

SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

&

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση από 25 Μαΐου έως 31 Δεκεμβρίου 2022

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

ΕΔΡΑ : ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ 39, ΑΤΤΙΚΗ, ΑΘΗΝΑΙΩΝ/ΑΤΤΙΚΗΣ,10564

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 162424101000

Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

**ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

|                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ..... | 4  |
| Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπού Συνολικού Εισοδήματος .....                                                                 | 11 |
| Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης .....                                                                                       | 12 |
| Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων .....                                                                                      | 13 |
| Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....                                                                                                 | 14 |
| Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων .....                                                                        | 15 |
| 1. Γενικές πληροφορίες .....                                                                                                   | 15 |
| 2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών .....                                                                                    | 17 |
| 2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων .....                                                               | 17 |
| 2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες .....                                                                 | 19 |
| 2.3. Συναλλαγματικές μετατροπές .....                                                                                          | 22 |
| 2.4. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων .....                                                                            | 22 |
| 2.5. Αναγνώριση εσόδων .....                                                                                                   | 22 |
| 2.6. Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών .....                                                                         | 23 |
| 2.7. Προβλέψεις .....                                                                                                          | 25 |
| 2.8. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων .....                                                                              | 25 |
| 2.9. Επενδυτικά Ακίνητα .....                                                                                                  | 25 |
| 2.10. Μισθώσεις .....                                                                                                          | 26 |
| 2.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....                                                                                   | 27 |
| 2.12. Λοιπά στοιχεία ενεργητικού .....                                                                                         | 27 |
| 2.13. Παροχές σε εργαζομένους .....                                                                                            | 27 |
| 2.14. Αναβαλλόμενη φορολογία .....                                                                                             | 28 |
| 2.15. Δανεισμός .....                                                                                                          | 28 |
| 2.16. Μετοχικό κεφάλαιο .....                                                                                                  | 28 |
| 2.17. Διανομή μερισμάτων .....                                                                                                 | 29 |
| 3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου .....                                                                                | 29 |
| 4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης .....                                                            | 38 |
| 5. Χρηματοοικονομικά έσοδα .....                                                                                               | 39 |
| 6. Λοιπά έσοδα .....                                                                                                           | 39 |
| 7. Χρηματοοικονομικά έξοδα .....                                                                                               | 39 |
| 8. Δαπάνες προσωπικού .....                                                                                                    | 39 |
| 9. Λοιπά έξοδα .....                                                                                                           | 40 |
| 10. Φόρος εισοδήματος .....                                                                                                    | 40 |
| 11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....                                                                                     | 40 |
| 12. Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων .....                                                                                  | 41 |
| 13. Δικαιώματα χρήσης παγίων .....                                                                                             | 41 |
| 14. Επενδυτικά ακίνητα .....                                                                                                   | 41 |
| 15. Λοιπά στοιχεία ενεργητικού .....                                                                                           | 41 |

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....                          | 42 |
| 17. Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια .....                       | 42 |
| 18. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία ..... | 42 |
| 19. Υποχρεώσεις Μισθώσεων .....                                       | 43 |
| 20. Μετοχικό κεφάλαιο .....                                           | 44 |
| 21. Αποθεματικά .....                                                 | 44 |
| 22. Συνδεδεμένα μέρη .....                                            | 44 |
| 23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις .....                                     | 45 |
| 24. Αμοιβές εκλεγμένων ορκωτών ελεγκτών λογιστών .....                | 45 |
| 25. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς .....                       | 45 |
| Έκθεση ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή .....                      | 47 |

## **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 τη την διαχειριστική χρήση από τις 25 Μαΐου 2022 έως τις 31 Δεκεμβρίου 2022, σημαντικά γεγονότα που διαδραματίστηκαν στην περίοδο και η επίδρασή τους στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που η Εταιρεία ενδέχεται να αντιμετωπίσει στο νέο έτος και τέλος παρατίθενται οι σημαντικές συναλλαγές που καταρτίστηκαν μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών σύμφωνα με το ΔΛΠ 24.

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».

Η Εταιρεία έχει έδρα τον Δήμο Αθηναίων και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Πανεπιστημίου 39, Αθήνα. 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 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**

Το 2022, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 5,6% σε ετήσια εποχικά εξομαλυσμένη βάση - κυρίως λόγω της θετικής συμβολής της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων – ενώ ο ρυθμός αύξησης του ονομαστικού ΑΕΠ έφτασε σε διψήφιο επίπεδο στο 14,5%. Η άνοδος του ονομαστικού ΑΕΠ το 2022 είχε θετική επίπτωση στα δημοσιονομικά μεγέθη της οικονομίας και στη σταδιακή αποκλιμάκωση του λόγου δημόσιο χρέος προς ΑΕΠ.

Το 2023, η ελληνική οικονομία παρέμεινε σε αναπτυξιακή τροχιά, παρά την αβεβαιότητα που επικράτησε στο διεθνές περιβάλλον και τον μακροοικονομικό αντίκτυπο της νομισματικής πολιτικής στην Ευρωζώνη. Τους πρώτους εννιά μήνες του 2023, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,2% σε ετήσια εποχικά εξομαλυσμένη βάση, ρυθμός που, αν και βραδύτερος από το αντίστοιχο επίπεδο του 2022, παραμένει υψηλότερος του μέσου όρου της Ευρωζώνης (0,6%). Η εγχώρια ζήτηση και οι εξαγωγές συνέβαλαν θετικά στην αύξηση του ΑΕΠ. Το ονομαστικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 7,5% σε ετήσια βάση το ενιάμηνο του 2023, μετά από αύξηση κατά 13,8% σε ετήσια βάση το 2022. Οι πληθωριστικές πιέσεις που αποτέλεσαν βασικό χαρακτηριστικό του 2022 σε διεθνές και εγχώριο επίπεδο, παρουσίασαν σαφή τάση αποκλιμάκωσης. Το 2023, ο εθνικός πληθωρισμός περιορίστηκε στο 3,5% σε ετήσια βάση από 9,6% το 2022, κυρίως λόγω των μειωμένων τιμών της ενέργειας. Ο μέσος Εναρμονισμένος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή («ΕνΔΤΚ») για το 2023, αυξήθηκε κατά 4,2% σε ετήσια βάση, από 9,3% το 2022. Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η οικονομική δραστηριότητα στην Ελλάδα αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,4% το 2023 και 2,3% το 2024, προτού μειωθεί

σταδιακά στο 2,2% έως το 2025. Η επέκταση της Ελληνικής οικονομίας υποστηρίζεται από την εφαρμογή του RRP Ελλάδα 2.0 και από μια ανθεκτική αγορά εργασίας. Οι τιμές καταναλωτή βάσει του ΕνΔΤΚ, προβλέπεται να αυξηθούν κατά 2,8% και 2,1% το 2024 και το 2025 αντίστοιχα. Το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης αναμένεται να συρρικνωθεί περαιτέρω λόγω της υποτονικής αύξησης των δαπανών και των υψηλότερων εσόδων.

Αναφορικά με την πιστοληπτική ικανότητα της χώρας, η σταδιακή αναβάθμιση της είχε ως αποτέλεσμα την ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας “investment grade” για πρώτη φορά από το 2010. Ειδικότερα, την 1 Δεκεμβρίου 2023, ο οίκος αξιολόγησης Fitch Ratings αναβάθμισε το αξιόχρεο της Ελλάδας στην επενδυτική βαθμίδα BBB- από BB+ με σταθερές προοπτικές (stable outlook). Στις 20 Οκτωβρίου 2023, ο οίκος αξιολόγησης S&P Global αναβάθμισε το αξιόχρεο της Ελλάδας στην επενδυτική βαθμίδα BBB- από BB+ με σταθερές προοπτικές. Νωρίτερα, ο οίκος αξιολόγησης DBRS Morningstar στις 8 Σεπτεμβρίου 2023, είχε αναβαθμίσει την Ελλάδα στην επενδυτική βαθμίδα, BBB (χαμηλό) από BB με σταθερές προοπτικές και στις 4 Αυγούστου 2023 ο οίκος αξιολόγησης Scope Ratings αναβάθμισε το αξιόχρεο της Ελλάδας στην επενδυτική βαθμίδα BBB- με σταθερές προοπτικές. Ο οίκος αξιολόγησης Moody's στις 15 Σεπτεμβρίου 2023 αναβάθμισε το αξιόχρεο της Ελλάδας κατά δύο (2) βαθμίδες, στο Ba1 από Ba3 με σταθερές προοπτικές, μία θέση κάτω από την επενδυτική βαθμίδα. Σύμφωνα με τις πρόσφατες αξιολογήσεις, η Ελλάδα έχει εξασφαλίσει την επενδυτική βαθμίδα από τέσσερεις οίκους αξιολόγησης σε σύνολο πέντε, που αναγνωρίζονται από την EKT (Moody's, S&P, Fitch Ratings, DBRS Morningstar and Scope Ratings).

Στην αγορά εργασίας τον Νοέμβριο, σε εποχικά εξομαλυσμένη βάση, το ποσοστό ανεργίας έφτασε το 11,6%. (Η απασχόληση κατά μέσο όρο την περίοδο Ιαν. – Δεκ. 2022 αυξήθηκε κατά 5,8% σε ετήσια βάση. Σε δημοσιονομικό επίπεδο, σύμφωνα με την εισαγωγική έκθεση του Προϋπολογισμού του 2023, το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης (μεθοδολογία κατά ESA) μειώθηκε από το 7,5% του ΑΕΠ το 2021 σε 2,3% του ΑΕΠ το 2022, το οποίο αντιστοιχεί σε πρωτογενές πλεόνασμα 0,1% του ΑΕΠ για το 2022. Το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης αναμένεται να μειωθεί περαιτέρω, φέρνοντας το πρωτογενές ισοζύγιο σε πλεόνασμα της τάξεως του 1,1% του ΑΕΠ. Στην αγορά εργασίας η απασχόληση αυξήθηκε κατά 1,5% σε ετήσια βάση το 2023 και το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε στο 10,6% έναντι 12,4% το 2022. Το ποσοστό ανεργίας εκτιμάται ότι θα μειωθεί σταδιακά και οι πληθωριστικές πιέσεις θα είναι περιορισμένες. Η αύξηση της απασχόλησης αναμένεται να συνεχιστεί, αν και με βραδύτερο ρυθμό. Το ποσοστό ανεργίας προβλέπεται να μειωθεί στο 9,9 % έως το 2025, το χαμηλότερο επίπεδο της τελευταίας δεκαετίας.

Βασική παράμετρος στήριξης της οικονομίας αποτελούν οι πόροι από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ). Η Ελλάδα πρόκειται να επωφεληθεί από ένα συνολικό ποσό ύψους €30,16 δισ. (€17,43 δισ. σε επιχορηγήσεις και 12,73 δισ. ευρώ σε δάνεια) στο πλαίσιο του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, το 25% του οποίου έχει ήδη εκταμιευθεί μέσω της προχρηματοδότησης και της πρώτης τακτικής δόση τον Απρίλιο του 2022. Στις 25 Νοεμβρίου 2022, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εξέδωσε θετική προκαταρκτική αξιολόγηση, για το δεύτερο αίτημα πληρωμής από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της Ελλάδας ύψους €3,6 δισ., που υποβλήθηκε στα τέλη Σεπτεμβρίου 2022. Η αναπτυξιακή πορεία της ελληνικής οικονομίας εξαρτάται από την αξιοποίηση των ευρωπαϊκών κεφαλαίων, την υλοποίηση των επενδυτικών σχεδίων, την αποκλιμάκωση των πληθωριστικών πιέσεων, τις γεωπολιτικές εξελίξεις την περαιτέρω ανάκαμψη της τουριστικής και την ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας στην ευρωζώνη. Οι συνθήκες κινδύνου που επηρεάζουν την πορεία της ελληνικής οικονομίας και τον ελληνικό κλάδο εταιριών leasing εν γένει συνδέονται κυρίως με εξωγενείς παράγοντες και αφορούν στο συνεχιζόμενο αντίκτυπο που δημιουργούν οι διεθνείς γεωπολιτικές προκλήσεις, η επιδείνωση των ανισορροπιών προσφοράς και ζήτησης, η διατήρηση των υψηλών πληθωριστικών πιέσεων και η μεταβλητότητα στην αλυσίδα εφοδιασμού.

## **ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΣ – ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ – ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ**

### **Χρηματοοικονομική επίδοση και θέση της Εταιρείας**

Ο κλάδος χρηματοδοτικής μίσθωσης παρουσίασε το 2022 μείωση κατά 19% περίπου στην αξία των νέων συμβάσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων (€517 εκατ.), σε σύγκριση με το 2021 (642 εκ.) σύμφωνα με τα στοιχεία της Ένωσης Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Ε.Ε.Ε.Χ.Μ.).

Σε επίπεδο υπολειπομένων κεφαλαίων η ελληνική αγορά χρηματοδοτικών μισθώσεων εμφάνισε οριακή αύξηση της τάξης του 3% περίπου (€3,3 δις το 2022 έναντι 3,2 δις το 2021).

