

/// Piraeus Leasing

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025

της εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»



Η συνημμένη Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Πειραιώς Leasing Μ.Α.Ε. την 8^η Ιουλίου 2026 και έχει αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.piraeusleasing.gr.

Πίνακας περιεχομένων

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	7
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	10
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	11
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	11
2. ΣΥΝΟΨΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	12
2.1 ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	12
2.2 ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ	14
2.3 ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΜΕΤΑΤΡΟΠΕΣ	16
2.4 ΣΥΜΨΗΦΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	17
2.5 ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΕΣΟΔΩΝ	17
2.6 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ	18
2.6.1 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ	18
2.6.2 ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ ΒΑΣΕΙ Δ.Π.Χ.Α. 9	18
2.7 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	20
2.8 ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΞΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	20
2.9 ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	21
2.10 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	21
2.11 ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	22
2.12 ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	23
2.13 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	24
2.14 ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	24
2.15 ΜΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΔΙΑΚΡΑΤΟΥΜΕΝΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ («ΔΠΠ»)	25
2.16 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΣΤΗΝ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΕΣΩ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ("FVTPL")	25
2.17 ΠΑΡΟΧΕΣ ΣΕ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ	25
2.18 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	26
2.19 ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ	27
2.20 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	27
2.21 ΔΙΑΝΟΜΗ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ	27
2.22 ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΕΙΣ	27
3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	27
3.1 ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΣ ΚΙΝΔΥΝΟΣ	28
3.2 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	28
3.2.1 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	29
3.2.2 ΠΙΣΤΩΤΙΚΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ, ΚΛΑΔΟ ΚΑΙ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΟΥ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ	32
3.2.3 ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ	37
3.2.4 ΑΝΑΚΤΗΣΗ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ	40
3.3 ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ	40
3.4 ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΑΓΟΡΑΣ	43

3.5	ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΟΣ.....	43
3.6	ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ.....	43
3.7	ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ.....	44
3.8	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΔΕΝ ΕΠΙΜΕΤΡΟΥΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ	45
4.	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	45
5.	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ.....	47
6.	ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	48
7.	ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ) ΠΩΛΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ	48
8.	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ.....	48
9.	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	48
11.	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	49
12.	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	50
13.	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	50
14.	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	52
15.	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	53
16.	ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	54
17.	ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	54
18.	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	56
19.	ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ.....	56
20.	ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	58
21.	ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	60
22.	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	60
23.	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	61
24.	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ.....	61
25.	ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟΝ	62
26.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	62
27.	ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	62
27.1	Συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις	62
27.2	Παροχές προς την διοίκηση.....	63
28.	ΑΜΟΙΒΕΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	64
29.	ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΒΑΣΕΙ ΛΗΚΤΟΤΗΤΑΣ	64
30.	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	65

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Σύμφωνα με το άρθρο 150 παρ.1 του ν. 4548/2018 παρουσιάζεται κατωτέρω η δραστηριότητα της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., (η Εταιρεία) κατά την διαχειριστική χρήση του 2025. Η παρούσα έκθεση παρέχει χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την ετήσια χρηματοοικονομική έκθεση της Εταιρείας.

Γενικές πληροφορίες της Εταιρείας

Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. (η «Εταιρεία») ιδρύθηκε την 25/05/2022 ως αποτέλεσμα της ολοκλήρωσης του εταιρικού μετασχηματισμού των εταιριών leasing του ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς (σχετική πληροφόρηση στη σημείωση 1 των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων).

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς σε ποσοστό 100% και διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, το οποίο απαρτίζεται από 10 μέλη. Η διάρκεια της θητείας του είναι πενταετής και λήγει την 25/05/2027, δυνάμει να παραταθεί μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας του.

Έχει την έδρα της στο Μαρούσι με ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ 162425301000. Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε ενενήντα εννέα (99) έτη και άρχισε από την καταχώρηση της στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών. Σύμφωνα με το καταστατικό, η Εταιρεία ως δραστηριότητες μεταξύ άλλων, έχει την διενέργεια χρηματοδοτικών και λειτουργικών μισθώσεων καθώς και την εκμετάλλευση με οποιονδήποτε τρόπο κάθε είδους οχημάτων, κινητών πραγμάτων, ακινήτων και πάσης φύσης αγαθών. Η Εταιρεία ενοποιείται στη Τράπεζα Πειραιώς.

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

Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 8^η Ιουλίου 2026 και υπόκεινται στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Μακροοικονομικό περιβάλλον

Η Εταιρεία λειτούργησε κατά το 2025 σε ένα βελτιούμενο οικονομικό περιβάλλον, με την ελληνική οικονομία να διατηρεί την αναπτυξιακή δυναμική της, παρά τις αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις και τις αβεβαιότητες που συνδέονται με τις γεωπολιτικές εξελίξεις και την ενεργειακή κρίση (Σχετική πληροφόρηση στη σημείωση 1 των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων).

Το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα επηρεάζεται σε μεγάλο βαθμό από τις ενέργειες και τις αποφάσεις των θεσμικών οργάνων της χώρας και του εξωτερικού, καθώς και από τις τρέχουσες ρυθμιστικές, πολιτικές και οικονομικές εξελίξεις, οι οποίες βρίσκονται εκτός ελέγχου του Ομίλου Πειραιώς και της Εταιρείας.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι, η εξάρτηση της Εταιρείας από την Τράπεζα Πειραιώς δεν αναμένεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στις δραστηριότητές της.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές συνέπειες αυτών, με στόχο την πρόληψη και ελαχιστοποίηση αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητές της, στα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων της, στην χρηματοοικονομική κατάσταση και στις προοπτικές της. Αξιολογώντας όλα τα παραπάνω, η Εταιρεία εκτιμά ότι θα συνεχίσει απρόσκοπτα τη λειτουργία της στο ορατό μέλλον και την επίτευξη των στόχων της.

Εξέλιξη αγοράς – Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας – Βασικοί Αριθμοδείκτες

Ο κλάδος χρηματοδοτικής μίσθωσης παρουσίασε το 2025 αύξηση κατά 40% περίπου στην αξία των νέων συμβάσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων (€949 εκ.), σε σύγκριση με το 2024 (€677 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 αύξηση της τάξης του 6% περίπου (€3,15 δις το 2025 έναντι 2,97 δις το 2024).

Η Εταιρεία μετά την ολοκλήρωση της διάσπασης των τριών εταιριών leasing του ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς διαχειρίζεται το σύνολο του χαρτοφυλακίου χρηματοδοτικών μισθώσεων του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς στην Ελλάδα, το οποίο αντιστοιχεί στο 26% της ελληνικής αγοράς χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Οι νέες εργασίες της χρήσης 2025 ανήλθαν σε € 190 εκ. περίπου, συντελώντας στην ισχυρή επέκταση των εξυπηρετούμενων χρηματοδοτικών απαιτήσεων κατά +€30 εκ., ενώ το εκμισθωμένο ενεργητικό χρηματοδοτικών και εμπορικών μισθώσεων ανήλθε σε € 825 εκ.

Το συνολικό αποθεματικό απομείωσης χρηματοδοτικών απαιτήσεων ποσού € 16 εκ. περίπου, καλύπτει το 2% του συνολικού ποσού χρηματοδοτικών μισθώσεων προ προβλέψεων και κρίνεται επαρκές.

Ειδικότερα το ποσοστό κάλυψης από προβλέψεις των NPEs ανέρχεται την 31/12/2025 σε 63%.

Κατά την χρήση του 2025 συνεχίστηκαν εντατικά οι οργανικές δράσεις που αφορούν βιώσιμες αναδιαρθρώσεις, οι ανακτήσεις παγίων και εισπράξεις με σκοπό την περαιτέρω μείωση των NPEs σε ποσοστό που ανέρχεται σε 2,9% περίπου από 6,4% το 2024.

Τα καθαρά έσοδα τόκων της Πειραιώς Leasing για την χρήση 2025 ανήλθαν στο ποσό των €7,9 εκ. ενώ το σύνολο των καθαρών εσόδων ανήλθε σε € 9,3 εκ. Τα αποτελέσματα προ φόρων ανήλθαν σε κέρδη € 7,6 εκ. Η βελτίωση της τελικής κερδοφορίας, επήλθε κυρίως μέσω του περιορισμού απομειώσεων, αναστροφών προβλέψεων και ελέγχου λειτουργικού κόστους.

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας την 31.12.2025 ανέρχεται σε €71,22 εκ. διαιρούμενο σε 445.118.721 ονομαστικές μετοχές αξίας €0,16 η κάθε μία. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου, δεν έχουν εισαχθεί στο Χρηματιστήριο Αθηνών και έχουν όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις που απορρέουν από το Καταστατικό τους. Εταιρείας και καθορίζονται από την ελληνική νομοθεσία. Οι μετοχές στο σύνολό τους κατέχονται από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.

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 εξέλιξη των βασικών δεικτών επιδόσεως έχει ως εξής:

ΔΕΙΚΤΕΣ	2025	2024
Προβλέψεις/Απαιτήσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων	1,94%	3,09%
Κόστος Πιστωτικού Κινδύνου	-0,17%	0,22%
Κέρδη προ Φόρων/Ίδια Κεφάλαια	7,54%	3.29%

Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας

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

1. Περαιτέρω αύξηση της παραγωγής νέων εργασιών με παράλληλη αύξηση της αποδοτικότητας των απασχολούμενων κεφαλαίων. Ο σχεδιασμός νέων προϊόντων προστιθέμενης αξίας για τον πελάτη όπως η λειτουργική μίσθωση οχημάτων και εξοπλισμού και η ενίσχυση του vendor leasing.

2. Συνέχιση του σχεδίου δράσης για την μείωση των μη εξυπηρετούμενων υπολοίπων.
3. Ο ψηφιακός εκσυγχρονισμός των λειτουργικών δομών της Εταιρείας.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία διατηρεί ένα υποκατάστημα στη Θεσσαλονίκη το οποίο δε διαθέτει λογιστική αυτοτέλεια.

Προσωπικό

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

Το προσωπικό της Εταιρείας στις 31.12.2025 ανερχόταν σε 56 εργαζομένους. Οι σχέσεις της Διοίκησης με το προσωπικό είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των δραστηριοτήτων της και επιδιώκει τη συνεχή βελτίωση της περιβαλλοντικής της επίδοσης, μέσω της ορθολογικής χρήσης των φυσικών πόρων και της υιοθέτησης βέλτιστων πρακτικών. Παράλληλα, ενθαρρύνει πελάτες, προμηθευτές και εργαζομένους να λειτουργούν σύμφωνα με αναγνωρισμένες διεθνείς κατευθυντήριες γραμμές για την προστασία του περιβάλλοντος.

Η Εταιρεία, ως 100% θυγατρική εταιρεία του Ομίλου Πειραιώς, περιλαμβάνεται στην ενοποιημένη έκθεση βιωσιμότητας της μητρικής εταιρείας Τράπεζα Πειραιώς, η οποία καταρτίζεται σύμφωνα με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο και τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα Αναφοράς Βιωσιμότητας (ESRS). Στην εν λόγω έκθεση περιλαμβάνονται πληροφορίες που αφορούν και τη δραστηριότητα της Εταιρείας, με διακριτή αναφορά σε αυτήν.

Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία συμμετέχει στη διαδικασία συλλογής και υποβολής στοιχείων βιωσιμότητας προς τον Όμιλο, σύμφωνα με τις σχετικές πολιτικές και διαδικασίες.

Η ενοποιημένη έκθεση βιωσιμότητας της μητρικής εταιρείας είναι διαθέσιμη στο κοινό μέσω της επίσημης ιστοσελίδας της.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται:

- α) Τα Μέλη του Δ.Σ. και πρόσωπα που κατέχουν κύριες Διοικητικές θέσεις.
- β) Τα πλησιέστερα μέλη και οικονομικά εξαρτώμενα μέλη (σύζυγοι, τέκνα, κ.α.) των μελών του Δ.Σ. και των προσώπων που κατέχουν κύριες Διοικητικές θέσεις.
- γ) Οι Εταιρείες οι οποίες τελούν υπό τον έλεγχο της Τράπεζας Πειραιώς.
- δ) Η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. ως μοναδικός μέτοχος της Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.
- ε) Οι εταιρείες στις οποίες τα μέλη του Δ.Σ. και της Διοίκησης της Εταιρείας συμμετέχουν με ποσοστό μεγαλύτερο από 20%.

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

Τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και η επίπτωση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη στα αποτελέσματα χρήσης 2025 επεξηγούνται στη σημείωση 27 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

Διαχείριση Κινδύνου

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

1. Οι στόχοι και οι πολιτικές της Εταιρείας, όσον αφορά τη διαχείριση του χρηματοοικονομικού κινδύνου.
2. Η έκθεση της Εταιρείας στον πιστωτικό κίνδυνο, στον κίνδυνο αγοράς, συναλλάγματος επιτοκίου και ρευστότητας, επεξηγούνται στη σημείωση 3 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Απόκτηση ιδίων μετοχών

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Μεταγενέστερα Γεγονότα

Βασιζόμενοι στην καλύτερη δυνατή γνώση και με καλή πίστη, σας δηλώνουμε ότι μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025, δεν έχουν λάβει χώρα άλλα γεγονότα εκτός από αυτά που αναφέρονται στην γνωστοποίηση 30 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων «Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού», για τα οποία θα έπρεπε να γίνουν οι απαιτούμενες λογιστικές εγγραφές ή οι απαιτούμενες γνωστοποιήσεις.

