31 Δεκεμβρίου 2022	Μέσα σε 1 έτος	Μεταξύ 2-5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	8	-	-	8
Υποχρεώσεις μισθώσεων	62	59	28	149
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	169.099	-	-	169.099
Σύνολο χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	169.169	59	28	169.256

Κεφαλαιακή Επάρκεια

Σημαντικός στόχος της διαχείρισης του κεφαλαίου της Εταιρείας είναι η συμμόρφωσή της με τις απαιτήσεις των Εποπτικών & Ρυθμιστικών Αρχών ώστε να λειτουργεί απρόσκοπτα και να προστατεύει και να διασφαλίζει την περιουσία των μετόχων της. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τα κεφάλαιά της και τα προσαρμόζει ανάλογα με τις αλλαγές των οικονομικών συνθηκών και των κινδύνων των δραστηριοτήτων της είτε με περιορισμό της διανομής μερίσματος είτε με έκδοση νέων μετοχών και αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, είτε με άλλες ενέργειες που το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει στους μετόχους. Τα κεφάλαια της Εταιρείας περιλαμβάνουν το μετοχικό της κεφάλαιο και τα πάσης φύσεως αποθεματικά της.

Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων την 31η Δεκεμβρίου 2023 ύψους € 8,3 εκ. έχει καταστεί ελαφρώς χαμηλότερο ενώ την 31η Δεκεμβρίου 2022 (€ 9.6 εκ.) και δεν υπερβαίνει το ελάχιστο θεσπισμένο όριο (€ 9 εκ.) που ορίζεται από την Τράπεζα της Ελλάδος για τη διατήρηση της άδειας λειτουργίας των ιδρυμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στο ανωτέρω πλαίσιο, δυνάμει της από 06.12.2024 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά ποσό € 8.600.000 μέσω της έκδοσης € 53.750.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας έκαστης € 0,16.

Εύλογες αξίες Χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

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

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

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

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

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

Επενδυτικά ακίνητα

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς του ισολογισμού, αποτιμά τις επενδύσεις της σε ακίνητα στην εύλογη αξία. Η επανεκτίμηση εύλογης αξίας γίνεται ετησίως, από εξωτερικούς ανεξάρτητους συνεργάτες (εκτιμητές). Η μεταβολή της αξίας από την επανεκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων που ήταν στην κατοχή της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2023 ανήλθε στο ποσό των € 203 χιλ. και αναγνωρίστηκε ως ζημιά από αποτίμηση επενδύσεων ακινήτων στην εύλογη αξία τους στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος. Οι αποτιμήσεις αυτές εμπίπτουν στο τρίτο επίπεδο ιεράρχησης της εύλογης αξίας του Δ.Π.Χ.Α. 13.

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

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

Χρηματοοικονομικά μέσα που δεν τηρούνται σε εύλογες αξίες

Αναφορικά με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος, η εύλογη αξία κατά την 31/12/2023 και 31/12/2022 των απαιτήσεων από μισθώσεις και των ομολογιακών δανείων δεν διαφέρει ουσιωδώς από την αντίστοιχη λογιστική, καθώς τα επιτόκια που φέρουν αναπροσαρμόζονται τακτικά στα επιτόκια αγοράς. Όσον αφορά στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος.

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ 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 αναφορά χρήσεις. Οι εκτιμήσεις βασίζονται στην διαθέσιμη στη Διοίκηση 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 προσδοκίες για τα μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα. Οι πιο σημαντικές περιοχές που η Εταιρεία διενεργεί εκτιμήσεις και παραδοχές κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών είναι οι ακόλουθες:

(α) Φόρος Εισοδήματος-Αναβαλλόμενη φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος απαιτείται να ασκηθεί κρίση από τη διοίκηση. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει προβλέψεις για αναμενόμενους φορολογικούς ελέγχους βασιζόμενη σε εκτιμήσεις σχετικά με το κατά πόσον θα επιβληθούν πρόσθετες φορολογικές επιβαρύνσεις. Εάν το τελικό αποτέλεσμα της φορολογικής εκκαθάρισης ή του φορολογικού ελέγχου είναι διαφορετικό από την πρόβλεψη που είχε αρχικά αναγνωρισθεί, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της χρήσης.

Επίσης, η Εταιρεία εξετάζει αν συντρέχουν τα κριτήρια αναγνώρισης αναβαλλόμενου φόρου επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ φορολογικών βιβλίων και ΔΠΧΑ κατά το τέλος της χρήσης. Επίσης, εξετάζεται όσον αφορά τυχόν αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης, αν συνεχίζει να ισχύει η εκτίμηση ότι η φορολογική απαίτηση θα ανακτηθεί στο μέλλον και ότι θα υπάρχουν επαρκή για τον σκοπό αυτόν φορολογικά κέρδη.

Η Εταιρεία δεν έχει προβεί στην αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης λόγω του ότι εκτιμά ότι δεν είναι πιθανή η ανάκτηση των φορολογικών απαιτήσεων από μελλοντικά φορολογικά κέρδη.