Το 2023 ο κλάδος παρουσίασε αύξηση κατά 23% περίπου στην αξία των νέων συμβάσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων (€636 εκ.), σε σύγκριση με το 2022 (€517 εκ.) σύμφωνα πάντα με τα στοιχεία της Ένωσης Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Ε.Ε.Ε.Χ.Μ.).

Σε επίπεδο υπολειπομένων κεφαλαίων η ελληνική αγορά χρηματοδοτικών μισθώσεων εμφάνισε μείωση της τάξης του 12% περίπου (€2,9 δις το 2023 έναντι 3,3 δις το 2022).

**Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων μετά από προβλέψεις :** Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου το 2022 οι απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων μετά από προβλέψεις που αναγνώρισε η Εταιρεία ανήλθαν σε € 171.195.004.

**Δαπάνες προσωπικού:** Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανήλθαν σε €340.583.

**Κέρδη/Ζημίες προ φόρων:** Η Εταιρεία παρουσίασε ζημίες προ φόρων, για τη χρήση που έληξε την 2022, ανήλθαν σε €12.766.702.

**Καθαρά έξοδα από τόκους:** Τα καθαρά έξοδα από τόκους της Εταιρείας ανήλθαν στη χρήση 2022 σε €52.982.

#### ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΕΡΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Το σύνολο των Περιουσιακών Στοιχείων της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των €180.218.205.

#### ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

Το σύνολο των Υποχρεώσεων της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 170.536.401.

Η Καθαρή Θέση με 31/12/2022 ανέρχεται στο ποσό των € 9.681.804.

#### Οικονομικοί Δείκτες

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

|                                |                                                           | <u>31/12/2022</u>   |          |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|----------|
| Δείκτης ρευστότητας            | Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (μετά από προβλέψεις) | 171.195.004         | 100,39%  |
|                                | Σύνολο υποχρεώσεων                                        | 170.536.401         |          |
|                                |                                                           |                     |          |
| Δείκτης Οικονομικής Διάρθρωσης | Σύνολο Υποχρεώσεων                                        | <u>170.536.401</u>  | 94,63%   |
|                                | Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων                    | 180.218.205         |          |
|                                |                                                           |                     |          |
| Δείκτης Αποδοτικότητας         | Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων                                  | <u>(12.766.702)</u> | -131,86% |
|                                | Ίδια κεφάλαια                                             | 9.681.804           |          |
|                                |                                                           |                     |          |

Επιπλέον παρουσιάζονται οι κάτωθι χρήσιμες πληροφορίες:

(α) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

Την 31 Δεκεμβρίου 2022 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε € 19,2 εκατ. διαιρούμενο σε 120.299.675 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,16 εκάστη. Μοναδική μέτοχος είναι η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς των οικονομικών καταστάσεων.

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

(β) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας.

Δεν υπάρχουν περιορισμοί στο δικαίωμα μεταβίβασης μετοχών της Εταιρείας που να είναι γνωστοί σε αυτήν.

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

Μοναδική μέτοχος είναι η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία, με ποσοστό 100% για τη περίοδο που τελείωσε 31 Δεκεμβρίου 2022. 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.

(δ) Κάτοχοι μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

Δεν υπάρχουν μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

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

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

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

Δεν υπάρχουν συμφωνίες μετόχων.

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

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

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

Δεν υφίσταται.

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

Δεν υφίστανται.

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

Δεν υφίστανται.

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

Για το παραπάνω γίνεται αναφορά στις Σημειώσεις 2.2 έως και 2.23 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την χρήση από 25 Μαΐου έως 31 Δεκεμβρίου 2022.

## **ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ**

Καθώς η Εταιρία το 2022 ήταν θυγατρική της τράπεζας Πειραιώς, δεν έχει υποχρέωση δημοσιοποίησης του δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας. Το 2023 η Εταιρία καλύπτει το ελάχιστο ύψος Καθαρής Θέσης σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ΤτΕ και κρίνεται ότι δεν αντιμετωπίζει προς το παρόν κινδύνους πέραν του πιστωτικού κινδύνου από χρηματοδοτικές μισθώσεις 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 μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα, ενώ των υποχρεώσεων αφορά στην έκδοση ομολογιακών δανείων από την Τράπεζα Πειραιώς. Με την ολοκλήρωση μεταβίβασης των μετοχών τον Αύγουστο του 2023, το ομολογιακό δάνειο αναλήφθηκε από 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, περιορίζεται αποτελεσματικά 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.

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

## **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 31/12/2022 ανέρχόταν σε 19 εργαζομένους. 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 εργαζόμενους της προς την υιοθέτηση βέλτιστων περιβαλλοντικών πρακτικών, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές και πρωτοβουλίες Διεθνών Οργανισμών.

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

Δεν υπάρχουν.

#### **Απόκτηση Ιδίων Μετοχών**

Δεν υπάρχουν.

#### **Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων**

Δεν υπάρχουν.

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

Γίνεται αναφορά στη σημείωση 3.

#### **ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**

Συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται:

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

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

Τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και η επίπτωση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη στη Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος για την περίοδο 25/5/2022 – 31/12/2022 επεξηγούνται στη σημείωση 22 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

#### **Προοπτικές για το 2023**

Η Εταιρεία για το 2023 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 29/8/2023 η εταιρία υπέγραψε 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 ομολογίες μεταβιβάστηκαν από την Τράπεζα Πειραιώς προς τον νέο ομολογιούχο, μητρική εταιρία της Hellas Capital Leasing M.A.E.

Στις 30/8/2023 η εταιρία προχώρησε σε συνυπογραφή νέας σύμβασης δανείου με πιστωτικό όριο €105 εκατ. που αφορά την μητρική εταιρία της Hellas Capital Leasing M.A.E ως υπόχρεη παροχής εξασφαλίσεων και σύμβαση πίστωσης για την έκδοσή 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.
- 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 Δανειστρία.
- vii) Ενεχυρίαση ορισμένων ανακτηθέντων και ανακτηθησομένων κινητών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας.

Στις 15/12/2023 το ΔΣ της εταιρίας ενέκρινε την εγγραφή προσημείωσης συνολικού ποσού €8,2 εκατ. σε 7 ακίνητα της εταιρίας και στις 19/6/2024 ενέκρινε την εγγραφή προσημείωσης συνολικού ποσού €1,1 εκατ. σε ένα επιπλέον ακίνητο της εταιρίας. Ήδη σήμερα τα άνω ποσά προσημειώσεων έχουν μειωθεί κατά ποσό περίπου €0,6εκατ.

Στις 30 Αυγούστου 2023, μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, το Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε σε σώμα:

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| 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 20/6/2024 παραιτήθηκε το μέλος ΔΣ Δημήτριος Ζουμπρούλης.

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

Στις 25/09/2023 μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου η διεύθυνση των γραφείων της Εταιρείας ορίστηκε στην οδό Πανεπιστημίου 39, του Δήμου Αθηναίων.

Στις 29/12/2023 η εταιρία υπέγραψε 2η τροποποιητική σύμβαση με τον νέο ομολογιούχο η οποία προέβλεπε την επέκταση της λήξης του ομολογιακού δανείου αρχικού ποσού €173 εκατ. έως την 31/8/2030, την τροποποίηση των όρων αποπληρωμής και τον ορισμό νέου περιθωρίου στο 2,02%. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανέρχεται σε €146,6 εκατ. τη 30/6/2024.

Αθήνα, 17/07/ 2024

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.  
ΜΙΧΑΗΛ ΠΑΠΠΑΡΗΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ  
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΑΤΣΩΡΧΗΣ

**Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπού Συνολικού Εισοδήματος**

|                                                             | Σημ. | 25/5/2022<br>έως 31/12/2022 |
|-------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|
| <b>Συνεχιζόμενες λειτουργίες</b>                            |      |                             |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα                                     | 5    | 2.883.233                   |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                     | 7    | (2.936.215)                 |
| <b>Καθαρά έξοδα από τόκους</b>                              |      | <b>(52.982)</b>             |
| Λοιπά έσοδα                                                 | 6    | 608.553                     |
| <b>Σύνολο Καθαρών Εσόδων</b>                                |      | <b>555.571</b>              |
| Δαπάνες προσωπικού                                          | 8    | (340.583)                   |
| Λοιπά έξοδα                                                 | 9    | (585.303)                   |
| Απομείωση αξίας απαιτήσεων και λοιπών στοιχείων ενεργητικού |      | (12.417.821)                |
| <b>Ζημίες/Κέρδη προ φόρων</b>                               |      | <b>(13.343.707)</b>         |
| Κέρδος/(Ζημία) από επανεκτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία   |      | 21.434                      |
| <b>Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων</b>                             |      | <b>(12.766.702)</b>         |
| Φόρος εισοδήματος                                           | 10   | (340.786)                   |
| <b>Κέρδη/(Ζημίες) χρήσεως</b>                               |      | <b>(13.107.488)</b>         |
| Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)                                 |      | 6.132                       |
| <b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>                     |      | <b>(13.101.356)</b>         |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

|                                                             | Σημ. | <u>31/12/2022</u>         |
|-------------------------------------------------------------|------|---------------------------|
| <b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>                                           |      |                           |
| <b>Περουσιαστικά Στοιχεία</b>                               |      |                           |
| Ταμειακά διαθέσιμα                                          | 11   | 1.183.935                 |
| Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (μετά από προβλέψεις)   | 12   | 171.195.004               |
| Δικαιώματα χρήσης παγίων                                    | 13   | 156.692                   |
| Επενδυτικά ακίνητα                                          | 14   | 1.071.226                 |
| Λοιπά στοιχεία ενεργητικού                                  | 15   | 6.611.348                 |
| <b>Σύνολο περουσιακών στοιχείων</b>                         |      | <b><u>180.218.205</u></b> |
| <b>Υποχρεώσεις</b>                                          |      |                           |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις                          | 16   | 4.318.330                 |
| Τρέχουσες φορλογικές υποχρεώσεις                            | 48   | 340.786                   |
| Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια                       | 17   | 165.717.186               |
| Υποχρεώσεις μίσθωσης                                        | 19   | 148.618                   |
| Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία | 18   | 11.481                    |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                                   |      | <b><u>170.536.401</u></b> |
| <b>Ιδια Κεφάλαια</b>                                        |      |                           |
| Μετοχικό κεφάλαιο                                           | 20   | 19.247.948                |
| Λοιπά αποθεματικά                                           | 21   | 6.132                     |
| Σωρευμένα κέρδη/(ζημιές)                                    |      | (9.572.276)               |
| <b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>                               |      | <b><u>9.681.804</u></b>   |
| <b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>               |      | <b><u>180.218.205</u></b> |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων**

|                                                  | <b>Μετοχικό<br/>κεφάλαιο</b> | <b>Λοιπά<br/>αποθεματικά</b> | <b>Αποτελέσματ<br/>α εις νέον</b> | <b>Σύνολο ιδίων<br/>κεφαλαίων</b> |
|--------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Υπόλοιπο την 25 Μαΐου 2022</b>                | -                            | -                            | <b>3.535.212</b>                  | <b>3.535.212</b>                  |
| Εκδοση μετοχικού κεφαλαίου                       | 19.247.948                   | -                            | -                                 | 19.247.948                        |
| <b>Συνολικές συναλλαγές με<br/>μετόχους</b>      | <b>19.247.948</b>            |                              | <b>3.535.212</b>                  | <b>22.783.160</b>                 |
| Καθαρές ζημιές χρήσης                            | -                            | -                            | (13.107.488)                      | (13.107.487)                      |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα<br/>περιόδου</b> | <b>-</b>                     | <b>-</b>                     | <b>(13.107.488)</b>               | <b>(13.107.487)</b>               |
| Λοιπά συνολικά έσοδα                             | -                            | 6.132                        |                                   | 6.132                             |
| <b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>           | <b>19.247.948</b>            | <b>6.132</b>                 | <b>(9.572.276)</b>                | <b>9.681.804</b>                  |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**Κατάσταση Ταμειακών Ροών**

|                                                                                       |    |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------------|
| <b>Ζημίες προ φόρων</b>                                                               |    | <b>(12.766.702)</b> |
| <b>Προσαρμογές για:</b>                                                               |    |                     |
| Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού                                                       |    | 3.028               |
| Κέρδος από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία                          |    | (21.434)            |
| Απομείωση αξίας απαιτήσεων και λοιπών στοιχείων ενεργητικού                           |    | 12.417.821          |
| Έσοδα τόκων                                                                           | 5  | (2.883.233)         |
| Έξοδα τόκων                                                                           | 7  | 2.936.215           |
| Αναστροφές προβλέψεων                                                                 |    | (30.538)            |
| <b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πλην μεταβολή κεφαλαίου κίνησης</b> |    | <b>(344.843)</b>    |
| <b>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</b>                                                    |    |                     |
| Μείωση απαιτήσεων                                                                     |    | 12.006.349          |
| Αύξηση υποχρεώσεων                                                                    |    | 174.251             |
|                                                                                       |    | <b>11.835.757</b>   |
| <b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>                                 |    | <b>11.835.757</b>   |
| <b>Καθαρές ταμειακές εισροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>                      |    | <b>11.835.757</b>   |
| Καταβολή κεφαλαίου δανείων                                                            | 17 | (8.518.918)         |
| Καταβληθέντες τόκοι                                                                   |    | (2.132.904)         |
|                                                                                       |    | <b>-10.651.822</b>  |
| <b>Καθαρές ταμειακές (εκροές) / εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>         |    |                     |
| <b>Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>                             |    | <b>1.183.935</b>    |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης</b>                          |    | <b>-</b>            |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>                          |    | <b>1.183.935</b>    |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

### 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».

Η Εταιρεία έχει έδρα τον Δήμο του Αμαρουσίου και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Βασ. Σοφίας 1, Μαρούσι. Έχει αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 162424101000 και ο διακριτικός της τίτλος είναι SUNSHINE LEASES Μ.Α.Ε..