Μαρούσι, 8^η Ιουλίου 2026

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Θεόδωρος Α. Τζούρος

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Ζωή Θ. Ταχτσή

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημείωση	1/1/2025- 31/12/2025	1/1/2024- 31/12/2024
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5	40.145	51.540
Μείον: Χρηματοοικονομικά έξοδα	8	32.217	41.177
Καθαρά έσοδα από τόκους		7.927	10.363
Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις		369	271
Λοιπά έσοδα	6	958	933
Σύνολο καθαρών εσόδων		9.255	11.568
Δαπάνες προσωπικού	9	(2.541)	(2.770)
Λοιπά έξοδα	10	(1.789)	(1.966)
Κέρδη / (Ζημιές) πώλησης παγίων	7	559	1.324
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων στοιχείων του ενεργητικού	14	-252	-177
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων και προβλέψεων		5.231	7.978
Κέρδη / (Ζημιές) από την τροποποίηση των συμβατικών ταμειακών ροών των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		335	(3.610)
Απομείωση αξίας απαιτήσεων	13	1.358	(1.793)
Απομείωση αξίας λοιπών στοιχείων ενεργητικού	17	(27)	29
Προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις		(47)	0
Αποτίμηση αξίας επενδυτικών ακινήτων	15	723	505
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		7.574	3.110
Μείον: Φόρος εισοδήματος	11	(1.725)	(860)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		5.849	2.250
Λοιπά Συνολικά έσοδα μετά από φόρους		5.849	2.250
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) λόγω του τροποποιημένου ΔΛΠ 19		6	12
Φόροι που αντιστοιχούν στα αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)		(1)	(3)
Λοιπά Συνολικά έσοδα μετά από φόρους		5	10
Συνολικό εισόδημα χρήσεως μετά από φόρους		5.854	2.259

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 66 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ
της 31 Δεκεμβρίου 2025

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	31/12/2025	31/12/2024
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	15.584	29.933
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (μετά από προβλέψεις)	13	802.662	792.548
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	14	6.853	6.829
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		319	258
Επενδυτικά ακίνητα	15	6.406	6.364
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	20	15.501	15.375
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	21	298	668
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	17	16.190	22.731
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		863.813	874.706
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	19.930	13.532
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	19	737.283	760.309
Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	19	5.869	5.869
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	22	250	370
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		763.333	780.081
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	23	71.219	71.219
Διαφορά υπέρ το άρτιο	23	10.073	10.073
Αποθεματικά	24	5.171	4.874
Συσσωρευμένα κέρδη/(ζημιές)	25	14.016	8.459
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		100.479	94.625
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		863.813	874.706

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 66 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

Κίνηση Κεφαλαίων	Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το Άρτιο	Αποθεματικά λόγω τροποποιημένου ΔΛΠ19	Αποθεματικά	Κέρδη-Ζημιές εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2024		71.219	395.329	72	4.680	(378.942)	92.358
Συμψηφισμός "Υπέρ το άρτιο" με σωρευμένες ζημιές προηγούμενων χρήσεων		-	(385.256)	-	-	385.256	-
Απορρόφηση Dynamic Asset Operating Leasing A.E.		-	-	-	-	8	8
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό					112	(112)	-
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	22	-	-	12	-	-	12
Αναβαλλόμενη φορολογία που αντιστοιχεί στα αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών		-	-	(3)	-	-	(3)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 31.12.2024		-	-	-	-	2.250	-
Υπόλοιπα την 31^η Δεκεμβρίου 2024		71.219	10.073	82	4.792	8.459	94.625

Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2025		71.219	10.073	82	4.792	8.459	94.625
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό			-	-	292	(292)	-
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	22	-	-	6	-	-	6
Αναβαλλόμενη φορολογία που αντιστοιχεί στα αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών		-	-	(1)	-	-	(1)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 31.12.2025		-	-	-	-	5.849	5.849
Υπόλοιπα την 31^η Δεκεμβρίου 2025		71.219	10.073	87	5.085	14.016	100.479

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 66 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημείωση	31/12/2025	31/12/2024
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		7.574	3.110
Προσαρμογές των ζημιών προ φόρων για:			
Αποσβέσεις		252	177
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού		94	225
Τόκοι έξοδα		32.217	41.177
Συναλλαγματικές διαφορές δανείων		0	21
Κέρδος αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	15	(723)	(505)
Προβλέψεις απομείωσης αξίας απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		(1.358)	1.793
Προβλέψεις απομείωσης αξίας λοιπών στοιχείων ενεργητικού	17	27	(29)
Προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις		47	0
Ζημιές από την τροποποίηση των συμβατικών ταμειακών ροών		(335)	3.610
Ζημιές πώλησης επενδυτικών ακινήτων		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κινήσεως		37.795	49.577
Καθαρή (Αύξηση)/Μείωση απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		(9.464)	(26.207)
Καθαρή Μείωση/ (Αύξηση) Λοιπών στοιχείων ενεργητικού		8.310	369
Καθαρή (Μείωση) υποχρεώσεων		5.942	(4.615))
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν την καταβολή φόρου		42.582	19.125
Πληρωμές φόρων		(1.425)	(4.093)
Καθαρή ταμειακή εισροή/(εκροή) από λειτουργικές δραστηριότητες		41.156	15.032
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(262)	(294)
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		-	-
Καθαρή ταμειακή (εκροή) /εισροή από επενδυτικές δραστηριότητες		(262)	(294)
Αποπληρωμή κεφαλαίου δανείων		(92.479)	(4.973)
Νέα αναληφθέντα δάνεια		70.000	44.520
Πληρωμές Τόκων		(32.764)	(43.761)
Καθαρή ταμειακή εισροή/(εκροή) από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες		(55.243)	(4.214)
Καθαρή (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(14.349)	10.525
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		29.933	19.408
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου		15.584	29.933

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 66 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η Εταιρεία συστάθηκε την 25/05/2022 ως αποτέλεσμα της ολοκλήρωσης του εταιρικού μετασχηματισμού των εταιριών leasing του ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, με την επωνυμία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και με διακριτικό τίτλο «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Μ.Α.Ε.».

Συγκεκριμένα στις 25/05/2022 ολοκληρώθηκε ο εταιρικός μετασχηματισμός των εταιριών leasing, με την καταχώρηση στο Γ.Ε.ΜΗ. της έγκρισης της κοινής διάσπασης των εταιριών (α) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», (β) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και (γ) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (οι «Διασπώμενες»), με σύσταση τριών νέων – επωφελούμενων εταιριών με τις επωνυμίες (α) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», (β) «SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και (γ) «ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (οι «Επωφελούμενες με Σύσταση»), και με απορρόφηση μέρους των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων των Διασπώμενων από την ανώνυμη τραπεζική εταιρεία με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία» (η «Επωφελούμενη με Απορρόφηση»).

Δυνάμει της ανωτέρω κοινής διάσπασης, οι Διασπώμενες λύθηκαν και έπαψαν να υφίστανται χωρίς να επακολουθήσει η θέση τους υπό εκκαθάριση, και το σύνολο της περιουσίας τους (ενεργητικό και παθητικό) μεταβιβάστηκε αυτοδικαίως στις Επωφελούμενες με Σύσταση και την Επωφελούμενη με Απορρόφηση, βάσει της κατανομής που περιλαμβάνεται στο Συμβόλαιο Διάσπασης και σύμφωνα με την εφαρμοστέα νομοθεσία.

Ως εκ τούτου, η κάθε Επωφελούμενη υπεισήλθε λόγω καθολικής διαδοχής, αυτοδικαίως και χωρίς καμία άλλη διατύπωση, σύμφωνα με τον νόμο, ως αποκλειστική κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος, στη μεταβιβαζόμενη σε αυτή περιουσία των Διασπώμενων (ενεργητικό και παθητικό), όπως αυτή αποτυπώνεται στο Συμβόλαιο Διάσπασης.

Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε ενενήντα εννέα (99) έτη από την καταχώρηση της στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών. Σύμφωνα με το καταστατικό, η Εταιρεία ως δραστηριότητες μεταξύ άλλων, έχει την διενέργεια χρηματοδοτικών και λειτουργικών μισθώσεων καθώς και την εκμετάλλευση με οποιονδήποτε τρόπο κάθε είδους οχημάτων, κινητών πραγμάτων, ακινήτων και πάσης φύσης αγαθών.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα με έδρα στο Νομό Αττικής, στο Δήμο Αμαρουσίου. Η διεύθυνση των γραφείων της είναι Βασιλίσσης Σοφίας 1, 151 24 Μαρούσι. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι www.piraeusleasing.gr.

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., η οποία κατέχει το 100% των μετοχών και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου εταιριών "Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία"

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 8^η Ιουλίου 2026 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

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

Θεόδωρος Α. Τζούρος	Πρόεδρος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Αθανάσιος Φ. Βλαχόπουλος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Ζωή Θ. Ταχτσή	Διευθύνουσα Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)
Κωνσταντίνος Σ. Πασχάλης	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Εμμανουήλ Ν. Μπαρδής	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Δημήτριος Χ. Κωνσταντόπουλος	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Ευστράτιος Δ. Ανδριάνης	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Αντώνιος Θ. Κατραούρας	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Αλέξανδρος Αγάπιος Τριανταφυλλίδης	Μέλος Δ.Σ. (Εκτελεστικό Μέλος)
Ελευθέριος Π. Μπαχαρόπουλος	Μέλος Δ.Σ. (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Η θητεία των παραπάνω μελών λήγει την 25.05.2027.

2. ΣΥΝΟΨΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

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

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

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

Μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2025 η ελληνική οικονομία παρέμεινε σε αναπτυξιακή τροχιά, παρά την αυξημένη αβεβαιότητα που επικράτησε στο διεθνές περιβάλλον και τις γεωπολιτικές εντάσεις. Το πρώτο ενιάμηνο του 2025 το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,0% σε ετήσια βάση, υψηλότερα από τον μέσο όρο της ευρωζώνης (1.5%). Η τελική κατανάλωση, ο ακαθάριστος σχηματισμός κεφαλαίου και οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών συνέβαλαν θετικά στο ΑΕΠ. Οι επιμέρους δείκτες οικονομικής δραστηριότητας επιβεβαιώνουν τη διατήρηση θετικών προοπτικών, με την ελληνική οικονομία να επιδεικνύει ανθεκτικότητα απέναντι στις διεθνείς προκλήσεις διατηρώντας την αναπτυξιακή δυναμική της. Ενδεικτικά, ο Δείκτης Οικονομικού Κλίματος διαμορφώθηκε στις 107,4 μονάδες έναντι 95,6 μονάδων της Ευρωζώνης.

Ο πληθωρισμός διαμορφώθηκε το 2025 στο 2,5% έναντι 2,7% το 2024. Ο πληθωρισμός βάσει του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών καταναλωτή («ΕνΔΤΚ») διαμορφώθηκε το 2025 στο 2,9% έναντι 3,0% το 2024. Παράλληλα, το ποσοστό ανεργίας διατηρεί μια καθοδική τροχιά, με βασικότερη κινητήρια δύναμη την αύξηση της απασχόλησης.

Οι εξελίξεις στην πιστοληπτική αξιολόγηση της Ελλάδος ήταν θετικές με περαιτέρω αναβαθμίσεις να πραγματοποιούνται το 2025 ως αποτέλεσμα των επιδόσεων σε οικονομικό και δημοσιονομικό επίπεδο. Συγκεκριμένα τον Μάρτιο του 2025 ο οίκος αξιολόγησης Moody's αναβάθμισε την πιστοληπτική αξιολόγηση της Ελλάδας σε "Baa3", ήτοι σε επίπεδο της επενδυτικής βαθμίδας με σταθερές προοπτικές. Τον Μάιο του 2025 ο οίκος Fitch Ratings αναθεώρησε τις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας σε θετικές από σταθερές. Επιπλέον τον Νοέμβριο του 2025 ο οίκος Score Ratings αναβάθμισε τις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας από σταθερές σε θετικές, ενώ ο οίκος Fitch Ratings προχώρησε σε αναβάθμιση στη βαθμίδα «BBB» με σταθερή προοπτική. Οι θετικές εξελίξεις στις πιστοληπτικές αξιολογήσεις συνεχίστηκαν και το 2026. Τον Ιανουάριο του 2026 ο οίκος S&P προχώρησε σε αναβάθμιση των προοπτικών σε θετικές. Πλέον το σύνολο των αναγνωρισμένων από την ΕΚΤ οίκων αξιολόγησης κατατάσσουν την πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας στην επενδυτική βαθμίδα.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η οικονομική δραστηριότητα αναμένεται να αυξηθεί 2,2% το 2026, συνεχίζοντας να υπερτερεί του μέσου όρου της ευρωζώνης. Ωστόσο το 2027 προβλέπεται επιβράδυνση του ρυθμού καθώς ολοκληρώνεται ο Μηχανισμός Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («RRF»). Η επενδυτική δραστηριότητα προβλέπεται να παραμείνει ισχυρή και το 2026, ενισχυόμενη από τη διψήφια αύξηση της εταιρικής χρηματοδότησης και την υλοποίηση του Προγράμματος του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («TAA»).

Παρά την έως τώρα ανθεκτικότητα της οικονομίας απέναντι στις εξωτερικές προκλήσεις, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή επισημαίνει ότι μια παρατεταμένη αύξηση της γεωπολιτικής ή εμπορικής αβεβαιότητας, καθώς και η άνοδος του κόστους χρηματοδότησης, θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά τις εξαγωγές και τις επενδύσεις.

Οι προβλέψεις για το 2026 παρουσιάζουν μικτές τάσεις. Από τη μία πλευρά, ο πληθωρισμός βάσει του ΕνΔΤΚ εκτιμάται ότι θα υποχωρήσει στο 2,3%, ενώ η ανεργία αναμένεται να μειωθεί στο 8,6%. Η απασχόληση προβλέπεται να συνεχίσει να αυξάνεται, αν και με βραδύτερο ρυθμό, λόγω διαρθρωτικών περιορισμών στην αγορά εργασίας, όπως οι αναντιστοιχίες δεξιοτήτων και τα χαμηλά ποσοστά συμμετοχής, ιδιαίτερα των γυναικών.

Από την άλλη πλευρά, νεότερες εκτιμήσεις κάνουν λόγο για άνοδο του πληθωρισμού στο 3,2% το 2026, αντί για αποκλιμάκωση στο 2,2%, κυρίως εξαιτίας των αυξημένων τιμών ενέργειας και των δευτερογενών επιδράσεων τους στις τιμές άλλων αγαθών. Οι εξελίξεις αυτές ενδέχεται να εντείνουν τις πιέσεις στα νοικοκυριά. Παρ' όλα αυτά, η αγορά εργασίας αναμένεται να παραμείνει υποστηρικτική, με την ανεργία να υποχωρεί στο 8,4% και τις αμοιβές ανά εργαζόμενο να αυξάνονται κατά 3,7%.

