



ΕΛΕΓΧΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ



ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ αρ. ΟΧΣ/01/2021

5 Ιουλίου 2021

ΕΛΕΓΧΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΕΣ ΟΝΤΟΤΗΤΕΣ

Οργανισμός Χρηματοδότησεως Στέγης

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.	Σύνοψη.....	1
2.	Εισαγωγή.....	4
3.	Σκοπός του ελέγχου και μεθοδολογία.....	6
3.1	Θεσμικό πλαίσιο αρμοδιοτήτων Γενικού Ελεγκτή.....	6
3.2	Σκοπός του ελέγχου.....	7
3.3	Μεθοδολογία.....	7
3.4	Κριτήρια ελέγχου.....	9
4.	Ευρήματα και συστάσεις.....	10
4.1	Αγορά υπηρεσιών.....	10
4.2	Δάνεια.....	15
4.3	Επικύρωση διορισμού Διευθυντή.....	20
4.4	Λειτουργία Διοικητικού Οργάνου του Οργανισμού.....	22
4.5	Πρακτικά συνεδριάσεων Διοικητικού Οργάνου.....	25
4.6	Προσφορά ΟΧΣ 4/2019: Παροχή υπηρεσιών για την επικαιροποίηση των Εκθέσεων «Εσωτερική Διαδικασία Αξιολόγησης Κεφαλαιακής Επάρκειας» («ICAAP»), «Εσωτερική Διαδικασία Αξιολόγησης Επάρκειας Ρευστότητας» («ILAAP») και «Σχεδίου Ανάκαμψης» (Recovery Plan).	26
4.7	Διεκπεραίωση πληρωμών σε αναδόχους προσφορών.....	29
4.8	Συνεργασία με τον Κεντρικό Φορέα Ισοτίμης Κατανομής Βαρών.....	29
4.9	Επιτόπια Επιθεώρηση από την ΚΤΚ.....	33
4.10	Επιβολή προστίμου από την Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή.....	34
5.	Γενικά συμπεράσματα.....	35
6.	Γενικές συστάσεις.....	36

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Παράρτημα 1 – Έκθεση και Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

Παράρτημα 2 – Έκθεση και Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ

ΓΔ	Γενικός Διευθυντής
ΔΟ	Διοικητικό Όργανο
ΚΤΚ	Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου
ΚΦΙΚΒ	Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών
ΜΕΧ	Μη Εξυπηρετούμενες Χορηγήσεις
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ	Οργανισμός Χρηματοδοτήσεως Στέγης
ΤΚΧ	Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας
ΥΠΚ	Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή

Ευθύνη Ελεγκτικής Υπηρεσίας και διαφύλαξη της ανεξαρτησίας της

Οι Ειδικές Εκθέσεις της Ελεγκτικής Υπηρεσίας παρουσιάζουν τα αποτελέσματα των ελέγχων που αυτή διενεργεί επί των πολιτικών (policies) και προγραμμάτων της Κυπριακής Δημοκρατίας ή άλλων ελεγχόμενων οργανισμών ή επί θεμάτων που αφορούν στον Προϋπολογισμό τους ή συγκεκριμένους τομείς αυτού. Η Ελεγκτική Υπηρεσία επιλέγει και σχεδιάζει τις εν λόγω ελεγκτικές δραστηριότητες κατά τρόπον ώστε αυτές να αποφέρουν τον μέγιστο αντίκτυπο, λαμβανομένων υπόψη των κινδύνων για τις επιδόσεις ή για τη συμμόρφωση, του επιπέδου των σχετικών εσόδων ή δαπανών, των επικείμενων εξελίξεων και του δημόσιου συμφέροντος.

Η εκ μέρους της Ελεγκτικής Υπηρεσίας παράθεση ευρημάτων ελέγχου γίνεται στη βάση όσων στοιχείων έχουν τεθεί ενώπιόν της από την ελεγχόμενη οντότητα.

Εκτός αν τούτο δηλωθεί ρητά, η μη παράθεση ευρημάτων επί ορισμένων πτυχών ή θεμάτων που αφορούν στο αντικείμενο του ελέγχου, δεν συνιστά διαβεβαίωση, ούτε και υποδηλοί ότι αυτά είναι απαλλαγμένα αδυναμιών ή σφαλμάτων ή αποκλίσεων από το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, αφού ο εξωτερικός ελεγκτής δεν αναμένεται ότι μπορεί να εντοπίζει κάθε αδυναμία ή σφάλμα ή απόκλιση από το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.

Οι συστάσεις της Ελεγκτικής Υπηρεσίας αποτελούν εισηγήσεις για τον τρόπο χειρισμού των παρατηρήσεων και ευρημάτων του ελέγχου. Σε καμία περίπτωση δεν δύναται να εκληφθεί ότι οι συστάσεις αυτές επηρεάζουν την ανεξαρτησία της Υπηρεσίας, ως εξωτερικού ελεγκτή ή ότι συνεπάγονται συμμετοχή της Υπηρεσίας στη λήψη οποιασδήποτε σχετικής απόφασης από τη διοίκηση της ελεγχόμενης οντότητας, η οποία εξακολουθεί να φέρει αποκλειστικά την ευθύνη για την ορθή και νόμιμη λήψη απόφασης, ως προς τον τρόπο χειρισμού των ευρημάτων ελέγχου και συστάσεων.

Ουδεμία πρόνοια στην παρούσα Έκθεση σημαίνει ή θα πρέπει να εκληφθεί, ότι με αυτή διατυπώνουμε κατηγορία εναντίον οποιουδήποτε προσώπου για εκ προθέσεως κατάχρηση εξουσίας ή για τη διάπραξη ποινικών ή άλλων αδικημάτων. Αυτά, αν υπάρχουν, θα πρέπει να διερευνηθούν από τις αρμόδιες αρχές, μόνο δε τα αρμόδια δικαστήρια μπορούν να κρίνουν κάποιο πρόσωπο ως ένοχο οποιουδήποτε αδικήματος. Τονίζουμε επίσης ότι οι συστάσεις και τα ευρήματά μας αφορούν στους ελεγχόμενους φορείς και οποιαδήποτε αναφορά σε άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ουδόλως εξυπακούει ότι αυτά έχουν προβεί κατ' ανάγκη σε οτιδήποτε μεμπτό, αφού κάτι τέτοιο εκφεύγει του πεδίου ελέγχου της παρούσας Έκθεσης.

1. Σύνοψη

Ο Οργανισμός Χρηματοδοτήσεως Στέγης (Οργανισμός) συστάθηκε ως τραπεζικό ίδρυμα, δυνάμει του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου (Ν.43/1980). Οι κύριες δραστηριότητές του είναι η παραχώρηση δανείων για σκοπούς στέγασης, σπουδών και υγείας, για τη χρηματοδότηση των οποίων δέχεται καταθέσεις από το ευρύ κοινό, μέσα στο πλαίσιο της νομοθεσίας που διέπει τη λειτουργία του.

Ο έλεγχος των Οικονομικών Καταστάσεων του Οργανισμού για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ανατέθηκε, από την Υπηρεσία μας, σε ιδιώτες ελεγκτές, με βάση το άρθρο 8 του περί της Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στο Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας Νόμο (Ν.113(Ι)/2002).

Η έκθεση ελεγκτή των ιδιωτών ελεγκτών κοινοποιήθηκε στην Υπηρεσία μας, μαζί με την επιστολή συστάσεων προς τη Διοίκηση του Οργανισμού.

Η Υπηρεσία μας διεξήγαγε συμπληρωματικό έλεγχο συμμόρφωσης, που είχε ως σκοπό την εξακρίβωση του βαθμού συμμόρφωσης του Οργανισμού με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο.

Τα σημαντικότερα ευρήματα που προέκυψαν από τον πιο πάνω έλεγχο, για τα περισσότερα εκ των οποίων έχουν αρμοδιότητα και οι εποπτικές αρχές, αναφέρονται συνοπτικά πιο κάτω:

- ◆ Διαπιστώσαμε την απασχόληση δυσανάλογα μεγάλου αριθμού προσωπικού με αγορά υπηρεσιών, που παραπέμπει σε κάλυψη μονίμων αναγκών, με τρόπο που δεν είναι ο ενδεικνυόμενος. Επίσης, εντοπίσαμε ελλείψεις, διορθώσεις, λάθη και παραλείψεις, στα τιμολόγια που εκδίδουν οι ανάδοχοι για τις υπηρεσίες που προσφέρουν.

Εισηγηθήκαμε όπως ο Οργανισμός εξετάσει κατά πόσο η στελέχωση με αγορά υπηρεσιών αποτελεί την πιο οικονομικά και λειτουργικά συμφέρουσα λύση. Επίσης, να οριστεί διαδικασία για βεβαίωση, από αρμόδιο λειτουργό, της ορθότητας και πληρότητας των τιμολογίων πριν την καταχώριση και πληρωμή τους.

- ◆ Εντοπίσαμε την απασχόληση αριθμού αναδόχων που είχαν επιλεγεί με προκήρυξη, κατά το 2017, για αγορά υπηρεσιών, οι οποίοι δεν πληρούσαν τα κριτήρια της προκήρυξης, στη βάση της οποίας επιλέγησαν.

Η Υπηρεσία μας εξέφρασε τη διαφωνία της, για την επιλογή υποψηφίων χωρίς να πληρούν τα κριτήρια.

Σε νέα προκήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος για αγορά υπηρεσιών από αναδόχους, το 2018, έγινε αναθεώρηση των ελάχιστων προσόντων που απαιτούνταν προς τα κάτω. Το γεγονός αυτό αύξησε δυσμενώς το εύρος των υποψηφίων, μειώνοντας ταυτόχρονα τις πιθανότητες επιλογής ατόμων με περισσότερα προσόντα. Δεν δόθηκαν ικανοποιητικές εξηγήσεις για τους λόγους που αυτό κρίθηκε αναγκαίο, γεγονός που δημιουργεί υπόνοιες για πιθανή φωτογράφιση υποψηφίου/ων.

Εισηγηθήκαμε την αναθεώρηση των ελάχιστων προσόντων που απαιτούνται, τουλάχιστον με βάση εκείνων που ίσχυαν μέχρι το 2018, ώστε να επιλέγονται τα καταλληλότερα άτομα.

- ◆ Εντοπίσαμε περιπτώσεις όπου οι συμβάσεις των αναδόχων ξεπέρασαν σε διάρκεια τους 30 μήνες, γεγονός που δημιουργεί κινδύνους ως προς τη διεκδίκηση της μετατροπής τους σε εργοδοτούμενους με καθεστώς αορίστου χρόνου.

Συστήσαμε όπως μην ανανεώνονται συμβόλαια πέραν των 30 μηνών σε κανένα ανάδοχο και επιπλέον ο Οργανισμός να βεβαιώνεται ότι, τόσο οι όροι της σύμβασης, όσο και η πραγματική εργασία που διεκπεραιώνεται από τους ανάδοχους, παραπέμπουν σε αγορά υπηρεσιών και όχι σε εργοδότηση.

- ◆ Παρατηρήσαμε κενά και αδυναμίες, που αφορούν στη σύνθεση και λειτουργία του Διοικητικού Οργάνου (ΔΟ), καθώς επίσης και στην τήρηση κατάλληλων πρακτικών.

Πρέπει να διασφαλίζεται ότι υπάρχει απαρτία κατά τις συνεδρίες του ΔΟ, να τηρούνται λεπτομερή πρακτικά, τα οποία να αριθμούνται κατάλληλα, να υπογράφονται αρμοδίως και να επικυρώνονται έγκαιρα.

- ◆ Το ΔΟ αποφάσισε τη μονιμοποίηση Διευθυντή, ο οποίος δεν κατέχει αναγνωρισμένο τίτλο πτυχίου.

Εισηγηθήκαμε όπως ο Οργανισμός υιοθετήσει επίσημη διαδικασία, ώστε, κατά την πλήρωση των κενών θέσεων, να ελέγχει, μεταξύ άλλων, την αναγνωριστικότητα των πτυχίων των υποψηφίων, πριν την προσφορά θέσης. Για τον χειρισμό της συγκεκριμένης περίπτωσης θα πρέπει να ληφθεί καθοδήγηση από τον νομικό σύμβουλο του Οργανισμού.

- ◆ Παρατηρήσαμε κενά και αδυναμίες σε έγγραφα και συμφωνίες που περιλαμβάνονται στους φακέλους δανείων, στον τρόπο φύλαξης ή/και αρχειοθέτησής τους, καθώς και ασυμφωνίες στην πληροφόρηση που είναι καταχωρισμένη στο μηχανογραφικό σύστημα, σε σχέση με το περιεχόμενο των φακέλων.

Εισηγηθήκαμε όπως επανεξεταστεί και αναθεωρηθεί ο τρόπος φύλαξης και αρχειοθέτησης των εγγράφων. Επίσης, να γίνει έλεγχος και επιβεβαίωση των καταχωρίσεων στο μηχανογραφικό σύστημα με τα έγγραφα που βρίσκονται στους φακέλους δανείων, ώστε να εντοπιστούν τυχόν ελλείψεις και λάθη.

- ◆ Το έγγραφο πολιτικής χορηγήσεων παρουσιάζει ελλείψεις, ενώ παρατηρήσαμε αδυναμίες όσον αφορά στη διαχείριση και παρακολούθηση των καθυστερήσεων και μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων.

Εισηγηθήκαμε όπως ετοιμαστεί επαρκής και επικαιροποιημένη πολιτική για τη χορήγηση δανείων, υιοθέτηση κατάλληλων διαδικασιών και μέτρων ελέγχου για περιορισμό των καθυστερήσεων, καθώς επίσης και καλύτερη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων.