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.

Η διάρκεια της Εταιρείας έχει οριστεί στα 99 έτη και έχει ως σκοπό την παροχή υπηρεσιών χρηματοδοτικής μισθώσεως σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1665/1986 περί συμβάσεων χρηματοδοτικής μισθώσεως. Μητρική Εταιρεία της SUNSHINE LEASES Μ.Α.Ε. με ποσοστό 100% ήταν στις 31 Δεκεμβρίου 2022 η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, της οποίας η μητρική της είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι [www.sunshineleases.gr](http://www.sunshineleases.gr).

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Βασιλίσσης Σοφίας 1, Μαρούσι.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 162424101000 και η διάρκειά της είναι ενενήντα εννιά (99) έτη.

Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 17/07/2024 και υπόκεινται στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Η αρχική σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 25/05/2022 ήταν:

#### Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| ΒΛΑΧΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ      | Πρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου     |
| ΚΟΡΜΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ            | Αντιπρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου |
| ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ ΑΝΔΡΕΑΣ        | Διευθ. Σύμβουλος               |
| ΚΩΝΣΤΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ  | Μέλος Διοικ. Συμβουλίου        |
| ΚΩΝΣΤΑΝΤΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ | Μέλος Διοικ. Συμβουλίου        |
| ΠΑΣΧΑΛΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ      | Μέλος Διοικ. Συμβουλίου        |
| ΜΠΑΡΔΗΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ          | Μέλος Διοικ. Συμβουλίου        |
| ΖΩΗ ΤΑΧΤΣΗ                 | Μέλος Διοικ. Συμβουλίου        |

## SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022 (ποσά σε €)

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| ΑΝΔΡΙΑΝΗΣ ΕΥΣΤΡΑΤΙΟΣ | Μέλος Διοικ. Συμβουλίου |
| ΚΑΤΡΑΟΥΝΑΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ  | Μέλος Διοικ. Συμβουλίου |

Την 1<sup>η</sup> Αυγούστου του 2022 η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου μεταβλήθηκε και παρουσιάζεται παρακάτω:

|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| ΒΛΑΧΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ     | Πρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου     |
| ΚΟΡΜΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ           | Αντιπρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου |
| ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ ΑΝΔΡΕΑΣ       | Διευθ. Σύμβουλος               |
| ΚΩΝΣΤΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ | Μέλος Διοικ. Συμβουλίου        |
| ΜΠΑΧΑΡΟΠΟΥΛΟΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ  | Μέλος Διοικ. Συμβουλίου        |
| ΠΑΣΧΑΛΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ     | Μέλος Διοικ. Συμβουλίου        |
| ΜΠΑΡΔΗΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ         | Μέλος Διοικ. Συμβουλίου        |
| ΖΩΗ ΤΑΧΤΣΗ                | Μέλος Διοικ. Συμβουλίου        |
| ΑΝΔΡΙΑΝΗΣ ΕΥΣΤΡΑΤΙΟΣ      | Μέλος Διοικ. Συμβουλίου        |
| ΚΑΤΡΑΟΥΝΑΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ       | Μέλος Διοικ. Συμβουλίου        |

Στις 6 Οκτωβρίου 2022 το Διοικητικό Συμβούλιο ανασυντάχθηκε στη μορφή:

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| 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 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 20/6/2024 παραιτήθηκε το μέλος ΔΣ Δημήτριος Ζουμπρούλης.

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

### **Κοινή Διάσπαση Ανώνυμων Εταιρειών και εισφορά στην νεοϊδρυόμενη εταιρεία «Πειραιώς Υποστηρικτικές Υπηρεσίες Μονοπρόσωπη Α.Ε.»**

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

## SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022 (ποσά σε €)

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».

Η κατάσταση Χρηματοοικονομικής θέσης κατά την έναρξη της Εταιρείας στις 25/05/2022 ήταν η εξής:

|                                                             | 25/5/2022          |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Περουσιακά Στοιχεία</b>                                  |                    |
| Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (μετά από προβλέψεις)   | 184.938.365        |
| Επενδυτικά ακίνητα                                          | 1.049.791          |
| Λοιπά στοιχεία ενεργητικού                                  | 14.367.541         |
| <b>Σύνολο περουσιακών στοιχείων</b>                         | <b>200.355.698</b> |
| <b>Υποχρεώσεις</b>                                          |                    |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις                          | 4.144.076          |
| Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια                       | 173.383.338        |
| Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία | 45.123             |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                                   | <b>177.572.538</b> |
| <b>Ιδια Κεφάλαια</b>                                        |                    |
| Μετοχικό κεφάλαιο                                           | 19.247.948         |
| Σωρευμένα κέρδη/(ζημίες)                                    | 3.535.212          |
| <b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>                               | <b>22.783.160</b>  |
| <b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>               | <b>200.355.698</b> |

## 2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών

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

### 2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Η κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από την Διοίκηση στην διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχομένων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά την διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

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

### Προοπτικές και αναμενόμενη εξέλιξη για το 2023

Το α' ενιάμηνο του 2022, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 5,9% σε ετήσια εποχικά εξομαλυσμένη βάση - κυρίως λόγω της θετικής συμβολής της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων - ενώ ο ρυθμός αύξησης του ονομαστικού ΑΕΠ έφτασε σε διψήφιο επίπεδο στο 13,8%. Η άνοδος του ονομαστικού ΑΕΠ το 2022 είχε θετική επίπτωση στα δημοσιονομικά μεγέθη της οικονομίας και στη σταδιακή αποκλιμάκωση του λόγου δημόσιο χρέος προς ΑΕΠ. Επίσης ο πραγματικός ρυθμός ανάπτυξης του ΑΕΠ ήταν 5,9% το 2022 και αναμένεται 3,6% το 2023, η ανάπτυξη αναμένεται να συνεχιστεί και για το 2024.

Οι έντονες πληθωριστικές πιέσεις ήταν βασικό χαρακτηριστικό του 2022 και παρέμειναν και εντός του 2023 με αποκλιμάκωση από το δεύτερο εξάμηνο του 2023 σε σχέση με το 2022 τόσο στη διεθνή αγορά όσο και στην Ελλάδα. Ειδικότερα, ο εθνικός πληθωρισμός (Δείκτης Τιμών Καταναλωτή, ΔΤΚ) το 2022 έφτασε το 9,6% (2021: 1,2%). Την ίδια περίοδο ο πληθωρισμός, βάσει του εναρμονισμένου δείκτη (ΕνΔΤΚ) διαμορφώθηκε στο 9,3%. Το 2023 εκτιμάται ότι ο ΕνΔΤΚ θα μειωθεί κάτω από το 4,0% το 2023, ωστόσο το πρόβλημα παραμένει σημαντικό ειδικά στο δομικό πληθωρισμό για την Ελλάδα. Η αποκλιμάκωση του πληθωρισμού αναμένεται να συνεχιστεί και το 2024 τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Ευρώπη.

Στην αγορά εργασίας τον Νοέμβριο, σε εποχικά εξομαλυσμένη βάση, το ποσοστό ανεργίας έφτασε το 11,6%. (Η απασχόληση κατά μέσο όρο την περίοδο Ιαν. – Δεκ. 2022 αυξήθηκε κατά 5,8% σε ετήσια βάση. Σε δημοσιονομικό επίπεδο, σύμφωνα με την εισαγωγική έκθεση του Προϋπολογισμού του 2023, το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης (μεθοδολογία κατά ESA) μειώθηκε από το 7,5% του ΑΕΠ το 2021 σε 2,3% του ΑΕΠ το 2022, το οποίο αντιστοιχεί σε πρωτογενές πλεόνασμα 0,1% του ΑΕΠ για το 2022. Το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης αναμένεται να μειωθεί περαιτέρω, φέρνοντας το πρωτογενές ισοζύγιο σε πλεόνασμα της τάξεως του 1,1% του ΑΕΠ.

Στις αρχές Απριλίου 2022, η Ελλάδα ολοκλήρωσε την αποπληρωμή των οφειλών της προς το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (ΔΝΤ). Επίσης, το καθεστώς ενισχυμένης εποπτείας της Ελλάδας έληξε στις 20 Αυγούστου 2022 και η πρώτη έκθεση παρακολούθησης με βάση την καθιερωμένη μετα – προγραμματική εποπτεία (Post-Programme Surveillance, PPS) δημοσιεύτηκε στις 22 Νοεμβρίου.

Αναφορικά με την πιστοληπτική ικανότητα της χώρας, στις 20 Οκτωβρίου 2023 Ο οίκος S&P αναβάθμισε κατά μία κλίμακα το αξιόχρεο της Ελλάδας, στο BBB-, επικαλούμενος τη σταθερή προώθηση των μεταρρυθμίσεων και τη βελτίωση της δημοσιονομικής θέσης της. Στις 2 Δεκεμβρίου 2023 ο οίκος Fitch προχώρησε στην αναβάθμιση του ελληνικού αξιόχρεου σε BBB- από BB+, δίνοντας στην Ελλάδα επενδυτική βαθμίδα με θετικές προοπτικές. Ο οίκος Moody's τοποθετεί την πιστοληπτική αξιολόγηση της χώρας σε "Ba1, με σταθερή προοπτική" και ο οίκος Fitch σε "Ba3, με σταθερή προοπτική στις 15 Σεπτεμβρίου 2023.

Βασική παράμετρος στήριξης της οικονομίας αποτελούν οι πόροι από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ). Η Ελλάδα πρόκειται να επωφεληθεί από ένα συνολικό ποσό ύψους €30,16 δισ. (€17,43 δισ. σε επιχορηγήσεις και 12,73 δισ. ευρώ σε δάνεια) στο πλαίσιο του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, το 25% του οποίου έχει ήδη εκταμιευθεί μέσω της προχρηματοδότησης και της πρώτης τακτικής δόσης τον Απρίλιο του 2022. Στις 25 Νοεμβρίου 2022, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εξέδωσε θετική προκαταρκτική αξιολόγηση, για το δεύτερο αίτημα πληρωμής από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της Ελλάδας ύψους €3,6 δισ., που υποβλήθηκε στα τέλη Σεπτεμβρίου 2022. Η αναπτυξιακή πορεία της ελληνικής οικονομίας εξαρτάται από την αξιοποίηση των ευρωπαϊκών κεφαλαίων, την υλοποίηση των επενδυτικών σχεδίων, την αποκλιμάκωση των πληθωριστικών πιέσεων, τις γεωπολιτικές εξελίξεις την περαιτέρω ανάκαμψη της τουριστικής και την ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας στην ευρωζώνη. Οι συνθήκες κινδύνου που επηρεάζουν την πορεία της ελληνικής οικονομίας και τον ελληνικό τραπεζικό κλάδο εν γένει συνδέονται κυρίως με εξωγενείς παράγοντες και αφορούν στο συνεχιζόμενο αντίκτυπο που δημιουργούν οι διεθνείς γεωπολιτικές προκλήσεις, η επιδείνωση των ανισορροπιών προσφοράς και ζήτησης, η διατήρηση των υψηλών πληθωριστικών πιέσεων, η μεταβλητότητα στην αλυσίδα εφοδιασμού και η εμφάνιση νέου κύματος της πανδημίας.

Κατά τη διάρκεια του 2022, το χρηματοπιστωτικό σύστημα συνέχισε να βελτιώνεται στους τομείς της κερδοφορίας, της ρευστότητας και της ποιότητας των στοιχείων ενεργητικού. Στο τέλος Δεκεμβρίου του 2022 η ποιότητα του χαρτοφυλακίου δανείων σε ατομική βάση βελτιώθηκε, καθώς τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια (ΜΕΔ) ανήλθαν σε 13,2 δισεκ. ευρώ, μειωμένα κατά 4,4 δισεκ. ευρώ συγκριτικά με το τέλος Δεκεμβρίου 2021 και κατά 94,7 δισεκ. ευρώ έναντι του Μαρτίου του 2016, οπότε είχε καταγραφεί και το υψηλότερο επίπεδο

ΜΕΔ. Ο λόγος των ΜΕΔ προς το σύνολο των δανείων σε επίπεδο τραπεζικού συστήματος αποκλιμακώθηκε περαιτέρω το 2022 (Δεκέμβριος 2022: 9,3%, Δεκέμβριος 2021: 12,8%), αλλά παρέμεινε σημαντικά υψηλότερος από το αντίστοιχο επίπεδο της ευρωζώνης. Όλες οι σημαντικές τράπεζες έχουν ήδη επιτύχει τον επιχειρησιακό στόχο τους για μονοψήφιο ποσοστό ΜΕΔ. Η μείωση των ΜΕΔ συνεχίστηκε και το 2023, στο α' εξάμηνο του 2023 τα ΜΕΔ μειώθηκαν σε 12,7 δισεκ. Ευρώ μειωμένο κατά 3,8% ή 501 εκατ. σε σχέση με το τέλος του 2022.