Σε δημοσιονομικό επίπεδο, το πρωτογενές πλεόνασμα εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί στο 4,3% του ΑΕΠ το 2025 και στο 3,2%-3,4% το 2026, ενώ το συνολικό δημοσιονομικό αποτέλεσμα προβλέπεται θετικό, στο 0,2% του ΑΕΠ. Η αύξηση του ονομαστικού ΑΕΠ και η διατήρηση δημοσιονομικών πλεονασμάτων αναμένεται να συμβάλουν στη συνεχιζόμενη μείωση του λόγου χρέους προς ΑΕΠ, ο οποίος προβλέπεται να διαμορφωθεί στο 142,1% το 2026 και στο 138% το 2027. Η επίδοση αυτή θεωρείται ιδιαίτερα σημαντική, καθώς το συνολικό δημοσιονομικό ισοζύγιο της Ελλάδας παραμένει αισθητά καλύτερο από το όριο ελλείμματος 3% του ΑΕΠ που προβλέπει το Σύμφωνο Σταθερότητας.

Μεσοπρόθεσμα, η ελληνική οικονομία αναμένεται να διατηρήσει την ανθεκτικότητά της, παρά τις προκλήσεις και το ασταθές διεθνές περιβάλλον. Η συνέχιση μιας αξιόπιστης δημοσιονομικής πολιτικής, η προώθηση μεταρρυθμίσεων, η ενίσχυση των παραγωγικών επενδύσεων και η διατήρηση της εξωστρέφειας της οικονομίας μπορούν να στηρίξουν βιώσιμη ανάπτυξη σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Ωστόσο, εξακολουθούν να υφίστανται σημαντικοί κίνδυνοι για τις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας. Πιθανή περαιτέρω κλιμάκωση των γεωπολιτικών και εμπορικών εντάσεων, χαμηλότερη του αναμενομένου απορρόφηση των πόρων του ΤΑΑ, καθυστερήσεις στην υλοποίηση μεταρρυθμίσεων, αλλά και οι αυξανόμενες περιβαλλοντικές προκλήσεις και τα ακραία καιρικά φαινόμενα, ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την αναπτυξιακή πορεία της χώρας.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Η στρατηγική της Εταιρείας καθορίζεται εν πολλοίς από τη μητρική Τράπεζα, η οποία διαθέτει επαρκή κεφάλαια και ρευστότητα και είναι σε θέση να υποστηρίξει τη συνέχιση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και τη διατήρηση των κεφαλαίων και δεικτών της στα αναγκαία επίπεδα, ενώ τα προσφερόμενα προϊόντα και υπηρεσίες της Εταιρείας και κατ' επέκταση και η ίδια, λειτουργούν συμπληρωματικά με τα αντίστοιχα της μητρικής της «Τράπεζας Πειραιώς ΑΕ», εξασφαλίζοντας, με τον τρόπο αυτό, την πρόσβαση για την πελατεία του Ομίλου σε ένα ευρύ φάσμα χρηματοδοτικών εργαλείων και λύσεων.

Σημαντικό μέρος των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας αφορά βραχυπρόθεσμη χρηματοδότηση από τη μητρική Τράπεζα. Η Διοίκηση έχει λάβει επιβεβαιώσεις αναφορικά με τη συνεχιζόμενη υποστήριξη της μητρικής προς την Εταιρεία. Στο τέλος της χρήσης 2025 η χρηματοδότηση της Εταιρείας από τη μητρική της ανήλθε σε €743 εκ. (2024: €766 εκ.) με το μεγαλύτερο μέρος αυτής να έχει διοχετευθεί σε χρηματοδοτήσεις πελατών, μέσω χρηματοδοτικών μισθώσεων. Επιπροσθέτως, ο δείκτης άμεσης ρευστότητας της Εταιρείας διαμορφώθηκε σε 22,80% κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, υποδεικνύοντας την επάρκεια των άμεσα ρευστοποιήσιμων περιουσιακών στοιχείων έναντι των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της. Παράλληλα, ο δείκτης κεφαλαιακής επάρκειας ανήλθε σε 17,47%, επιβεβαιώνοντας την ισχυρή κεφαλαιακή βάση της Εταιρείας. Επισημαίνεται ότι κατά τη διάρκεια της χρήσης, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας παρουσίασε βελτίωση στην πιστοληπτική του ποιότητα, στοιχείο που ενισχύει την προβλεψιμότητα και σταθερότητα των μελλοντικών ταμειακών ροών από υφιστάμενες χρηματοδοτήσεις.

Βάσει των ανωτέρω, η Διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρεία είναι σε θέση να υποστηρίξει τα επιχειρηματικά της σχέδια και να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της κατά την τρέχουσα διαχειριστική χρήση (2026) και κατά συνέπεια, οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

2.2 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2025 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

Δ.Λ.Π. 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται με άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχονται. Η Εταιρεία δεν αναμένει επίδραση στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση από την υιοθέτηση της τροποποίησης.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Δ.Π.Χ.Α. 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το Δ.Π.Χ.Α. 18 εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2025. Καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιρειών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο:

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρείας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρείας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρεία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα Δ.Π.Χ.Α..
- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρεία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή και δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε.. Η Εταιρεία δεν αναμένει επίδραση στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση από την υιοθέτηση της τροποποίησης.

Δ.Π.Χ.Α. 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το Δ.Π.Χ.Α. 19 εκδόθηκε το Μάιο του 2025. Επιτρέπει στις θυγατρικές με μητρική που εφαρμόζει τα ΔΠΧΑ στις ενοποιημένες οικονομικές της καταστάσεις να εφαρμόζουν τα Δ.Π.Χ.Α. με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Εφαρμόζεται σε επιλέξιμες θυγατρικές που επιλέγουν να υιοθετήσουν το πρότυπο στις ενοποιημένες, ατομικές ή μεμονωμένες οικονομικές τους καταστάσεις. Επιλέξιμες θυγατρικές είναι εκείνες που δεν έχουν δημόσια ευθύνη (όπως περιγράφεται σε σχετική παράγραφο στο Δ.Π.Χ.Α. για Μικρές και Μεσαίες Οντότητες) και ανήκουν σε μητρική που προετοιμάζει και δημοσιεύει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.. Αυτές οι θυγατρικές θα συνεχίσουν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης στα άλλα Δ.Π.Χ.Α., αλλά μπορούν να αντικαταστήσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης σε αυτά τα πρότυπα με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Το νέο πρότυπο:

- επιτρέπει στις θυγατρικές να τηρούν μόνο ένα σύνολο λογιστικών αρχείων, για να ανταποκρίνονται στις ανάγκες τόσο της μητρικής τους εταιρείας όσο και των χρηστών των οικονομικών τους καταστάσεων και
- μειώνει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης, που ταιριάζουν καλύτερα στις ανάγκες των χρηστών των οικονομικών τους καταστάσεων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή και δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε.. Η Εταιρεία δεν αναμένει επίδραση στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση από την υιοθέτηση της τροποποίησης.

Στοχευμένες τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 9 και Δ.Π.Χ.Α. 7, «Χρηματοοικονομικά μέσα»: Γνωστοποιήσεις (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις εκδόθηκαν το Μάιο του 2024 και ορίζουν τα παρακάτω:

- διευκρινίζουν την ημερομηνία αναγνώρισης και παύσης αναγνώρισης ορισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, με μια νέα εξαίρεση για ορισμένες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που διακανονίζονται μέσω ηλεκτρονικού συστήματος μεταφοράς μετρητών,
- διευκρινίζουν και παρέχουν περαιτέρω καθοδήγηση για την αξιολόγηση του κατά πόσον ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο πληροί το κριτήριο για αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI),
- προσθέτουν νέες γνωστοποιήσεις για ορισμένα μέσα με συμβατικούς όρους που μπορούν να αλλάξουν τις ταμειακές ροές (όπως ορισμένα μέσα με χαρακτηριστικά που συνδέονται με τους στόχους επίτευξης ESG) και

- επικαιροποιούν τις γνωστοποιήσεις για συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Όταν μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά τις τροποποιήσεις, δεν απαιτείται να επαναδιατυπώσει συγκριτικές πληροφορίες και επιτρέπεται να το κάνει μόνο εάν είναι δυνατόν χωρίς τη χρήση της εκ των υστέρων αποκτηθείσας γνώσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε. Η Εταιρεία δεν αναμένει επίδραση στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση από την υιοθέτηση της τροποποίησης.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και στο ΔΠΧΑ 7, «Συμβάσεις που αναφέρονται σε ηλεκτρική παραγωγή που σχετίζεται με φυσικά φαινόμενα» (Contracts Referencing Nature-dependent electricity) (ισχύουν για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026)

Αυτές οι τροποποιήσεις ισχύουν μόνο για συμβάσεις που εκθέτουν μια οικονομική οντότητα σε μεταβλητότητα της υποκείμενης ποσότητας ηλεκτρικής ενέργειας επειδή η πηγή της παραγωγής της εξαρτάται από ανεξέλεγκτες φυσικές συνθήκες (όπως ο καιρός) και συγκεκριμένα μόνο για την ηλεκτρική ενέργεια καθαυτή (όχι για πιστοποιητικά ηλεκτρικής ενέργειας). Οι συμβάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής περιλαμβάνουν τόσο συμβάσεις αγοράς ή πώλησης, είτε αφορούν φυσική παράδοση ηλεκτρικής ενέργειας είτε όχι (physical or virtual), που εξαρτάται από φυσικούς παράγοντες, όσο και χρηματοοικονομικά μέσα που η αξία τους εξαρτάται από τις τιμές της ηλεκτρικής ενέργειας. Οι τροποποιήσεις:

- παρέχουν απαντήσεις ως προς τον τρόπο εφαρμογής των απαιτήσεων «ιδίας χρήσης» του ΔΠΧΑ 9 για Συμβάσεις Πώλησης Ηλεκτρικής Ενέργειας με φυσική παράδοση (physical PPAs).
- επιτρέπουν τη λογιστική αντιστάθμισης εάν αυτές οι συμβάσεις χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης.
- προσθέτουν νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων στο ΔΠΧΑ 7 που βοηθούν τους επενδυτές να κατανοήσουν την επίδραση αυτών των συμβάσεων στην οικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές μιας εταιρείας.

Ορισμένες από τις τροποποιήσεις υπόκεινται σε μελλοντική εφαρμογή και άλλες σε αναδρομική εφαρμογή. Η Εταιρεία δεν αναμένει επίδραση στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση από την υιοθέτηση της τροποποίησης.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ Τόμος 11 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν διευκρινίσεις, απλουστεύσεις, διορθώσεις και αλλαγές που στοχεύουν στη βελτίωση της συνέπειας 5 Προτύπων ΔΠΧΑ και συγκεκριμένα στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών». Κανένα από αυτά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις ενοποιημένες 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 («λειτουργικό νόμισμα»). Το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας είναι το Ευρώ.

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

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

2.4 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

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

2.5 Αναγνώριση εσόδων

Έσοδα

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

Χρηματοοικονομικά Έσοδα/Εξοδα

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

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

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

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

Για τα 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 και τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού.

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

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

2.6 Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών

2.6.1 Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών

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

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

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

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

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

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

Για τις απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων

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

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

γ) οι οποίες είναι αποκτημένες ή δημιουργημένες απομειωμένης πιστωτικής αξίας, (Purchased or originated credit-impaired – “POCI”),

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

Ορισμός Αθέτησης

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

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

- Πρωτεύοντα κριτήρια: σημαντική αύξηση της πιθανότητας αθέτησης υποχρέωσης (PD) ενός χρηματοοικονομικού μέσου κατά την ημερομηνία αναφοράς, σε σύγκριση με την ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης.

- Δευτερεύοντα κριτήρια:
 - ύπαρξη ρύθμισης
 - συμπεριφορά απαίτησης (παρακολούθηση του μέγιστου σταδίου καθυστέρησης κατά τους τελευταίους 12 μήνες)
 - ύπαρξη γεγονότος αθέτησης υποχρέωσης βάσει του Ορισμού των Μη Εξυπηρετούμενων Ανοιγμάτων που περιέχεται στις Κατευθυντήριες γραμμές της Ευρωπαϊκής Τραπεζικής Αρχής (EBA), κατά τους τελευταίους 12 μήνες.
- Τελικό κριτήριο (Backstop): η καθυστέρηση 30 ημερών και άνω.

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

Κύριες έννοιες μοντέλων απομείωσης αξίας

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

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

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

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

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

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

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 οι μελλοντικές εκτιμήσεις του Ομίλου για τις προαναφερθείσες οικονομικές μεταβλητές σε κάθε σενάριο για το 2025 και το 2025 αναφέρονται στη γνωστοποίηση 4.

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

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

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

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

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

2.7 Προβλέψεις

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

Προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις

Η Εταιρεία προβαίνει σε σχηματισμό προβλέψεων για όλες τις πιθανές μελλοντικές ζημιές που θα προκύψουν και που εύλογα μπορούν να εκτιμηθούν. Οι προβλέψεις αυτές μπορούν να μεταβληθούν σε περίπτωση λήψης πρόσθετων πληροφοριών. Η Διοίκηση, λαμβάνοντας υπόψη την τοποθέτηση του Νομικού Συμβούλου, έχει προχωρήσει στο σχηματισμό προβλέψεων για επίδικες υποθέσεις.

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 επανεκτιμώνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης με εξαίρεση την υπεραξία.

2.9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Λογισμικό

Η δαπάνη για αγορά λογισμικού, το οποίο θα επιφέρει μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία για διάστημα μεγαλύτερο του ενός έτους, καταχωρείται ως άυλο στοιχείο του ενεργητικού.