- ♦ Παρατηρήσαμε κενά και αδυναμίες στις συμφωνίες χορήγησης και διαχείρισης δανείων που έχει συνάψει ο Οργανισμός με τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (ΚΦΙΚΒ), καθώς επίσης και διαφωνίες μεταξύ των μερών, σχετικά με τροποποίηση των εν λόγω συμφωνιών και κατά συνέπεια, μη αποτελεσματική διαχείριση των δανείων.

Εισηγηθήκαμε όπως ο Οργανισμός, εφαρμόσει σύστημα αποτελεσματικότερης παρακολούθησης των καθυστερήσεων και αναδιαρθρώσεων των δανείων, αφού η ανεπάρκεια στη διαχείριση αποβαίνει εις βάρος του ίδιου του Οργανισμού αλλά και του Κράτους.

- ♦ Ο Οργανισμός ζήτησε προσφορές, με τη μέθοδο της συνοπτικής διαδικασίας, για αγορά συμβουλευτικών υπηρεσιών από εξωτερικούς συμβούλους. Παρατηρήσαμε ότι η όλη διαδικασία που ακολουθήθηκε στερείται απαραίτητης τεκμηρίωσης.

Η Υπηρεσία μας εξέφρασε την άποψη ότι ο Οργανισμός, ως δημόσιος οργανισμός, οφείλει να εφαρμόζει τους Κανονισμούς που διέπουν τις διαδικασίες σύναψης δημοσίων συμβάσεων, οι οποίοι στοχεύουν στη διασφάλιση των αρχών της διαφάνειας και της ίσης μεταχείρισης.

2. Εισαγωγή

Ο Οργανισμός συστάθηκε ως τραπεζικό ίδρυμα, δυνάμει του περί Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης Νόμου (Ν.43/1980). Είναι εξειδικευμένο τραπεζικό ίδρυμα και λειτουργεί κάτω από την εποπτεία της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ) και τον έλεγχο του Γενικού Ελεγκτή της Δημοκρατίας. Ο Οργανισμός διοικείται από το ΔΟ, το οποίο διορίζεται από το Υπουργικό Συμβούλιο.



Βασικός σκοπός του είναι η παραχώρηση μακροπρόθεσμων δανείων για στεγαστικούς σκοπούς. Επίσης, ο Οργανισμός παραχωρεί, μεταξύ άλλων, δάνεια για τους πιο κάτω σκοπούς:

- ◆ Αγορά οικιστικού οικοπέδου
- ◆ Εξοπλισμό και ενεργειακή αναβάθμιση κατοικίας
- ◆ Ακαδημαϊκές σπουδές
- ◆ Κάλυψη ιατρικών δαπανών

Επιπρόσθετα, μετά από σχετική Συμφωνία, ο Οργανισμός διαχειρίζεται τα δάνεια που εγκρίνονται από τον ΚΦΙΚΒ.

Στις 12.7.2019, η Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου ψήφισε την πρόταση για αλλαγή της σχετικής νομοθεσίας που διέπει τις εργασίες του Οργανισμού, με σκοπό τη διεύρυνση των εργασιών του, έτσι ώστε, κατ' αναλογία με τα υπόλοιπα πιστωτικά ιδρύματα, να χορηγεί δάνεια προς το Κράτος, καθώς και σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή σε αρχές τοπικής αυτοδιοίκησης ή σε άλλους οργανισμούς δημοσίου δικαίου ή σε άλλους φορείς, με εξασφάλιση κρατική εγγύηση ή με εγγύηση καταθέσεων. Ο σχετικός Τροποποιητικός Νόμος (Ν.113(Ι)/2019) τέθηκε σε ισχύ από τις 27.7.2019.

Για εξεύρεση των αναγκαίων πόρων χρηματοδότησης των δανειοδοτικών του προγραμμάτων, δέχεται καταθέσεις από το ευρύ κοινό.

Ο Οργανισμός διαδραματίζει, επίσης, σημαντικό ρόλο στην υλοποίηση της γενικότερης κοινωνικής και περιφερειακής πολιτικής του Κράτους στον στεγαστικό τομέα. Αναλαμβάνει τη διαχείριση σειράς κυβερνητικών χρηματοδοτικών προγραμμάτων, με κεφάλαια που κατατίθενται στον Οργανισμό από το Κράτος.

Τα δάνεια, οι καταθέσεις, καθώς και το καθαρό κέρδος του έτους, συνοψίζονται πιο κάτω:



Τα κυριότερα οικονομικά στοιχεία που αφορούν στον Οργανισμό, όπως προκύπτουν από τις οικονομικές του καταστάσεις, παρουσιάζονται στον πιο κάτω πίνακα.

	31.12.2019	31.12.2018
	€'000	€'000
Έσοδα από τόκους	20.189	19.979
Έξοδα από τόκους	(5.178)	(9.874)
Κόστος προσωπικού	(3.976)	(3.965)
Λειτουργικά έξοδα	(3.370)	(2.658)
Κέρδος από εργασίες πριν τις προβλέψεις για απομείωση	10.485	6.506
Κέρδος πριν τη φορολογία	10.894	13.277
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	879.748	632.286
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	1.081.481	1.063.051
Καταθέσεις πελατών	953.465	942.960
Σύνολο υποχρεώσεων	984.399	968.999
Ίδια Κεφάλαια	97.082	94.052

Προσωπικό		
Αριθμός μόνιμου προσωπικού (μέσος όρος)	70	73
Μέσος όρος απολαβών (€000)	56,8	54,3
Αριθμός αναδόχων (31.12)	62	38
Μέσος όρος απολαβών (€000)	9,9	9,6

3. Σκοπός του ελέγχου και μεθοδολογία

3.1 Θεσμικό πλαίσιο αρμοδιοτήτων Γενικού Ελεγκτή

Ο έλεγχος διενεργήθηκε στο πλαίσιο των συνταγματικών αρμοδιοτήτων του Γενικού Ελεγκτή της Δημοκρατίας και των προνοιών του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(Ι)/2014).

Το άρθρο 116 του Συντάγματος της Κυπριακής Δημοκρατίας ορίζει ότι ο Γενικός Ελεγκτής ελέγχει εν ονόματι της Δημοκρατίας όλες τις εισπράξεις και πληρωμές και όλους τους λογαριασμούς χρηματικών διαθεσίμων και άλλου ενεργητικού ή άλλων υποχρεώσεων που αναλαμβάνει η Δημοκρατία ή που δημιουργούνται για λογαριασμό της. Για τον σκοπό αυτό, ο Γενικός Ελεγκτής έχει δικαίωμα να επιθεωρεί και να ελέγχει όλα τα σχετικά βιβλία, αρχεία και καταστάσεις, καθώς και τους χώρους όπου φυλάγεται το πιο πάνω ενεργητικό. Επίσης, ο Γενικός Ελεγκτής ασκεί κάθε άλλη εξουσία ή εκτελεί οποιαδήποτε άλλα καθήκοντα ή υποχρεώσεις που καθορίζονται ή του αναθέτονται διά Νόμου.

Σύμφωνα με το άρθρο 109 του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(Ι)/2014), ο Γενικός Ελεγκτής διεξάγει τον εξωτερικό έλεγχο των λογαριασμών κάθε οντότητας Γενικής Κυβέρνησης, Αρχής Τοπικής Αυτοδιοίκησης, κρατικού οργανισμού και κρατικής επιχείρησης. Με βάση τους ορισμούς στον Νόμο αυτό, ο Οργανισμός συνιστά κρατικό οργανισμό.

Σύμφωνα με τον περί της Λογιστικής και Δημοσιονομικής Διαχείρισης και περί του Χρηματοοικονομικού Ελέγχου της Δημοκρατίας Νόμο (Ν.38(Ι)/2014), ο ελέγχων λειτουργός κάθε κονδυλίου οφείλει να διασφαλίσει την ορθότητα και νομιμότητα των εισπράξεων και πληρωμών και την αποτελεσματικότητα, αποδοτικότητα και οικονομία της υλοποίησης του οικείου Προϋπολογισμού, στη βάση των αρχών της χρηστής χρηματοοικονομικής διαχείρισης (άρθρα 7(1) και 8).

Για τον σκοπό αυτό, η Ελεγκτική Υπηρεσία προχωρεί σε οικονομικούς και διαχειριστικούς ελέγχους, όπως και ελέγχους συμμόρφωσης Υπουργείων, Τμημάτων και Υπηρεσιών της Δημόσιας Υπηρεσίας και του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

Επίσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18 του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου (Ν.43/1980), οι λογαριασμοί του Οργανισμού ελέγχονται από τον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας ο οποίος υποβάλλει την έκθεσή του στο ΔΟ και αντίγραφο αυτής υποβάλλεται στον Υπουργό και στη Βουλή των Αντιπροσώπων.

Επιπρόσθετα, με βάση την περί δημοσίων συμβάσεων νομοθεσία, ο Γενικός Ελεγκτής ή εκπρόσωπός του έχει δικαίωμα να λαμβάνει αντίγραφο των εγγράφων του διαγωνισμού ταυτόχρονα με την προκήρυξη του και να παρακάθεται σε συνεδρίες των αρμόδιων Συμβουλίων Προσφορών και Επιτροπών Αξιολόγησης, ως ανεξάρτητος παρατηρητής και να εκφράζει τις απόψεις του.

Επιπλέον, ο περί της Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας Νόμος (Ν.113(Ι)/2002) παρέχει σαφείς εξουσίες στον Γενικό Ελεγκτή να ζητά στοιχεία σε οποιαδήποτε μορφή, περιλαμβανομένης και της ηλεκτρονικής μορφής, επεξηγήσεις και πληροφορίες, γραπτές ή προφορικές, που κατά την κρίση του μπορούν να τον υποβοηθήσουν στην εκτέλεση του έργου του.

3.2 Σκοπός του ελέγχου

Ο παρών έλεγχος σκοπό είχε την εξακρίβωση του βαθμού συμμόρφωσης του Οργανισμού με την ισχύουσα νομοθεσία και την αξιολόγηση του βαθμού στον οποίο αξιοποιεί τους διαθέσιμους πόρους με τρόπο οικονομικό, αποδοτικό και αποτελεσματικό και στη βάση των αρχών της χρηστής χρηματοοικονομικής διαχείρισης.

3.3 Μεθοδολογία

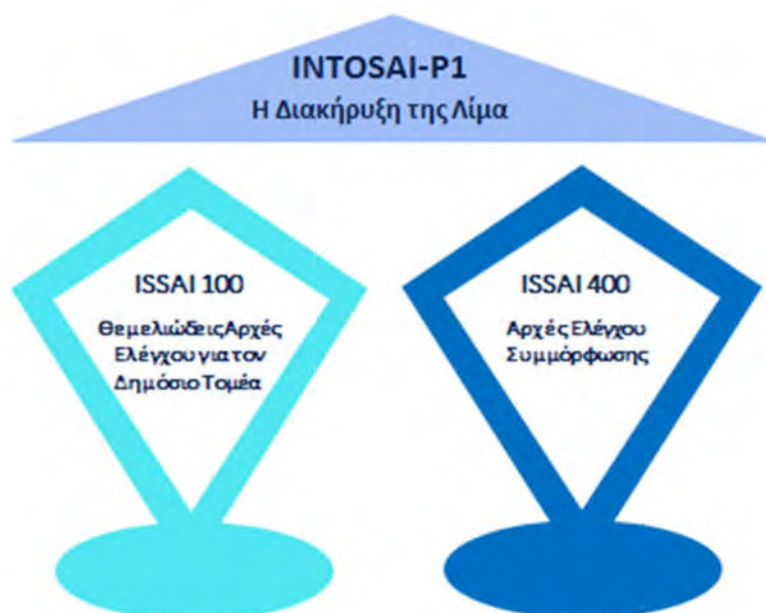
3.3.1 Πρότυπα ελέγχου

Σύμφωνα με το άρθρο 81(2) του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(Ι)/2014), ο Γενικός Ελεγκτής διεξάγει τον εξωτερικό έλεγχο στη βάση διεθνών αναγνωρισμένων προτύπων ελέγχου που ο ίδιος αποφασίζει.

Όπως ρητά αναφέρεται στις Ελεγκτικές Οδηγίες που έχουν εκδοθεί από τον Γενικό Ελεγκτή, οι έλεγχοι της Ελεγκτικής Υπηρεσίας διεξάγονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ISAs) που εκδίδονται από τη Διεθνή Ομοσπονδία Λογιστών (IFAC) και τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου Ανώτατων Ελεγκτικών Ιδρυμάτων (ISSAIs) που εκδίδει ο Διεθνής Οργανισμός Ανώτατων Ελεγκτικών Ιδρυμάτων (INTOSAI), ο οποίος είναι ένας αυτόνομος, ανεξάρτητος, μη-πολιτικοποιημένος Οργανισμός, με ειδικό συμβουλευτικό καθεστώς προς το Οικονομικό και Κοινωνικό Συμβούλιο (ECOSOC) του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών.

Τα Πρότυπα ISSAI διαχωρίζουν τους ελέγχους που διενεργούνται από τα Ανώτατα Ελεγκτικά Ιδρύματα σε τρεις κατηγορίες, τους οικονομικούς ελέγχους (“financial audit”), τους ελέγχους συμμόρφωσης (“compliance audit”) και τους διαχειριστικούς ελέγχους (“performance audit”). Για τους ελέγχους αυτούς υπάρχει αριθμός ελεγκτικών προτύπων που είναι κοινά και αριθμός ελεγκτικών προτύπων που αφορούν ειδικά στην κάθε κατηγορία ελέγχου.