Οι καταθέσεις πελατών συνέχισαν την ανοδική τους πορεία, αν και με χαμηλότερο ρυθμό σε σχέση με το προηγούμενο έτος, αντικατοπτρίζοντας την ισχυρή οικονομική ανάπτυξη και την πιστωτική επέκταση, κυρίως προς τις επιχειρήσεις. Το υπόλοιπο των καταθέσεων από επιχειρήσεις και νοικοκυριά ανήλθε σε 183,9 δισεκ. ευρώ το Νοέμβριο του 2022 (Δεκέμβριος 2021: 180 δισεκ. ευρώ).

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα («ΕΚΤ») το 2022 προχώρησε στην ολοκλήρωση των προγραμμάτων ποσοτικής χαλάρωσης (Pandemic Emergency Purchase Program, «PEPP» και Asset Purchase Program, «APP») και σε διαδοχικές αυξήσεις των βασικών επιτοκίων της. Η ΕΚΤ συνέχισε τις αυξήσεις και το 2023 στα βασικά επιτόκια της ΕΚΤ, με το κύριο επιτόκιο αναχρηματοδότησης να διαμορφώνεται σε 4,5% και το επιτόκιο διευκόλυνσης καταθέσεων (ΕΔΚ) σε 4%. Η εξέλιξη αυτή έχει αυξήσει και αναμένεται να αυξήσει περαιτέρω το κόστος χρηματοδότησης.

Παρά την ανοδική πορεία των ονομαστικών επιτοκίων, το 2022 υπήρξε χρονιά ισχυρής και επιταχυνόμενης πιστωτικής επέκτασης προς τις μη χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις και ιδιαίτερα προς επιχειρήσεις σχετικά μεγαλύτερου μεγέθους. Ο ετήσιος ρυθμός αύξησης της τραπεζικής χρηματοδότησης προς τις μη χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις (ΜΧΕ) διαμορφώθηκε στο 10% το Νοέμβριο 2022. Οι τραπεζικές πιστώσεις προς τα νοικοκυριά συνέχισαν να συρρικνώνονται το Νοέμβριο 2022, με λιγότερο έντονο ετήσιο ρυθμό (-2,1%).

Σύμφωνα με την Ενδιάμεση Έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος για τη Νομισματική Πολιτική 2022, η πορεία εξυγίανσης των τελευταίων ετών έχει συμβάλει καθοριστικά στη βελτίωση των μεγεθών του τραπεζικού τομέα, ενώ και η αύξηση των τιμών στην αγορά ακινήτων βελτιώνει την αξία των εξασφαλίσεων και των ακινήτων που έχουν περιέλθει στις τράπεζες. Εντούτοις, η αβεβαιότητα σχετικά με τις επιδράσεις της ανόδου των επιτοκίων, οι προοπτικές για χαμηλότερη ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας και η εντεινόμενη γεωπολιτική και ενεργειακή κρίση δεν αφήνουν περιθώρια εφησυχασμού. Συνεπώς, θα πρέπει να αντιμετωπιστούν οι προκλήσεις που συνδέονται με το τραπεζικό σύστημα και αφορούν την περαιτέρω μείωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων, τη βελτίωση της οργανικής κερδοφορίας και την ποιοτική και ποσοτική ενίσχυση της κεφαλαιακής βάσης των πιστωτικών ιδρυμάτων, συμπεριλαμβανομένων των Λιγότερο Σημαντικών Τραπεζών (LSIs), και την οριστική εκκαθάριση του ιδιωτικού χρέους που διαχειρίζονται οι Εταιρίες Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις.

## 2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

**Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες:** Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2022 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

### Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

Τα παρακάτω πρότυπα και διερμηνείες δεν είχαν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής**

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022.

#### **ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση»**

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και

των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθους δραστηριότητας της οντότητας.

### **ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

### **ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο»**

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

### **Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020**

#### **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»**

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

#### **ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»**

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

Τα παρακάτω πρότυπα και διερμηνείες δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### **ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστηρίων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος.

**ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

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 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

**ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκτεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης.

**ΔΠΧΑ 17 (Τροποποίηση) «Αρχική Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

Η τροποποίηση είναι μια επιλογή μετάβασης που σχετίζεται με τη συγκριτική πληροφόρηση σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να βοηθήσει τις οντότητες να αποφύγουν προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβολαίων, και ως εκ τούτου να βελτιώσει τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.

**ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)**

- Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»  
Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την ΕΕ.
- Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»  
Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

**ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επανεκμίσθωση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)**

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16. Η τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Από τις ανωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται επίδραση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**2.3. Συναλλαγματικές μετατροπές**

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

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

Κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, τα νομισματικά περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις ή απαιτήσεις είναι εκφρασμένες σε Ευρώ.

**2.4. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων**

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

**2.5. Αναγνώριση εσόδων****Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα**

Τα έσοδα προέρχονται από τοκοφόρα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, από λειτουργικές μισθώσεις, από παροχή υπηρεσιών, καθαρά από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας και εκπτώσεις.

Τα έσοδα από τόκους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού, αναγνωρίζονται όταν είναι πιθανό ότι οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το ποσό μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Τα έσοδα και έξοδα τόκων αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων για όλα τα τοκοφόρα στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, εφαρμόζοντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

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

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

Το πραγματικό επιτόκιο προεξοφλεί τις αναμενόμενες μελλοντικές εισπράξεις ή πληρωμές κατά τη διάρκεια ζωής ενός χρηματοοικονομικού μέσου ή μέχρι την επόμενη ημερομηνία αναπροσαρμογής του επιτοκίου του ώστε η αξία προεξόφλησης να ισούται με τη λογιστική του αξία, συμπεριλαμβανομένων και τυχόν εσόδων ή εξόδων συναλλαγών, που έχουν εισπραχθεί ή πληρωθεί. Ειδικότερα, τα έσοδα τόκων αναγνωρίζονται κατά την

διάρκεια της μισθωτικής περιόδου και υπολογίζονται βάσει προκαθορισμένου επιτοκίου επί του υπολειπομένου κεφαλαίου της χρηματοδοτικής μισθώσεως.

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

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

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

## **2.6. Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών**

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

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

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

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

### **Απομείωση απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών 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 ζημίας απομείωσης των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβεσμένο κόστος είναι η διαφορά μεταξύ όλων των προβλεπόμενων από τη σύμβαση χρηματοροών και όλων των χρηματοροών που αναμένεται να εισπραχθούν προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

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

Για τις απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων:

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

## **Ορισμός Αθέτησης**

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

χαρακτηρίζεται ως μη εξυπηρετούμενο άνοιγμα (NPE). Η αξιολόγηση της αθέτησης πραγματοποιείται σε επίπεδο χρηματοδοτικής μίσθωσης.

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

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

**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, αντισταθμίζοντας 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. Οι προβλέψεις για ΑΠΖ είναι πολύ ευαίσθητες στις παραδοχές που χρησιμοποιούνται κατά την εκτίμησή τους. Θα μπορούσε να υπάρξει ένα ευρύτερο φάσμα πιθανών παραδοχών για κάθε ατομική αξιολόγηση δανειακής έκθεσης. Κατά συνέπεια, δεν είναι εφικτό να ποσοτικοποιηθούν τα εύρη των δυνητικών αποτελεσμάτων για αυτές τις προβλέψεις ΑΠΖ, λόγω της ποικίλης φύσης και των συνθηκών που σχετίζονται με αυτές τις παραδοχές και του ευρέως φάσματος των αβεβαιοτήτων που τις αφορούν. 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 προσημιώσεις ή άλλες εμπράγματα εξασφαλίσεις.

Οι απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβεσμένο κόστος ομαδοποιούνται σύμφωνα με παρόμοια χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου (π.χ. κατηγορία καθυστέρησης οφειλέτη, κλάδος οικονομικής δραστηριότητας οφειλέτη, επιχειρηματικός τομέας ή τομέας προϊόντος και άλλους σχετικούς παράγοντες). Αυτά τα χαρακτηριστικά είναι ενδεικτικά της δυνατότητας του οφειλέτη να αποπληρώσει όλες τις ληξιπρόθεσμες οφειλές, σύμφωνα με τους συμβατικούς όρους των υπό αξιολόγηση χρηματοοικονομικών στοιχείων.

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

Οι ρυθμισμένες απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων ορίζονται ως ανοίγματα που προκύπτουν από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης για τις οποίες έχουν ληφθεί μέτρα ρύθμισης. Τα μέτρα αυτά θεωρούνται ως παραχώρηση της Εταιρείας προς τους πιστούχους οι οποίοι αντιμετωπίζουν ή πρόκειται να αντιμετωπίσουν οικονομική δυσχέρεια στην εκπλήρωση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεών τους. Το καθεστώς της ρύθμισης περιλαμβάνει επαναδιαπραγμάτευση των αρχικών όρων της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Οι απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων, που είναι σε καθεστώς ρύθμισης, ελέγχονται για απομείωση της αξίας τους, σύμφωνα με την πολιτική απομείωσης του Δ.Π.Χ.Α. 9 για απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβεσμένο κόστος, όπως αναφέρεται ανωτέρω.

## 2.7. Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει νομική ή τεκμαιρόμενη παρούσα υποχρέωση από παρελθόντα γεγονότα, εκ των οποίων είναι πιθανόν να προκύψουν εκροές πόρων οι οποίες μπορούν να εκτιμηθούν με αξιοπιστία. Οι μεταβολές των προβλέψεων καταχωρούνται στη Κατάσταση Συνολικών Εσόδων(ΔΛΠ 37).

## 2.8. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

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

## 2.9. Επενδυτικά Ακίνητα

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

Οι μέθοδοι επιμέτρησης που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας είναι οι ακόλουθες:

α) Μέθοδος Αγοράς ή Συγκριτική Μέθοδος (Comparative Method). Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων ακινήτων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με τα εκτιμώμενα ακίνητα.

β) Μέθοδος Εισοδήματος (Income Approach). Η εν λόγω μέθοδος προσδιορίζει την εύλογη αξία κάθε ακινήτου με βάση την κεφαλαιοποιημένη αξία του παρόντος μισθώματος.

γ) Μέθοδος Κόστους (Cost Approach). Η μέθοδος αυτή προσδιορίζει την εύλογη αξία του κάθε ακινήτου με βάση το κόστος αντικατάστασης του ή την αξιοποίησή του.

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

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

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

## 2.10. 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 αποκτά ουσιωδώς όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του στοιχείου.

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

Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16 η Εταιρεία αναγνωρίζει νέα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις για όλα τα συμβόλαια μίσθωσης που πληρούν τον ορισμό της μίσθωσης. Η Εταιρεία εφαρμόζοντας τις πρόνοιες του Δ.Π.Χ.Α. 16 για όλες τις μισθώσεις:

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

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

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

Όσον αφορά τη μεταγενέστερη επιμέτρηση και την αποαναγνώριση, η Εταιρεία ακολουθεί τους κανόνες και τη λογιστική πολιτική που ισχύουν και εφαρμόζονται στην κατηγορία παγίων που θα ενσωματωθεί το RoU. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις αρχικά επιμετρώνται στην παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων προεξοφλημένα με το διαφορετικό επιτόκιο δανεισμού. Μεταγενέστερα, η υποχρέωση από τη μίσθωση προσαρμόζεται, μεταξύ άλλων, με τους τόκους και τις καταβολές μισθωμάτων, καθώς και με την επίπτωση από τυχόν τροποποιήσεις (που δεν συνιστούν σύμβαση μίσθωσης) της σύμβασης μίσθωσης. Η υποχρέωση της μίσθωσης θα αποαναγνωριστεί όταν εκπληρωθεί, ακυρωθεί, λήξει ή τροποποιηθεί σημαντικά. Για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (διάρκειας 12 μηνών ή μικρότερης) και μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας (κάτω των € 5 χιλ.), η Εταιρεία αναγνωρίζει ένα έξοδο μίσθωσης με τη σταθερή μέθοδο στη συνολική διάρκεια της μίσθωσης, όπως επιτρέπεται από το Δ.Π.Χ.Α. 16.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, η παρούσα αξία των υποχρεώσεων από μισθώσεις ανέρχεται σε € 148 χιλ. για την Εταιρεία.