(β) Προβλέψεις για απομείωση της αξίας των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία εξετάζει την οικονομική βιωσιμότητα και το υπολειπόμενο κεφάλαιο του πελάτη προκειμένου να αξιολογήσει κατά πόσον υπάρχει ανάγκη διενέργειας πρόβλεψης για απομείωση των απαιτήσεων στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος, ακολουθώντας κατά την τρέχουσα χρήση οδηγίες και πρακτικές διαχείρισης κινδύνων συνεπείς με τις αντίστοιχες ακολουθηθείσες κατά τη προηγούμενη χρήση.

Πιο συγκεκριμένα, η διοίκηση πρέπει να καθορίσει το ποσό και το χρόνο λήψης των μελλοντικών ταμειακών ροών για να καθορίσει το ποσό της απαιτούμενης πρόβλεψης. Τέτοιες εκτιμήσεις βασίζονται σε παραδοχές επί ενός αριθμού παραγόντων και ως εκ τούτου τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν και να επιφέρουν μελλοντικές αναπροσαρμογές στο ποσό της πρόβλεψης.

Αβεβαιότητα επιμέτρησης κατά τον προσδιορισμό παραμέτρων ΑΠΖ

Ο υπολογισμός των ΑΠΖ απαιτεί από τη διοίκηση την άσκηση σημαντικής κρίσης και τη διενέργεια παραδοχών που εμπεριέχουν υψηλό επίπεδο αβεβαιότητας κατά τη χρονική στιγμή προσδιορισμού τους. Αλλαγές σε αυτές τις εκτιμήσεις και παραδοχές έχουν ως αποτέλεσμα να μεταβάλλεται σημαντικά η αξία καθώς και η χρονική

στιγμή αναγνώρισης των ΑΠΖ. Οι πιο σημαντικές πηγές αβεβαιότητας επιμέτρησης αφορούν στις παρακάτω παραμέτρους ΑΠΖ:

- **Προσδιορισμός σημαντικής αύξησης πιστωτικού κινδύνου**

Η Εταιρεία αξιολογεί κατά πόσον έχει προκύψει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με την αρχική αναγνώριση βάσει ποιοτικών και ποσοτικών κριτηρίων, τα οποία περιλαμβάνουν σημαντικές εκτιμήσεις της διοίκησης. Επιπρόσθετες πληροφορίες για τα κριτήρια αυτά περιλαμβάνονται στη Σημείωση 2.8.

- **Εγγενής κίνδυνος υποδείγματος στα μοντέλα του ΔΠΧΑ 9**

Η συμμόρφωση με το μοντέλο απομείωσης του ΔΠΧΑ 9 απαιτεί την εφαρμογή κατάλληλων υποδειγμάτων. Η πολυπλοκότητα των υποδειγμάτων αυτών, καθώς και ο βαθμός εξάρτησής τους από παραμέτρους που εκτιμώνται είναι υψηλού επιπέδου, συνεπώς, τυχόν αλλαγές στις παραμέτρους και στα δεδομένα, καθώς και νέα ή αναθεωρημένα υποδείγματα, ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά τις ΑΠΖ.

- **Πληροφορίες σχετικά με το μέλλον**

Οι πληροφορίες σχετικά με το μέλλον ενσωματώνονται στην επιμέτρηση ΑΠΖ των χρηματοδοτικών μισθώσεων που αξιολογούνται συλλογικά μέσω των υποδειγμάτων PD και LGD. Η διοίκηση επιλέγει και αξιολογεί σενάρια σχετικά με την πορεία των παραγόντων εκείνων που θα έχουν επίδραση στον υπολογισμό των ΑΠΖ.

(γ) Προσδιορισμός εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων και ανακτήσιμης αξίας αποθεμάτων

Η Εταιρεία εφαρμόζει τα ΔΛΠ 40 και ΔΛΠ 2 για τον προσδιορισμό της αξίας των επενδυτικών ακινήτων και των αποθεμάτων (ακινήτων προς πώληση). Ο προσδιορισμός αυτός απαιτεί την εφαρμογή κρίσης σε μεγάλο βαθμό.

Οι υπολογισμοί της εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων και της ανακτήσιμης αξίας αποθεμάτων διενεργούνται από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές με τα κατάλληλα προσόντα, οι οποίοι αξιολογούν πληροφορίες από διάφορες πηγές, όπως: α) τις τρέχουσες τιμές σε μια ενεργό αγορά για ακίνητα διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή με διαφορετικές συμβάσεις μίσθωσης ή άλλων συμβολαίων), προσαρμοσμένες ώστε να αντανakλούν αυτές τις διαφορές, β) τις πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, με προσαρμογές που να αντανakλούν τυχόν μεταβολές των οικονομικών συνθηκών από την ημερομηνία των συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν σε αυτές τις τιμές και γ) τις προβλέψεις προεξόφλησης ταμειακών ροών με βάση αξιόπιστες εκτιμήσεις των μελλοντικών ταμειακών ροών, που προκύπτουν από τους όρους των υφιστάμενων συμβάσεων μίσθωσης και άλλων συμβάσεων και (όπου είναι δυνατόν) από εξωτερικά αποδεικτικά στοιχεία, όπως τρέχοντα ενοίκια αγοράς για παρόμοια ακίνητα στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση και χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που αντικατοπτρίζουν τις τρέχουσες αξιολογήσεις της αγοράς για την αβεβαιότητα ως προς το ύψος και το χρονοδιάγραμμα των ταμειακών ροών.

5. Έσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Τα έσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναλύονται κατωτέρω:

	1/1- 31/12/2023	25/5/2022 - 31/12/2022
Έσοδα από χρηματοδοτικές μισθώσεις	7.575	2.798
Έσοδα από τόκους καθυστέρησης	265	85
Σύνολο	7.840	2.883

6. Έξοδα τόκων

Τα έξοδα τόκων αναλύονται κατωτέρω:

	1/1- 31/12/2023	25/5/2022 - 31/12/2022
Τόκοι ομολογιακού δανείου	(9.144)	(2.932)
Έξοδο τόκων μίσθωσης	(4)	(4)
Τραπεζικά έξοδα και λοιπά	(1)	-
Σύνολο	(9.149)	(2.936)

Η αύξηση στους τόκους ομολογιακού δανείου οφείλεται στη μικρότερη διάρκεια εκτοκισμού της συγκριτικής περιόδου, και στην αύξηση του μεταβλητού επιτοκίου Euribor 3M, ανάμεσα στις δύο χρήσεις.

7. Λοιπά έσοδα

Τα λοιπά έσοδα αναλύονται κατωτέρω:

	1/1- 31/12/2023	25/5/2022 - 31/12/2022
Μισθώματα από επενδυτικά ακίνητα	126	21
Συναλλαγματικές διαφορές	698	475
Λοιπά	696	64
Σύνολο	1.519	560

Στη κονδύλι λοιπά για τη χρήση 2023 περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 519 χιλ., το οποίο αποδόθηκε από την Τράπεζα Πειραιώς σύμφωνα με τα προβλεπόμενα της συμφωνίας εξαγοράς των μετοχών.

8. Λειτουργικά έξοδα

Τα λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	1/1- 31/12/2023	25/5/2022 - 31/12/2022
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(724)	(340)
Ενοίκια	(16)	-
Αποσβέσεις	(36)	(31)
Αμοιβές συμβούλων	(672)	(243)
Έξοδα μηχανογράφησης	(280)	(4)
Λοιπά	(235)	(115)
Σύνολο	(1.963)	(733)

Η αύξηση των λειτουργικών εξόδων που παρατηρείται ανωτέρω, οφείλεται αφενός στη μικρότερη διάρκεια της συγκριτικής περιόδου αλλά και σε έξοδα μηχανογράφησης και συμβούλων σχετιζόμενα με την εξαγορά και την έναρξη λειτουργίας της Εταιρείας, το μεγαλύτερο μέρος των οποίων πραγματοποιήθηκαν στη χρήση 2023.

Οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού αναλύονται ως εξής:

	1/1- 31/12/2023	25/5/2022 - 31/12/2022
Μισθοί	(585)	(266)
Εργοδοτικές εισφορές	(107)	(62)
Λοιπές επιβαρύνσεις	(29)	(9)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(4)	(3)
Σύνολο	(724)	(340)

Στις 25/05/2022 η Εταιρεία απασχολούσε 19 άτομα όπως και την 31/12/2022. Κατά την 31/12/2023 το προσωπικό της Εταιρείας ανερχόταν σε 17 εργαζομένους.

9. Λοιπά έξοδα

	1/1- 31/12/2023	25/5/2022 - 31/12/2022
Αμοιβές και έξοδα τρίτων (χρηματοδοτικές μισθώσεις)	(322)	(47)
Έξοδο ΕΝΦΙΑ	(214)	(3)
Λοιποί φόροι - τέλη	(791)	(104)
Ασφάλιστρα σχετικά με μισθώσεις	(29)	(32)
Λοιπά έξοδα τρίτων (ανακτημένων παγίων)	(136)	(6)
Σύνολο	(1.492)	(192)

Η αύξηση των λοιπών εξόδων που παρατηρείται ανωτέρω, οφείλεται αφενός στη μικρότερη διάρκεια της συγκριτικής περιόδου αλλά και στο κονδύλι «Λοιποί φόροι-τέλη» (κυρίως φόρος μεταβίβασης ακινήτων και διακανονισμός prorata), το μεγαλύτερο μέρος των οποίων πραγματοποιήθηκαν στη χρήση 2023.

10. Φόρος εισοδήματος (τρέχων και αναβαλλόμενος)

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή 22% για τις χρήσεις 2023 και 2022.

Η ετήσια δήλωση φορολογίας εισοδήματος υποβάλλεται κατά το δεύτερο τρίμηνο του επομένου έτους από τη λήξη της χρήσης, οπότε και οριστικοποιείται το δηλωθέν ποσό του φόρου.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αναλύεται ως ακολούθως:

	1/1- 31/12/2023	25/5/2022 - 31/12/2022
Τρέχων Φόρος	-	(341)
Φόρος προηγούμενης χρήσης	(326)	-
	(326)	(341)

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2023	31/12/2022
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	26	341
	26	341

Αναφορικά με τη χρήση 2022, πραγματοποιήθηκε τροποποιητική δήλωση φορολογίας εισοδήματος η οποία αναγνωρίστηκε στη χρήση 2023 ως φόρος προηγούμενης χρήσης και αποπληρώθηκε μέσα στη χρήση 2025. Για τη χρήση 2023, η Εταιρεία έχει φορολογικές ζημιές οπότε δεν προκύπτει φόρος. Η προκαταβολή της προηγούμενης χρήσης ποσού ύψους € 300 χιλ. εμπεριέχεται στο κονδύλι «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις».