Η διενέργεια του παρόντος ελέγχου διέπεται κυρίως από τις διατάξεις των πιο κάτω Προτύπων:



Το θεμελιώδες πρότυπο INTOSAI-P1 ουσιαστικά καταγράφει αυτούσια τη Διακήρυξη, η οποία υιοθετήθηκε το 1977 από το Παγκόσμιο Συνέδριο του INTOSAI στη Λίμα του Περού (“The Lima Declaration”). Όπως στο ίδιο το Πρότυπο καταγράφεται, το έγγραφο αυτό θεωρείται η “Magna Carta” στην άσκηση εξωτερικού ελέγχου των κυβερνήσεων, καθώς έθεσε τα θεμέλια του δημόσιου ελέγχου. Η Διακήρυξη θέτει τα βασικά σημεία ελέγχου και τις βασικές αρχές για τα Ανώτατα Ελεγκτικά Ιδρύματα που είναι αναγκαίες, ώστε να επιτευχθούν ανεξάρτητα και αντικειμενικά αποτελέσματα. Οι αρχές που εγκαθιδρύθηκαν στη Διακήρυξη της Λίμα αναγνωρίστηκαν από τις Αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης του ΟΗΕ με αρ. 66/209 (ημερ. 22.12.2011) και 69/228 (ημερ. 19.12.2014).

Το Πρότυπο ISSAI 100 παρουσιάζει τον ορισμό του ελέγχου του δημόσιου τομέα και παρέχει τις βασικές έννοιες, στοιχεία και αρχές (τόσο τις γενικές αρχές που σχετίζονται με τον έλεγχο όσο και τις αρχές που σχετίζονται με τις διάφορες φάσεις της διαδικασίας ελέγχου) που ισχύουν για όλους τους ελέγχους του δημόσιου τομέα.

Το Πρότυπο ISSAI 400 ορίζει τον έλεγχο συμμόρφωσης ως μια ανεξάρτητη εκτίμηση του κατά πόσο ένα δεδομένο θέμα είναι σύμφωνο με τις αρχές που έχουν οριστεί ως κριτήρια ελέγχου. Οι έλεγχοι αυτοί αποσκοπούν στην αξιολόγηση του κατά πόσο οι ενέργειες του ελεγχόμενου φορέα συνάδουν με τις αρχές ή κανόνες που τον διέπουν. Οι αρχές και κανόνες αυτοί μπορεί να αφορούν στη συμμόρφωση με διατάξεις των σχετικών Νόμων, Κανονισμών ή συμφωνιών ή με τις γενικές αρχές χρηστής χρηματοοικονομικής διαχείρισης και συμπεριφοράς δημοσίων αξιωματούχων.

3.3.2 Ελεγκτική προσέγγιση



Ο παρών έλεγχος βασίστηκε σε στοιχεία και πληροφορίες που υποβλήθηκαν από τον Οργανισμό, σε επισκόπηση εγγράφων, αρχείων, αλληλογραφίας και εκθέσεων του Οργανισμού, σε επισκόπηση και έλεγχο μητρώων και λογιστικών βιβλίων και στη διενέργεια συναντήσεων με το προσωπικό του Οργανισμού.

Ο έλεγχος συμμόρφωσης καλύπτει τα έτη 2018 και 2019, εκτός όπου ρητά αναφέρεται διαφορετικά.

Τα ευρήματα του ελέγχου, μαζί με τις συστάσεις μας, διαβιβάστηκαν για σχόλια και απόψεις στον Πρόεδρο του ΔΟ του Οργανισμού με επιστολή μας, ημερ. 9.4.2021 και οι απόψεις του, οι οποίες διαβιβάστηκαν στην Υπηρεσία μας στις 23.4.2021, ενσωματώθηκαν, όπου ενδείκνυτο, στην παρούσα Έκθεση.

3.4 Κριτήρια ελέγχου

Για σκοπούς του ελέγχου συμμόρφωσης χρησιμοποιήθηκαν, ως αρχές και κανόνες, τα ακόλουθα:

- α.** Ο περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμος (Ν.20(Ι)/2014).
- β.** Ο περί της Λογιστικής και Δημοσιονομικής Διαχείρισης και Χρηματοοικονομικού Ελέγχου της Δημοκρατίας Νόμος (Ν.38(Ι)/2014) και οι δυνάμει αυτού εκδοθέντες Κανονισμοί και εγκύκλιοι.
- γ.** Ο περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμος (Ν. 43/1980).
- δ.** Ο περί της Ρύθμισης των Διαδικασιών Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων και για Συναφή Θέματα Νόμος (Ν.73(Ι)/2016) και οι δυνάμει αυτού εκδοθέντες Κανονισμοί και εγκύκλιοι, περιλαμβανομένου του οδηγού βέλτιστων πρακτικών που έχει εκδώσει η Αρμόδια Αρχή Δημοσίων Συμβάσεων.
- ε.** Ο περί της Ρύθμισης της Απασχόλησης Εργοδοτούμενων Αορίστου και Εργοδοτούμενων Ορισμένου Χρόνου στη Δημόσια Υπηρεσία Νόμος (Ν.70(Ι)/2016).
- στ.** Ο περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμος (Ν.66(Ι)(1997)).

Επίσης, ο έλεγχος συμμόρφωσης διεξήχθη στη βάση Κανονιστικών Διοικητικών Πράξεων, Οδηγιών και Εγκυκλίων.

Σημειώνουμε ότι, σύμφωνα με το άρθρο 7 του περί της Λογιστικής και Δημοσιονομικής Διαχείρισης και Χρηματοοικονομικού Ελέγχου της Δημοκρατίας Νόμου (Ν.38(Ι)/2014), οι ελέγχοντες λειτουργοί έχουν, μεταξύ άλλων, την ευθύνη υλοποίησης του οικείου Προϋπολογισμού, στη βάση των αρχών της χρηστής χρηματοοικονομικής διαχείρισης και οφείλουν να αναπτύσσουν και εφαρμόζουν κατάλληλες δομές, ώστε να εφαρμόζονται διαδικασίες ελέγχου που να διασφαλίζουν την ορθότητα και την έγκαιρη είσπραξη των εσόδων και την πληρωμή των δαπανών. Οι αρχές αυτές συνιστούν αρχές για τις οποίες επίσης γίνεται έλεγχος συμμόρφωσης.

4. Ευρήματα και συστάσεις

4.1 Αγορά υπηρεσιών

Σύμφωνα με τον Προϋπολογισμό του Οργανισμού για το έτος 2019, η πρόνοια για αγορά υπηρεσιών ανήλθε σε €792 χιλ., σε σύγκριση με €432 χιλ. το 2018 και η πραγματική δαπάνη, σύμφωνα με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις, ανήλθε σε €611 χιλ. το 2019, σε σύγκριση με €364 χιλ. το 2018.

Από τον έλεγχο παρατηρήσαμε τα ακόλουθα:



4.1.1 Αριθμός αναδόχων

Σύμφωνα με κατάσταση που μας δόθηκε από τον Οργανισμό, κατά το 2019 υπήρχαν σε ισχύ, για διάφορα χρονικά διαστήματα, συμφωνίες για αγορά υπηρεσιών με 127 άτομα, σε σύγκριση με 66 άτομα το 2018. Ο Οργανισμός απασχολεί δυσανάλογα



μεγάλο αριθμό προσωπικού με αγορά υπηρεσιών, σε σχέση με το σύνολο του προσωπικού που απασχολεί. Προφανώς πρόκειται για κάλυψη αναγκών σε υπαλλήλους και απλώς χρησιμοποιείται καταχρηστικά η μέθοδος της αγοράς υπηρεσιών, λόγω μη ύπαρξης εγκεκριμένων θέσεων στον Προϋπολογισμό του Οργανισμού. Όπως μας πληροφόρησε η Διευθύντρια Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών, ο εγκεκριμένος αριθμός αναδόχων για το έτος 2018 ήταν 40, σε σύγκριση με 30 το έτος 2017, ενώ για το 2019 ο αριθμός αυξήθηκε περαιτέρω, στους 60.

Σύσταση: Εισηγηθήκαμε να εξεταστεί κατά πόσο η στελέχωση του Οργανισμού με αγορά υπηρεσιών αποτελεί την ενδεικνυόμενη πιο οικονομικά και λειτουργικά συμφέρουσα λύση, ιδιαίτερα λαμβάνοντας υπόψη τις μόνιμες ανάγκες του. Άποψή μας είναι ότι ο φόρτος εργασίας του Οργανισμού δεν αναμένεται να μειωθεί με τη λήξη του συμβολαίου των ατόμων αυτών, αλλά, αντίθετα, αναμένεται να αυξηθεί, τόσο λόγω της αύξησης των μη εξυπηρετούμενων δανείων, όσο και της αύξησης των απαιτήσεων από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου (ΚΤΚ), σε σχέση με τις εργασίες του Οργανισμού. Επισύρουμε την προσοχή στο ότι, η κάλυψη μόνιμων αναγκών σε προσωπικό δεν πρέπει να γίνεται με αυτό τον τρόπο.

Ο Γενικός Διευθυντής (ΓΔ) του Οργανισμού μάς πληροφόρησε πως ανάλογες ενστάσεις σχετικά με τον αριθμό των αναδόχων, προβάλλει τόσο η Εποπτική Αρχή όσο και η συντεχνία του μόνιμου προσωπικού. Ανάλογες επιφυλάξεις έχει και ο ίδιος ο Οργανισμός και, προς τούτο, μέσα στο πλαίσιο της Μελέτης Οργανωτικής Αναδιάταξης του Οργανισμού, που βρίσκεται σε εξέλιξη, θα

διαφανεί ο βέλτιστος αριθμός μόνιμου προσωπικού που απαιτείται να διαθέτει ο Οργανισμός και, στη συνέχεια, θα γίνουν οι αναγκαίες επαφές με το Τμήμα Δημόσιας Διοίκησης και Προσωπικού του Υπουργείου Οικονομικών, για συμφωνία σε σχέση με τον αριθμό νέων θέσεων που θα περιληφθεί στον Προϋπολογισμό του 2022. Με την προσέγγιση αυτή και την ολοκλήρωση των μεγάλων έκτακτων έργων, θα αρχίσει ο περιορισμός του αριθμού και στη συνέχεια η αποχώρηση των αναδόχων.

4.1.2 Τιμολόγια αναδόχων

Παρατηρήσαμε ελλείψεις, διορθώσεις, λάθη και παραλείψεις στα τιμολόγια των αναδόχων, που δεικνύουν ότι δεν ασκείται η κατάλληλη παρακολούθηση και έλεγχος πριν την καταχώριση και πληρωμή τους. Συγκεκριμένα, εντοπίσαμε τιμολόγια χωρίς ημερομηνία, χωρίς όνομα χρεώστη, λανθασμένη χρέωση ή ακόμη και χωρίς υπογραφή.

Σύσταση: Εισηγηθήκαμε όπως, πριν την καταχώριση και πληρωμή των τιμολογίων, αρμόδιος λειτουργός βεβαιώνει, προσυπογράφοντας, την ορθότητα και πληρότητά τους.

4.1.3 Προκηρύξεις

Ο ΓΔ, με σημείωμά του, ημερ. 4.1.2018, ενημέρωσε το ΔΟ σχετικά με την πρόθεση της Διεύθυνσης για επανάληψη της διαδικασίας προκήρυξης εκδήλωσης ενδιαφέροντος για αγορά υπηρεσιών από αναδόχους, με σκοπό τον καταρτισμό νέου καταλόγου αναδόχων ανά Επαρχία. Επιπλέον, ο ΓΔ, με το ίδιο σημείωμά του, εισηγήθηκε την αύξηση της αμοιβής, εκτός κανονικού ωραρίου, από €7 σε €10 ανά ώρα. Αναφέρουμε ότι, η ημερήσια αμοιβή των αναδόχων ανέρχεται σε €45. Με το ίδιο σημείωμα ο ΓΔ παρέθεσε στο ΔΟ και την προκήρυξη για απασχόληση μέχρι 20 ατόμων και διάρκεια σύμβασης 12 μηνών, με προοπτική ανανέωσης για άλλους 10 μήνες.

Το ΔΟ, σε συνεδρία του, ημερ. 17.1.2018, ενέκρινε το πιο πάνω σημείωμα, προχώρησε όμως σε αναθεώρηση των ελάχιστων προσόντων που απαιτούνταν στην προκήρυξη, ως εξής:

- ◆ Καθορισμός του ελάχιστου βαθμού απολυτηρίου μέσης εκπαίδευσης, από 17/20 σε 16/20.
- ◆ Απάλειψη του κριτηρίου πολύ καλής γνώσης της αγγλικής γλώσσας.
- ◆ Απάλειψη της απαίτησης για υποβολή δικαιολογητικών, αναφορικά με τη γνώση ηλεκτρονικών υπολογιστών.

Οι πιο πάνω αλλαγές υιοθετήθηκαν στην προκήρυξη, στην οποία, επίσης, αναφερόταν ότι η επιλογή των προσώπων που θα πληρούσαν τα κριτήρια θα γινόταν με δημόσια κλήρωση, διαδικασία που όπως αναφέρεται σε γνωμάτευση του νομικού συμβούλου, ημερ. 5.4.2018, είναι αποδεκτή από το Υπουργείο Οικονομικών.

Η Υπηρεσία μας εξέφρασε την άποψη ότι η πιο πάνω αναθεώρηση των ελάχιστων προσόντων αυξάνει δυσμενώς το εύρος των υποψηφίων, μειώνοντας ταυτόχρονα τις πιθανότητες επιλογής των καταλληλότερων ατόμων. Επιπλέον, η μη τεκμηρίωση των λόγων για τους οποίους κρίθηκε απαραίτητη η πιο πάνω τροποποίηση, αφήνει υπόνοιες για πιθανή φωτογράφηση υποψηφίου/ων.