Ποσά σε Ευρώ  
Μέχρι 1 έτος  
Από 1 έως 5 έτη

| 31/12/2022     |
|----------------|
| 61.580         |
| 87.038         |
| <b>148.618</b> |

## Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

### Επενδυτικά ακίνητα

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

### Πώληση και επαναμίσθωση

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

### 2.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

### 2.12. Λοιπά στοιχεία ενεργητικού

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

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

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

### 2.13. Παροχές σε εργαζομένους

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

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

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

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

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

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

#### Αναλογιστικά κέρδη και ζημιές

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

#### **(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης**

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδότησεως. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές όταν δεσμεύεται, είτε όταν τερματίζει την απασχόληση εργαζομένων σύμφωνα με ένα λεπτομερές πρόγραμμα για το οποίο δεν υπάρχει πιθανότητα απόσυρσης, είτε όταν προσφέρει αυτές τις παροχές ως κίνητρο για εθελουσία αποχώρηση. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης προεξοφλούνται. Στην περίπτωση τερματισμού απασχόλησης και όπου υπάρχει αδυναμία στον προσδιορισμό του αριθμού εργαζομένων που θα κάνουν χρήση αυτών των παροχών, δε γίνεται λογιστικοποίηση αλλά γνωστοποίηση αυτών ως ενδεχόμενη υποχρέωση.

#### **2.14. Αναβαλλόμενη φορολογία**

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

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

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

#### **2.15. Δανεισμός**

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

#### **2.16. Μετοχικό κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται τα ίδια κεφάλαια.

### 2.17. Διανομή μερισμάτων

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

## 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 τραπεζικό δανεισμό.

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

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

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

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

### 3.1. Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

### 3.2. Διαχείριση πιστωτικού κινδύνου

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

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

| 31/12/2022                                               | Στάδιο 1       | Στάδιο 2         | Στάδιο 3       |                    | POCI           |                    | Σύνολο             |
|----------------------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|--------------------|
|                                                          | Ατομική βάση   | Ατομική βάση     | Συλλογική βάση | Ατομική βάση       | Συλλογική βάση | Ατομική βάση       |                    |
| Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος | 134.547        | 4.652.334        | 0              | 300.084.235        | 0              | 145.848.327        | 450.719.443        |
| <b>Σύνολο πιστωτικών ανοιγμάτων εντός ισολογισμού</b>    | <b>134.547</b> | <b>4.652.334</b> | <b>0</b>       | <b>300.084.235</b> | <b>0</b>       | <b>145.848.327</b> | <b>450.719.443</b> |

### Απαιτήσεις Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

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

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

Η Εταιρεία αξιολογεί την πιστοληπτική ικανότητα των αντισυμβαλλομένων και εκτιμά το ενδεχόμενο αθέτησης των συμβατικών τους υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας υποδείγματα πιστοληπτικών διαβαθμίσεων (ratings) προσαρμοσμένα στις κατηγορίες και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των αντισυμβαλλομένων. Τα υποδείγματα αυτά έχουν αναπτυχθεί εσωτερικά και συνδυάζουν τη χρηματοοικονομική και στατιστική ανάλυση με την κρίση των αρμόδιων στελεχών, ενώ υποβάλλονται σε αξιολόγηση όπου είναι εφικτό, μέσω της αντιπαραβολής τους με εξωτερικά διαθέσιμη πληροφόρηση.

Βάσει πολιτικής, η διαβάθμιση για κάθε πιστούχο εφαρμόζεται κατά τον καθορισμό των πιστοδοτικών ορίων και ανανεώνεται συστηματικά σε ετήσια βάση. Επικαιροποίηση των διαβαθμίσεων γίνεται ακόμη και στις περιπτώσεις όπου προκύπτουν νέες πληροφορίες οι οποίες μπορούν να διαφοροποιήσουν σημαντικά τον ενδεχόμενο πιστωτικό κίνδυνο. Η Εταιρεία επικυρώνει τακτικά την προβλεπτική ικανότητα των υποδειγμάτων πιστοληπτικής αξιολόγησης που χρησιμοποιούνται, εξασφαλίζοντας έτσι τη δυνατότητα ορθής απεικόνισης του ενδεχόμενου πιστωτικού κινδύνου και επιτρέποντας την έγκαιρη ανάληψη ενεργειών για την αντιμετώπιση πιθανών προβλημάτων.

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

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

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

### Παρακολούθηση ύψους τρέχουσας έκθεσης πιστωτικού κινδύνου

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

### Διαγραφές

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

Για τον λόγο αυτό, η Εταιρεία προχωρά σε λογιστικές διαγραφές στις ανωτέρω περιπτώσεις είτε στο σύνολο είτε μερικώς. Παρά αυτές τις λογιστικές διαγραφές τα συγκεκριμένα ανοίγματα συνεχίζουν να υπόκεινται σε μέτρα αναγκαστικής εκτέλεσης. Η Εταιρεία δεν προχώρησε σε διαγραφές απαιτήσεων την περίοδο 25/5-31/12/2022.

### Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων

| 31/12/2022                                                            | Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών - Μεικτά | Πρόβλεψη για απομειώσεις δανείων και απαιτήσεων κατά πελατών | Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος              | 450.719.443                                 | -279.524.440                                                 | 171.195.004                        |
| Υπόλοιπο για Δάνεια και Απαιτήσεις κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος | 450.719.443                                 | -279.524.440                                                 | 171.195.004                        |

### Διαχείριση πιστωτικού κινδύνου

| 31/12/2022                    | Στάδιο 1<br>Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) 12μήνου | Στάδιο 2<br>Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) καθ' όλη τη διάρκεια ζωής | Στάδιο 3<br>Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές απομειωμένης πιστωτικής αξίας καθ' όλη τη διάρκεια ζωής | POCI<br>Αναμενόμενες κατά την αρχική αναγνώριση πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής | Σύνολο             |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Δάνεια</b>                 |                                                          |                                                                            |                                                                                                    |                                                                                             |                    |
| Μικτή λογιστική αξία          | 134.547                                                  | 4.652.334                                                                  | 300.084.235                                                                                        | 145.848.327                                                                                 | 450.719.443        |
| Μείον: Πρόβλεψη για απομείωση | -1.209                                                   | -7.939                                                                     | -173.313.732                                                                                       | -106.201.559                                                                                | -279.524.440       |
| <b>Σύνολο Δανείων</b>         | <b>133.338</b>                                           | <b>4.644.395</b>                                                           | <b>126.770.503</b>                                                                                 | <b>39.646.768</b>                                                                           | <b>171.195.004</b> |

### Πιστωτική ποιότητα ανά τομέα, κλάδο και κατηγορία περιουσιακού στοιχείου

Ο κατωτέρω πίνακας παρέχει την πιστωτική ποιότητα και την αξία των εξασφαλίσεων των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος της Εταιρείας την 31/12/2022.

| 31/12/2022    | Ισχυρή         | Προτεινόμενη | Προσωρινή καθυστέρηση | Σε αθέτηση         | Σύνολο Απαιτήσεων  | Αξία εξασφάλισης   |
|---------------|----------------|--------------|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Δάνεια</b> | 134.547        | 0            | 4.652.334             | 445.932.562        | 450.719.443        | 166.429.015        |
| <b>Σύνολο</b> | <b>134.547</b> | <b>0</b>     | <b>4.652.334</b>      | <b>445.932.562</b> | <b>450.719.443</b> | <b>166.429.015</b> |

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

| 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             |
| <b>Δάνεια</b>            | 15.653.072                                                                        | 3.166.536        | 24.256.192        | 1.636.406        | 17.984.783        | 388.022.454        | 450.719.443        |
| <b>Σύνολο</b>            | <b>15.653.072</b>                                                                 | <b>3.166.536</b> | <b>24.256.192</b> | <b>1.636.406</b> | <b>17.984.783</b> | <b>388.022.454</b> | <b>450.719.443</b> |
| <b>Αξία εξασφαλίσεων</b> | 11.396.530                                                                        | 3.021.516        | 18.881.706        | 1.636.406        | 11.396.404        | 120.096.453        | 166.429.015        |

## SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022 (ποσά σε €)

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

| 31/12/2022               | Υπόλοιπα προ προβλέψεων δανείων και απαιτήσεων κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος |                  |                    |                    |                    |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                          | Στάδιο 1                                                                          | Στάδιο 2         | Στάδιο 3           | POCI               | Σύνολο             |
| <b>Δάνεια</b>            | 134.547                                                                           | 4.652.334        | 300.084.235        | 145.848.327        | <b>450.719.443</b> |
| <b>Σύνολο</b>            | <b>134.547</b>                                                                    | <b>4.652.334</b> | <b>300.084.235</b> | <b>145.848.327</b> | <b>450.719.443</b> |
| <b>Αξία εξασφαλίσεων</b> | 30.484                                                                            | 4.719.325        | 121.315.049        | 40.364.157         | <b>166.429.015</b> |

| 31/12/2022                      | Υπόλοιπα προ προβλέψεων δανείων και απαιτήσεων κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος |                  |                |                    |                |                    |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|
|                                 | Στάδιο 1                                                                          | Στάδιο 2         | Στάδιο 3       |                    | POCI           | Σύνολο             |
|                                 | Ατομική βάση                                                                      | Ατομική βάση     | Συλλογική βάση | Ατομική βάση       | Συλλογική βάση | Ατομική βάση       |
| <b>Δάνεια προς Εταιρείες</b>    |                                                                                   |                  |                |                    |                |                    |
| Βιομηχανία/ Βιοτεχνία           | 0                                                                                 | 0                | 0              | 14.431.014         | 0              | 1.098.908          |
| Κατασκευές                      | 0                                                                                 | 81.122           | 0              | 18.308.618         | 0              | 745.484            |
| Εταιρείες Ακινήτων              | 0                                                                                 | 0                | 0              | 9.894.129          | 0              | 0                  |
| Χονδρεμπόριο & λιανεμπόριο      | 0                                                                                 | 272.695          | 0              | 87.905.216         | 0              | 2.696.510          |
| Ξενοδοχεία                      | 0                                                                                 | 2.369.230        | 0              | 28.034.010         | 0              | 1.126.710          |
| Γεωργία                         | 0                                                                                 | 0                | 0              | 7.329.100          | 0              | 0                  |
| Ενέργεια                        | 104.063                                                                           | 46.450           | 0              | 77.995             | 0              | 0                  |
| Μεταφορές & Εφοδιαστική Αλυσίδα | 0                                                                                 | 8.094            | 0              | 2.285.154          | 0              | 25.309             |
| Λοιποί κλάδοι                   | 30.484                                                                            | 1.874.744        | 0              | 131.818.998        | 0              | 140.155.407        |
| <b>Σύνολο</b>                   | <b>134.547</b>                                                                    | <b>4.652.334</b> | <b>0</b>       | <b>300.084.235</b> | <b>0</b>       | <b>145.848.327</b> |

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

| 31/12/2022                      | Στάδιο 1       | Στάδιο 2         | Στάδιο 3           | POCI               | Σύνολο             |
|---------------------------------|----------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Ισχυρή                          | 134.547        |                  |                    |                    | <b>134.547</b>     |
| Προτεινόμενη                    |                |                  |                    |                    | <b>0</b>           |
| Προσωρινή καθυστέρηση           |                | 4.652.334        |                    |                    | <b>4.652.334</b>   |
| Σε αθέτηση                      |                |                  | 300.084.235        | 145.848.327        | <b>445.932.562</b> |
| <b>Σύνολο Μεικτού Υπολοίπου</b> | <b>134.547</b> | <b>4.652.334</b> | <b>300.084.235</b> | <b>145.848.327</b> | <b>450.719.443</b> |
| Ισχυρή                          | 1209           |                  |                    |                    | <b>1209</b>        |
| Προτεινόμενη                    |                |                  |                    |                    | <b>0</b>           |
| Προσωρινή καθυστέρηση           |                | 7.939            |                    |                    | <b>7.939</b>       |
| Σε αθέτηση                      |                |                  | 173.313.732        | 106.201.559        | <b>279.515.291</b> |
| <b>Σύνολο Πρόβλεψης</b>         | <b>1.209</b>   | <b>7.939</b>     | <b>173.313.732</b> | <b>106.201.559</b> | <b>279.524.440</b> |
| <b>Σύνολο Υπολοίπου</b>         | <b>133.338</b> | <b>4.644.395</b> | <b>126.770.503</b> | <b>39.646.768</b>  | <b>171.195.004</b> |
| Διακρατούμενες εξασφαλίσεις     | 30.484         | 4.719.325        | 121.315.049        | 40.364.157         | <b>166.429.015</b> |