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

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

2.10 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

Hardware υπολογιστών: 4-6 χρόνια

Λοιπός εξοπλισμός και έπιπλα: 5 χρόνια

Μεταφορικά μέσα: 6-7 χρόνια

Κτίρια: έως 25-29 χρόνια

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

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

2.11 Επενδυτικά Ακίνητα

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

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

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

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται στην λογιστική αξία μόνο όταν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη τα οποία σχετίζονται με το πάγιο θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος του παγίου μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Όλες οι άλλες δαπάνες βελτίωσης και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων κατά την διάρκεια της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται. Για τα ακίνητα που δεν εκτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, η εύλογη αξία προσδιορίζεται με μεθοδολογία που βασίζεται σε τιμές από πραγματοποιηθείσες εκτιμήσεις. Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων. Εάν μία επένδυση σε ακίνητο μετατραπεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενη τότε κατηγοριοποιείται στα ενσώματα πάγια και η εύλογη αξία της κατά την ημερομηνία της αλλαγής θεωρείται ως το νέο κόστος. Εάν δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης σαν επενδυτικό ακίνητο βάσει του ΔΛΠ 40, μία επένδυση σε ακίνητο μεταφέρεται στα αποθέματα ακινήτων (βλέπε παράγραφο 2.14 Λοιπά στοιχεία ενεργητικού).

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

2.12 Μισθώσεις

Η Εταιρεία ως μισθωτής

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

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

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

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

- α) αναγνωρίζει υποχρεώσεις από τη μίσθωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης,
 - β) αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης,
 - γ) αναγνωρίζει αποσβέσεις των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης και απομείωση αξίας βάσει των όσων ορίζονται στο Δ.Λ.Π. 36 «Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων» στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων,
 - δ) αναγνωρίζει χρηματοδοτικά κόστη στις υποχρεώσεις από τη μίσθωση, και
 - ε) διαχωρίζουν το συνολικό ποσό των πληρωμών σε μέρος κεφαλαίου (το οποίο παρουσιάζεται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες) και κόστος χρηματοδότησης (το οποίο παρουσιάζεται στις λειτουργικές δραστηριότητες) στην κατάσταση ταμειακών ροών.
- Η αρχική επιμέτρηση του RoU γίνεται στο κόστος κτήσης, το οποίο περιλαμβάνει τα εξής:
- α) το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από τη μίσθωση,
 - β) τυχόν καταβληθέντα μισθώματα, αφαιρουμένων οποιονδήποτε κινήτρων στα συμβόλαια μίσθωσης που ελήφθησαν,
 - γ) τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες του μισθωτή, και
 - δ) την εκτίμηση του κόστους με το οποίο θα επιβαρυνθεί ο μισθωτής προκειμένου να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει τον χώρο όπου έχει αρχικά τοποθετηθεί ή να επαναφέρει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μίσθωσης.

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

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

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

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής**Επενδυτικά ακίνητα**

Η Εταιρεία κατέχει διάφορα κτήρια προερχόμενα κατά κύριο λόγο από την ανάκτηση των εν λόγω ακινήτων από 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 σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α 16

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.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις

Οι συμβάσεις μισθώσεις που συνάπτει η Εταιρεία οι οποίες μεταφέρουν στον μισθωτή το δικαίωμα να χρησιμοποιήσει και να αποκτήσει όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του προσδιορισμένου περιουσιακού στοιχείου ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις και απεικονίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στις Απαιτήσεις Χρηματοδοτικών Μισθώσεων.

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης η Εταιρεία αναγνωρίζει ως απαίτηση από χρηματοδοτικές μισθώσεις την καθαρή επένδυση της μίσθωσης. Η καθαρή επένδυση υπολογίζεται ως η ακαθάριστη επένδυση στην μίσθωση προ εξοφλημένη με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Το έσοδο από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται κατά την διάρκεια της μίσθωσης χρησιμοποιώντας το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης.

2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το ταμείο και τα χρηματικά διαθέσιμα είναι περιουσιακά στοιχεία χωρίς στοιχεία σημαντικού κινδύνου αλλαγής της αξίας και εμπεριέχουν υπόλοιπα με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την πρώτη ημέρα έκδοσής τους ή απόκτησής τους από την εταιρεία όπως μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες..

2.14 Λοιπά στοιχεία ενεργητικού

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

Τα στοιχεία αυτά δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του ΔΛΠ 40 και λογιστικοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 2 και αναγνωρίζονται την ημερομηνία ανάκτησής 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 και της λογιστικής αξίας του ακινήτου. Η εν λόγω διαφορά αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

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

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

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

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

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

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

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

2.17 Παροχές σε εργαζομένους

(α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

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

Τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών περιλαμβάνουν την καταβολή εισφορών σε κρατικά ταμεία (π.χ. Ενιαίο Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης) και σε ασφαλιστικές εταιρείες, με αποτέλεσμα να μην ανακύπτει νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση της Εταιρείας σε περίπτωση που το Κρατικό Ταμείο ή η ασφαλιστική Εταιρεία περιέλθει σε

αδυναμία καταβολής των προβλεπόμενων παροχών στον ασφαλιζόμενο. Οι εργοδοτικές εισφορές που αναλογούν σε κάθε έτος, περιλαμβάνονται στις δαπάνες προσωπικού και επιβαρύνουν την Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

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

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

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

Αναλογιστικά κέρδη και ζημιές

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

(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

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

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

2.18 Αναβαλλόμενη φορολογία

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

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

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

2.19 Δανεισμός

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

2.20 Μετοχικό κεφάλαιο

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

2.21 Διανομή μερισμάτων

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

2.22 Στρογγυλοποιήσεις

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

3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

3.1 Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

3.2 Διαχείριση πιστωτικού κινδύνου

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

Μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου πριν τον υπολογισμό των εξασφαλίσεων

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31/12/2025 και 31/12/2024, χωρίς να συνυπολογίζονται οι εξασφαλίσεις. Για τα εντός της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης στοιχεία, τα πιστωτικά ανοίγματα είναι βασισμένα στη λογιστική τους αξία όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Έκθεση πιστωτικού κινδύνου στοιχείων εντός της κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης	31/12/2025	31/12/2024
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων		
Μικρομεσαίες επιχειρήσεις	525.414	507.559
Μεγάλες επιχειρήσεις	277.248	284.990
Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	15.584	29.933
Συμμετοχές	214	212
Λοιπές απαιτήσεις	302	5.522
Έκθεση πιστωτικού κινδύνου στοιχείων εκτός της κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης	31/12/2025	31/12/2024
Αχρησιμοποίητα πιστωτικά όρια	189.212	186.216
Κατά την 31 Δεκεμβρίου	1.007.973	1.014.431

Το ποσό των αχρησιμοποίητων πιστωτικών ορίων περιλαμβάνει μόνο πιστωτικά όρια που μπορούν να ακυρωθούν άνευ όρων και ανά πάσα στιγμή χωρίς προειδοποίηση ή που προβλέπουν αυτόματη ακύρωση στην περίπτωση της χειροτέρευσης της φερεγγυότητας του πιστούχου (uncommitted).

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται ο συνολικός πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρείας προ προβλέψεων ανά στάδιο στις 31/12/2025 και 31/12/2024.

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3		POCI		Σύνολο
31/12/2025			Συλλογική βάση	Ατομική βάση	Συλλογική βάση	Ατομική βάση	
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	763.386	26.443	7.421	15.195	5.609	496	818.550
Συμμετοχές	214						214
Λοιπές απαιτήσεις	302						302
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15.584						15.584
Σύνολο πιστωτικών ανοιγμάτων εντός ισολογισμού	779.486	26.443	7.421	15.195	5.609	496	834.650

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3		POCI		Σύνολο
31/12/2024			Συλλογική βάση	Ατομική βάση	Συλλογική βάση	Ατομική βάση	
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	732.854	26.734	5.802	44.360	5.750	2.339	817.839
Συμμετοχές	212		4				216
Λοιπές απαιτήσεις				5.522			5.522
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	29.933						29.933
Σύνολο πιστωτικών ανοιγμάτων εντός ισολογισμού	762.999	26.734	5.802	49.882	5.750	2.339	853.510

3.2.1 Απαιτήσεις Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

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

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

Η Εταιρεία αξιολογεί την πιστοληπτική ικανότητα των αντισυμβαλλομένων και εκτιμά το ενδεχόμενο αθέτησης των συμβατικών τους υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας υποδείγματα πιστοληπτικών διαβαθμίσεων (ratings) προσαρμοσμένα στις κατηγορίες και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των αντισυμβαλλομένων. Τα υποδείγματα αυτά

έχουν αναπτυχθεί εσωτερικά και συνδυάζουν τη χρηματοοικονομική και στατιστική ανάλυση με την κρίση των αρμόδιων στελεχών, ενώ υποβάλλονται σε αξιολόγηση όπου είναι εφικτό, μέσω της αντιπαραβολής τους με εξωτερικά διαθέσιμη πληροφόρηση.

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

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

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

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

Διαγραφές

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 9, η μικτή λογιστική αξία των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις πελατών, οι οποίες λογίζονται στο αποσβέσιμο κόστος, δύναται να μειωθεί απευθείας όταν δεν υφίσταται βάσιμη προσδοκία ανάκτησης του ανοίγματος, είτε στο σύνολό του είτε σε μέρος αυτού. Η Εταιρεία αξιοποιεί τη συγκεκριμένη πρόβλεψη και προβαίνει σε λογιστικές διαγραφές απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις, εφόσον έχει εξαντλήσει τις δικαστικές και λοιπές διαδικασίες για την είσπραξη των απαιτήσεων της και εκτιμά βάσιμα ότι αυτές είναι ανεπίδεκτες είσπραξης. Μετά την πραγματοποίηση των λογιστικών διαγραφών, η Εταιρεία συνεχίζει τις νομικές ενέργειες υπαγωγής των απαιτήσεων ανοίγματος σε μέτρα αναγκαστικής εκτέλεσης.

Το συνολικό ποσό απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις πελατών στο αποσβέσιμο κόστος, το οποίο διεγράφη κατά τη διάρκεια του οικονομικού έτους 2025, ανήλθε σε €9.572 χιλ. (2024: €2.846 χιλ.).

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η έκθεση πιστωτικού κινδύνου από τις απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος ανά στάδιο στις 31/12/2025 και 31/12/2024.

31/12/2025	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες (ECL) 12μήνου	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες (ECL) καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες απομειωμένης πιστωτικής αξίας καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Αναμενόμενες κατά την αρχική αναγνώριση πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων προ προβλέψεων	763.386	26.443	22.616	6.105	818.550
Σύνολο προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	763.386	26.443	22.616	6.105	818.550
Μείον: Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	(195)	(982)	(14.023)	(687)	(15.888)
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων μετά από προβλέψεις	763.191	25.460	8.592	5.418	802.662

31/12/2024	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες (ECL) 12μήνου	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες (ECL) καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες απομειωμένης πιστωτικής αξίας καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Αναμενόμενες κατά την αρχική αναγνώριση πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων προ προβλέψεων	732.854	26.734	50.163	8.089	817.839
Σύνολο προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	732.854	26.734	50.163	8.089	817.839
Μείον: Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	(320)	(397)	(22.267)	(2.308)	(25.291)
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων μετά από προβλέψεις	732.534	26.337	27.896	5.781	792.548

3.2.2 Πιστωτική ποιότητα ανά τομέα, κλάδο και κατηγορία περιουσιακού στοιχείου

Ο κατωτέρω πίνακας παρέχει την πιστωτική ποιότητα και την αξία των εξασφαλίσεων των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών προ προβλέψεων της Εταιρείας την 31.12.2025 και 31.12.2024.

31/12/2025	Ισχυρή	Προτεινόμενη	Προσωρινή καθυστέρηση	Σε αθέτηση	Σύνολο απαιτήσεων	Αξία εξασφάλισης
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	604.993	158.393	31.875	23.289	818.550	722.961

31/12/2024	Ισχυρή	Προτεινόμενη	Προσωρινή καθυστέρηση	Σε αθέτηση	Σύνολο απαιτήσεων	Αξία εξασφάλισης
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	551.760	52.697	181.094	32.288	817.839	703.411

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

31/12/2025	Χωρίς Καθυστέρηση	1-30 ημέρες	31-90 ημέρες	91-180 ημέρες	181-365 ημέρες	365+ ημέρες	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	753.495	43.234	1.650	170	2.214	17.788	818.550
Αξία εξασφαλίσεων	673.560	35.675	1.607	170	2.213	9.735	722.961

31/12/2025	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	763.386	26.443	22.616	6.105	818.550
Αξία εξασφαλίσεων	683.102	20.681	13.232	5.946	722.961

31/12/2024	Χωρίς Καθυστέρηση	1-30 ημέρες	31-90 ημέρες	91-180 ημέρες	181-365 ημέρες	365+ ημέρες	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	722.695	60.163	1.493	0	1.672	31.815	817.839
Αξία εξασφαλίσεων	631.128	51.400	991	0	897	18.995	703.411

31/12/2024	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	732.854	26.734	50.163	8.089	817.839
Αξία εξασφαλίσεων	639.729	20.284	36.213	7.185	703.411

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

Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος ανά κλάδο δραστηριότητας							
31/12/2025	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3		POCI		Σύνολο
			Συλλογική βάση	Ατομική βάση	Συλλογική βάση	Ατομική βάση	
Χρηματοοικονομικά ιδρύματα	4.031	0	40	0	0	0	4.071
Βιομηχανία/ Βιοτεχνία	66.740	6.721	65	1.368	1	0	74.895
Κατασκευές	78.695	496	2.121	0	1	0	81.313
Εταιρείες Ακινήτων	48.355	2.470	0	2.535	2.608	0	55.968
Χονδρεμπόριο & λιανεμπόριο	96.604	779	2.255	688	2.034	42	102.401
Ξενοδοχεία	150.164	680	529	7.993	113	455	159.934
Γεωργία	325	0	0	0	1	0	326
Ενέργεια	6.839	44	0	0	0	0	6.883
Μεταφορές & Εφοδιαστική Αλυσίδα	98.550	1.556	776	0	9	0	100.891
Λοιποί κλάδοι	213.082	13.697	1.431	2.173	843	0	231.225
Δημόσιος Τομέας	0	0	205	437	0	0	642
Σύνολο	763.386	26.443	7.421	15.195	5.609	496	818.550

Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος ανά κλάδο δραστηριότητας							
31/12/2024	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3		POCI		Σύνολο
			Συλλογική βάση	Ατομική βάση	Συλλογική βάση	Ατομική βάση	
Χρηματοοικονομικά ιδρύματα	4.375	-	40	-	-	-	4.415
Βιομηχανία/ Βιοτεχνία	76.727	1.477	64	1.187	-	-	79.456
Κατασκευές	77.989	3.026	246	-	-	-	81.262
Εταιρείες Ακινήτων	47.057	4.782	10	31.397	3.086	-	86.332
Χονδρεμπόριο & Λιανεμπόριο	100.530	4.456	2.502	915	2.333	42	110.779
Ξενοδοχεία	152.408	1.776	597	-	113	1.552	156.446
Γεωργία	397	-	-	-	-	-	398
Ενέργεια	8.362	54	37	-	-	-	8.452
Μεταφορές & Εφοδιαστική Αλυσίδα	79.375	2.698	550	217	9	-	82.849
Λοιποί κλάδοι	185.627	8.464	1.551	10.208	207	745	206.801
Δημόσιος Τομέας	7	-	205	437	-	-	649
Σύνολο	732.854	26.734	5.802	44.360	5.750	2.339	817.839

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

Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος					
31/12/2025	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Ισχυρή	604.993	0	0	0	604.993
Προτεινόμενη	158.393	0	0	0	158.393
Προσωρινή καθυστέρηση	0	26.443	0	5.432	31.875
Σε αθέτηση	0	0	22.616	674	23.289
Σύνολο Μεικτού Υπολοίπου	763.386	26.443	22.616	6.105	818.550
Ισχυρή	155	0	0	0	155
Προτεινόμενη	39	0	0	0	39
Προσωρινή καθυστέρηση	0	982	0	17	999
Σε αθέτηση	0	0	14.023	670	14.694
Σύνολο Πρόβλεψης	195	982	14.023	687	15.888
Σύνολο Υπολοίπου	763.191	25.460	8.592	5.418	802.662
Διακρατούμενες εξασφαλίσεις	683.102	20.681	13.232	5.946	722.961

Υπόλοιπα προ προβλέψεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος					
31/12/2024	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Ισχυρή	551.760	-	-	-	551.760
Προτεινόμενη	181.094	-	-	-	181.094
Προσωρινή καθυστέρηση	-	26.734	-	5.554	32.288
Σε αθέτηση	--	-	50.163	2.535	52.697
Σύνολο Μεικτού Υπολοίπου	732.854	26.734	50.163	8.089	817.839
Ισχυρή	235	-	-	-	235
Προτεινόμενη	85	-	-	-	85
Προσωρινή καθυστέρηση	-	397	-	1	398
Σε αθέτηση	-	-	22.267	2.306	24.573
Σύνολο Πρόβλεψης	320	397	22.267	2.308	25.291
Σύνολο Υπολοίπου	732.534	26.337	27.896	5.781	792.548
Διακρατούμενες εξασφαλίσεις	639.729	20.284	36.213	7.185	703.411

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

Κίνηση υπολοίπων προ προβλέψεων					
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία στις 31/12/2024	732.847	26.734	50.169	8.089	817.839
Νέα περιουσιακά στοιχεία δημιουργημένα ή αποκτηθέντα	158.159	-	-	-	158.159
Λοιπά υπόλοιπα Μεικτής λογιστικής αξίας/ Αποπληρωμές	(127.524)	(4.385)	(15.010)	(1.984)	(148.903)
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 2	(9.636)	9.636	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 3	(4.131)	-	4.131	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 1	13.671	(13.671)	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 3	-	(280)	280	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 1	-	-	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 2	-	8.409	(8.409)	-	-
Διαγραφές	-	-	(784)	77	(707)
Υπόλοιπο την 31/12/2025	763.386	26.443	22.616	6.105	818.550

Κίνηση υπολοίπων προ προβλέψεων					
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία στις 31/12/2023	618.197	125.045	49.494	9.558	802.294
Νέα περιουσιακά στοιχεία δημιουργημένα ή αποκτηθέντα	160.024	1.091	8.086	746	169.947
Λοιπά υπόλοιπα Μεικτής λογιστικής αξίας/ Αποπληρωμές	(130.049)	(11.407)	(7.892)	(2.208)	(151.556)
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 2	(12.770)	12.770	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 3	(10.272)	-	10.272	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 1	107.682	(107.682)	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 3	-	(855)	855	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 1	41	-	(41)	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 2	-	7.772	(7.772)	-	-
Διαγραφές	-	-	(2.838)	(8)	(2.846)
Υπόλοιπο την 31/12/2024	732.854	26.734	50.163	8.089	817.839

Κίνηση πρόβλεψης					
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Συσσωρευμένες προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών την 31/12/2024	320	397	22.267	2.308	25.291
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 2	(3)	3	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 3	-	-	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 1	12	(12)	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 3	-	-	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 1	-	-	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 2	-	907	(907)	-	-
Ζημίες/(Αναστροφές) απομείωσης περιόδου (Κατάσταση Συνολικών Εσόδων)	(124)	(435)	909	(1.709)	(1.358)
Τόκος βάσει της προσέγγισης ITG	-	-	242	77	320
Διαγραφή ζημιών απομείωσης από δάνεια και χορηγήσεις	-	-	9.572	-	9.572
Διαγραφές τόκων βάσει της προσέγγισης ITG	-	-	(784)	77	(707)
Λοιπές κινήσεις	10	(123)	(299)	(88)	(500)
Υπόλοιπο την 31/12/2025	195	982	14.023	687	15.888

Κίνηση πρόβλεψης					
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Συσσωρευμένες προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών την 31/12/2023	264	166	21.918	2.813	25.162
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 2	(28)	28	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 1 σε Στάδιο 3	-	-	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 1	123	(123)	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 2 σε Στάδιο 3	-	-	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 1	-	-	-	-	-
Μεταφορά από Στάδιο 3 σε Στάδιο 2	-	651	(651)	-	-
Ζημίες/(Αναστροφές) απομείωσης περιόδου (Κατάσταση Συνολικών Εσόδων)	(194)	501	1.983	(498)	1.793
Τόκος βάσει της προσέγγισης ITG	-	-	1.113	93	1.206
Διαγραφή ζημιών απομείωσης από δάνεια και χορηγήσεις	-	-	2.838	8	2.846
Διαγραφές τόκων βάσει της προσέγγισης ITG	-	-	45	93	138
Λοιπές κινήσεις	149	821	(786)	-	(114)
Υπόλοιπο την 31/12/2024	320	397	22.267	2.308	25.291

Ο παρακάτω πίνακας απεικονίζει την επίπτωση από τροποποιήσεις συμβατικών όρων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων των οποίων η επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών πραγματοποιείται καθ' όλη τη διάρκεια ζωής τους κατά την 31/12/2025 και 31/12/2024.

	31/12/2025	31/12/2024
Προ προβλέψεων επίπτωση από τροποποιήσεις συμβατικών όρων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	(335)	3.658
Αναστροφή πρόβλεψης απομείωσης	-	(47)
Καθαρή επίπτωση από τροποποιήσεις συμβατικών όρων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	(335)	3.610
Λογιστική αξία απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων προ προβλέψεων (πριν την τροποποίηση)	2.152	12.582

3.2.3 Εξασφαλίσεις

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

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

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

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

Ποσοστό ανάκτησης με βάση τα υφιστάμενα καλύμματα και εξασφαλίσεις

Παράλληλα με την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας των αντισυμβαλλομένων, η Εταιρεία εκτιμά κατά τον καθορισμό/ ανανέωση των πιστοδοτικών ορίων και το ποσοστό ανάκτησης σε σχέση με το άνοιγμα (recovery rate) στην περίπτωση που οι πιστούχοι αδυνατούν να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Η εκτίμηση αυτή πραγματοποιείται με βάση το είδος της πιστοδότησης και την ύπαρξη ή όχι συνδεδεμένων καλυμμάτων και εξασφαλίσεων. Να σημειωθεί ότι η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου της έχει σε κάθε πιστοδοτικό άνοιγμα πρωταρχική εξασφάλιση την κατοχή του πάγιου εξοπλισμού που χρηματοδοτεί. Συνοπτικά, όσο χαμηλότερη 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.

Τομείς Δραστηριότητας

Με εξαίρεση τις απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων τα στοιχεία του ενεργητικού και το σύνολο των υποχρεώσεων δεν είναι δυνατό να κατανεμηθούν ανά τομέα.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει την κύρια έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο της Εταιρείας σε λογιστικές αξίες, κατηγοριοποιημένη ανά τομέα δραστηριότητας.

Επιχειρηματικός Τομέας	31/12/2025	31/12/2024
Ακίνητα	441.371	472.670
Επιβατικά αυτοκίνητα	24.737	20.669
Φορτηγά αυτοκίνητα και λοιπά μεταφορικά μέσα	142.010	116.198
Μηχανήματα	111.926	48.464
Η/Υ, ηλεκτρονικά συγκροτήματα, έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	98.505	159.839
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	818.550	817.839
Μείον: προβλέψεις για απομείωση αξίας	15.888	25.291
Μετά προβλέψεων	802.662	792.548

Οι παρακάτω πίνακες παρουσιάζουν την κατηγοριοποίηση ανά επίπεδο δανειακού χαρτοφυλακίου προ προβλέψεων και την αξία των εξασφαλίσεων για την Εταιρεία.

31/12/2025	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3		POCI		Σύνολο
			Συλλογική βάση	Ατομική βάση	Συλλογική βάση	Ατομική βάση	
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	763.386	26.443	7.421	15.195	5.609	496	818.550
Σύνολο πιστωτικών ανοιγμάτων εντός ισολογισμού	763.386	26.443	7.421	15.195	5.609	496	818.550
Αξία εξασφαλίσεων	683.102	20.681	3.729	9.503	5.491	455	722.961

31/12/2024	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3		POCI		Σύνολο
			Συλλογική βάση	Ατομική βάση	Συλλογική βάση	Ατομική βάση	
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	732.854	26.734	5.802	44.360	5.750	2.339	817.839
Σύνολο πιστωτικών ανοιγμάτων εντός ισολογισμού	732.854	26.734	5.802	44.360	5.750	2.339	817.839
Αξία εξασφαλίσεων	639.729	20.284	1.870	34.343	5.633	1.552	703.411

Εύλογη αξία εξασφαλίσεων				
31/12/2025	Είδος εξασφάλισης			
	Εξασφάλιση με ακίνητα	Χρηματοοικονομική εξασφάλιση	Λοιπές εξασφαλίσεις	Συνολική αξία εξασφαλίσεων
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	422.092	-	300.869	722.961
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	422.0922	-	300.869	722.961

31/12/2024	Είδος εξασφάλισης			
	Εξασφάλιση με ακίνητα	Χρηματοοικονομική εξασφάλιση	Λοιπές εξασφαλίσεις	Συνολική αξία εξασφαλίσεων
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	450.496	-	252.914	703.411
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	450.496	-	252.914	703.411

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

Εύλογη αξία εξασφαλίσεων για απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών Σταδίου 3				
31/12/2025	Είδος εξασφάλισης			
	Εξασφάλιση με ακίνητα	Χρηματοοικονομική εξασφάλιση	Λοιπές εξασφαλίσεις	Συνολική αξία εξασφαλίσεων
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	12.549	-	1.198	13.746
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	12.549	-	1.198	13.746

Εύλογη αξία εξασφαλίσεων για απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών Σταδίου 3				
31/12/2024	Είδος εξασφάλισης			
	Εξασφάλιση με ακίνητα	Χρηματοοικονομική εξασφάλιση	Λοιπές εξασφαλίσεις	Συνολική αξία εξασφαλίσεων
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	36.495	-	1.348	37.844
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	36.495	-	1.348	37.844

3.2.4 Ανάκτηση εξασφαλίσεων

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

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

31/12/2025	Αξία ανακτηθεισών εξασφαλίσεων	Εκ των οποίων: εντός της χρήσης	Συσσωρευμένη πρόβλεψη απομείωσης ή μεταβολή στην εύλογη αξία	Εκ της οποίας: εντός της χρήσης	Καθαρή αξία ανακτηθεισών εξασφαλίσεων	Καθαρή Αξία Πώλησης	Καθαρό Κέρδος ή ζημία από την πώληση
Ακίνητη Περιουσία	16.068	362	702	702	16.770	680	136
Λοιπές εξασφαλίσεις	562		(562)		-	74	9
Σύνολο	16.630	362	140	702	16.770	754	145

31/12/2024	Αξία ανακτηθεισών εξασφαλίσεων	Εκ των οποίων: εντός της χρήσης	Συσσωρευμένη πρόβλεψη απομείωσης ή μεταβολή στην εύλογη αξία	Εκ της οποίας: εντός της χρήσης	Καθαρή αξία ανακτηθεισών εξασφαλίσεων	Καθαρή Αξία Πώλησης	Καθαρό Κέρδος ή ζημία από την πώληση
Ακίνητη Περιουσία	15.815	5.351	468	468	16.283	586	-
Λοιπές εξασφαλίσεις	628	30	(563)	1	65	-	-
Σύνολο	16.443	5.381	(95)	469	16.348	586	-

3.3 Ρυθμίσεις

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

Ο Τομέας Αναδιαρθρώσεων και Ρευστοποιήσεων 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.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την αναλογία των ρυθμίσεων ως προς το σύνολο των απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών, ανά στάδιο αναγνώρισης προβλέψεων για απομείωση, βάσει Δ.Π.Χ.Α. 9.

Ανάλυση ρυθμίσεων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων πελατών στο αποσβέσιμο κόστος, με βάση την πιστωτική τους ποιότητα.