Σε σημείωμα του ΓΔ, ημερ. 30.3.2018, προς το ΔΟ αναφέρεται ότι, επτά εκ των εν ενεργεία αναδόχων, που είχαν επιλεγεί με την προκήρυξη του 2017, δεν πληρούσαν τα κριτήρια της προκήρυξης, στη βάση της οποίας κλήθηκαν και ανέλαβαν έργο, εκ των οποίων οι τρεις υπέβαλαν αίτηση και με τη νέα προκήρυξη.

Λόγω των πιο πάνω, ο Οργανισμός ζήτησε νομική συμβουλή από τον νομικό σύμβουλο του Οργανισμού, ως προς το κατά πόσο θα έπρεπε:

- ◆ να τερματίσει άμεσα τη συμφωνία με τους συγκεκριμένους αναδόχους,
- ◆ να περιμένει να λήξει η συμφωνία και να μην προχωρήσει σε ανανέωσή της,
- ◆ να ανανεώσει την υφιστάμενη συμφωνία αμέσως μετά τη λήξη της ή
- ◆ να προσκαλέσει σε σύναψη νέας συμφωνίας τους αναδόχους που παρέχουν ήδη υπηρεσίες στον Οργανισμό, οι οποίοι όμως έχει διαπιστωθεί ότι δεν πληρούν τα κριτήρια, με το αιτιολογικό ότι αριθμός αιτητών έχει αποκλειστεί.

Ο νομικός σύμβουλος του Οργανισμού, με επιστολή του, ημερ. 5.4.2018, ενημέρωσε τον ΓΔ του Οργανισμού ότι, παρόλο που ο Οργανισμός έχει τη δυνατότητα τερματισμού της συμφωνίας με τους αναδόχους που δεν πληρούν τα κριτήρια, μια τέτοια πράξη αντιστρατεύεται την αρχή της χρηστής διοίκησης και την αρχή της καλής πίστης, αφού πρόκειται για παράλειψη του ίδιου του Οργανισμού να ελέγξει τα κριτήρια της προκήρυξης που θα έπρεπε να πληρούν οι ανάδοχοι. Όσον αφορά στο θέμα της ανανέωσης της σύμβασης, ανέφερε ότι ο Οργανισμός, ως οργανισμός δημοσίου δικαίου, οφείλει να ενεργεί στο πλαίσιο της αρχής της νομιμότητας και κάτι τέτοιο δεν θα ήταν πρόσφορη λύση. Συνεπώς, θα ήταν ορθότερο ο Οργανισμός να αναμένει να λήξει η συμφωνία με τους αναδόχους που δεν πληρούν τα κριτήρια της προκήρυξης και να μην προχωρήσει σε ανανέωσή της. Επιπλέον, για τη νέα προκήρυξη, ο νομικός σύμβουλος ανέφερε ότι ο Οργανισμός οφείλει να επιλέξει τους υποψηφίους οι οποίοι πληρούν τα κριτήρια της προκήρυξης και σε περίπτωση που δεν καλυφθούν οι ανάγκες, να προχωρήσει σε δεύτερη προκήρυξη, τροποποιώντας, εάν χρειαστεί, τα απαιτούμενα προσόντα.

Σημειώνουμε ότι το 2019, ο Οργανισμός προχώρησε σε διενέργεια νέου διαγωνισμού για την προσέλκυση αναδόχων, σύμφωνα με εισήγηση του ΓΔ, στη βάση του σημειώματός του, ημερ. 8.11.2018, προς το ΔΟ, ενόψει των νέων εξελίξεων, τόσο σε σχέση με το Σχέδιο Εστία, όσο και της ανάγκης για επιτάχυνση των διαδικασιών επικαιροποίησης στοιχείων. Η εισήγηση του ΓΔ περιλάμβανε την προκήρυξη ενδεικτικού αριθμού 15 θέσεων, την αύξηση σε 5 θέσεις, αντί 4, στη σειρά επιτυχίας σε όσους έχουν τραπεζική πείρα και την αύξηση σε 4 θέσεις, αντί 3, στη σειρά επιτυχίας σε όσους έχουν πείρα στη διαχείριση καθυστερήσεων δανείων. Επιπλέον, η εισήγηση περιλάμβανε την παροχή επιλογής για πρωινό ή απογευματινό ωράριο και τη διαμόρφωση της αμοιβής σε €50 για τους απογευματινούς, για 5 ώρες εργασία (€10/ώρα) και €49 για τους πρωινούς, για 7 ώρες εργασία (€7/ώρα), σε σχέση με €45 που ίσχυε (€6/ώρα). Επιπλέον, για ώρες πέραν του κανονικού ωραρίου, η αμοιβή παραμένει σε €10/ώρα. Το ΔΟ ενέκρινε το πιο πάνω, ωστόσο η προκήρυξη αφορούσε τελικά σε 20 άτομα, με αμοιβή ύψους €7/ώρα και €10/ώρα, για τυχόν εργασία που θα ανατεθεί για εκτέλεση σε χρόνο εκτός του κανονικού ωραρίου.

Η Υπηρεσία μας εξέφρασε την άποψη ότι, αν αναφερόταν στην προκήρυξη η επιλογή του απογευματινού ωραρίου προς €10/ώρα, πιθανόν το εύρος των υποψηφίων να ήταν μεγαλύτερο.

Συστάσεις:

- ◆ Η Υπηρεσία μας διαφώνησε με την επιλογή υποψηφίων, κατά το 2017, χωρίς να πληρούν τα κριτήρια της σχετικής προκήρυξης, αφού αυτό συνιστά καταστρατήγηση των αρχών χρηστής διοίκησης, αμεροληψίας και φυσικής δικαιοσύνης που οφείλει ένα ΔΟ να υιοθετεί κατά τη λήψη αποφάσεων. Κατά συνέπεια, επισύραμε την προσοχή του Οργανισμού στην αποτροπή επανάληψης τέτοιων πράξεων.
- ◆ Λαμβάνοντας υπόψη τον πολύ μεγάλο αριθμό υποψηφίων που εκδήλωσαν ενδιαφέρον, προκύπτει ότι δεν φαίνεται να υπήρχε λόγος για αναθεώρηση, προς τα κάτω, των ελάχιστων προσόντων που απαιτούνταν, συνεπώς να εξεταστεί το ενδεχόμενο επαναφοράς της, ως ίσχυαν μέχρι το 2018, ούτως ώστε να επιλέγονται, όσο το δυνατόν, οι καταλληλότεροι υποψήφιοι.
- ◆ Οι όροι εργοδότησης που δημοσιεύονται στις προκηρύξεις να συνάδουν με τους όρους που εγκρίνονται από το ΔΟ, καθώς και με αυτούς που ενσωματώνονται αργότερα στις συμβάσεις με τους επιτυχόντες υποψηφίους.

Ο ΓΔ του Οργανισμού μάς πληροφόρησε ότι, από το 2018 (προκήρυξη αγοράς υπηρεσιών από ανάδοχους, ημερ. 29.1.2018), έχει υιοθετήσει την ενδεδειγμένη αξιολόγηση των κριτηρίων κατά την επιλογή των υποψηφίων και εξαιρούνται οι υποψήφιοι που δεν πληρούν τα κριτήρια. Επιπρόσθετα, μας πληροφόρησε ότι, ο Οργανισμός έλαβε τα απαραίτητα μέτρα για αποφυγή παρόμοιων περιστατικών, καθώς και ότι η σύστασή μας έχει ήδη υιοθετηθεί μέσω της υφιστάμενης διαδικασίας και θα βελτιώνεται συνεχώς, όπου κρίνεται αναγκαίο, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η χρηστή διοίκηση, η αμεροληψία και η φυσική δικαιοσύνη που το ΔΟ οφείλει να υιοθετεί κατά τη λήψη αποφάσεων.

Αναφορικά με την εισήγηση του ΓΔ και έγκριση από το ΔΟ για δύο βάρδιες αναδόχων, πρωινή και απογευματινή, ο ΓΔ του Οργανισμού μάς πληροφόρησε ότι αποτελούσε μια διέξοδο για ταχύτερη επικαιροποίηση των βάσεων δεδομένων του Οργανισμού, ενόψει της προδιαγραφόμενης εγκατάστασης των νέων συστημάτων τεχνολογίας, καθώς και των πιέσεων της Εποπτικής Αρχής για βελτίωση της ποιότητας των βάσεων δεδομένων του Οργανισμού. Ωστόσο, το σχέδιο εγκαταλείφθηκε λόγω:

- ◆ απροθυμίας μελών του μόνιμου προσωπικού να εργασθούν με βάρδιες για κάποιο χρονικό διάστημα
- ◆ αδυναμίας εξασφάλισης, από την ΚΕΔΙΠΕΣ (πάροχο μηχανογραφικών υπηρεσιών), της αναγκαίας επέκτασης της λειτουργίας των μηχανογραφικών συστημάτων μέχρι τις 7:30 μ.μ. και
- ◆ καθυστέρησης στην υλοποίηση του έργου της τεχνολογίας.

4.1.4 Πραγματικό καθεστώς εργοδότησης

Η Υπηρεσία μας εξέφρασε επιφυλάξεις, όσον αφορά στο πραγματικό καθεστώς εργοδότησης των υπό αναφορά ατόμων, αφού επί της ουσίας, η απασχόλησή τους παραπέμπει σε εργοδότηση ορισμένου χρόνου και όχι σε αγορά υπηρεσιών, αφού παρέχεται στους ανάδοχους χώρος εργασίας και εξοπλισμός στα γραφεία του Οργανισμού, η εργασία των αναδόχων, βάσει των όρων των συμβάσεων, ελέγχεται από τον Οργανισμό, καθορίζεται ωράριο απασχόλησης από τον Οργανισμό, παρέχεται υπερωριακή αμοιβή, ενώ ορισμένοι εκτελούν κανονικά καθήκοντα υπαλλήλων, όπως πχ εξυπηρέτηση πελατών στο Ταμείο. Κατά συνέπεια, λαμβάνοντας υπόψη ότι, σύμφωνα με τον περί της Ρύθμισης της Απασχόλησης Εργοδοτούμενων Αορίστου και Εργοδοτούμενων Ορισμένου Χρόνου στη Δημόσια Υπηρεσία Νόμο (Ν.70(Ι)/2016), η σύμβαση εργοδοτούμενου, ο οποίος συμπληρώνει τριάντα (30) μήνες συνολικής απασχόλησης στη δημόσια υπηρεσία, ανεξαρτήτως της διαδοχής ή μη των συμβάσεων εργασίας του, μετατρέπεται σε σύμβαση αορίστου χρόνου, υπάρχει αυξημένος κίνδυνος ανάδοχοι να κινηθούν νομικά και να διεκδικήσουν τη μετατροπή τους σε εργοδοτούμενους αορίστου χρόνου, με τη συμπλήρωση απασχόλησης 30 μηνών.

Κατά τον έλεγχο μας, εντοπίσαμε τρεις περιπτώσεις όπου η συνολική διάρκεια των συμβάσεων των συγκεκριμένων αναδόχων είχε ήδη υπερβεί τους 30 μήνες. Παρόλο ότι και στις τρεις πιο πάνω περιπτώσεις, οι συμφωνίες των αναδόχων δεν βρίσκονται πλέον σε ισχύ, σημειώνουμε την αδυναμία του Οργανισμού να εντοπίσει έγκαιρα το γεγονός της συμπλήρωσης των 30 μηνών συνεχόμενης υπηρεσίας, γεγονός που ενδεχομένως να καθιστούσε τα άτομα αυτά ως εργαζόμενους αορίστου χρόνου.

Παρόλο που ο νομικός σύμβουλος του Οργανισμού, με επιστολή του, ημερ. 5.4.2018, ανέφερε ότι έχει την άποψη ότι η συμφωνία που υπογράφεται μεταξύ του Οργανισμού και του εκάστοτε αναδόχου φαίνεται να αποτελεί συμφωνία παροχής υπηρεσιών και όχι συμφωνία εργασίας ορισμένου χρόνου, εντούτοις εξέφρασε και την επιφύλαξη ότι η συμφωνία μπορεί να τύχει διαφορετικής ερμηνείας από το Δικαστήριο, καθώς αυτό επαφίεται στη διακριτική του ευχέρεια.

Σύσταση: Για να αποκλειστεί ο κίνδυνος, να καταστούν ανάδοχοι ως εργαζόμενοι αορίστου χρόνου, ο Οργανισμός να μεριμνά ούτως ώστε να μην ανανεώνονται συμβόλαια πέραν των 30 μηνών σε κανένα ανάδοχο. Σε περίπτωση που έχουν ανανεωθεί συμβόλαια, για τα οποία, με τη λήξη τους, θα προκύπτει συνολική απασχόληση 30 μηνών εργασίας, αυτά να τερματιστούν πριν αυτό επισυμβεί, σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες των συμβολαίων. Επιπλέον, ο Οργανισμός να βεβαιώνεται ότι, τόσο οι όροι της σύμβασης, όσο και η πραγματική εργασία που διεκπεραιώνεται από τους αναδόχους, παραπέμπουν σε αγορά υπηρεσιών και όχι σε εργοδότηση ορισμένου χρόνου.