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

|                                                      | Κίνηση υπολοίπων προ προβλέψεων |                  |                    |                    |                    |
|------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 31/12/2022                                           | Στάδιο 1                        | Στάδιο 2         | Στάδιο 3           | POCI               | Σύνολο             |
| Μεικτή λογιστική αξία στις 25/5/2022                 | 42.144                          | 23.329.056       | 283.815.623        | 145.667.763        | <b>452.854.586</b> |
| Νέα περιουσιακά στοιχεία δημιουργημένα ή αποκτηθέντα | 0                               | 0                | 5.664              | 180.565            | <b>186.228</b>     |
| Λοιπά υπόλοιπα Μεικτής λογιστικής αξίας/ Αποπληρωμές | 11.562                          | 1.687.807        | 622.002            | 0                  | <b>2.321.371</b>   |
| Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 3                    | -2.278                          | 0                | 2.278              | 0                  | <b>0</b>           |
| Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 1                    | 106.243                         | -106.243         | 0                  | 0                  | <b>0</b>           |
| Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 3                    | 0                               | -20.263.501      | 20.263.501         | 0                  | <b>0</b>           |
| Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 2                    | 0                               | 3.380.829        | -3.380.829         | 0                  | <b>0</b>           |
| <b>Την 31/12/2022</b>                                | <b>134.547</b>                  | <b>4.652.334</b> | <b>300.084.235</b> | <b>145.848.327</b> | <b>450.719.443</b> |

|                                                                       | Κίνηση πρόβλεψης |              |                    |                    |                    |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 31/12/2022                                                            | Στάδιο 1         | Στάδιο 2     | Στάδιο 3           | POCI               | Σύνολο             |
| Συσσωρευμένες προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών την 25/5/2022 | 24               | 10.096.889   | 153.954.221        | 103.917.051        | <b>267.968.184</b> |
| Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 3                                     | -23              | 0            | 23                 | 0                  | <b>0</b>           |
| Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 1                                     | 100              | -100         | 0                  | 0                  | <b>0</b>           |
| Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 3                                     | 0                | -9.867.839   | 9.867.839          | 0                  | <b>0</b>           |
| Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 2                                     | 0                | 610.000      | -610.000           | 0                  | <b>0</b>           |
| Ζημίες απομείωσης για την περίοδο (κατάσταση αποτελεσμάτων)           | 1.109            | -727.287     | 10.852.299         | 2.291.699          | <b>12.417.821</b>  |
| Μεταβολή προβλέψεων τροποποιημένων δανείων                            | 0                | -103.725     | -750.649           | -7.191             | <b>-861.565</b>    |
| <b>Την 31/12/2022</b>                                                 | <b>1.209</b>     | <b>7.939</b> | <b>173.313.732</b> | <b>106.201.559</b> | <b>279.524.440</b> |

## Εξασφαλίσεις

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

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

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

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

## Ποσοστό ανάκτησης με βάση τα υφιστάμενα καλύμματα και εξασφαλίσεις

Παράλληλα με την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας των αντισυμβαλλομένων, η Εταιρεία εκτιμά κατά τον καθορισμό/ ανανέωση των πιστοδοτικών ορίων και το ποσοστό ανάκτησης σε σχέση με το άνοιγμα (recovery rate) στην περίπτωση που οι πιστούχοι αδυνατούν να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις.

Η εκτίμηση αυτή πραγματοποιείται με βάση το είδος της πιστοδότησης και την ύπαρξη ή όχι συνδεδεμένων καλυμμάτων και εξασφαλίσεων. Να σημειωθεί ότι η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου της έχει σε κάθε πιστοδοτικό άνοιγμα πρωταρχική εξασφάλιση την κατοχή του πάγιου εξοπλισμού που χρηματοδοτεί.

Συνολικά, όσο υψηλότερη είναι η πιστοληπτική διαβάθμιση ενός πιστούχου, τόσο μεγαλύτερο είναι το ενδεχόμενο αθέτησης των υποχρεώσεων του προς την Εταιρεία και επομένως τόσο ισχυρότερα θα πρέπει να είναι τα απαιτούμενα καλύμματα και οι εξασφαλίσεις προκειμένου το ποσοστό ανάκτησης να είναι όσο το δυνατόν μεγαλύτερο.

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

| 31/12/2022                                                                    | Εύλογη αξία εξασφαλίσεων και πιστωτικών ενισχύσεων διακρατούμενων βάσει του βασικού σεναρίου |                              |                     |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|----------------------------|
|                                                                               | Είδος εξασφάλισης ή πιστωτικής ενίσχυσης                                                     |                              |                     |                            |
|                                                                               | Εξασφάλιση με ακίνητα                                                                        | Χρηματοοικονομική εξασφάλιση | Λοιπές εξασφαλίσεις | Συνολική αξία εξασφαλίσεων |
| Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος                      | 157.303.561                                                                                  | 0                            | 9.125.454           | 166.429.015                |
| <b>Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος</b> | <b>157.303.561</b>                                                                           | <b>0</b>                     | <b>9.125.454</b>    | <b>166.429.015</b>         |

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

# SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022 (ποσά σε €)

| 31/12/2022                                                              | Εύλογη αξία εξασφαλίσεων και πιστωτικών ενισχύσεων για δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών Σταδίου 3 στο αποσβέσιμο κόστος διακρατούμενων βάσει του βασικού σεναρίου |                              |                     |                            |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|----------------------------|
|                                                                         | Είδος εξασφάλισης ή πιστωτικής ενίσχυσης                                                                                                                            |                              |                     |                            |
|                                                                         | Εξασφάλιση με ακίνητα                                                                                                                                               | Χρηματοοικονομική εξασφάλιση | Λοιπές εξασφαλίσεις | Συνολική αξία εξασφαλίσεων |
| Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος                | 152.634.900                                                                                                                                                         | 0                            | 9.044.305           | 161.679.205                |
| <b>Σύνολο δανείων και απαιτήσεων κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος</b> | <b>152.634.900</b>                                                                                                                                                  | <b>0</b>                     | <b>9.044.305</b>    | <b>161.679.205</b>         |

## Ρυθμίσεις

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

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

| 31/12/2022                                                      | Δάνεια και Απαιτήσεις στο αποσβέσιμο κόστος | Ρυθμισμένα Δάνεια και Απαιτήσεις στο αποσβέσιμο κόστος | % Ρυθμισμένων Δανείων και Απαιτήσεων στο αποσβέσιμο κόστος |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Στάδιο 1                                                        | 134.547                                     | 0                                                      | 0%                                                         |
| Στάδιο 2                                                        | 4.652.334                                   | 4.652.334                                              | 100%                                                       |
| Στάδιο 3                                                        | 300.084.235                                 | 102.214.036                                            | 34%                                                        |
| ΡΟCΙ                                                            | 145.848.327                                 | 16.357.157                                             | 11%                                                        |
| <b>Συνολική μεικτή αξία</b>                                     | <b>450.719.443</b>                          | <b>123.223.527</b>                                     | <b>27%</b>                                                 |
| Πρόβλεψη Στάδιο 1                                               | 1.209                                       | 0                                                      | 0%                                                         |
| Πρόβλεψη Στάδιο 2                                               | 7.939                                       | 0                                                      | 0%                                                         |
| Πρόβλεψη Στάδιο 3                                               | 173.313.732                                 | 30.382.328                                             | 18%                                                        |
| Πρόβλεψη ΡΟCΙ                                                   | 106.201.559                                 | 3.590.325                                              | 3%                                                         |
| <b>Σύνολο πρόβλεψης</b>                                         | <b>279.524.440</b>                          | <b>33.972.653</b>                                      | <b>12%</b>                                                 |
| Στάδιο 1                                                        | 133.338                                     | 0                                                      | 0%                                                         |
| Στάδιο 2                                                        | 4.644.395                                   | 4.652.334                                              | 107%                                                       |
| Στάδιο 3                                                        | 126.770.503                                 | 71.831.708                                             | 57%                                                        |
| ΡΟCΙ                                                            | 39.646.768                                  | 12.766.833                                             | 32%                                                        |
| <b>Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος</b> | <b>171.195.004</b>                          | <b>89.250.875</b>                                      | <b>52%</b>                                                 |
| Αξία εξασφάλισης                                                | <b>166.429.015</b>                          | <b>85.207.694</b>                                      | <b>51%</b>                                                 |

Στον παρακάτω πίνακα εμφανίζεται η κίνηση ρυθμισμένων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος μετά από προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για την περίοδο που έληξε 31/12/2022.

|                                                                             | 25/5/2022            |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Υπόλοιπο έναρξης (καθαρή αξία)</b>                                       | <b>97.166.756,20</b> |
| Μέτρα ρύθμισης κατά τη διάρκεια της χρήσης                                  | 629.779,43           |
| Αποπληρωμή δανείων και απαιτήσεων (μερική ή ολική)                          | 4.039.204,87         |
| Δάνεια και απαιτήσεις που εξήλθαν από το καθεστώς ρύθμισης εντός της χρήσης | 1.022.117,35         |
| Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών                                     | 3.484.338,41         |
| <b>Υπόλοιπο λήξης (καθαρή αξία)</b>                                         | <b>89.250.875</b>    |

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

| Ρυθμιζόμενα Δάνεια και Απαιτήσεις κατά πελατών στο αποσβέσιμο κόστος | Συνολική μεικτή αξία  | Σύνολο πρόβλεψης     |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                                                      | 31/12/2022            | 31/12/2022           |
| Πρόγραμμα μειωμένων πληρωμών                                         | 41.000.505,14         | 7.951.162,12         |
| Επέκταση διάρκειας δανείου                                           | 23.958.824,05         | 7.174.003,25         |
| Κεφαλαιοποίηση ληξιπρόθεσμων οφειλών                                 | 21.817.434,08         | 2.879.896,19         |
| Λοιπές Ρυθμίσεις                                                     | 36.446.763,74         | 15.967.591,04        |
| <b>Συνολικό καθαρό ποσό</b>                                          | <b>123.223.527,00</b> | <b>33.972.652,59</b> |

### Κίνδυνος Αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς αφορά την πιθανότητα απωλειών λόγω μεταβολής στο επίπεδο ή στη μεταβλητότητα τιμών αγοράς, όπως είναι οι τιμές μετοχών, επιτοκίων ή συναλλαγματικών ισοτιμιών. Οι σημαντικότερες κατηγορίες κινδύνου αγοράς για την Εταιρεία είναι ο επιτοκιακός, και ο συναλλαγματικός κίνδυνος. Τέλος η Εταιρεία δεν υπόκειται σε κίνδυνο επιτοκίου λόγω πλήρους χρηματοδότησης των απαιτήσεων από πελάτες από τις αντίστοιχες δανειακές υποχρεώσεις. Σχετικά βλέπε την Σημείωση 3.6 Κίνδυνος Επιτοκίου.

### Συναλλαγματικός κίνδυνος

Όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2, το κυριότερο νόμισμα συναλλαγών της Εταιρείας είναι το Ευρώ. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, το 98% των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων είναι σε Ευρώ και το υπόλοιπο σε ξένο νόμισμα. 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 αποτελεσματικά των επιτοκιακό κίνδυνο. Η οποιαδήποτε μεταβολή των επιτοκίων χορηγήσεων μετακυλίεται στον πελάτη στην επόμενη τιμολόγηση. Έτσι, περιορίζονται στο ελάχιστο τα κέρδη/ζημιές από τυχόν μεταβολή επιτοκίων.

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

|                                     | 31/12/2022         |                    |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                     | Εντός 1 έτους      | Σύνολο             |
| <b>Απαιτήσεις</b>                   |                    |                    |
| Ταμειακά διαθέσιμα                  | 1.183.935          | 1.183.935          |
| Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων | 171.195.004        | 171.195.004        |
| <b>Σύνολο Απαιτήσεων</b>            | <b>172.378.939</b> | <b>172.378.939</b> |
| <b>Υποχρεώσεις</b>                  |                    |                    |
| Ομολογιακά δάνεια                   | 165.717.186        | 165.717.186        |
| <b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>           | <b>165.717.186</b> | <b>165.717.186</b> |

### Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

|                                           | <b>31/12/2022</b>    |                    |
|-------------------------------------------|----------------------|--------------------|
|                                           | <b>Εντός 1 έτους</b> | <b>Σύνολο</b>      |
| Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις          | 4.318.330            | 4.318.330          |
| Ομολογιακό δάνειο από τη μητρική εταιρεία | 165.717.186          | 165.717.186        |
| <b>Σύνολο</b>                             | <b>170.035.516</b>   | <b>170.035.516</b> |

### Λειτουργικός κίνδυνος

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

- Η αυτοαξιολόγηση κινδύνων – Risk Control Self-Assessment (RCSA). Στο πλαίσιο της, εκτιμώνται:
  - Η Μέγιστη Ετήσια Δυνητική Ζημία (ΜΕΔΖ)
  - Ο Δείκτης Ποιοτικών Επιπτώσεων
  - Ο Δείκτης Ποιοτικού Ελέγχου
- Η αναφορά ζημιολογίων γεγονότων

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

### Κεφαλαιακή Επάρκεια

Πολιτική της Εταιρείας είναι η διατήρηση μίας ισχυρής κεφαλαιακής βάσης, προκειμένου να εξασφαλίζεται η ανάπτυξη της Εταιρείας και να διασφαλίζεται η εμπιστοσύνη των πελατών και των συναλλασσόμενων μερών.

Η Εταιρεία υπόκειται στην εποπτεία της Τράπεζας της Ελλάδος, και- με βάση την ΠΕΕ 193/2/27.09.2021 «Κανόνες προληπτικής εποπτείας εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης, παροχής πιστώσεων, πρακτορείας επιχειρηματικών απαιτήσεων και ιδρυμάτων μικροχρηματοδοτήσεων του ν. 4701/2020»- πλέον εξαιρούνται οι θυγατρικές πιστωτικών ιδρυμάτων από τα προβλεπόμενα του άρθρου 7 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 «Απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και επιχειρήσεις επενδύσεων».

Ο Δείκτης Κεφαλαιακής επάρκειας της Εταιρείας κατά την 31/12/2022 ανέρχεται σε 8,46%.