31/12/2025	Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	Ρυθμισμένες Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	% Ρυθμισμένων Απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων
Στάδιο 1	763.386	-	0%
Στάδιο 2	26.443	10.728	41%
Στάδιο 3	22.616	10.263	45%
POCI	6.105	1.158	19%
Συνολική μεικτή αξία	818.550	22.149	3%
31/12/2025	Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	Ρυθμισμένες Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	% Ρυθμισμένων Απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων
Πρόβλεψη Στάδιο 1	195	-	0%
Πρόβλεψη Στάδιο 2	982	346	35%
Πρόβλεψη Στάδιο 3	14.023	5.636	40%
POCI	687	471	69%
Σύνολο πρόβλεψης	15.888	6.453	41%
Στάδιο 1	763.191	-	0%
Στάδιο 2	25.460	10.382	41%
Στάδιο 3	8.592	4.627	54%
POCI	5.418	687	13%
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος	802.662	15.696	2%
Αξία εξασφάλισης	722.961	19.058	3%

31/12/2024	Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	Ρυθμισμένες Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	% Ρυθμισμένων Απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων
Στάδιο 1	732.854	-	0%
Στάδιο 2	26.734	8.608	32%
Στάδιο 3	50.163	30.136	60%
POCI	8.089	1.990	25%
Συνολική μεικτή αξία	817.839	40.734	5%

31/12/2024	Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	Ρυθμισμένες Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	% Ρυθμισμένων Απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων
Πρόβλεψη Στάδιο 1	320	-	0%
Πρόβλεψη Στάδιο 2	397	50	13%
Πρόβλεψη Στάδιο 3	22.267	13.227	59%
ΡΟCΙ	2.308	1.828	79%
Σύνολο πρόβλεψης	25.291	15.105	60%
Στάδιο 1	732.534	-	0%
Στάδιο 2	26.337	8.557	32%
Στάδιο 3	27.896	16.909	61%
ΡΟCΙ	5.781	163	3%
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος	792.548	25.629	3%
Αξία εξασφάλισης	703.411	31.333	4%

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο σχηματισμός ρυθμισμένων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος μετά από προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, ανά είδος μέτρου ρύθμισης, για την περίοδο που έληξε 31/12/2025 και 31/12/2024.

	31/12/2025	31/12/2024
Πρόγραμμα μειωμένων πληρωμών	530	8.612
Επέκταση διάρκειας δανείου	7.202	8.993
Κεφαλαιοποίηση ληξιπρόθεσμων οφειλών	813	1.022
Συνδυασμός μέτρων ρύθμισης	6.997	7.002
Λοιπά	154	1
Σύνολο Ρυθμισμένων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος	15.696	25.629

Στον παρακάτω πίνακα εμφανίζεται η κίνηση ρυθμισμένων απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων στο αποσβέσιμο κόστος μετά από προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για την περίοδο που έληξε 31/12/2025 και 31/12/2024.

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης (καθαρή αξία)	25.629	50.389
Μέτρα ρύθμισης κατά τη διάρκεια της χρήσης	855	7.039
Αποπληρωμή απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων (μερική ή ολική)	(1.697)	(6.124)
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων που εξήλθαν από το καθεστώς ρύθμισης εντός της χρήσης	(9.091)	(25.675)
Υπόλοιπο λήξης (καθαρή αξία)	15.696	25.629

3.4 Κίνδυνος Αγοράς

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

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

3.5 Κίνδυνος Συναλλάγματος

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

3.6 Κίνδυνος Επιτοκίου

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

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

Επιτοκιακός κίνδυνος 2025			
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Έως 1 μήνα	3 - 12 μήνες	Σύνολα
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	15.584	--	15.584
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	736.164	66.498	802.662
Σύνολα 31.12.2025	751.748	66.498	818.245
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ & ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	Έως 1 μήνα	3 - 12 μήνες	Σύνολα
Υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα	0	743.153	743.153
Σύνολα 31.12.2025	0	743.153	743.153
Επιτοκιακό άνοιγμα 2025	751.748	(676.655)	75.093
Σωρευτικό άνοιγμα 2025	751.748	75.093	0

Επιτοκιακός κίνδυνος 2024			
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Έως 1 μήνα	3 - 12 μήνες	Σύνολα
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	29.933	--	29.933
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	719.174	73.375	792.548
Σύνολα 31.12.2024	749.106	73.375	822.481
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ & ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	Έως 1 μήνα	3 - 12 μήνες	Σύνολα
Υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα	92.502	673.677	766.178
Σύνολα 31.12.2024	92.502	673.677	766.178
Επιτοκιακό άνοιγμα 2024	656.605	(600.302)	56.303
Σωρευτικό άνοιγμα 2024	656.605	56.303	0

Κατά τη χρήση 2024, πραγματοποιήθηκε αναταξινόμηση των κονδυλίων των υποχρεώσεων προς πιστωτικά ιδρύματα με στόχο την καλύτερη παρουσίαση αυτών στις οικονομικές καταστάσεις.

3.7 Κίνδυνος Ρευστότητας

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

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

Στον πίνακα που ακολουθεί, αναλύονται οι μη προεξοφλημένες συμβατικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, σύμφωνα με το χρόνο ωρίμανσής τους κατά τη στιγμή σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

31/12/2025						
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	Έως 1 μήνα	1 – 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα	-	634	724.947	13.052	4.520	743.153
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	8.559	9.873	391	989	119	19.930
Συνολικές υποχρεώσεις (συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	8.559	10.507	725.338	14.040	4.639	763.083

31/12/2024						
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	Έως 1 μήνα	1 – 3 μήνες	3 - 12 μήνες	1 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα	-	1.181	726.305	58.287	18.880	804.653
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.824	6.867	375	1.216	250	13.532
Συνολικές υποχρεώσεις (συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	4.824	8.048	726.680	59.503	19.130	818.185

3.8 Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία

Αναφορικά με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, η εύλογη αξία κατά την 31/12/2025 των λοιπών στοιχείων ενεργητικού, δε διαφέρει ουσιωδώς από την αντίστοιχη λογιστική. Όσον αφορά τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος

31/12/2025	Λογιστική Αξία	Εύλογη Αξία	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού					
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	802.662	749.783	-	-	749.783
Χρηματοοικονομικά στοιχεία Υποχρεώσεων					
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	743.153	740.772	-	-	740.772

31/12/2024	Λογιστική Αξία	Εύλογη Αξία	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού					
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	792.548	771.255	-	-	771.255
Χρηματοοικονομικά στοιχεία Υποχρεώσεων					
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	766.178	763.756	-	-	763.756

4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

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

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

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

Φόρος Εισοδήματος-Αναβαλλόμενη φορολογία

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

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

Απομείωση αξίας απαιτήσεων

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

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 οι μελλοντικές εκτιμήσεις του Ομίλου για τις προαναφερθείσες οικονομικές μεταβλητές σε κάθε σενάριο για το 2026 και το 2027 είναι οι ακόλουθες:

	2026			2027		
Βασικές Οικονομικές Μεταβλητές Σεναρίων ΑΠΖ	Αισιόδοξο	Βασικό	Δυσμενές	Αισιόδοξο	Βασικό	Δυσμενές
Αύξηση Πραγματικού ΑΕΠ	2,9	1,9	0,9	2,8	1,6	0,3
Δείκτης ανεργίας	7,8	8,8	9,7	7,0	8,3	9,5
Δείκτης τιμών (Εκτός κατοικιών)	5,2	4,1	3,1	5,1	3,9	2,6
Δείκτης τιμών (Κατοικιών)	7,0	6,0	5,0	6,3	5,1	3,8

Ασκήσεις Προσομοίωσης Καταστάσεων Κρίσης

Οι ασκήσεις προσομοίωσης καταστάσεων κρίσης αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της μέτρησης και ποσοτικοποίησης του πιστωτικού κινδύνου στην Εταιρεία, παρέχοντας εκτιμήσεις του μεγέθους των οικονομικών απωλειών που θα μπορούσαν να προκληθούν κάτω από το ενδεχόμενο ακραίων χρηματοπιστωτικών συνθηκών. Οι ασκήσεις πραγματοποιούνται από τη Διεύθυνση Διαχείρισης Κινδύνων του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς και χρησιμοποιούν κατά κύριο λόγο την τεχνική ανάλυσης ευαισθησίας.

Η Εταιρεία αξιολόγησε την ευαισθησία της πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων, έναντι εύλογα πιθανών μεταβολών στον ρυθμό ανάπτυξης του πραγματικού ΑΕΠ κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025.

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

Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει την επίδραση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025 και 2024.

Εναλλακτικό υποθετικό σενάριο 31/12/2025- Επίδραση Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών

2025	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Υψηλότερο ΑΕΠ (+1%)	(0,03)	(0,09)	(0,09)	(0,12)
Χαμηλότερο ΑΕΠ (-1%)	0,02	0,08	0,00	0,10

Εναλλακτικό υποθετικό σενάριο 31/12/2024- Επίδραση Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών

2024	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Υψηλότερο ΑΕΠ (+1%)	(0,05)	(0,05)	(0,09)	(0,19)
Χαμηλότερο ΑΕΠ (-1%)	0,02	0,06	0,16	0,25

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

5. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ

	31/12/2025	31/12/2024
Έσοδα από χρηματοδοτικές μισθώσεις	38.847	49.190
Έσοδα από τόκους καθυστέρησης	588	468
Λοιπά χρηματοοικονομικά έσοδα	710	1.882
Σύνολο	40.145	51.540

Ανάλυση εσόδου χρηματοδοτικών μισθώσεων με βάση την ποιότητα

31/12/2025	Στάδιο 1 & 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Δάνεια προς επιχειρήσεις	36.162	2.430	255	38.847
Σύνολο	36.162	2.430	255	38.847
31/12/2024	Στάδιο 1 & 2	Στάδιο 3	POCI	Σύνολο
Δάνεια προς επιχειρήσεις	48.474	274	442	49.190
Σύνολο	48.474	274	442	49.190

Τα έσοδα από χρηματοδοτικές μισθώσεις έχουν υπολογιστεί με βάση το πραγματικό επιτόκιο.

Το μεσοσταθμικό επιτόκιο με βάση το οποίο υπολογίστηκε το χρηματοοικονομικό έσοδο για το έτος 2025 ανήλθε στο ποσοστό περίπου 4,82% (2024: 6,58%).

6. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

	31/12/2025	31/12/2024
Έσοδα από προμήθειες	811	733
Λοιπά έσοδα	147	201
Σύνολο	958	933

7. ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ) ΠΩΛΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ

Κέρδη / (Ζημιές) πώλησης παγίων	31/12/2025	31/12/2024
Κέρδη / (Ζημιές) πώλησης Επενδυτικών ακινήτων	-	-
Κέρδη / (Ζημιές) πώλησης Αποθεμάτων	202	60
Κέρδη / (Ζημιές) πώλησης Λοιπών	357	1.264
Σύνολο	559	1.324

8. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

	31/12/2025	31/12/2024
Χρεωστικοί Τόκοι	32.217	41.177
Σύνολο	32.217	41.177

9. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

	31/12/2025	31/12/2024
Μισθοί	1.870	1.979
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	430	455
Λοιπές εργοδοτικές εισφορές και έξοδα	147	111
Προγράμματα εθελούσιας αποχώρησης	51	193
Συνταξιοδοτικό κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (σημ.20 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία)	43	32
Σύνολο	2.541	2.770

Ο αριθμός προσωπικού της Εταιρείας την 31/12/2025 ανερχόταν σε 56 εργαζομένους (31/12/2024 : 56 εργαζομένους).

10. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ

	31/12/2025	31/12/2024
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	916	742
Παροχές τρίτων	267	259
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	83	17
Φόροι - τέλη	253	396
Διάφορα έξοδα	270	550
Συναλλαγματικές διαφορές	-	2
Σύνολο	1.789	1.966

11. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η διαμόρφωση του φόρου εισοδήματος για τις οικονομικές χρήσεις 2025 και 2024 παρουσιάζεται παρακάτω:

	31/12/2025	31/12/2024
Φόρος εισοδήματος	(1.852)	(2.457)
Αναβαλλόμενος φόρος	127	1.597
Σύνολο	(1.725)	(860)

Στο παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η συμφωνία του φόρου εισοδήματος για τις οικονομικές χρήσεις 2025 και 2024.

	31/12/2025	31/12/2024
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	7.574	3.110
Φόρος υπολογισμένος με βάση τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	(1.666)	(684)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(66)	(240)
Διαφορές επί των οποίων δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	(120)	(1.533)
Αναβαλλόμενος φόρος	127	1.597
Σύνολο	(1.725)	(860)
Πραγματικός φορολογικός συντελεστής χρήσης	22,8%	27,7%

Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης

Ο φορολογικός συντελεστής της Εταιρείας για την χρήση του 2025, βάσει του ν.4646/2019 (ΦΕΚ Α' 201/12.12.2019), ο οποίος τροποποίησε το φορολογικό νόμο 4172/2013, ανέρχεται σε 22%. Η Εταιρεία υποβάλει φορολογική δήλωση με τις πρόνοιες των οικείων νόμων και ο φορολογικός της ισολογισμός διαφοροποιείται από αυτόν των Δ.Π.Χ.Α.

Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Για τη χρήση 2025 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν

σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

12. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα υπόλοιπα των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων που εμφανίζονται στην κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης αφορούν λογαριασμούς όψεως και αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

	31/12/2025	31/12/2024
Ταμείο	1	-
Καταθέσεις Όψεως	7.583	29.932
Καταθέσεις Προθεσμίας	8.000	-
Σύνολο	15.584	29.933

Οι καταθέσεις ανά κατηγορία πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζικών ιδρυμάτων σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's είναι η ακόλουθη:

	Αξιολόγηση	31/12/2025	Αξιολόγηση	31/12/2024
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	Baa2	15.568	Baa2	29.917
Alpha Τράπεζα Α.Ε.	Baa1	15	Baa2	15
Σύνολο		15.583		29.933

13. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Η Εταιρεία διατηρεί τη νομική κυριότητα των παγίων που αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης έως τη λήξη της σύμβασης και την πλήρη εξόφληση των υποχρεώσεων του μισθωτή. Η Εταιρεία έχει το δικαίωμα ανάκτησης των σχετικών παγίων σε περίπτωση αθέτησης των συμβατικών υποχρεώσεων του μισθωτή, σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης.