Ο ΓΔ του Οργανισμού, μας πληροφόρησε ότι:

- α.** Βρίσκεται σε τακτική επικοινωνία με τους νομικούς συμβούλους του για να τυγχάνει αποτελεσματικής διαχείρισης ο κίνδυνος να καταστούν οι ανάδοχοι ως εργαζόμενοι αορίστου χρόνου.
- β.** Οι ανάδοχοι δεν υπηρετούν πέραν των 30 μηνών στη βάση μιας προκήρυξης έργου.

- γ. Έχει υιοθετηθεί άμεσα η σύσταση της Υπηρεσίας μας, ώστε να μην επιτρέπεται σε κανένα η απασχόληση για περίοδο πέραν των 30 μηνών, ούτε και στις περιπτώσεις ανάθεσης έργου και με δεύτερη προκήρυξη και έχουν ληφθεί τα αναγκαία μέτρα για έγκαιρη αποδέσμευση όσων έχουν υπογράψει και νέες συμβάσεις που, στην εξέλιξή τους, θα υπερβούν το χρονικό όριο των 30 μηνών.

4.2 Δάνεια

4.2.1 Φάκελοι δανείων

Από δειγματοληπτικό έλεγχο σε φακέλους δανείων παρατηρήσαμε τα ακόλουθα:

- α. Τα έγγραφα στους φακέλους δανείων δεν είναι ταξινομημένα, βάσει ευρετηρίου ή περιεχομένων, γεγονός που, πέραν των κινδύνων που εγκυμονεί, δυσχεραίνει τον έλεγχο και παρακολούθηση των δανείων. Η ταξινόμηση των εγγράφων γίνεται άτακτα, με φύλαξη περιττών αντιγράφων (π.χ. διπλά και πρόχειρα έγγραφα), με αποτέλεσμα να γίνεται πιο δύσκολη η επισκόπηση του φακέλου.
- β. Οι φάκελοι δανείων δεν είναι πλήρως ενημερωμένοι. Παρατηρήσαμε ελλείψεις σε συμφωνίες δανείων, έγγραφα υποθήκης, αξιολογήσεις Επιτροπής πιστώσεων, εγκρίσεις Διοικητικού Συμβουλίου κ.λπ.
- γ. Εντοπίσαμε δάνειο όπου δεν υπήρχε στον φάκελο υπογραμμένη συμφωνία δανείου, ούτε το έντυπο υποθήκης Ν.271 του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ). Όπως πληροφορηθήκαμε, ο Οργανισμός, κατά την υποθήκευση του ακινήτου, παραδίδει τη συμφωνία δανείου στο ΤΚΧ, μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας υποθήκευσης, χωρίς να φυλάσσει υπογραμμένη συμφωνία στα αρχεία του, πρακτική που εγκυμονεί κινδύνους.
- δ. Παρατηρήσαμε ότι δεν συντάσσεται σύμβαση υποθήκης ή/και εγγυητών, ως εξασφάλιση του δανείου. Σύμφωνα με στοιχεία του Οργανισμού, σε δέκα περιπτώσεις εκδόθηκε τίτλος ιδιοκτησίας της ακίνητης περιουσίας από το ΤΚΧ, επ' ονόματι του δανειολήπτη, χωρίς να προηγηθεί υποθήκευσή της προς όφελος του Οργανισμού. Οι περιπτώσεις αυτές αφορούν σε δάνεια για ανέγερση οικίας σε προσφυγικό οικόπεδο ή σε οικόπεδο που παραχωρήθηκε σε φτωχές οικογένειες, εκ των οποίων τα έξι παραχωρήθηκαν με κεφάλαια της Κυπριακής Δημοκρατίας και τα τέσσερα με κεφάλαια του Οργανισμού. Όπως πληροφορηθήκαμε από την Προϊστάμενη της Μονάδας Ανάκτησης Χρεών, το 2014 ο Οργανισμός καταχώρισε στο ΤΚΧ «Γενική Απαγόρευση» για μεταβίβαση ή υποθήκευση της ακίνητης ιδιοκτησίας, σε σχέση με τα προσφυγικά οικόπεδα και τα οικόπεδα φτωχών οικογενειών.
- ε. Εντοπίσαμε περίπτωση παραχώρησης δανείου σε μέλος του προσωπικού, που δεν φαίνεται να ικανοποιούσε τα κριτήρια παραχώρησης ατομικού δανείου σε μέλος του προσωπικού. Το δάνειο αξιολογήθηκε ως κοινό δάνειο, με συγγενικό του πρόσωπο. Επίσης, δεν εξασφαλίστηκαν ικανοποιητικά υποστηρικτικά έγγραφα για τεκμηρίωση και ορθό υπολογισμό της πιστοληπτικής τους ικανότητας.
- στ. Εντοπίσαμε δάνειο όπου, το υπόλοιπο οφειλόμενο ποσό στις 31.12.2019 ανερχόταν σε περίπου €300.000, αλλά σύμφωνα με την τελευταία εκτίμηση από ανεξάρτητο εκτιμητή,

στις 14.12.2018, η αγοραία αξία του υποθηκευμένου ακινήτου ανερχόταν σε περίπου €260.000 και η αξία καταναγκαστικής πώλησης σε περίπου €200.000. Το δάνειο αξιολογήθηκε για αναδιάρθρωση και αποφασίστηκε ότι δεν υπάρχει δυνατότητα αποπληρωμής του.

- ζ. Σε μια περίπτωση δανείου που είχε εξοφληθεί, δεν εξαλείφθηκε η υποθήκη στο έντυπο υποθήκευσης του ΤΚΧ (N271). Σύμφωνα με την υπεύθυνη, η εξάλειψη υποθήκης πραγματοποιήθηκε, αλλά δεν σημειώθηκε. Συνεπώς, ο τρόπος φύλαξης και σύνταξης των εγγράφων δεν διασφαλίζει την εγκυρότητα και πληρότητά τους.
- η. Τα έγγραφα που υποβλήθηκαν για έλεγχο (συμφωνίες δανείων, υποθήκης κτλ.) δεν έφεραν αύξοντα αριθμό αναφοράς, ούτε ήταν διασυνδεδεμένα.
- θ. Παρατηρήσαμε διαφορές στην απογραφή δανείων (κατάσταση LNN89 – «Απογραφή δανείων»), δηλαδή τα στοιχεία/πληροφόρηση που ήταν καταχωρισμένα στο μηχανογραφημένο σύστημα «ΔΕΛΤΑ», διέφεραν από τα στοιχεία των φακέλων.

Επίσης, σε αρκετές περιπτώσεις δανείων, η ημερομηνία λήξης του δανείου, σύμφωνα με την κατάσταση LNN89 δεν είναι η πραγματική, αφού στις περιπτώσεις όπου λαμβάνονται νομικά μέτρα και η συμφωνία τερματίζεται, ο Οργανισμός προβαίνει σε αντικατάσταση της ημερομηνίας λήξης του δανείου στο σύστημα «ΔΕΛΤΑ» με την ημερομηνία τερματισμού της συμφωνίας.

Τα πιο πάνω δημιούργησαν στην Υπηρεσία μας αμφιβολία ως προς την ορθότητα των στοιχείων που είναι καταχωρισμένα στο σύστημα «ΔΕΛΤΑ» και συνεπώς των στοιχείων που αναφέρονται στις καταστάσεις που εξάγονται από αυτό.

- ι. Σε μια περίπτωση δανείου, εντοπίσαμε στον φάκελο δύο υπογραμμένες συμφωνίες με διαφορετικά ποσά. Οι εν λόγω συμφωνίες δεν φέρουν ημερομηνία, αφού το σχετικό πεδίο είναι κενό. Η μία συμφωνία αφορά σε ποσό ύψους £70.000, ενώ η άλλη σε ποσό ύψους £80.000. Και οι δύο συμφωνίες περιλαμβάνονται στον ίδιο φάκελο δανείου.
- ια. Σε μια περίπτωση, ο Οργανισμός προχώρησε στη διαγραφή του υπολειπόμενου οφειλόμενου ποσού δανείου, μετά την πώληση του ακινήτου, το οποίο ήταν υποθηκευμένο προς όφελος του Οργανισμού. Το ποσό διαγραφής δεν ήταν κατάλληλα τεκμηριωμένο, αφού το ποσό πώλησης του εν λόγω ακινήτου δεν τεκμηριώνεται στους φακέλους. Σημειώνουμε, επίσης, ότι το ποσό που κατατέθηκε στο εν λόγω δάνειο, ως προερχόμενο από την πώληση του ακινήτου, είναι μεγαλύτερο από την αγοραία αξία του ακινήτου από ανεξάρτητο εκτιμητή.

Συστάσεις:

- ♦ **Ο Οργανισμός να επανεξετάσει και αναθεωρήσει τον τρόπο φύλαξης και αρχειοθέτησης των φακέλων δανείων, ούτως ώστε αυτοί να είναι πλήρεις και ορθά ενημερωμένοι. Επίσης, να γίνει έλεγχος όλων των εγγράφων δανείων, ούτως ώστε να εντοπιστούν τυχόν ελλείψεις ή/και παραλείψεις.**

- ♦ Να γίνει ο απαραίτητος έλεγχος, ώστε να διασφαλιστεί ότι η πληροφόρηση που είναι καταχωρισμένη στο μηχανογραφικό σύστημα συνάδει με τους φακέλους δανείων.
- ♦ Η υπογραμμένη συμφωνία να παραμένει στα αρχεία του Οργανισμού και να διαβιβάζεται στο ΤΚΧ πιστό αντίγραφο για την ολοκλήρωση της διαδικασίας υποθήκευσης.
- ♦ Να εξασφαλίζονται και φυλάσσονται στον φάκελο όλα τα απαραίτητα υποστηρικτικά έγγραφα, για τεκμηρίωση και ορθό υπολογισμό της πιστοληπτικής ικανότητας των δανειοληπτών ή και αποφάσεων της Επιτροπής.
- ♦ Να διευθετηθούν οι αδυναμίες που προκύπτουν από μη επικαιροποιημένα ή αντιφατικά έγγραφα δανείων (όπως για παράδειγμα, στις περιπτώσεις (ζ) και (ι)), ώστε να διασφαλιστεί η νομική ισχύς τους.

Ο ΓΔ του Οργανισμού, συμφώνησε με τις συστάσεις μας και μας ανέφερε, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

- α. Θα αξιολογηθεί εκ νέου το θέμα της αρχειοθέτησης.
- β. Θα διατηρεί ένα πρωτότυπο της σύμβασης δανείου στα αρχεία του.
- γ. Θα προχωρήσει σε αναλυτική καταγραφή της διαδικασίας χορηγήσεων, η οποία θα περιλαμβάνει τη διαδικασία τεκμηρίωσης του κάθε δανείου, καθώς και τις διαδικασίες του ΤΚΧ.
- δ. Από τον Απρίλιο του 2021, εφαρμόστηκε η διαδικασία υπογραφής σύμβασης υποθήκης.
- ε. Έχουν δοθεί οδηγίες για αναβάθμιση της διαδικασίας ελέγχου των εγγράφων, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η πληρότητα του κάθε εγγράφου που υπογράφεται.

4.2.2 Πολιτική χορηγήσεων

Παρατηρήσαμε ελλείψεις στο έγγραφο της πολιτικής χορηγήσεων, αφού δεν έχουν ενσωματωθεί σε αυτό οι τροποποιήσεις που εγκρίθηκαν, κατά καιρούς, από το ΔΟ.

Το γεγονός μη ύπαρξης μιας επικαιροποιημένης πολιτικής χορηγήσεων, σύμφωνα με τις τροποποιήσεις που εγκρίνονται διαχρονικά, δημιουργούν δυσκολία, τόσο στην κατανόηση, όσο και στην παρακολούθησή τους.

Σύσταση: Εισηγηθήκαμε όπως ετοιμαστεί επαρκής και επικαιροποιημένη πολιτική χορηγήσεων, στην οποία να ενσωματώνονται και να επικαιροποιούνται οι τροποποιήσεις που αποφασίζονται.

Όπως ενημερωθήκαμε, στις 11.12.2019 εγκρίθηκε από το ΔΟ ενοποιημένο έγγραφο πολιτικής χορηγήσεων, στο οποίο περιλαμβάνονται όλες οι αλλαγές που αποφασίστηκαν στο διάστημα που μεσολάβησε από την προηγούμενη έγκριση ενοποιημένου εγγράφου πολιτικής χορηγήσεων.

Επίσης, ο ΓΔ του Οργανισμού μάς πληροφόρησε ότι η σύστασή μας έχει υιοθετηθεί και ετοιμάζεται, πλέον σε τακτική βάση, ενοποιημένο Έγγραφο Πολιτικής Χορηγήσεων, καθώς και ότι λήφθηκε απόφαση για περαιτέρω ενίσχυση του Εγγράφου Πολιτικής με πρόσθετα κεφάλαια, τα

οποία θα αφορούν σε Πολιτική Εξαιρέσεων, Πολιτική παρακολούθησης των χορηγήσεων και σειρά άλλων βελτιώσεων.

4.2.3 Εμπλοκή προσωπικού με αγορά υπηρεσιών

Κατά τον έλεγχο, παρατηρήσαμε ότι στη διαδικασία χορήγησης πιστώσεων, εκτός από μόνιμους λειτουργούς, εμπλέκονται και άτομα με αγορά υπηρεσιών.

Σύσταση: Να διασφαλίζεται ότι το προσωπικό που εμπλέκεται στη διαδικασία χορήγησης, παρακολούθησης ή αναθεώρησης δανείων είναι κατάλληλα εκπαιδευμένο και έμπειρο, ώστε να εφαρμόζει τις πολιτικές του Οργανισμού.