### Εύλογες αξίες Χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

#### Χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες

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

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

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

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

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

#### Επενδυτικά ακίνητα

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς του ισολογισμού, αποτιμά τις επενδύσεις της σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Η επανεκτίμηση εύλογης αξίας γίνεται ετησίως, από εξωτερικούς ανεξάρτητους συνεργάτες (εκτιμητές), σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Η μεταβολή της αξίας από την επανεκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων που ήταν στην κατοχή της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2022 ανήλθε στο ποσό των € 21.4 χιλ. και αναγνωρίστηκε ως κέρδος από αποτίμηση επενδύσεων ακινήτων στην εύλογη αξία τους στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

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

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

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

Οι γενικές παραδοχές για κάθε έκθεση εκτίμησης είναι οι εξής:

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

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

Χρηματοοικονομικά μέσα που δεν τηρούνται σε εύλογες αξίες

Αναφορικά με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος, η εύλογη αξία κατά την 31/12/2022 των απαιτήσεων από μισθώσεις, των ομολογιακών δανείων δεν διαφέρει ουσιωδώς από την αντίστοιχη λογιστική, καθώς πρόκειται κατά κανόνα για βραχυπρόθεσμες συναλλαγές που φέρουν επιτόκια αγοράς, τα επιτόκια τους αναπροσαρμόζονται τακτικά και λόγω της μικρής διάρκειάς τους προεξοφλούνται με το χωρίς κίνδυνο επιτόκιο.

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

#### 4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα. Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

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

##### Φόρος Εισοδήματος-Αναβαλλόμενη φορολογία

Απαιτείται κρίση από την Εταιρεία για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν ο τελικός φόρος είναι διαφορετικός από τον αρχικώς αναγνωρισθέντα, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου. Η Εταιρεία αναγνωρίζει αναβαλλόμενους φόρους επί των προσωρινών φορολογικών διαφορών, λαμβάνοντας υπόψη τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για τα εισοδήματα, που αποτελούν αντικείμενο του φόρου, διαχωρίζοντάς τα από αυτά που απαλλάσσονται και συνεκτιμώντας παράλληλα τα μελλοντικά οφέλη αλλά και τις υποχρεώσεις από φόρους.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανό να υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση. Κατά τη διαδικασία υπολογισμού και αξιολόγησης της ανακτησιμότητας των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων, λαμβάνονται υπόψη οι καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εξέλιξη των φορολογικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας στο ορατό μέλλον.

##### Απομείωση αξίας απαιτήσεων

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές από τις απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων σε εξατομικευμένη βάση (individual assessment).

##### Προσδιορισμός εύλογης αξίας ακινήτων

Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του ακινήτου. Για τα ακίνητα που δεν εκτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, η εύλογη αξία προσδιορίζεται με μεθοδολογία που βασίζεται σε τιμές από πραγματοποιηθείσες εκτιμήσεις. Οι τεχνικές προεξόφλησης ταμειακών ροών μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας όταν δεν έχουν πραγματοποιηθεί πρόσφατες συναλλαγές, χρησιμοποιώντας τις τρέχουσες παραδοχές της αγοράς, όπως τα ενοίκια της αγοράς και τα επιτόκια. Οι υπολογισμοί της εύλογης αξίας διενεργούνται από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές με τα κατάλληλα προσόντα, οι οποίοι αξιολογούν πληροφορίες από διάφορες πηγές, όπως: α) τις τρέχουσες τιμές σε μια ενεργό αγορά για ακίνητα διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή με διαφορετικές συμβάσεις μίσθωσης ή άλλων συμβολαίων), προσαρμοσμένες ώστε να 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. Η αποτίμηση σε εύλογη αξία των ακινήτων έχει μεγάλο βαθμό αβεβαιότητας, με ένα ευρύ φάσμα πιθανών αποτελεσμάτων σε όλους τους τύπους ακινήτων (δηλαδή σημαντικής αξίας, ακίνητα προκύπτοντα από δειγματοληψία ή από αναγωγή λόγω μη σημαντικής αξίας), επομένως δεν είναι εφικτό να

ποσοτικοποιούνται τα εύρη των δυνητικών αποτελεσμάτων λόγω μεταβολών των διαφόρων παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν στον υπολογισμό.

## 5. Χρηματοοικονομικά έσοδα

|                                       | <b>25/5/2022</b>      |
|---------------------------------------|-----------------------|
|                                       | <b>έως 31/12/2022</b> |
| <b>Χρηματοοικονομικά έσοδα</b>        |                       |
| Έσοδα από χρηματοδοτικές μισθώσεις    | 2.456.102             |
| Έσοδα από τόκους καταθέσεων και λοιπά | 85.115                |
| Έσοδα ρυθμισμένων απαιτήσεων          | 342.016               |
| <b>Σύνολο</b>                         | <b>2.883.233</b>      |

## 6. Λοιπά έσοδα

|                          | <b>25/5/2022</b>      |
|--------------------------|-----------------------|
|                          | <b>έως 31/12/2022</b> |
| Συναλλαγματικές διαφορές | 475.346               |
| Κέρδη από πώληση παγίων  | 48.193                |
| Έσοδα από ενοίκια        | 21.000                |
| Λοιπά έσοδα              | 63.625                |
| Έσοδα από προμήθειες     | 389                   |
| <b>Σύνολο</b>            | <b>608.553</b>        |

## 7. Χρηματοοικονομικά έξοδα

|                                                | <b>25/5/2022</b>      |
|------------------------------------------------|-----------------------|
|                                                | <b>έως 31/12/2022</b> |
| <b>Χρηματοοικονομικά έξοδα</b>                 |                       |
| Έξοδα από τόκους ομολογιακών δανείων           | 2.931.764             |
| Έξοδα τόκων χρηματοδοτικών μισθώσεων (IFRS 16) | 4.072                 |
| Τραπεζικά έξοδα και λοιπά                      | 380                   |
| <b>Σύνολο</b>                                  | <b>2.936.215</b>      |

Το μέσο επιτόκιο για το 2022 ανήλθε σε 3,7%.

## 8. Δαπάνες προσωπικού

|                                 | <b>25/5/2022</b>      |
|---------------------------------|-----------------------|
|                                 | <b>έως 31/12/2022</b> |
| Μισθοί και έξοδα προσωπικού     | 265.858               |
| Λοιπές παροχές                  | 71.697                |
| Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού | 3.028                 |
| <b>Σύνολο</b>                   | <b>340.583</b>        |

Στις 25/05/2022 η Εταιρεία απασχολούσε 19 άτομα όπως και την 31/12/2022.

Οι ανωτέρω δαπάνες προσωπικού αφορούν στην περίοδο από 25/5/2022 έως και 31/12/2022.

**9. Λοιπά έξοδα**

|                          | <b>25/5/2022<br/>έως 31/12/2022</b> |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Αμοιβές και έξοδα τρίτων | 320.495                             |
| Τέλη και λοιποί φόροι    | 85.377                              |
| Διάφορα έξοδα            | 179.431                             |
| <b>Σύνολο</b>            | <b>585.303</b>                      |

**10. Φόρος εισοδήματος**

|               | <b>25/5/2022<br/>έως<br/>31/12/2022</b> |
|---------------|-----------------------------------------|
| Τρέχων φόρος  | (340.786)                               |
| <b>Σύνολο</b> | <b>(340.786)</b>                        |

|                                                                | <b>25/5/2022<br/>έως<br/>31/12/2022</b> |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Κέρδη προ φόρων</b>                                         | <b>(12.766.702)</b>                     |
| Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές | 2.808.674                               |
| Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς               | 16.952                                  |
| Διαφορές για τις οποίες δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενος φόρος  | (3.166.412)                             |
| <b>Σύνολο</b>                                                  | <b>(340.786)</b>                        |

Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει Ν. 4799/2021 με συντελεστή 22% επί του φορολογητέου εισοδήματος.

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

Η Φορολογική Αρχή διατηρεί το δικαίωμα να προβεί σε φορολογικό έλεγχο, εντός του θεσπισθέντος πλαισίου όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 36 του Νόμου 4174/2013. Για την χρήση του 2022 ο φορολογικός έλεγχος διενεργείται από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Λογιστών. Κατά την ολοκλήρωση του ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρίας, δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

**11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

|                                                    | <b>31/12/2022</b> |
|----------------------------------------------------|-------------------|
| Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων και ισοδύναμα | 1.183.935         |
| <b>Σύνολο</b>                                      | <b>1.183.935</b>  |

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

|                         | <b>31/12/2022</b> |
|-------------------------|-------------------|
| <b>Καταθέσεις όψεως</b> | <b>1.183.935</b>  |
| Ba2                     | 1.183.935         |
| <b>Σύνολο</b>           | <b>1.183.935</b>  |

Τα ποσά των καταθέσεων όψεως είναι σε ευρώ.

**12. Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων**

|                                                        |                      |
|--------------------------------------------------------|----------------------|
| Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις προ προβλέψεων | <b>Σύνολο</b>        |
| Πρόβλεψη για απομείωση απαιτήσεων                      | 450.719.443          |
| <b>Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>      | <b>(279.524.439)</b> |
|                                                        | <b>171.195.004</b>   |

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

|                                            |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|
| <b>Υπόλοιπο 24 Μαΐου 2022</b>              | <b>Σύνολο</b>      |
| Πρόβλεψη απομείωσης περιόδου               | <b>267.968.184</b> |
| Μεταβολή προβλέψεων τροποποιημένων δανείων | 12.417.821         |
| <b>Υπόλοιπο</b>                            | <b>(861.565)</b>   |
|                                            | <b>279.524.440</b> |

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

|                       | <b>Σύνολο</b>         | <b>Συν. Απαίτηση</b>  | <b>Μελλοντικοί Τόκοι</b> |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
| Μέχρι ένα έτος        | 346.734.917,22        | 341.758.813,16        | 4.976.104,06             |
| Από 1 έτος έως 5 έτη  | 68.274.023,51         | 53.916.541,34         | 14.357.482,17            |
| Περισσότερο από 5 έτη | 62.533.134,61         | 55.044.089,10         | 7.489.045,51             |
|                       | <b>477.542.075,34</b> | <b>450.719.443,60</b> | <b>26.822.631,74</b>     |

**13. Δικαιώματα χρήσης παγίων**

|                                        |                                |                |
|----------------------------------------|--------------------------------|----------------|
| <b>Αξία κτήσης</b>                     | <b>Κτηριακές εγκαταστάσεις</b> | <b>Σύνολο</b>  |
| <b>Υπόλοιπο έναρξης την 25/5/2022</b>  | -                              | -              |
| Προσθήκες                              | 188.030                        | 188.030        |
| <b>Υπόλοιπο λήξης την 31/12/2022</b>   | <b>188.030</b>                 | <b>188.030</b> |
| <b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>        |                                |                |
| Αποσβέσεις                             | (31.338)                       | (31.338)       |
| <b>Αναπόσβεστη αξία την 31/12/2022</b> | <b>156.692</b>                 | <b>156.692</b> |

Το δικαίωμα χρήσης παγίων αφορά την μίσθωση επαγγελματικού χώρου για την έδρα της εταιρίας και έληξε τον Σεπτέμβριο 2023.

**14. Επενδυτικά ακίνητα**

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Υπόλοιπο την 25 Μαΐου 2022</b>                         | <b>Σύνολο</b>    |
| Κέρδος από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | <b>1.049.791</b> |
| <b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>                    | <b>21.434</b>    |
|                                                           | <b>1.071.226</b> |

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

**15. Λοιπά στοιχεία ενεργητικού**

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
|                        | <b>25/5/2022</b>      |
|                        | <b>έως 31/12/2022</b> |
| Καθαρή αξία αποθεμάτων | 6.019.058             |
| Λοιπά                  | 592.290               |
| <b>Σύνολο</b>          | <b>6.611.348</b>      |

Η καθαρή αξία αποθεμάτων παγίων αναλύεται ως εξής:

|                                               | <u>Σύνολο</u>           |
|-----------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Αξία την 25/05/2022</b>                    | 5.818.945               |
| Προσθήκες από επαναφορά στοιχείων ενεργητικού | 365.746                 |
| Πωλήσεις                                      | (165.633)               |
| <b>Καθαρή αξία την 31.12.2022</b>             | <b><u>6.019.058</u></b> |

## 16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

|                                     | <u>31/12/2022</u>       |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <b>Εμπορικές υποχρεώσεις</b>        | <b>4.100</b>            |
| Πιστωτές διάφοροι                   | 174.757                 |
| Παρακρατηθέντες φόροι και εισφορές  | 4.139.472               |
| Λοιπές υποχρεώσεις                  | <b><u>4.318.330</u></b> |
| <b>Σύνολο εμπορικών υποχρεώσεων</b> | <b><u>4.318.330</u></b> |

## 17. Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια

|                                                         | <u>31/12/2022</u>         |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Υπόλοιπο 25 Μαΐου 2022</b>                           | <b>173.383.338</b>        |
| Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο - αποπληρωμή                | (8.518.918)               |
| Αποπληρωμή τόκων                                        | (2.132.904)               |
| Τόκομερίδια ομολογιακού δανείου αποπληρωτέο σε ένα έτος | 2.931.763                 |
| Λοιπές κινήσεις                                         | 53.907                    |
| <b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022</b>                      | <b><u>165.717.186</u></b> |

Την 6/5/2022 η διασπώμενη Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές μισθώσεις ΜΑΕ εξέδωσε ομολογιακό δάνειο ποσού 173 εκατ. με αρχικό ομολογιούχο να είναι η Τράπεζα Πειραιώς.