	31/12/2025	31/12/2024
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις		
Μικτές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	186.232	186.129
Εσοδο τόκων μη δεδουλευμένο	(32.709)	(41.787)
Σύνολο βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων	153.523	144.342

	31/12/2025	31/12/2024
Μικτές απαιτήσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις περισσότερο του 1ου έτους	793.729	860.034
Εσοδο τόκων μη δεδουλευμένο περισσότερο του 1ου έτους	(128.703)	(186.537)
Σύνολο μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	665.026	673.497
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	818.550	817.839
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση αξίας απαιτήσεων	(15.888)	(25.291)
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων μετά προβλέψεων	802.662	792.548

Οι μικτές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Μέχρι 1 έτος	186.233	186.129
Από 1 έως 5 έτη	503.899	478.685
Περισσότερο από 5 έτη	289.831	381.349
Σύνολο	979.962	1.046.163
Εσοδο τόκων μη δεδουλευμένο	(161.412)	(228.324)
Σύνολο	818.550	817.839
Μείον προβλέψεις απομείωσης αξίας απαιτήσεων	(15.888)	(25.291)
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων μετά προβλέψεων	802.663	792.548
Οι συνολικές καθαρές απαιτήσεις μισθώσεων αναλύονται ως εξής:		
Μέχρι 1 έτος	153.523	144.342
Από 1 έως 5 έτη	425.644	370.778
Περισσότερο από 5 έτη	239.382	302.719
Σύνολο	818.550	817.839
Μείον προβλέψεις απομείωσης αξίας απαιτήσεων	(15.888)	(25.291)
Σύνολο απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων μετά προβλέψεων	802.662	792.548

Κίνηση προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης	25.291	25.162
(Αναστροφή) / Ζημιά απομείωσης περιόδου	(1.358)	1.793
Μεταφορά πρόβλεψης	1.527	1.183
Διαγραφές περιόδου	(9.572)	(2.846)
Υπόλοιπο λήξης	15.888	25.291

14. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

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

	Οικόπεδα και κτίρια	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024			
Κόστος κτήσεως	7.303	2.948	10.251
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(835)	(2.514)	(3.348)
Αναπόσβεστη αξία	6.468	435	6.903
Περίοδος που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2024			
Αναπόσβεστη αξία έναρξης περιόδου	6.468	435	6.903
Προσθήκες περιόδου	43	34	77
Μειώσεις περιόδου			
Αποσβέσεις περιόδου	(61)	(90)	(150)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	6.451	379	6.830
31 Δεκεμβρίου-2024			
Κόστος κτήσεως	7.346	2.982	10.329
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(895)	(2.603)	(3.499)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	6.451	379	6.830
1 Ιανουαρίου 2025			
Κόστος κτήσεως	7.346	2.982	10.329
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(895)	(2.603)	(3.499)
Αναπόσβεστη αξία	6.451	379	6.830
Περίοδος που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2025			
Αναπόσβεστη αξία έναρξης περιόδου	6.451	379	6.830
Προσθήκες περιόδου	31	173	204
Μειώσεις περιόδου		(1)	(1)
Αποσβέσεις περιόδου	(75)	(106)	(181)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	6.407	444	6.853
31-Δεκεμβρίου-2025			
Κόστος κτήσεως	7.377	3.154	10.531
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(970)	(2.709)	(3.680)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	6.407	444	6.852

15. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς του ισολογισμού, αποτιμά τις επενδύσεις της σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Η επανεκτίμηση εύλογης αξίας γίνεται ετησίως, από εξωτερικούς ανεξάρτητους συνεργάτες (εκτιμητές), σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Η μεταβολή της αξίας από την επανεκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων που ήταν στην κατοχή της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2025 ανήλθε στο ποσό των € 505 χιλ. και αναγνωρίστηκε ως κέρδος από αποτίμηση επενδύσεων ακινήτων στην εύλογη αξίας τους στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

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

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

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

Οι γενικές παραδοχές για κάθε έκθεση εκτίμησης είναι οι εξής:

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

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

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την κίνηση επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας την 31/12/2025 και 31/12/2024.

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης	6.365	1.652
Προσθήκες	88	4.207
Μεταφορά σε αποθέματα	(769)	-
Αποτίμηση σε εύλογη αξία	723	505
Υπόλοιπο λήξης	6.406	6.365

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ποσού €6.406 χιλ. (2024: € 6.365 χιλ.) έχει κατηγοριοποιηθεί στο 3^ο επίπεδο ιεράρχησης εύλογης αξίας.

16. ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να εξαιρέσει την αναγνώριση για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και συνεπώς η ανάλυση που ακολουθεί δεν περιλαμβάνει μισθώσεις με υπολειμματική διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών.

Υποχρεώσεις από μισθώσεις	31/12/2025	31/12/2024
Μέχρι ένα έτος	21	13
Από 1 έτος έως 5 έτη	22	4
Περισσότερο από 5 έτη	37	10
Σύνολο καθαρών υποχρεώσεων από μισθώσεις	80	27
Ποσά αναγνωρισθέντα στην κατάσταση αποτελεσμάτων	31/12/2025	31/12/2024
Εκμισθωμένα Ιδιοχρησιμοποιούμενα Πάγια		
Τόκοι Μισθώσεων	1	-
Αποσβέσεις εκμισθωμένων παγίων στοιχείων	21	23
Έξοδα σχετιζόμενα με βραχυχρόνιες μισθώσεις	2	-

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η παρούσα αξία των υποχρεώσεων από μισθώσεις ανέρχεται σε € 80 χιλ. (2024:€ 27 χιλ.) για την Εταιρεία.

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις».

Απαιτήσεις από μισθώσεις

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

Οι απαιτήσεις από λειτουργικές μισθώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Έως 1 έτος	325	351
Από 1 έως 5 έτη	484	502
Μετά από 5 έτη	468	-
Σύνολο	1.277	854

17. ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

	31/12/2025	31/12/2024
Καθαρή αξία ανακτηθέντων παγίων	10.364	9.984
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	5.178	6.891
Συμμετοχές	214	212
Λοιποί χρεώστες	434	5.644
Σύνολο	16.190	22.731

Στην κατηγορία «Λοιποί χρεώστες» στη χρήση 2024 περιλαμβάνονταν απαιτήσεις από την συνδεδεμένη εταιρεία «Πειραιώς Property Μ.Α.Ε.» ποσού € 5.186 χιλ. προερχόμενες από τον εταιρικό μετασχηματισμό των εταιριών leasing του ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Στις 13/5/2025 εξοφλήθηκε ολοσχερώς η απαίτηση από την «Πειραιώς Property Μ.Α.Ε.».

Η καθαρή αξία των αποθεμάτων παγίων αναλύεται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Αξία αποθεμάτων παγίων	10.947	10.585
Πρόβλεψη απομείωσης	(583)	(601)
Καθαρή αξία αποθεμάτων παγίων	10.364	9.984

Η κίνηση της Καθαράς αξίας αποθεμάτων παγίων αναλύεται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης	9.984	9.359
Προσθήκες	1.043	5.388
Πωλήσεις- Επαναμισθώσεις	(612)	(586)
Μεταφορά σε επενδυτικά ακίνητα	(16)	(4.207)
Πρόβλεψη χρήσεως	(35)	29
Υπόλοιπο λήξης	10.364	9.984

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης	(601)	(637)
Πρόβλεψη χρήσεως	(35)	29
Αναστροφή απομείωσης λόγω πώλησης αποθεμάτων	53	7
Υπόλοιπο λήξης	(583)	(601)

Στην κατηγορία «Λοιποί χρεώστες» περιλαμβάνονται απαιτήσεις λειτουργικών μισθώσεων και οι προβλέψεις αυτών.

Η κίνηση των προβλέψεων απαιτήσεων λειτουργικών μισθώσεων αναλύεται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης	(120)	(120)
Πρόβλεψη χρήσεως	(2)	-
Μεταφορά πρόβλεψης	(414)	-
Αναστροφή πρόβλεψης	11	-
Υπόλοιπο λήξης	(525)	(120)

18. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	31/12/2025	31/12/2024
Προμηθευτές	8.300	4.699
Προκαταβολές πελατών	9.684	6.709
Ληφθείσες εγγυήσεις	95	93
Λοιπές υποχρεώσεις	1.596	1.832
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις (ifrs 16)	80	27
Εργοδοτικές εισφορές και παρακρατούμενοι φόροι	175	171
Σύνολο	19.930	13.532

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

19. ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2025	31/12/2024
Βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια	-	-
Τόκοι τραπεζικών δανείων αποπληρωτέοι εντός του έτους	91	428
Ομολογιακά δάνεια αποπληρωτέα εντός του έτους	722.566	692.516
Τόκοι ομολογιακών δανείων αποπληρωτέοι εντός του έτους	543	753
Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	-	-
Τόκοι δανείων μειωμένης εξασφάλισης αποπληρωτέοι εντός του έτους	-	-
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου Δανεισμού	723.200	693.697
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31/12/2025	31/12/2024
Ομολογιακά δάνεια	-	49.350
Μακροπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια	14.083	17.262
Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	5.869	5.869
Σύνολο Μακροπρόθεσμου Δανεισμού	19.952	72.481
Σύνολο Δανεισμού	743.153	766.178
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	737.283	760.309
Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	5.869	5.869
Σύνολο Δανεισμού	743.153	766.178

Ο συνολικός δανεισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής :

	31/12/2025	31/12/2024
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	737.283	760.309
Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	5.869	5.869
Σύνολο Δανεισμού	743.153	766.178

Τα τραπεζικά δάνεια αφορούν:

- Κοινό Ομολογιακό δάνειο σε Ευρώ το οποίο αποτελείται από 199.858.297 ομολογίες ποσού 1,00 Ευρώ έκαστη και το επιτόκιο του δανεισμού σε Ευρώ για το έτος 2025 υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 1.80% (2024:1,80%).
- Κοινό Ομολογιακό δάνειο σε Ευρώ το οποίο αποτελείται από 198.618.223 ομολογίες ποσού 1,00 Ευρώ έκαστη και το επιτόκιο του δανεισμού σε Ευρώ για το έτος 2024 υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 1.80% (2024:1,80%).
- Κοινό Ομολογιακό δάνειο σε Ευρώ το οποίο αποτελείται από 47.050.000 ομολογίες ποσού 1,00 Ευρώ έκαστη και το επιτόκιο του δανεισμού σε Ευρώ για το έτος 2025 υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 1.80% (2024:1,80%).
- Κοινό Ομολογιακό δάνειο σε Ευρώ το οποίο αποτελείται από 115.000.000 ομολογίες ποσού 1,00 Ευρώ έκαστη και το επιτόκιο του δανεισμού σε Ευρώ για το έτος 2025 υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 1,10% (2024:1,10%).
- Κοινό Ομολογιακό δάνειο σε Ευρώ ύψους € 70.000.000 εκ του συνολικού € 100.000.000 . με δυνατότητα απόκτησης ιδίων ομολογιών από την Εταιρεία και εκ νέου διάθεσής τους, διάρκειας ενός έτους και με δυνατότητα παράτασης της αρχικής διάρκειας για δύο (2) επιπλέον έτη (1 + 1 έτος κάθε φορά), με ανώτατη διάρκεια τα τρία (3) έτη. Το επιτόκιο υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 1,10%.
- Κοινό Ομολογιακό δάνειο σε Ευρώ το οποίο αποτελείται από 92.039.402 ομολογίες ποσού 1,00 Ευρώ έκαστη και το επιτόκιο του δανεισμού σε Ευρώ για το έτος 2025 υπολογίζεται βάσει του μηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 1,20% (2024:1,20%). Στις 2/12/2025 η Εταιρεία προέβη σε αναχρηματοδότηση του κοινού ομολογιακού δανείου με επιτόκιο δανεισμού βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 1,20%. διάρκειας ενός έτους και με δυνατότητα παράτασης της αρχικής διάρκειας για δύο (2) επιπλέον έτη, με ανώτατη διάρκεια τα τρία (3) έτη.
- Δάνειο χρεολυτικό σε Ευρώ ύψους 2.380.952,30 με εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου προς την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων με σκοπό την χρηματοδότηση νέων εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης, αποκλειστικά για την παροχή ρευστότητας σε μικρομεσαίες επιχειρήσεις ή/ και επιχειρήσεις μεσαίας κεφαλαιοποίησης. Το επιτόκιο υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 1,85% (2024:1,85%).
- Δάνειο χρεολυτικό σε Ευρώ ύψους 4.050.000 με εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου προς την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων με σκοπό την χρηματοδότηση νέων εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης, αποκλειστικά για την παροχή ρευστότητας σε μικρομεσαίες επιχειρήσεις ή/ και επιχειρήσεις μεσαίας κεφαλαιοποίησης. Το επιτόκιο υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 1,53% (2024:1,53%).
- Δάνειο χρεολυτικό σε Ευρώ ύψους 3.132.270 με εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου προς την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων με σκοπό την χρηματοδότηση νέων εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης, αποκλειστικά για την παροχή ρευστότητας σε μικρομεσαίες επιχειρήσεις ή/ και επιχειρήσεις μεσαίας κεφαλαιοποίησης. Το επιτόκιο υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 1,33% (2024:1,33%).
- Δάνειο χρεολυτικό σε Ευρώ ύψους 4.194.000 με εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου προς την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων με σκοπό την χρηματοδότηση νέων εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης, αποκλειστικά για την παροχή ρευστότητας σε μικρομεσαίες επιχειρήσεις ή/ και επιχειρήσεις μεσαίας κεφαλαιοποίησης. Το επιτόκιο υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 1,44% (2024:1,44%).
- Δάνειο χρεολυτικό σε Ευρώ ύψους 325.700 με εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου προς την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων με σκοπό την χρηματοδότηση νέων εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης, αποκλειστικά για την παροχή ρευστότητας σε μικρομεσαίες επιχειρήσεις ή/ και επιχειρήσεις μεσαίας κεφαλαιοποίησης. Το επιτόκιο υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 1,64% (2024:1,64%).