4.2.4 Δάνεια που παρουσιάζουν καθυστερημένες δόσεις

Οι καθυστερήσεις των εισπρακτέων δανείων αφορούν σε δάνεια των οποίων οι συμφωνίες (χρεωστικά έγγραφα) έχουν λήξει και στις δόσεις που δεν αποπληρώνονται με βάση τις συμφωνίες των χρεωστικών εγγράφων.

Το συνολικό υπόλοιπο των δανείων που παρουσιάζουν καθυστερήσεις στην αποπληρωμή τους, για το έτος 2019, ανέρχεται σε €329 εκ. και αντιπροσωπεύει το 37,4% (€332 εκ. ή 52,5% για το 2018) του συνόλου των εισπρακτέων δανείων, ύψους €880 εκ. (2018: €632 εκ.).

Το ποσό των καθυστερήσεων, για το έτος 2019, ανέρχεται σε €175 εκ. ή 19,9% (€137 εκ. ή 21,7% για το 2018) επί του συνόλου όλων των εισπρακτέων δανείων, προέκυψε δηλαδή αύξηση στις καθυστερήσεις ύψους €38 εκ., ή ποσοστό 27,7%.

Οι συνολικές καθυστερήσεις αποπληρωμής είναι αποτέλεσμα συσσωρευμένων καθυστερημένων δόσεων για σειρά ετών, ενώ, σύμφωνα με τον Οργανισμό, αυτές οφείλονται και στους αυξημένους αριθμούς συμφωνιών δανείων που τερματίζονται, χωρίς να υπάρχουν σε εφαρμογή, στον Οργανισμό, αποτελεσματικά εργαλεία ανάκτησης χρεών μετά τον τερματισμό.

Οι διαδικασίες και τα μέτρα παρακολούθησης της αποπληρωμής των δανείων που υιοθετήθηκαν τα τελευταία χρόνια δεν φαίνεται να αποδίδουν, αφού το συνολικό ποσοστό των καθυστερήσεων αποπληρωμής δανείων είναι ιδιαίτερα υψηλό.

Σύσταση: Εισηγηθήκαμε την εξέταση και υιοθέτηση κατάλληλων διαδικασιών και μέτρων ελέγχου για περιορισμό των καθυστερήσεων, με έμφαση στη διευθέτηση αποπληρωμής των καθυστερήσεων που αφορούν σε παλαιότερα έτη.

4.2.5 Μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις

Σύμφωνα με τις κανονιστικές αποφάσεις/οδηγίες της Εποπτικής Αρχής, ως μη-εξυπηρετούμενες χορηγήσεις ορίζονται τα δάνεια που παρουσιάζουν καθυστερήσεις (είτε κεφαλαίου, είτε τόκων, είτε άλλων χρεώσεων) για περίοδο μεγαλύτερη των 90 ημερών.

Κατά την 31.12.2019, οι μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις ανέρχονταν σε €292 εκ. και αντιστοιχούσαν στο 33,2% του συνόλου των δανείων, σε σύγκριση με €296 εκ. ή 46,8% του συνόλου των δανείων στις 31.12.2018. Το ποσοστό κάλυψής τους, με πρόνοιες για επισφαλείς απαιτήσεις, ανερχόταν, στις 31.12.2019, σε 35,8%, σε σύγκριση με 33,7% στις 31.12.2018.

Με δεδομένο το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον, η Υπηρεσία μας έχει την άποψη ότι, ο Οργανισμός θα πρέπει να υιοθετήσει μια πιο προσεκτική δανειοδοτική πολιτική, εφαρμόζοντας μέτρα με στόχο τη διασφάλιση της ποιότητας του χαρτοφυλακίου χορηγήσεων. Σε αυτά θα μπορούσαν να περιλαμβάνονται η αυστηρότερη παρακολούθηση των καθυστερήσεων (λεπτομερέστερη αναφορά στο (4.2.6) πιο κάτω), η μείωση του μέγιστου δείκτη δανείου προς αξία εξασφάλισης και η αυστηρότερη εξέταση των νέων αιτήσεων για δάνεια.

Σύσταση: Εισηγηθήκαμε όπως ο Οργανισμός προχωρήσει, το συντομότερο δυνατόν, στη λήψη μέτρων ως προς την καλύτερη διαχείριση/παρακολούθηση των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων.

4.2.6 Παρακολούθηση δανείων

Όπως προκύπτει από τα πιο πάνω, παρατηρούνται αδυναμίες όσον αφορά στην παρακολούθηση των δανείων, με αποτέλεσμα να προκύπτουν υπερβάσεις/καθυστερήσεις, οι οποίες πιθανόν να προκαλέσουν ζημιά στον Οργανισμό.

Λαμβάνοντας υπόψη την αλλαγή των δεδομένων στον χρηματοπιστωτικό τομέα, τις αρνητικές οικονομικές εξελίξεις των τελευταίων χρόνων, καθώς και την ανάγκη αντιμετώπισης του ανταγωνισμού, η όλη προσπάθεια πρέπει να επικεντρωθεί στη βελτίωση του χαρτοφυλακίου του Οργανισμού, δίνοντας προτεραιότητα στα προβλήματα που προκύπτουν από τις συσσωρευμένες καθυστερήσεις δανείων.

Συστάσεις:

- ◆ **Η παρακολούθηση των καθυστερήσεων στα δάνεια να γίνεται πάνω σε καθημερινή βάση.**
- ◆ **Να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα για την τακτοποίηση των καθυστερήσεων, με έμφαση στις περιπτώσεις των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων.**
- ◆ **Να διασφαλιστεί η κατάλληλη στελέχωση του Τμήματος Παρακολούθησης και Ανάκτησης Χρεών και Αναδιρθώσεων Δανείων, από το υφιστάμενο προσωπικό του Οργανισμού.**

Ο ΓΔ του Οργανισμού, αναφορικά με τις καθυστερήσεις δανείων, τις μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις και την παρακολούθηση των δανείων, μας πληροφόρησε ότι:

- α.** Υιοθετεί τις συστάσεις μας, σε σχέση με την ενίσχυση των ενεργειών για την αποτελεσματική διαχείριση των Μη Εξυπηρετούμενων Χορηγήσεων (ΜΕΧ).
- β.** Αναγνωρίζει τις δυσκολίες που έχει το σύνολο του Τραπεζικού Τομέα στην Κύπρο, σε σχέση με την αποτελεσματική διαχείριση των ΜΕΧ που αφορούν σε στεγαστικά δάνεια, ιδιαίτερα στον Οργανισμό, όπου το σύνολο των ΜΕΧ αφορούν σε στεγαστικά δάνεια για κύρια κατοικία, τα οποία χορηγήθηκαν κυρίως σε οικογένειες με χαμηλά εισοδήματα, στο πλαίσιο της ιδρυτικής αποστολής του Οργανισμού.
- γ.** Ο Οργανισμός αναπτύσσει ένα πλέγμα πολιτικών διαχείρισης των ΜΕΧ, σύμφωνα με τις συστάσεις της Εποπτικής Αρχής.

- δ.** Μέσα στο πλαίσιο της τεχνολογικής αναβάθμισης του Οργανισμού, εγκαθίσταται σύγχρονο σύστημα διαχείρισης δανείων, το οποίο θα ενισχύσει ουσιαστικά την πλήρη, τακτική και αποτελεσματική διαχείριση των ΜΕΧ, μέσα από την εγκαθίδρυση σειράς αυτοματοποιημένων διαδικασιών.
- ε.** Ο όγκος των ΜΕΧ αποτελείται από στεγαστικά δάνεια, που παραχωρήθηκαν μέχρι το 2013 και λαμβάνονται σειρά μέτρων για την αποτελεσματική διαχείρισή τους. Μετά την αποτυχία του Σχεδίου ΕΣΤΙΑ, επίκειται η εφαρμογή από τον Οργανισμό νέου Κρατικού Σχεδίου (ΟΙΚΙΑ), που καλύπτει ΜΕΧ γύρω στα €100 εκ. με κεφάλαια του Οργανισμού, τα οποία εξασφαλίζονται με κρατική γη (αφορά σε οικόπεδα που παραχωρήθηκαν από το Κράτος σε οικογένειες χαμηλών εισοδημάτων ή σε προσφυγικές οικογένειες στο πλαίσιο της κοινωνικής και περιφερειακής Πολιτικής του Κράτους), καθώς και €60 εκ. περίπου στεγαστικά δάνεια με κρατικά κεφάλαια (το Ενιαίο Στεγαστικό Σχέδιο του Υπουργείου Εσωτερικών και το Ειδικό Στεγαστικό Σχέδιο του Υπουργείου Οικονομικών).
- στ.** Ο Οργανισμός έχει προχωρήσει σε προκήρυξη διαγωνισμού για εξασφάλιση υπηρεσιών εξωτερικού συνεργάτη για τη διαχείριση μεγάλου μέρους των ΜΕΧ, με στόχο την ενεργοποίηση και των πιο επώδυνων εργαλείων της υποβοηθούμενης πώλησης, των εκποιήσεων και της ανταλλαγής χρέους με ακίνητα, για τα οποία ο Οργανισμός δεν έχει την τεχνογνωσία και το προσωπικό για να τα χρησιμοποιήσει. Ο εξωτερικός συνεργάτης αναμένεται να αναλάβει το έργο από τον Σεπτέμβριο του 2021.

4.3 Επικύρωση διορισμού Διευθυντή

Στη συνεδρία του ΔΟ, ημερ. 2.10.2019, τέθηκε θέμα μονιμοποίησης ενός εκ των διευθυντών του Οργανισμού (εφεξής καλούμενου «Διευθυντή»), αφού, όπως αναφερόταν σε σχετικό σημείωμα του ΓΔ, συμπληρώθηκε η διετής περίοδος δοκιμασίας του στις 10.9.2019. Στο ίδιο σημείωμα αναφερόταν ότι, λόγω μη ελέγχου της αναγνωρισμότητας των πτυχιακών τίτλων των υποψηφίων, κατά τη διαδικασία αξιολόγησης υποψηφίων, με τον διορισμό του Διευθυντή προέκυψε η ανάγκη για προσκόμιση βεβαίωσης αναγνώρισης του τίτλου πτυχίου που του απονεμήθηκε από ιδιωτικό κολλέγιο της Ελλάδας, από το αρμόδιο Συμβούλιο Αναγνώρισης Επαγγελματικών Προσόντων της Ελληνικής Δημοκρατίας. Σύμφωνα με τα πρακτικά, στην προαναφερόμενη συνεδρία του ΔΟ, τα πτυχία ελληνικών ιδιωτικών πανεπιστημίων δεν αναγνωρίζονται από την Ελληνική Κυβέρνηση. Στο υπό αναφορά σχετικό σημείωμά του, ο ΓΔ παρέθεσε στο ΔΟ δύο εισηγήσεις:

- α.** την άμεση μονιμοποίηση του Διευθυντή, με τον Οργανισμό να αναλαμβάνει την πλήρη ευθύνη του μη ελέγχου των τίτλων των υποψηφίων, ή
- β.** την παράταση της περιόδου δοκιμασίας του, σύμφωνα με τους Κανονισμούς προσωπικού, και τη μονιμοποίησή του αμέσως μετά την προσκόμιση βεβαίωσης ισοτιμίας του τίτλου.

Το ΔΟ, αποφάσισε τη μονιμοποίηση του Διευθυντή, λαμβάνοντας υπόψη τις θετικές αξιολογήσεις του στο διάστημα εργοδότησής του και το γεγονός ότι κατέχει τίτλο MBA, καθώς και Πιστοποιητικό Banking και συμφώνησε ότι, σε περίπτωση που προκύψει οποιοδήποτε πρόβλημα στο μέλλον, το ΔΟ ίσως κληθεί να ακυρώσει την απόφασή του.

Επιπλέον, αναφέρουμε ότι, με βάση την προκήρυξη που έγινε τον Δεκέμβριο του 2016, τα απαιτούμενα προσόντα ήταν η ιδιότητα μέλους αναγνωρισμένου σώματος επαγγελματιών λογιστών ή/και πανεπιστημιακό δίπλωμα ή τίτλος ή ισότιμο προσόν σε κατάλληλο θέμα. Επιπλέον, αναφερόταν ότι οι μεταπτυχιακές σπουδές θα θεωρούνται ως επιπρόσθετο προσόν. Επομένως, η κατοχή του τίτλου MBA, που επικαλέστηκε το ΔΟ, δεν μπορεί να θεωρηθεί ως ισότιμο με το πτυχίο, αφού κάτι τέτοιο δεν αναφερόταν στην προκήρυξη της θέσης και επιπλέον ο τίτλος MBA θεωρήθηκε ως επιπρόσθετο προσόν, οπότε δεν θα μπορούσε να προσμετρήσει δύο φορές.

Σχετικά με τη διαδικασία πρόσληψης, αναφέρουμε ότι η επιλογή έγινε με διενέργεια γραπτής εξέτασης και οι 13 επιτυχόντες υποψήφιοι κλήθηκαν σε προφορική συνέντευξη. Όσον αφορά στη γραπτή εξέταση, ο Διευθυντής είχε καταταγεί 11ος στη βαθμολογία και μετά την προφορική συνέντευξη και με βάση την πείρα και τα πτυχία του, κατετάγη δεύτερος.

Στη συνεδρία του ΔΟ, ημερ. 14.7.2017, αποφασίστηκε όπως προσφερθεί η θέση στον πρώτο στην κατάταξη υποψήφιο, ο οποίος όμως τελικά την απέρριψε και έτσι η θέση προσφέρθηκε στον δεύτερο στη σειρά, τον νυν Διευθυντή.