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για τις χρήσεις 2011 έως 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 56 του ν. 4410/2016, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή το ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην Εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στην συνέχεια την υποβάλλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Από τη χρήση 2016 και μετά η έκδοση του «Ετήσιου Πιστοποιητικού» είναι προαιρετική. Η φορολογική αρχή διατηρεί το δικαίωμα να προχωρήσει σε φορολογικό έλεγχο εντός του θεσπισθέντος πλαισίου όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 36 του Ν.4174/2013.

Για τη χρήση 2022 (1^η χρήση της Εταιρείας), η Εταιρεία ελέγχθηκε από ανεξάρτητο ορκωτό ελεγκτή (Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Λογιστών) και έλαβε «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2023, η Εταιρεία ελέγχθηκε από ανεξάρτητο ορκωτό ελεγκτή (PricewaterhouseCoopers A.E.) και έλαβε «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Εταιρείας είναι οι χρήσεις 2022 και 2023. Η Εταιρεία δεν έχει λάβει οποιαδήποτε εντολή ελέγχου για τις εν λόγω χρήσεις.

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

	31/12/2023	31/12/2022
Ζημιές	(1.068)	(12.767)
Φορολογικός συντελεστής	22%	22%
Φόρος εισοδήματος υπολογισμένος με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	235	2.809
<i>Αύξηση / μείωση φόρου προερχόμενη από:</i>		
Έξοδα που δεν εκπίπτουν	(124)	(17)
Φόρος προηγούμενης χρήσης	(326)	-
Φορολογικές ζημιές και προσωρινές φορολογικές διαφορές για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	(111)	(3.133)
Σύνολο	(326)	(341)

Στη χρήση του 2023 η Εταιρεία συνέχισε να μην αναγνωρίζει αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις καθώς δε μπορεί να εκτιμηθεί με ασφάλεια η ύπαρξη επαρκών φορολογικών κερδών στο μέλλον.

11. Ζημιές από προβλέψεις και από διαγραφή πελατών

Οι ζημιές από προβλέψεις και από διαγραφή πελατών αναλύονται ως ακολούθως:

	1/1- 31/12/2023	25/5/2022 - 31/12/2022
Ζημιές προβλέψεων	(1.167)	(12.418)
Διαγραφές πελατών	(1.023)	-
Σύνολο	(2.190)	(12.418)

12. Κέρδη / (Ζημιές) από εκτίμηση αξίας επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων

Τα κέρδη / (ζημιές) από την εκτίμηση της αξίας επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων αναλύονται ως ακολούθως:

	1/1- 31/12/2023	25/5/2022 - 31/12/2022
Κέρδη / (Ζημιές) από εκτίμηση αξίας επενδυτικών ακινήτων	(203)	21
Απομείωση αξίας αποθεμάτων	(69)	-
Λοιπές μειώσεις αποθεμάτων	(272)	-
Σύνολο	(544)	21

13. Κέρδη / (Ζημιές) από ανάκτηση και πώληση επενδυτικών ακινήτων και αποθεμάτων

Μέσα στη χρήση 2023 αναγνωρίστηκαν κυρίως:

- Κέρδος ύψους € 463 χιλ. και ζημιά ύψους € 710 χιλ. από την πώληση αποθεμάτων ακινήτων.
- Κέρδος ύψους € 1.417 χιλ. και ζημιά ύψους € 0,5 χιλ. από την πώληση εξοπλισμού.

14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	31/12/2023	31/12/2022
Ταμείο	1	0
Καταθέσεις όψεως	6.288	1.184
Λοιπά ταμειακά ισοδύναμα	0	0
Σύνολο	6.289	1.184

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει τα ποσά καταθέσεων ανά κλάση πιστοληπτικής αξιολόγησης από την εταιρεία Moody's:

Καταθέσεις όψεως	31/12/2023	31/12/2022
Ba1	6.288	-
Ba2	-	1.184
Σύνολο	6.288	1.184

Τα ποσά των καταθέσεων όψεως είναι σε ευρώ. Πληροφορίες για τα ενέχυρα επί των καταθέσεων όψεως παρατίθενται στη σημείωση 21.

15. Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων

Οι απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων παρουσιάζονται κατωτέρω:

	31/12/2023	31/12/2022
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις προ προβλέψεων	433.720	446.754
Πρόβλεψη για απομείωση απαιτήσεων	(281.170)	(279.524)
Σύνολο	152.550	167.229

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

	Ποσό
Υπόλοιπο 25 Μαΐου 2022	267.968
Πρόβλεψη απομείωσης χρήσης	12.418
Μεταβολή προβλέψεων τροποποιημένων δανείων	(862)
Σύνολο 31 Δεκεμβρίου 2022	279.524
Πρόβλεψη απομείωσης χρήσης	1.646
Σύνολο 31 Δεκεμβρίου 2023	281.170

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

31.12.2023	Σύνολο	Συν. Απαίτηση	Μελλοντικοί τόκοι
Μέχρι ένα έτος	392.009	388.910	3.099
Από 1 έτος έως 5 έτη	28.832	20.393	8.439
Περισσότερο από 5 έτη	29.697	24.417	5.280
Σύνολο	450.538	433.720	16.818

31.12.2022	Σύνολο	Συν. Απαίτηση	Μελλοντικοί τόκοι
Μέχρι ένα έτος	343.766	338.790	4.976
Από 1 έτος έως 5 έτη	67.638	53.281	14.357
Περισσότερο από 5 έτη	62.172	54.683	7.489
Σύνολο	473.576	446.754	26.822

16. Δικαιώματα χρήσης παγίων

Τα δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων που αναγνώρισε η Εταιρεία στις 31/12/2023 και στις 31/12/2022 αντίστοιχα, αναλύονται κατωτέρω:

Δικαίωμα Χρήσης	Κτιριακές εγκαταστάσεις	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης την 25/5/2022	-	-	-
Προσθήκες	188	-	188
Αποσβέσεις χρήσης	(31)	-	(31)
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2022	157	-	157

(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)

Προσθήκες	-	22	22
Τερματισμός	(121)	-	(121)
Αποσβέσεις χρήσης	(36)	-	(36)
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2023	-	22	22

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων αφορούν την μίσθωση επαγγελματικού χώρου για την έδρα της εταιρίας η οποία τερματίστηκε τον Σεπτέμβριο 2023 και την μίσθωση μεταφορικών μέσων.

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις για τη χρήση 2023 ανέρχονται σε ποσό ύψους € 20 χιλ.

17.Επενδυτικά ακίνητα

Η κίνηση των επενδυτικών ακινήτων αναλύεται ως εξής:

	31/12/2023	31/12/2022
Αξία Κτήσης έναρξης	1.071	1.050
Μεταφορά από αποθέματα	911	-
Κέρδος / (Ζημιά) αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	(203)	21
Σύνολο 31 Δεκεμβρίου	1.780	1.071

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

18.Αποθέματα

Τα αποθέματα αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2023	31/12/2022
Αξία Κτήσης έναρξης	6.019	5.819
Προσθήκες	4.075	366
Απομειώσεις	(69)	-
Πωλήσεις	(1.715)	(166)
Μεταφορές σε επενδυτικά ακίνητα	(911)	-
Διαγραφές αποθεμάτων	(272)	-
Λοιπές κινήσεις	(7)	-
Σύνολο 31 Δεκεμβρίου	7.120	6.019

Μέσα στη χρήση 2023 μεταφέρθηκε στα επενδυτικά ακίνητα ποσό ύψους € 911 χιλ. μετά από έναρξη μίσθωσης του ακινήτου.

19.Λοιπά στοιχεία ενεργητικού

Τα λοιπά στοιχεία ενεργητικού αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2023	31/12/2022
Έξοδα επομένων χρήσεων	16	1
Λοιπές απαιτήσεις	58	592
Σύνολο	74	593

20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2023	31/12/2022
Προμηθευτές	1	-
Πιστωτές διάφοροι	341	8
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	20	23
Υποχρεώσεις από λοιπούς φόρους-τέλη	10	175
Προβλέψεις παροχών προς το προσωπικό	27	-
Λοιπές υποχρεώσεις/προβλέψεις	281	148
Σύνολο	680	353

21. Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια

Τα ομολογιακά δάνεια αναλύονται ως ακολούθως:

	Δανειακή υποχρέωση
Υπόλοιπο 25/5/2022	173.383
–Αποπληρωμή κεφαλαίου	(8.519)
Αποπληρωμή τόκων	(2.133)
Τόκοι χρήσης	2.932
Λοιπές κινήσεις	54
Υπόλοιπο 31/12/2022	165.717
Αποπληρωμή κεφαλαίου	(6.135)
Αποπληρωμή τόκων	(6.014)
Τόκοι χρήσης	9.144
Κέρδος από τροποποίηση όρων ομολογιακού δανείου	(3.741)
Λοιπές κινήσεις	(157)
Υπόλοιπο 31/12/2023	158.813
Ληκτότητα	31/12/2023
Μέσα σε 1 έτος	46.257
Μεταξύ 2-5 έτη	89.628
Πάνω από 5 έτη	22.928
Σύνολο	158.813

Την 6/5/2022 η διασπώμενη Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές μισθώσεις MAE εξέδωσε ομολογιακό δάνειο ποσού €173 εκ. με αρχικό ομολογιούχο την Τράπεζα Πειραιώς. Κατά την ημερομηνία διάσπασης 25/5/2022 η Sunshine Leases MAE ως καθολικός διάδοχος έλαβε τα δικαιώματα και υποχρεώσεις του αρχικού εκδότη. Η Εταιρεία, μέσα στη χρήση 2022, προχώρησε στην αποπληρωμή μέρους του κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου καταβάλλοντας τα ποσά των €5.000 χιλ. και € 3.519 χιλ.. Κατά την 31/12/2022 το σύνολο του ομολογιακού δανείου ήταν €165.717 χιλ. με λήξη 31/8/2023 και επιτόκιο Euribor 3M + 2,25%.