Κατά την ημερομηνία διάσπασης 25/5/2022 η Sunshine Leases ΜΑΕ (εφεξής «Εταιρεία») ως καθολικός διάδοχος έλαβε τα δικαιώματα και υποχρεώσεις του αρχικού εκδότη. Η εταιρεία προχώρησε στην αποπληρωμή μέρους του κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου καταβάλλοντας τα ποσά των €5.000.000 και € 3.518.919. Κατά την 31.12.2022 το σύνολο του ομολογιακού δανείου ήταν €165 εκατ. με λήξη 31/8/2023 και επιτόκιο Euribor 3M + 2,25%.

## 18. 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.

|                                                                  | <u>31/12/2022</u>    |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Ποσά αναγνωρισμένα στη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b> | <b>11.481</b>        |
| Παρούσα αξία υποχρεώσεων                                         | <b><u>11.481</u></b> |
| <b>Υποχρέωση στη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>          | <b><u>11.481</u></b> |
| <b>Ποσά αναγνωρισμένα στη Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>            | <b>2.990</b>         |
| Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας                                       | 38                   |
| Χρηματοοικονομικό κόστος                                         | <b><u>3.028</u></b>  |
| <b>Επίδραση στη Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>                      | <b><u>3.028</u></b>  |
| Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις                                      | (30.538)             |

# SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022 (ποσά σε €)

|                                                                              |                 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Ανάλυση της υποχρέωσης</b>                                                | <b>(27.510)</b> |
| Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - έναρξη χρήσης                               | -               |
| Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας                                                   | 2.990           |
| Χρηματοοικονομικό κόστος                                                     | 38              |
| Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις                                                  | (30.538)        |
| Αναλογιστικά κέρδη /ζημίες                                                   | (6.132)         |
| Αναπροσαρμογές                                                               | 45.123          |
| <b>Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b> | <b>11.481</b>   |

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

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

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
|                             | <b>31/12/2022</b> |
| Προεξοφλητικό επιτόκιο      | 3,91%             |
| Μελλοντικές αυξήσεις μισθών | 2,00%             |
| Ποσοστό πληθωρισμού         | 2,60%             |

## Ποσοστιαία αλλαγή στην υποχρέωση καθορισμένων παροχών

| Παροχή        | Επιτόκιο προεξόφλησης | Επιτόκιο προεξόφλησης - | Αύξηση αποδοχών | Αύξηση αποδοχών - |
|---------------|-----------------------|-------------------------|-----------------|-------------------|
| Παροχή v.2112 | +0,50%                | 0,50%                   | +0,50%          | 0,50%             |
|               | -5,6%                 | 6,00%                   | 6,10%           | -5,7%             |

## 19. Υποχρεώσεις Μισθώσεων

|                                                        |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                        | <b>31/12/2022</b> |
| <b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων</b>            |                   |
| Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μισθώσεως                   | 87.038            |
| <b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις</b> | <b>87.038</b>     |
| <b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων</b>            |                   |
| Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μισθώσεως                   | 61.580            |
| <b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις</b> | <b>61.580</b>     |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων από μισθώσεις</b>                | <b>148.618</b>    |

Τα ελάχιστα μελλοντικά μισθώματα των υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι οποίες περιλαμβάνονται στους παραπάνω πίνακες, αναλύονται ως εξής:

|                                                                         |                   |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                         | <b>31/12/2022</b> |
| <b>Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης - ελάχιστα μισθώματα</b>         |                   |
| Μέχρι 1 έτος                                                            | 66.440            |
| Από 1 έως 5 έτη                                                         | 89.546            |
| Ανω των 5 ετών                                                          | -                 |
| <b>Σύνολο</b>                                                           | <b>155.986</b>    |
| Μείον: Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων | (7.368)           |
| <b>Τρέχουσα αξία χρηματοδοτικής μίσθωσης</b>                            | <b>148.618</b>    |

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης αναλύονται παρακάτω:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
|                     | <b>31/12/2022</b> |
| Μεταξύ 1 και 2 ετών | 59.266            |
| Μεταξύ 2 και 5 ετών | 27.772            |
|                     | <b>87.038</b>     |

**20. Μετοχικό κεφάλαιο**

|                                        | <u>Αριθμός<br/>μετοχών</u> | <u>Ονομαστική<br/>αξία</u> | <u>Μετοχικό<br/>κεφάλαιο</u> | <u>Σύνολο</u>     |
|----------------------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------|
| <b>Υπόλοιπο την 25 Μαΐου 2022</b>      | -                          |                            | -                            | -                 |
| Εισφορά από απόσχιση                   | 120.299.675                | 0,16                       | 19.247.948                   | 19.247.948        |
| <b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022</b> | <u>120.299.675</u>         |                            | <u>19.247.948</u>            | <u>19.247.948</u> |

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 έκαστην. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο.

**21. Αποθεματικά**

|                                                                                                    | <u>25/5/2022<br/>έως 31/12/2022</u> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Υπόλοιπο 25/5/2022</b>                                                                          | -                                   |
| Αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους) | 6.132                               |
| <b>Υπόλοιπο 31/12/2022</b>                                                                         | <u>6.132</u>                        |

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 2022 Εταιρεία δεν σχημάτισε τακτικό αποθεματικό.

**22. Συνδεδεμένα μέρη**

Η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2022 ανήκει στον Όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς.

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

**Συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται:**

- α) Τα Μέλη του Δ.Σ. και πρόσωπα που κατέχουν κύριες Διοικητικές θέσεις.
  - β) Τα πλησιέστερα μέλη και οικονομικά εξαρτώμενα μέλη (σύζυγοι, τέκνα, κ.α.) των μελών του Δ.Σ. και των προσώπων που κατέχουν κύριες Διοικητικές θέσεις.
  - γ) Η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. ως ο μοναδικός μέτοχος και η Piraeus Financial Holdings η οποία ασκεί έλεγχο στην Τράπεζα Πειραιώς.
  - δ) Οι εταιρείες οι οποίες τελούν υπό τον έλεγχο της Τράπεζας Πειραιώς.
  - ε) Οι εταιρείες στις οποίες τα μέλη του Δ.Σ και της Διοίκησης της Εταιρείας συμμετέχουν με ποσοστό μεγαλύτερο από 20%.
- Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν γίνει με τους συνήθεις εμπορικούς όρους που ακολουθεί η Εταιρεία της Τράπεζας Πειραιώς για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.
- Οι συναλλαγές της Εταιρείας κατά την περίοδο 25<sup>η</sup> Μαΐου έως 31 Δεκεμβρίου 2022 και τα υπόλοιπα την 31η Δεκεμβρίου 2022 με συνδεδεμένες επιχειρήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

**Υποχρεώσεις προς Τράπεζα Πειραιώς**

Η Εταιρεία χρηματοδοτείται από την μητρική της Τράπεζα Πειραιώς και με 31 Δεκεμβρίου 2022 παρουσιάζει υπόλοιπο υποχρεώσεων από ομολογιακά δάνεια € 165.717 χιλ. και επίσης υπάρχει η υποχρέωση της Εταιρείας προς την Τράπεζα Πειραιώς όπως αναφέρεται στην σημείωση 15.

**Εταιρικές συναλλαγές**

| <b>Υποχρεώσεις</b>                                  | <b>2022</b>                         |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο - Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. | 165.717.186                         |
| Λοιπές Υποχρεώσεις - Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.          | 2.886                               |
| <b>Σύνολο</b>                                       | <b>165.720.072</b>                  |
| <b>Απαιτήσεις</b>                                   | <b>31/12/2022</b>                   |
| Τραπεζικές καταθέσεις - Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.       | 1.183.935                           |
| Λοιπές Απαιτήσεις - Πειραιώς Leasing Μ.Α.Ε.         | 595.229                             |
| <b>Σύνολο</b>                                       | <b>1.779.164</b>                    |
| <b>Έξοδα</b>                                        | <b>25/5/2022<br/>έως 31/12/2022</b> |
| Λοιπά έξοδα – Πειραιώς Leasing Μ.Α.Ε.               | 63.369                              |
| Λοιπά έξοδα – Πειραιώς Real Estate Μ.Α.Ε.           | 72.914                              |
| Λοιπά έξοδα – Πειραιώς Διαχείριση Ακινήτων Μ.Α.Ε.   | 55.226                              |
| Λοιπά έξοδα - Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.                 | 3.027                               |
| Τόκοι ομολογιακού δανείου - Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.   | 2.931.764                           |
| <b>Σύνολο</b>                                       | <b>3.126.301</b>                    |
| <b>Μισθώσεις κτιρίου</b>                            | <b>25/5/2022<br/>έως 31/12/2022</b> |
| Πειραιώς Leasing Μ.Α.Ε.                             | 44.000                              |
| <b>Σύνολο</b>                                       | <b>44.000</b>                       |

**23. 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 2022.

**24. Αμοιβές εκλεγμένων ορκωτών ελεγκτών λογιστών**

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

|                                 | <b>25/5/2022<br/>έως 31/12/2022</b> |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Τακτικός - υποχρεωτικός έλεγχος | 40.000                              |
| Φορολογικός έλεγχος             | 38.000                              |
| <b>Σύνολο</b>                   | <b>78.000</b>                       |

**25. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς**

Στις 29/8/2023 η εταιρία υπέγραψε 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 Εταιρείας από την Τράπεζα Πειραιώς προς την Hellas Capital Leasing Μ.Α.Ε. ενώ οι ομολογίες μεταβιβάστηκαν από την Τράπεζα Πειραιώς προς τον νέο ομολογιούχο, μητρική εταιρία της Hellas Capital Leasing Μ.Α.Ε.

Στις 30/8/2023 η εταιρία προχώρησε σε συνυπογραφή νέας σύμβασης δανείου με πιστωτικό όριο €105 εκατ. που αφορά την μητρική εταιρία της Hellas Capital Leasing Μ.Α.Ε 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.
- 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 ανακτημένων 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 Δανειστρία.
- vii) Ενεχυρίαση ορισμένων ανακτηθέντων και ανακτηθησομένων κινητών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας.

Στις 15/12/2023 το ΔΣ της εταιρίας ενέκρινε την εγγραφή προσημείωσης συνολικού ποσού €8,2 εκατ. σε 7 ακίνητα της εταιρίας και στις 19/6/2024 ενέκρινε την εγγραφή προσημείωσης συνολικού ποσού €1,1 εκατ. σε ένα επιπλέον ακίνητο της εταιρίας. Ήδη σήμερα τα άνω ποσά προσημειώσεων έχουν μειωθεί κατά ποσό περίπου €0,6εκατ.

Στις 30 Αυγούστου 2023, μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, το Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε σε σώμα:

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| 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 20/6/2024 παραιτήθηκε το μέλος ΔΣ Δημήτριος Ζουμπρούλης.

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

Στις 25/09/2023 μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου η διεύθυνση των γραφείων της Εταιρείας ορίστηκε στην οδό Πανεπιστημίου 39, του Δήμου Αθηναίων.

Στις 29/12/2023 η εταιρία υπέγραψε 2η τροποποιητική σύμβαση με τον νέο ομολογιούχο η οποία προέβλεπε την επέκταση της λήξης του ομολογιακού δανείου αρχικού ποσού €173 εκατ. έως την 31/8/2030, την τροποποίηση των όρων αποπληρωμής και τον ορισμό νέου περιθωρίου στο 2,02%. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανέρχεται σε €146,6 εκατ. τη 30/6/2024.

Αθήνα, 17/07/2024

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων  
Σύμβουλος

Ο Οικονομικός Διευθυντής

ΜΙΧΑΗΛ ΠΑΠΠΑΡΗΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΑΤΣΩΡΧΗΣ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΟΦΟΚΛΕΟΥΣ

ΑΔΤ: Α 00451942

ΑΔΤ: ΑΟ 053609

Α.Δ.Ε.Τ. 0129560Α' Τάξης

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας «Sunshine Leases Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία»

### Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Sunshine Leases Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» (στο εξής: “η Εταιρεία”), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «Sunshine Leases Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### Βάση γνώμης

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

#### Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών. Η γνώμη μας επί των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιαδήποτε μορφή συμπεράσμα διασφάλισης επί αυτών. Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των συνημμένων 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 τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό, πέραν των όσων αναφέρονται σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων” κατωτέρω, εφόσον αναφέρονται τέτοια θέματα.

#### Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

## Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

## Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων.

1. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:
  - α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.
  - β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «Sunshine Leases Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία » και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.
2. Η Εταιρεία δεν τήρησε την προθεσμία που προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018 όπως αυτή παρατάθηκε με το άρθρο 18 του Ν. 5055/2023, αναφορικά με τη σύγκληση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης για την έγκριση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022

Αθήνα, 23 Ιουλίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

**Απόστολος Κοκκινέλλης**

A.M. ΣΟΕΛ: 44621

Deloitte. Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120



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

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

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