Παρατηρήσαμε ότι, τόσο σε αυτή την περίπτωση όσο και σε περιπτώσεις που αναφέρθηκαν στην παράγραφο 4.1.3, έγινε επιλογή ατόμων που δεν πληρούσαν τα κριτήρια της προκήρυξης. Η Υπηρεσία μας εξέφρασε την άποψη ότι τέτοιες πρακτικές καταπατούν τις αρχές της ισότητας και της δικαιοσύνης και είναι απαράδεκτο να ακολουθούνται από ένα νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου.

Συστάσεις:

- ♦ **Ο Οργανισμός να υιοθετήσει επίσημη διαδικασία για την πλήρωση των κενών θέσεων, βάσει της οποίας να ελέγχει, μεταξύ άλλων, την αναγνωρισιμότητα των πτυχίων των υποψηφίων, πριν την προσφορά θέσης. Σε περίπτωση που υπάρχει αμφιβολία για την αναγνωρισιμότητα ενός τίτλου, να είναι ευθύνη του υποψηφίου να προσκομίσει αναγνώριση του πτυχίου του από το Κυπριακό Συμβούλιο Αναγνώρισης Τίτλων Σπουδών (ΚΥΣΑΤΣ).**
- ♦ **Η Υπηρεσία μας εξέφρασε την άποψη ότι, κατά την εξέταση του θέματος της επικύρωσης του διορισμού του Διευθυντή, το ΔΟ θα έπρεπε να παρατείνει την περίοδο δοκιμασίας του Διευθυντή, μέχρι την εξέταση του πτυχίου του. Στην περίπτωση που το πτυχίο δεν τύγχανε αναγνώρισης, ο Οργανισμός θα έπρεπε να αποταθεί για νομική συμβουλή σχετικά με την πιθανή αποδέσμευση του Διευθυντή, δεδομένου του ότι ήταν σε γνώση του υποψηφίου ότι το πτυχίο του δεν ήταν αναγνωρισμένο.**
- ♦ **Για τον χειρισμό της συγκεκριμένης περίπτωσης να ληφθεί καθοδήγηση από τον νομικό σύμβουλο του Οργανισμού.**

Ο ΓΔ του Οργανισμού, μας πληροφόρησε ότι ο Οργανισμός έχει βελτιώσει σημαντικά την όλη διαδικασία προσλήψεων, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η πιστοποίηση των τίτλων σπουδών, σε σχέση με τις απαιτήσεις του Σχεδίου Υπηρεσίας και να αποφεύγονται ανάλογα λάθη που

δημιούργησαν εκ των υστέρων την ανάγκη λήψης από το ΔΟ δύσκολων αποφάσεων. Επιπρόσθετα, μας ενημέρωσε ότι θα ζητηθεί από τον Διευθυντή να προσκομίσει το σχετικό πιστοποιητικό αναγνώρισης από το ΚΥΣΑΤΣ.

Επισημαίνουμε ότι, μετά από τηλεφωνική επικοινωνία της Υπηρεσίας μας με το ΚΥΣΑΤΣ, πληροφορηθήκαμε ότι πτυχίο που δεν αναγνωρίζεται στην χώρα στην οποία εκδίδεται, δεν μπορεί να αναγνωριστεί ούτε από το ΚΥΣΑΤΣ και κατά συνέπεια ούτε και ο μεταπτυχιακός τίτλος σπουδών αναγνωρίζεται. Ως εκ τούτου, η πρόσληψη του Διευθυντή βασίζεται σε μη αναγνωρισμένο πτυχίο.

4.4 Λειτουργία Διοικητικού Οργάνου του Οργανισμού

Με βάση το άρθρο 6.(1) του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης (Τροποποιητικού) Νόμου του 2019 (Ν.113(Ι)/2019), ο οποίος δημοσιεύτηκε στις 24.7.2019, το Υπουργικό Συμβούλιο διορίζει ΔΟ του Οργανισμού, το οποίο απαρτίζεται από εννέα μέλη, εκ των οποίων τα δύο είναι εκτελεστικά και τα επτά μη εκτελεστικά και η πλειοψηφία των οποίων είναι ανεξάρτητα μέλη. Το άρθρο αυτό αντικατέστησε το άρθρο 6(1) του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου του 1980 (Ν.43/1980), με βάση το οποίο το Υπουργικό Συμβούλιο διόριζε ΔΟ του Οργανισμού, το οποίο απαρτιζόταν από επτά μέλη.

Σε σχέση με τη λειτουργία του ΔΟ του Οργανισμού, παρατηρήσαμε τα ακόλουθα:

- α. Απουσία μελών από τις συνεδριάσεις του Διοικητικού Οργάνου.** Παρατηρήσαμε ότι, τρία από τα εννέα μέλη του ΔΟ του Οργανισμού, απουσίαζαν συστηματικά από τις συνεδριάσεις του κατά το 2018. Συγκεκριμένα, το ένα εκ των μελών απουσίασε σε εννέα από τις 17 συνεδριάσεις, δεύτερο μέλος απουσίαζε σε 11 από αυτές και τρίτο μέλος απουσίαζε σε όλες, εκτός από τρεις. Το φαινόμενο της κατ' επανάληψη απουσίας μελών του ΔΟ από τις συνεδριάσεις του παρατηρήθηκε και κατά το 2017, από τα ίδια μέλη του ΔΟ, τα οποία απουσίαζαν για περισσότερο από δύο συνεχόμενες συνεδριάσεις ή 25% των ετήσιων συνεδριάσεων, κατά παράβαση των προνοιών της παραγράφου 7(2)(στ) της Οδηγίας περί Ρυθμίσεων Διακυβέρνησης και Διαχείρισης της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, σύμφωνα με την οποία τα μέλη του ΔΟ δεν δύναται να απουσιάζουν από τις συνεδριάσεις για περισσότερο από δύο συνεχόμενες συνεδριάσεις ή 25% των ετήσιων συνεδριάσεων. Αξίζει επίσης να σημειώσουμε ότι, για το χρονικό διάστημα, από τον διορισμό του ΔΟ στις 23.1.2019, μέχρι τον διορισμό των δύο εκτελεστικών μελών του ΔΟ στις 24.7.2019, στις συνεδρίες του ΔΟ παρευρίσκονταν λιγότερα των εννέα διορισθέντων μελών, αφού το ένα από τα μέλη του ΔΟ δεν υπέβαλε το ατομικό ερωτηματολόγιό του στην ΚΤΚ και αφού παρουσιάστηκε σε δύο συνεδρίες αποχώρησε, άλλο μέλος παρουσιάστηκε σε μία μόνο συνεδρία του ΔΟ και παραιτήθηκε, ενώ τρίτο μέλος παρουσιάστηκε σε τρεις μόνο συνεδρίες και παραιτήθηκε.
- β. Διεξαγωγή συνεδρίας του ΔΟ και λήψη αποφάσεων, χωρίς την απαιτούμενη απαρτία.** Παρατηρήσαμε ότι στις 20.2.2018 πραγματοποιήθηκε συνεδρία (ΔΣ/2018/03), χωρίς να υπάρχει η απαιτούμενη από το άρθρο 8(3) του Ν.43/1980, (όπως τροποποιήθηκε από τον περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης (Τροποποιητικό) Νόμο του 2017 (Ν.96(Ι)2017))

απαρτία για τη διεκπεραίωση οποιασδήποτε εργασίας, δηλαδή τέσσερα παρόντα μέλη επιπροσθέτως του προεδρεύοντος της συνεδριάσεως. Στα πρακτικά της συνεδρίας γίνεται αναφορά, από τον Πρόεδρο, στη μη ύπαρξη απαρτίας, ότι πρόκειται για έκτακτη συνάντηση για συζήτηση του θέματος της στρατηγικής δανειοδότησης, ότι θα υπάρξει και σχετική συζήτηση του θέματος σε νέα συνεδρία και οι όποιες προτάσεις υποβληθούν στην έκτακτη συνεδρία θα τεθούν ενώπιον του ΔΟ για λήψη των κατάλληλων αποφάσεων.

Σύσταση: Στο ΔΟ να διορίζονται άτομα που, πέραν της απαραίτητης γνώσης και εμπειρίας, μπορούν να διαθέτουν και τον απαραίτητο χρόνο για να ασχολούνται με τον Οργανισμό, να επιδεικνύουν τον απαραίτητο ζήλο και επαγγελματισμό που προστάζει η ανάληψη των καθηκόντων τους και σε περίπτωση που αδυνατούν να το πράξουν, να παραιτούνται. Η σύσταση του ΔΟ είναι ιδιαίτερα σημαντική, ειδικά σε ένα χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, το οποίο διανύει μια συνεχή πορεία αλλαγών και αυξημένων απαιτήσεων, σε ένα αβέβαιο οικονομικό περιβάλλον.

Ο ΓΔ του Οργανισμού, αναφορικά με την απουσία μελών από τις συνεδριάσεις του ΔΟ, μας πληροφόρησε ότι:

- ♦ Με στόχο τη συμμόρφωση με την παράγραφο 7(2)(στ) της Οδηγίας περί Ρυθμίσεων Διακυβέρνησης και Διαχείρισης της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ), η Πρόεδρος του ΔΟ παρακολουθεί την παρουσία του κάθε Μέλους, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η συμμόρφωση με την πρόνοια της Οδηγίας της ΚΤΚ και να διασφαλίζεται η υλοποίηση των ρυθμίσεων εσωτερικής διακυβέρνησης.
- ♦ Στο πλαίσιο συμμόρφωσης του Οργανισμού με τη σχετική Οδηγία, ο Γραμματέας του ΔΟ καταρτίζει Πίνακα με τις παρουσίες των Μελών του ΔΟ στις συνεδριάσεις του ΔΟ και των Επιτροπών του και τον υποβάλλει στο ΔΟ.
- ♦ Για το 2020, ο Πίνακας υποβλήθηκε στο πλαίσιο εξέτασης της Ετήσιας Έκθεσης Αξιολόγησης του ΔΟ και των Επιτροπών του, ενώ από την 1.1.2021 και μετέπειτα, ο Πίνακας θα υποβάλλεται στο ΔΟ από τον Γραμματέα σε τριμηνιαία βάση.

Επιπρόσθετα, σε σχέση με τη διεξαγωγή συνεδρίας του ΔΟ και λήψη αποφάσεων χωρίς την απαιτούμενη απαρτία, ο ΓΔ του Οργανισμού μάς πληροφόρησε ότι:

- ♦ Το ΔΟ, μέσω του Γραμματέα του, διασφαλίζει ότι όλες οι συναντήσεις του ΔΟ, τόσο οι τακτικές όσο και οι έκτακτες, θεωρούνται συνεδριάσεις του ΔΟ, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 7(2)(ε) της Οδηγίας περί Ρυθμίσεων Διακυβέρνησης και Διαχείρισης της ΚΤΚ, σε σχέση με τη διοργάνωση των συνεδριάσεων του ΔΟ και των Επιτροπών του. Στο πλαίσιο συμμόρφωσης με τη σχετική Οδηγία, ο Γραμματέας του ΔΟ ενημερώνει την Πρόεδρο σε περίπτωση που δεν υπάρχει η απαιτούμενη απαρτία.
- ♦ Οι αποφάσεις της συνάντησης που έγινε στις 20.2.2018 τέθηκαν υπόψη στα υπόλοιπα μέλη του ΔΟ στην επόμενη συνεδρία του ΔΟ, ημερ. 6.3.2018, για ενημέρωση και λήψη αποφάσεων. Ουσιαστικά, η συγκεκριμένη συνάντηση αποτελούσε εργαστήριο ανταλλαγής απόψεων μεταξύ μελών του ΔΟ και της Διεύθυνσης, για σκοπούς αναθεώρησης της

πολιτικής χορηγήσεων και θα ακολουθούσαν περαιτέρω συζητήσεις, τόσο σε υπηρεσιακό επίπεδο όσο και σε επίπεδο ΔΟ, για τη διαμόρφωση επίσημης πολιτικής.

- γ. **Συμμετοχή προσώπων, που διορίστηκαν από το Υπουργικό Συμβούλιο ως μέλη του ΔΟ, σε συνεδρίες του ΔΟ, χωρίς την εκ των προτέρων έγκριση της ΚΤΚ.** Παρατηρήσαμε ότι μέλος του ΔΟ, το οποίο διορίστηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο στις 18.7.2016, συμμετείχε σε συνεδρίες του ΔΟ μέχρι τις 17.1.2018, χωρίς την έγκριση της ΚΤΚ. Το μέλος παραιτήθηκε στις 13.2.2018, κατόπιν ενημέρωσης του Οργανισμού από την ΚΤΚ για τη μη καταλληλότητά του. Δεύτερο μέλος, το οποίο διορίστηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο στις 23.1.2019, συμμετείχε σε δύο συνεδρίες του ΔΟ, παρόλο ότι δεν είχε υποβάλει το Ατομικό Ερωτηματολόγιό του στην ΚΤΚ για αξιολόγηση.

Με βάση το άρθρο 6(12) του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου του 1980 (43/1980), όπως τροποποιήθηκε με τον περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης (Τροποποιητικό) Νόμο του 2019 (Ν.113(I)/2019), ο οποίος δημοσιεύτηκε στις 24.7.2019, πριν από τον διορισμό οποιωνδήποτε προσώπων ως μελών του ΔΟ ή οποιωνδήποτε κάτοχων καίριων θέσεων από το ΔΟ, υποβάλλεται στην ΚΤΚ το Ατομικό Ερωτηματολόγιο για σκοπούς αξιολόγησης της ικανότητας και καταλληλότητας αυτών, σύμφωνα με τις πρόνοιες της σχετικής Οδηγίας της ΚΤΚ. Η υποβολή του Ατομικού Ερωτηματολογίου προβλέπεται σε Οδηγία της ΚΤΚ για την αξιολόγηση της Ικανότητας και Καταλληλότητας Μελών Διοικητικού Οργάνου και Διευθυντών Αδειοδοτημένων Πιστωτικών Ιδρυμάτων του 2014. Συναφές είναι το άρθρο 18(1)(β) των περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμων του 1997 έως 2020, με βάση το οποίο απαγορεύεται σε οποιοδήποτε πρόσωπο να ενεργεί ως μέλος του ή να συμμετέχει με οποιοδήποτε τρόπο στις συνεδριάσεις Διοικητικού Οργάνου Αδειοδοτημένου Πιστωτικού Ιδρύματος που συστάθηκε στη Δημοκρατία, εάν δεν έχει λάβει εκ των προτέρων την έγκριση της ΚΤΚ.