Στις 29/8/2023, η Εταιρία υπέγραψε την 1η τροποποιητική σύμβαση με την Τράπεζα Πειραιώς για επέκταση της διάρκειας του ομολογιακού δανείου μέχρι την 31/12/2023.

Στις 30/8/2023 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρίας από την Τράπεζα Πειραιώς προς την Hellas Capital Leasing M.A.E., ενώ οι ανωτέρω ομολογίες μεταβιβάστηκαν από την Τράπεζα Πειραιώς προς τον νέο ομολογιούχο Pearse Issuer Designated Activity Company, μητρική εταιρία της Hellas Capital Leasing M.A.E..

Στις 29/12/2023, η Εταιρία υπέγραψε 2η τροποποιητική σύμβαση με τον νέο ομολογιούχο η οποία προέβλεπε την επέκταση της λήξης του ομολογιακού δανείου μέχρι την 31/8/2030, την τροποποίηση των όρων αποπληρωμής και τον ορισμό νέου επιτοκίου Euribor 12M + 2,02%.

Από τις τροποποιήσεις των όρων του ομολογιακού δανείου, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, προέκυψε κέρδος ύψους € 3.741 χιλ., το οποίο καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδη από τροποποίηση όρων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων» της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος.

Στις 30/8/2023 η Εταιρία προχώρησε σε συνυπογραφή νέας σύμβασης δανείου με πιστωτικό όριο €105 εκατ. που αφορά την Pearse Issuer Designated Activity Company (PEARSE ISSUER DAC), μητρική εταιρία της Hellas Capital Leasing M.A.E., ως υπόχρεη παροχής εξασφαλίσεων και σύμβαση πίστωσης για την έκδοση Εγγυητικών Επιστολών με πιστωτικό όριο €12,5 εκατ. στην οποία η εταιρία είναι συν-δανειολήπτρια. Οι συμβάσεις προβλέπουν την παροχή από μέρους της εταιρίας των παρακάτω εξασφαλίσεων:

- i) Ενέχυρο πρώτης τάξης από την μέτοχο επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας.
 - ii) Ενέχυρο επί των απαιτήσεων της εταιρίας που απορρέουν από τις Χρηματοδοτικές Μισθώσεις της Εταιρίας. Στο πλαίσιο της εν λόγω σύμβασης, η Εταιρεία αποδίδει τις εισπράξεις από το χαρτοφυλάκιο της στην PEARSE ISSUER DAC, με σκοπό η τελευταία να αποπληρώνει τη συμβατική της υποχρέωση στην Τράπεζα Πειραιώς. Με βάση τα ανωτέρω, από τις εισπράξεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2023, αποδόθηκε συνολικό ποσό ταμειακών διαθεσίμων ύψους € 11,9 εκ.
 - iii) Παροχή προσημειώσεων πρώτης τάξης επί των ανακτηθέντων ή ανακτηθησομένων ακινήτων της εταιρίας σε ποσοστό 120%.
 - iv) Ενεχυρίαση επί του συνόλου των δικαιωμάτων, τίτλων, και ωφελημάτων της Εταιρίας σε σχέση με τα ασφαλιστήρια συμβόλαια των ανακτηθέντων ή ανακτηθησομένων ακινήτων της Εταιρίας.
 - v) Εκχώρηση των δικαιωμάτων του Αγοραστή Ομολογιών που έχει εκδώσει η Εταιρία.
 - vi) Ενεχυρίαση επί των Τραπεζικών λογαριασμών που τηρεί η εταιρία στην Δανείστρια ύψους € 6,1 εκατ. την 31/12/2023.
 - vii) Ενεχυρίαση ορισμένων ανακτηθέντων και ανακτηθησόμενων κινητών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας.
- Εντός του 2023, το ΔΣ της εταιρίας ενέκρινε την εγγραφή προσημειώσεων συνολικού ποσού €8,2 εκατ. σε 7 ακίνητα της εταιρίας. Αντίστοιχα το 2024, εγκρίθηκε συνολικό ποσό €6 εκατ. για 4 ακίνητα και το 2025 €5,7εκατ. για 5 ακίνητα. Ήδη σήμερα τα άνω ποσά εγγραφής έχουν μειωθεί κατά ποσό περίπου €6,4 εκατ. λόγω πώλησης 7 ακινήτων.