Τα ομολογιακά δάνεια μειωμένης εξασφάλισης επέχουν θέση συμπληρωματικών ιδίων κεφαλαίων και είναι αορίστου χρόνου. Καλύπτονται από την Τράπεζα Πειραιώς και αποτελούνται από δύο ισόποσα ομολογιακά δάνεια ποσού € 2.935 χιλ. με 100 τίτλους έκαστο. Το επιτόκιο τους είναι κυμαινόμενο, και υπολογίζεται βάσει του δωδεκαμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 0,45% (2024:0,45%).

Το μέσο επιτόκιο δανεισμού των ομολογιακών δανείων για το 2025 ανέρχεται σε ποσοστό 3,93% (2024:5.51%). Το μέσο επιτόκιο δανεισμού των δανείων με εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου προς την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων για το 2025 ανέρχεται σε ποσοστό 3,78% (2024:5,27%). Το μέσο επιτόκιο δανεισμού των δανείων μειωμένης εξασφάλισης για το 2025 ανέρχεται σε ποσοστό 1,44% (2024:2,08%).

Στις 17/12/2025 υπεγράφη σύμβαση χρεολυτικού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς έως του ποσού € 50.000.000 στο πλαίσιο χρηματοδότησης Leasing Loan for SMEs & MidCaps II της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων (EIB) με σκοπό τη χρηματοδότηση νέων εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης εξοπλισμού και ακινήτων, αποκλειστικά για την παροχή ρευστότητας σε μικρομεσαίες επιχειρήσεις ή/ και επιχειρήσεις μεσαίας κεφαλαιοποίησης. Το σύνολο του δανείου πρέπει να έχει εξοφληθεί ολοσχερώς έως την 19/05/2042.

Στις 18/12/2025 ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες ανανέωσης των τριών (3) ομολογιακών δανείων της Εταιρείας σε ευρώ ποσών € 199.858.297, € 115.000.000, € 198.61.223 αντιστοίχως, τα οποία έληγαν στις 31/12/2025 με νέα ημερομηνία λήξης την 31/12/2026.

20. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

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

	31/12/2025	31/12/2024
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	16.422	16.084
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(921)	(709)
Σύνολο αναβαλλόμενης φορολογίας (Απαίτηση)	15.501	15.375

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

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση είναι η παρακάτω:

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης	15.375	13.781
(Χρέωση) / Πίστωση στα ίδια κεφάλαια	(1)	(3)
Πίστωση / (Χρέωση) στην κατάσταση συνολικών εσόδων	127	1.597
Υπόλοιπο λήξης	15.501	15.375

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

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται να ισχύσουν κατά τον χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης. Για την χρήση του 2025 η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται με βάση το συντελεστή 22%.

Ο αναβαλλόμενος φόρος που καταχωρήθηκε στην κατάσταση συνολικών εσόδων, αναλύεται ως ακολούθως:

	31/12/2025	31/12/2024
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	(90)	(84)
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	503	2.432
Επενδυτικά ακίνητα	(122)	(583)
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών σε εργαζομένους	(26)	38
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	(159)	(142)
Λοιπές προβλέψεις	22	(64)
Σύνολο	127	1.597

Ο αναβαλλόμενος φόρος που καταχωρήθηκε στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων αναλύεται ως ακολούθως:

2025	Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 31/12/2025	Κατάσταση Συνολικών Εσόδων 31/12/2025
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	(371)	(90)
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	12.015	503
Επενδυτικά ακίνητα	(550)	(122)
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών σε εργαζομένους	54	(26)
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	4.325	(159)
Λοιπές προβλέψεις	28	22
Σύνολο	15.501	127

2024	Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 31/12/2024	Κατάσταση Συνολικών Εσόδων 31/12/2024
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	(281)	(84)
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	11.512	2.432
Επενδυτικά ακίνητα	(428)	(583)
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών σε εργαζομένους	81	38
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	4.484	(142)
Λοιπές προβλέψεις	6	(64)
Σύνολο	15.375	1.597

21. ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης	668	(932)
Τροποποιητική δήλωση		(93)
Εξόφληση φόρου	1.482	1.025
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	-	3.175
Τρέχων φόρος εισοδήματος	(1.852)	(2.507)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	298	668

22. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

	31/12/2025	31/12/2024
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	250	370
Υποχρέωση στην κατάσταση Οικονομικής Θέσης	250	370
	31/12/2025	31/12/2024
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων:		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	28	27
Χρηματοοικονομικό κόστος	8	6
Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	37	32
Αναγνώριση κόστους προϋπηρεσίας	6	0
Ζημιά / Κέρδος κατά την τακτοποίηση / περικοπή / λήξη	51	193
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	94	225
Υπόλοιπο έναρξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	370	210
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	28	27
Χρηματοοικονομικό κόστος	8	6
Δικαιώματα που πληρώθηκαν από την Εταιρεία	(208)	(53)
Πρόσθετα έξοδα	51	193
Αναγνώριση κόστους προϋπηρεσίας	6	0
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	(6)	(12)
Υπόλοιπο λήξης της παρούσας αξίας υποχρεώσεων	250	370

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής :

	2025	2024
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	3,59%	3,12%
Μελλοντικές Αυξήσεις Μισθών	3,50%	2,80%
ποσοστό πληθωρισμού	2,00%	2,00%

23. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών (σε τμχ)	Αξία Κοινών Ονομαστικών Μετοχών	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 ^η Ιανουαρίου 2024	445.118.721	71.219	395.329	466.548
Συμψηφισμός με σωρευμένες ζημιές προηγούμενων χρήσεων			(385.256)	(385.256)
31 Δεκεμβρίου 2024	445.118.721	71.219	10.073	81.292
1 ^η Ιανουαρίου 2025	445.118.721	71.219	10.073	81.292
31 Δεκεμβρίου 2025	445.118.721	71.219	10.073	81.292

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 71.219 χιλ. διαιρούμενο σε 445.118.721 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 0,16 εκάστη.

24. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης	4.874	4.752
Αναλογιστικά κέρδη / ζημιές που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	5	10
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	292	112
Υπόλοιπο λήξης	5.171	4.874

Τα Αποθεματικά κατά την 31 Δεκεμβρίου αναλύονται ως εξής:

	31/12/2025	31/12/2024
Τακτικό αποθεματικό	5.061	4.768
Λοιπά αποθεματικά	24	24
Αναλογιστικά κέρδη / ζημιές που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	87	82
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	5.171	4.874

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

25. ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟΝ

Τα συσσωρευμένα κέρδη της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 έχουν διαμορφωθεί σε ποσό € 14.016.χιλ. (2024: 8.459 χιλ.).

26. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Νομικά θέματα

Στα πλαίσια εκτέλεσης των εργασιών της, τόσο η Διοίκηση όσο και ο Νομικός Σύμβουλος της Εταιρείας, δεν αναμένουν να υπάρξει σημαντική επίπτωση στην λειτουργία και στην οικονομική θέση της Εταιρείας από εκκρεμείς νομικές υποθέσεις.

27. ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται:

- α) Τα Μέλη του Δ.Σ. και πρόσωπα που κατέχουν κύριες Διοικητικές θέσεις.
- β) Τα πλησιέστερα μέλη και οικονομικά εξαρτώμενα μέλη (σύζυγοι, τέκνα, κ.α.) των μελών του Δ.Σ. και των προσώπων που κατέχουν κύριες Διοικητικές θέσεις.
- γ) Οι Εταιρείες οι οποίες τελούν υπό τον έλεγχο της Τράπεζας Πειραιώς.
- δ) Η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. ως μοναδικός μέτοχος της Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.
- ε) Οι εταιρείες στις οποίες τα μέλη του Δ.Σ. και της Διοίκησης της Εταιρείας συμμετέχουν με ποσοστό μεγαλύτερο από 20%.

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

27.1 Συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις

Τα υπόλοιπα με συνδεδεμένες επιχειρήσεις την 31.12.2025 έχουν ως εξής:

ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15.567	--
Λοιπές απαιτήσεις	74	1
Σύνολο	15.641	1
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	30	-
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	737.283	-
Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	5.869	-
Σύνολο	743.182	-

Τα υπόλοιπα με συνδεδεμένες επιχειρήσεις την 31.12.2024 έχουν ως εξής:

ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	29.916	--
Λοιπές απαιτήσεις	120	5.187
Σύνολο	30.035	5.187
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	24	-
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	760.309	-
Δάνεια μειωμένης εξασφάλισης	5.869	-
Σύνολο	766.202	-

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις για την περίοδο 01.01.2025 έως 31.12.2025 έχουν ως εξής:

Έσοδα από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη
Χρηματοοικονομικά έσοδα	196	-
Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	-	-
Λοιπά έσοδα	186	-
Σύνολο	383	-

Έξοδα σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη
Χρηματοοικονομικά έξοδα	32.216	-
Λοιπά έξοδα	119	-
Σύνολο	32.335	-

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις για την περίοδο 01.01.2024 έως 31.12.2024 έχουν ως εξής:

Έσοδα από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη
Χρηματοοικονομικά έσοδα	364	-
Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	-	-
Λοιπά έσοδα	265	1
Σύνολο	629	1

Έξοδα σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη
Χρηματοοικονομικά έξοδα	41.177	-
Λοιπά έξοδα	104	-
Σύνολο	41.281	-

27.2 Παροχές προς την διοίκηση

Οι μισθοί και λοιπές αμοιβές των μελών της Διοίκησης της Εταιρείας για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025 ανέρχονται στο ποσό των €322 χιλ. (2024 : €250 χιλ.). Επιπλέον καταβλήθηκε έκτακτη αμοιβή σε μορφή μετοχών αξίας

13 χιλ. (2024:11 χιλ.). Επίσης παρέχονται εταιρικά επιβατικά οχήματα σε μέλη της Διοίκησης, ως παροχή σε είδος, με συνολικό μηνιαίο μίσθωμα ύψους €444 (2024:€800).

28. ΑΜΟΙΒΕΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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

	31/12/2025	31/12/2024
Τακτικός-υποχρεωτικός έλεγχος	94	92
Φορολογικός έλεγχος	66	56
Σύνολο	160	148

29. ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΒΑΣΕΙ ΛΗΚΤΟΤΗΤΑΣ

Στον πίνακα που ακολουθεί, αναλύονται τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας, σύμφωνα με το χρόνο ωρίμανσής τους κατά τη στιγμή σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

31/12/2025			
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Μέχρι ένα έτος	Μετά από ένα έτος	Σύνολα
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15.584	-	15.584
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (μετά από προβλέψεις)	153.523	649.139	802.662
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	-	6.853	6.853
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	-	319	319
Επενδυτικά ακίνητα	-	6.406	6.406
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	15.501	15.501
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	298		298
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	307	15.883	16.190
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	169.712	694.101	863.813
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα	725.581	17.571	743.153
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18.822	1.108	19.930
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	-	-	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	250	250
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	744.404	18.930	763.333
Μετοχικό κεφάλαιο		71.219	71.219
Διαφορά υπέρ το άρτιο		10.073	10.073
Αποθεματικά		5.171	5.171
Συσσωρευμένα κέρδη/(ζημιές)		14.016	14.016
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	-	100.479	100.479
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	744.404	119.409	863.813

31/12/2024			
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Μέχρι ένα έτος	Μετά από ένα έτος	Σύνολα
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	29.933	-	29.933
Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (μετά από προβλέψεις)	144.342	648.207	792.549
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	-	6.829	6.829
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	-	258	258
Επενδυτικά ακίνητα	-	6.364	6.364
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	15.375	15.375
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	668		668
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	5.579	17.151	22.730
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	180.521	694.185	874.706
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Υποχρεώσεις προς πιστωτικά ιδρύματα	693.697	72.481	766.178
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12.066	1.466	13.532
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	-	-	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	370	370
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	705.763	74.317	780.081
Μετοχικό κεφάλαιο		71.219	71.219
Διαφορά υπέρ το άρτιο		10.073	10.073
Αποθεματικά		4.874	4.874
Συσσωρευμένα κέρδη/(ζημιές)		8.459	8.459
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	-	94.625	94.625
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	705.763	168.943	874.706

30. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

- Κατά το διάστημα από τον Ιανουάριο έως τον Ιούνιο 2026, η Εταιρεία προχώρησε σε μερικές αποπληρωμές των κοινών ομολογιακών δανείων ονομαστικής αξίας 31 Δεκεμβρίου 2025 € 199.858.297 και € 198.618.223 συνολικού ποσού €38εκ. (€17 εκ. και €21 εκ. αντίστοιχα).
- Στις 16/3/2026 η Εταιρεία προχώρησε σε μερική εκταμίευση δανείου συνολικού ποσού € 21.361.325 από το πρόγραμμα χρηματοδότησης Leasing Loan for SMEs & MidCaps II της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων (EIB). Στις 27/5/2026 η Εταιρεία προχώρησε σε επόμενη εκταμίευση του ίδιου δανείου συνολικού ποσού 14.867.726.
- Στις 30/3/2026 η Εταιρεία προχώρησε σε αναχρηματοδότηση του κοινού ομολογιακού δανείου ύψους €47.050.000 πενταετούς διάρκειας.
- Στις 5/5/2026 η Εταιρεία προχώρησε σε μερική εκταμίευση ποσού € 10.000.000 εκ του συνολικού € 100.000.000 κοινού ομολογιακού δανείου.

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

Μαρούσι, 8^η Ιουλίου 2026

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Η Διευθύντρια Οικονομικών &
Διοικητικών Υπηρεσιών

Θεόδωρος Α. Τζούρος

Α.Δ.Τ. ΑΟ 891508

Ζωή Θ. Ταχτσή

Α.Δ.Τ. Α01231707

Αικατερίνη Ν. Κωνσταντάκου

Α.Δ.Τ. ΑΙ 689373

Α.Μ.ΑΔΕΙΑΣ Ο.Ε.Ε. Α/79120

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τον Μέτοχο της Εταιρείας «Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025, την κατάσταση συνολικών εσόδων, την κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και την κατάσταση ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025, 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 έλεγχο μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχο μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή 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.

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.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων (συνέχεια)

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί (ή δεν έχει καταρτισθεί) σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί (ή δεν αντιστοιχεί) με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 10 Ιουλίου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Απόστολος Κοκκινέλλης

A.M. ΣΟΕΛ : 44621

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3^α & Γρανικού,

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120