22.Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού

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

(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)

Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	31/12/2023	31/12/2022
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	7	11
Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	7	11
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	4	3
Χρηματοοικονομικό κόστος	0	0
Επίδραση στη Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	4	3
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	-	(31)
Ανάλυση της υποχρέωσης	4	(28)
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - έναρξη χρήσης	11	-
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	4	3
Χρηματοοικονομικό κόστος	0	0
Αναστροφή πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	-	(31)
Αναλογιστικά κέρδη /ζημίες	(8)	(6)
Αναπροσαρμογές	-	45
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	7	11

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

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

	31/12/2023	31/12/2022
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,25%	3,91%
Ρυθμός πληθωρισμού	2,00%	2,60%
Μελλοντικές Αυξήσεις Μισθών:		
για την περίοδο 2024-2025	0,00%	2,00%
για την περίοδο 2026 και μετά	1,00%	2,00%

23.Υποχρεώσεις Μισθώσεων

Υποχρέωση Μίσθωσης	Κτιριακές εγκαταστάσεις	Αυτοκίνητα	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης την 25/5/2022	-	-	-
Προσθήκες	188	-	188
Χρηματοοικονομικό κόστος	4	-	4
Αποπληρωμές	(43)	-	(43)
Υπόλοιπο 31/12/2022	149	-	149
Προσθήκες	-	23	23
Χρηματοοικονομικό κόστος	4	-	4
Αποπληρωμές	(45)	(2)	(47)
Τερματισμός	(108)	-	(108)
Υπόλοιπο 31/12/2023	-	21	21

(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	16
Σύνολο	21

Ο τόκος έξοδο από υποχρεώσεις μίσθωσης για τη χρήση 2023 ανέρχεται σε € 4 χιλ. (2022: € 4 χιλ.).

24.Μετοχικό κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 25 Μαΐου 2022	-		-	-
Εισφορά από απόσχιση	120.299.675	0,16	19.247.948	19.247.948
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	120.299.675		19.247.948	19.247.948
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	120.299.675		19.247.948	19.247.948

Η Εταιρεία συστάθηκε στις 25 Μαΐου 2022 και το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίστηκε στη συνολική αξία των € 19.247.948, διαιρούμενο σε 120.299.675 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,16 έκαστη. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο.

Κατά την 31/12/2023, το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας ήταν μικρότερο από το ½ του μετοχικού κεφαλαίου όπως ορίζεται από τον νόμο 4548/2018 και δυνάμει της από 06/12/2024 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά ποσό € 8.600.000 μέσω της έκδοσης € 53.750.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας έκαστης € 0,16. Στις 10/12/2024 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) η πιστοποίηση της καταβολής του μετοχικού κεφαλαίου. Κατόπιν αυτού, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 27.847.948 διαιρούμενο σε 174.049.675 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,16 έκαστη.

25.Αποθεματικά

Τα αποθεματικά της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2023	31/12/2022
Αποθεματικό ΔΛΠ 19	14	6
	14	6

Περισσότερες πληροφορίες για την μεταβολή στο αποθεματικό ΔΛΠ 19, που περιλαμβάνει τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές προγραμμάτων καθορισμένων παροχών, παρέχονται στη σημείωση 22.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν. 4548/2018), η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη, ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Την 31 Δεκεμβρίου 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022 Εταιρεία δεν σχημάτισε τακτικό αποθεματικό.

26. Συνδεδεμένα μέρη

Η εταιρεία Hellas Capital Leasing Μονοπρόσωπη Α.Ε. (Hellas Capital Leasing) είναι η μητρική της Εταιρείας και κατέχει από την 30/08/2023 και κατά την 31/12/2023 το 100% των μετοχών της Εταιρείας. Η εταιρεία ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. κατείχε το 100% (προηγούμενη μητρική εταιρεία) της Εταιρείας μέχρι και την 30/08/2023, και άρα την 31/12/2022.

Συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται:

- α) Τα Μέλη του Δ.Σ. και πρόσωπα που κατέχουν κύριες Διοικητικές θέσεις.
- β) Κατά την 31/12/2022 και μέχρι την 30/08/2023, η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. ως ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας, η PIRAEUS FINANCIAL HOLDINGS η οποία ασκεί έλεγχο στην Τράπεζα Πειραιώς και οι εταιρείες οι οποίες τελούν υπό τον έλεγχο της Τράπεζας Πειραιώς.
- γ) Από την 30/08/2023 και την 31/12/2023, η εταιρεία Hellas Capital Leasing είναι η μητρική της Εταιρείας και η Pearse Issuer Designated Activity Company ως μητρική της Hellas Capital Leasing.

Όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της. Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη παρατίθενται παρακάτω:

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	01.01 - 31.12.2023		25.05.2022 - 31.12.2022	
	Αγορές/έξοδα	Μισθώσεις	Αγορές/έξοδα	Μισθώσεις
	από συνδεδεμένα μέρη	από συνδεδεμένα μέρη	από συνδεδεμένα μέρη	από συνδεδεμένα μέρη
Λοιπά έξοδα - HELLAS CAPITAL MAE	256	15	-	-
Λοιπά έξοδα - ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING M.A.E	132	45	63	44
Λοιπά έξοδα - ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE M.A.E.	-	-	73	-
Λοιπά έξοδα - ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ M.A.E.	-	-	55	-
Λοιπά έξοδα - ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	22	-	3	-
Συνολικό ποσό συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη	410	60	195	44

Ποσά ανεξόφλητων υπολοίπων με συνδεδεμένα μέρη	31/12/2023		31/12/2022	
	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις
Λοιπά έξοδα - HELLAS CAPITAL MAE	176	-	-	-
Τραπεζικές καταθέσεις - ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	-	-	-	1.184
Λοιπές Απαιτήσεις - ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING M.A.E	-	-	-	595
Λοιπές Υποχρεώσεις - ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	-	-	3	-
Συνολικά ποσά ανεξόφλητων υπολοίπων με συνδεδεμένα μέρη	176	-	3	1.779

Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	31/12/2023		31/12/2022	
	Τόκος έξοδο	Ποσό υποχρέωσης	Τόκος έξοδο	Ποσό υποχρέωσης
PEARSE ISSUER DAC	3.388	158.813	-	-
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	5.756	-	2.932	165.717
Συνολικό ποσό δανείων από συνδεδεμένα μέρη	9.144	158.813	2.932	165.717

	1/1-31/12/2023	25/05/2022 – 31/12/2022
Αμοιβές μελών διοικητικού συμβουλίου	17	-
Αμοιβές λοιπών διευθυντικών στελεχών	152	-
Σύνολο αμοιβών διευθυντικών στελεχών	168	-

27. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Στα πλαίσια εκτέλεσης των εργασιών της, η Εταιρεία αντιμετωπίζει νομικές διεκδικήσεις από τρίτους, οι οποίες, σύμφωνα με τη Διοίκηση, αλλά και το Νομικό Σύμβουλο της Εταιρείας, δεν αναμένεται να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην λειτουργία και οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022.

28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

Στις 25 Ιουλίου 2024, το Διοικητικό Συμβούλιο ανασυντάχθηκε ως εξής:

ΜΙΧΑΗΛ ΠΑΠΠΑΡΗΣ	Πρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου, Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
ΠΟΛΙΤΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Διευθύνων Σύμβουλος
ΤΣΙΓΑΡΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΜΟΙΡΑΓΙΑ	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
ΒΑΣΙΛΑΤΟΣ ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Στις 10 Δεκεμβρίου 2024, μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, το Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε σε σώμα ως έχει μέχρι σήμερα:

ΜΙΧΑΗΛ ΠΑΠΠΑΡΗΣ	Πρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου, Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
ΠΟΛΙΤΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Διευθύνων Σύμβουλος
ΤΣΙΓΑΡΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΜΟΙΡΑΓΙΑ	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
ΒΑΣΙΛΑΤΟΣ ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΣΙΦΝΙΩΤΟΥ	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Η θητεία του διοικητικού συμβουλίου λήγει στις 30/08/2028.

Την 1/08/2024 αποφασίσθηκε η μεταφορά των γραφείων της έδρας της Εταιρείας από την οδό Πανεπιστημίου 39 στην οδό Φιλελλήνων 1 και Όθωνος. Έχει αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 162424101000 και ο διακριτικός της τίτλος είναι SUNSHINE LEASES M.A.E..

Περαιτέρω, δυνάμει της από 06/12/2024 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά ποσό € 8.600.000 μέσω της έκδοσης € 53.750.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας έκαστης € 0,16. Στις 10/12/2024 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) η πιστοποίηση της καταβολής του μετοχικού κεφαλαίου.

Επίσης, μέσα στη χρήση 2024, διενεργήθηκαν αποπληρωμές ομολογιών ύψους € 46.257 χιλ. και νέες εκδόσεις ομολογιών ύψους € 6.410 χιλ.. Μέσα στη χρήση 2025, διενεργήθηκαν αποπληρωμές ομολογιών ύψους € 5.451 χιλ.

Εκτός των ανωτέρω, δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού τα οποία θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά την παρούσα οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Αθήνα, 28/05/2025
Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Οικονομικός Διευθυντής	Ο Αναπληρωτής Οικονομικός Διευθυντής
ΜΙΧΑΗΛ ΠΑΠΠΑΡΗΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΟΛΙΤΗΣ	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΤΣΙΓΑΡΑΣ	ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΟΦΟΚΛΕΟΥΣ
ΑΔΤ: ΑΚ 031393	ΑΔΤ: Α00056586	ΑΔΤ: ΑΝ 516616	Α.Δ.Ε.Τ. 0129560 Α' Τάξη

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τον Μέτοχο της εταιρείας SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες συμπεριλαμβανομένης της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχό μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο 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, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητές της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητές της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

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, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν,

μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

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

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στο Διοικητικό Συμβούλιο, 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

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».



1. Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων

Στις σημειώσεις 2.2 και 24 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023, έχει καταστεί κατώτερο από το μισό (1/2) του μετοχικού της κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν.4548/2018, βάσει της οποίας το Διοικητικό Συμβούλιο συγκάλεσε Έκτακτη Γενική Συνέλευση στις 6 Δεκεμβρίου 2024 αποφασίζοντας την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των €8.600.000 με την έκδοση 53.750.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €0,16.

2. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 3 Οκτωβρίου 2024 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Ο διορισμός μας καλύπτει μια συνολική περίοδο ελέγχου ενός έτους.

Αθήνα, 29 Μαΐου 2025
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



ΠράιςγουοτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λεωφ. Κηφισίας 65
151 24 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ 113

Ευάγγελος Βενιζέλος
ΑΜ ΣΟΕΛ 39891