Σύσταση: Η έγκριση της ΚΤΚ να λαμβάνεται πριν από τον τελικό διορισμό των μελών του ΔΟ από το Υπουργικό Συμβούλιο και την ανάληψη των καθηκόντων τους.

Ο ΓΔ του Οργανισμού, μας ανέφερε ότι ο Οργανισμός, προς πλήρη συμμόρφωση με το άρθρο 18(1)(β) των περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμων του 1997 έως 2019 και με το άρθρο 6(12) του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου του 1980, όπως έχει τροποποιηθεί, έχει υιοθετήσει πλέον τη σχετική πρόνοια και δεν επιτρέπει σε οποιοδήποτε πρόσωπο να ενεργεί ως Μέλος του ΔΟ ή να συμμετέχει, με οποιονδήποτε τρόπο, στις συνεδριάσεις του ΔΟ εάν δεν έχει λάβει εκ των προτέρων την έγκριση της ΚΤΚ.

Επιπρόσθετα, μας ενημέρωσε ότι, με στόχο τη διασφάλιση της τήρησης των προνοιών της σχετικής νομοθεσίας, η διαδικασία διορισμού νέων Μελών του ΔΟ περιλαμβάνει τα ακόλουθα στάδια:

- ♦ Λήψη επιστολής από τον Υπουργό Οικονομικών, στην οποία αναφέρεται η πρόθεση διορισμού νέου μέλους στο ΔΟ.

- ◆ Αξιολόγηση του υποψήφιου μέλους από την ΚΤΚ, στη βάση της περί της Αξιολόγησης της Καταλληλότητας των Μελών Διοικητικού Οργάνου και των Προσώπων που Κατέχουν Καίριες Θέσεις σε Αδειοδοτημένα Πιστωτικά Ιδρύματα Οδηγίας του 2020.
- ◆ Κοινοποίηση της έγκρισης της ΚΤΚ στον Υπουργό Οικονομικών.
- ◆ Διορισμός νέου Μέλους από το Υπουργικό Συμβούλιο.

Όπως μας έχει πληροφορήσει ο ΓΔ του Οργανισμού, η πιο πάνω διαδικασία έχει ήδη εφαρμοστεί κατά τον διορισμό νέου Μέλους του ΔΟ, που πραγματοποιήθηκε εντός του 2020 και αναμένεται να εφαρμοστεί και στην περίπτωση των νέων διορισμών που θα γίνουν τον Ιούλιο του 2021.

4.5 Πρακτικά συνεδριάσεων Διοικητικού Οργάνου

4.5.1 Τήρηση πρακτικών

Διαπιστώσαμε κενά και αδυναμίες στην τήρηση κατάλληλων πρακτικών συνεδριάσεων του ΔΟ και των Επιτροπών του, όπως αναφέρονται πιο κάτω:

- α. Δεν καταγράφεται αναλυτικά το περιεχόμενο των συζητήσεων που γίνονται στις Επιτροπές.
- β. Ενώ στα πρακτικά γίνεται αναφορά σε συνημμένα έγγραφα, αυτά δεν επισυνάπτονται.
- γ. Τα πρακτικά των συνεδριάσεων υπογράφονται μόνο από τον Πρόεδρο και τον Γραμματέα του ΔΟ και δεν υπογράφονται από τα υπόλοιπα μέλη του.
- δ. Δεν υπάρχουν μονογραφές ή υπογραφές σε όλες τις σελίδες των πρακτικών από τα μέλη του ΔΟ και των Επιτροπών του.
- ε. Τα πρακτικά δεν επικυρώνονται στην αμέσως επόμενη συνεδρία.

Σχετική αναφορά για το εν λόγω θέμα γίνεται, μεταξύ άλλων θεμάτων και σε εμπιστευτική επιστολή της ΚΤΚ, ημερ. 25.11.2019, με θέμα «Ευρήματα Επιτόπιου Ελέγχου».

Σημειώνουμε ότι, μετά τις συστάσεις της ΚΤΚ, ο Οργανισμός συμμορφώθηκε εν μέρει με τις παρατηρήσεις της, κάτι το οποίο διαπιστώσαμε στα τελευταία πρακτικά που μας δόθηκαν.

Σύσταση: Προς διασφάλιση της εγκυρότητας και πληρότητας των εν λόγω πρακτικών, εισηγηθήκαμε όπως το ΔΟ επιληφθεί των πιο κάτω:

- ◆ Τήρηση πρακτικών κάθε συνεδρίας με αύξοντα αριθμό σε όλες τις σελίδες τους, συμπεριλαμβανομένων όλων των επισυναπτόμενων, στα οποία γίνεται αναφορά, καθώς και υπογραφή/μονογραφή τους από όλα τα μέλη του ΔΟ.
- ◆ Οι σελίδες των πρακτικών κάθε επόμενης συνεδρίας να αριθμούνται σε συνέχεια της προηγούμενης συνεδρίας.
- ◆ Να αναγράφεται αναλυτικά το περιεχόμενο των συνεδριάσεων, συμπεριλαμβανομένων των απόψεων της πλειοψηφίας ή της μειοψηφίας, τα αποτελέσματα της ψηφοφορίας και οι τελικές αποφάσεις, όπου αυτά είναι σχετικά.
- ◆ Η έγκριση των πρακτικών να γίνεται στην επόμενη συνεδρίαση.

Ο ΓΔ του Οργανισμού, μας ενημέρωσε ότι ο Οργανισμός έχει λάβει σημαντικά μέτρα για την εξάλειψη των αδυναμιών που είχαν παρατηρηθεί, τα οποία, μεταξύ άλλων, περιλαμβάνουν:

- α. Αναλυτική καταγραφή της συζήτησης, του αποτελέσματος, της γνώμης του κάθε Μέλους (όπου έχει εκφραστεί) και τυχόν ανησυχιών που δεν έχουν επιλυθεί. Επιπρόσθετα, στις περιπτώσεις που στις συνεδρίες συμμετέχουν και άλλα πρόσωπα, καταγράφεται ο λόγος παρουσίας τους, καθώς και ο χρόνος έλευσης και αποχώρησής τους από τις συνεδρίες.
- β. Στα πρακτικά που κοινοποιούνται στην ΚΤΚ, επισυνάπτονται η ημερήσια διάταξη και όλα τα επισυνημμένα σε αυτή θέματα.
- γ. Τα πρακτικά των συνεδριάσεων, τόσο του ΔΟ όσο και των Επιτροπών του, υπογράφονται από όλα τα Μέλη του ΔΟ και των Επιτροπών του, έτσι ώστε να τεκμηριώνεται η έγκριση του περιεχομένου τους από όλα τα Μέλη του ΔΟ.
- δ. Εισαγωγή νέας διαδικασίας για την επιτάχυνση των διαδικασιών ετοιμασίας, έγκρισης και αποστολής των πρακτικών στην Εποπτική Αρχή.

4.6 Προσφορά ΟΧΣ 4/2019: Παροχή υπηρεσιών για την επικαιροποίηση των Εκθέσεων «Εσωτερική Διαδικασία Αξιολόγησης Κεφαλαιακής Επάρκειας» («ICAAP»), «Εσωτερική Διαδικασία Αξιολόγησης Επάρκειας Ρευστότητας» («ILAAP») και «Σχεδίου Ανάκαμψης» (Recovery Plan).

Ο Οργανισμός ζήτησε προσφορές, με τη μέθοδο της συνοπτικής διαδικασίας, προφανώς με βάση το άρθρο 90(β) του περί της Ρύθμισης των Διαδικασιών Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων και Συναφή Θέματα Νόμου (Ν73(I)/2016), χωρίς ωστόσο αυτό να αναφέρεται στα έγγραφα της προσφοράς, για αγορά συμβουλευτικών υπηρεσιών από εξωτερικούς συμβούλους, για την παροχή των υπηρεσιών που αναφέρονται πιο πάνω. Η πρόσκληση υποβολής προσφορών στάλθηκε με ηλεκτρονικό μήνυμα σε τέσσερις ελεγκτικούς οίκους στις 3.7.2019, με προθεσμία υποβολής μέχρι την 17.7.2019 και ώρα 12:00. Στις 17.7.2019 αποφασίστηκε παράταση της ημερομηνίας λήξης υποβολής προσφορών μέχρι τις 19.7.2019 και ενημερώθηκαν σχετικά οι ελεγκτικοί οίκοι.

Σε σχέση με τη διαδικασία ανάθεσης του διαγωνισμού, παρατηρήσαμε τα ακόλουθα:

- α. **Παράταση υποβολής προσφορών.** Δεν υπάρχει καταγεγραμμένη αιτιολόγηση για τον λόγο για τον οποίο δόθηκε παράταση στην καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών δύο ημερών. Οι τέσσερις προσφοροδότες στους οποίους είχε σταλεί η πρόσκληση για υποβολή προσφοράς, ενημερώθηκαν για την παράταση με ηλεκτρονικό μήνυμα, το οποίο στάλθηκε στις 17.7.2019 στις 10.54 π.μ., μία ώρα περίπου πριν από τη λήξη της αρχικής προθεσμίας υποβολής των προσφορών.
- β. **Άνοιγμα προσφορών.** Με βάση την παράγραφο 3.2. «Χρόνος και Τόπος Υποβολής των Προσφορών» του εγγράφου προκήρυξης της προσφοράς, οι ενδιαφερόμενοι θα έπρεπε να υποβάλουν την προσφορά τους σε κλειστό φάκελο. Παρατηρήσαμε ότι, κατά παράβαση των προνοιών των περί του Συντονισμού των Διαδικασιών Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων

Προμηθειών, Έργων και Υπηρεσιών (Οργανισμοί Δημοσίου Δικαίου και Κοινότητες) Κανονισμών του 2012 (Κ.Δ.Π.242/2012), δεν ετοιμάστηκε πρακτικό ανοίγματος, συνεπώς δεν μπορεί να βεβαιωθεί η ημερομηνία ανοίγματος, ο αριθμός προσφορών που υποβλήθηκαν, τα ποσά των προσφορών και τα πρόσωπα που τις άνοιξαν. Σύμφωνα με τον Κανονισμό 16(2) της Κ.Δ.Π.242/2012, εκτός εάν για ειδικούς και καθορισμένους λόγους, καθορίζεται διαφορετικά στα έγγραφα του διαγωνισμού, όταν απαιτείται η υποβολή προσφορών σε έντυπη μορφή, αυτές κατατίθενται σε κιβώτια προσφορών, τα οποία ασφαλιζονται με δύο κλειδαριές. Περαιτέρω, σύμφωνα με τον Κανονισμό 16(3) της Κ.Δ.Π. 242/2012, προσφορές σε έντυπη μορφή, που δεν κατατέθηκαν στο κιβώτιο προσφορών και περιέρχονται στην κατοχή της αναθέτουσας αρχής, πριν από την τελευταία ημερομηνία και ώρα υποβολής των προσφορών, δεν ανοίγονται, αλλά αφού αναγραφεί στον φάκελο η ημερομηνία παραλαβής και προσυπογραφούν από αρμόδιο λειτουργό, κατατίθενται κλειστές στο κατά περίπτωση κατάλληλο κιβώτιο προσφορών, προκειμένου να αποσφραγιστούν μαζί με άλλες προσφορές που κατατέθηκαν από τους ενδιαφερόμενους απευθείας στο κιβώτιο προσφορών. Επίσης, με βάση τον Κανονισμό 17(1) της Κ.Δ.Π. 242/2012, η διαδικασία του ανοίγματος των προσφορών αρχίζει, όπου είναι εφικτό, αμέσως μετά τη λήξη της προθεσμίας υποβολής τους. Οι προσφορές που ανοίγονται, αριθμούνται, μονογράφονται και καταχωρίζονται σε ειδικό έντυπο. Ωστόσο, παρατηρήσαμε ότι τα έγγραφα των προσφορών που υποβλήθηκαν στην Υπηρεσία μας για έλεγχο, δεν φέρουν ημερομηνία ανοίγματος, μονογραφή και αρίθμηση. Πέραν τούτου, παρατηρήσαμε ότι, παρόλο που οι υποψήφιοι είχαν ενημερωθεί με ηλεκτρονικό μήνυμα, ημερ. 23.7.2019, ότι το άνοιγμα των προσφορών θα γινόταν στις 13:00 μ.μ., εντούτοις, σύμφωνα με τα πρακτικά της Υπηρεσιακής Επιτροπής Προσφορών, ημερ. 23.7.2019, η συνεδρία έγινε στις 10:30 π.μ. και το θέμα της εν λόγω προσφοράς ήταν το πρώτο της σύσκεψης.

γ. Αξιολόγηση προσφορών. Σύμφωνα με τον Κανονισμό 19 της Κ.Δ.Π. 242/2012, η μελέτη και αξιολόγηση των προσφορών αρχίζει αμέσως μετά το άνοιγμά τους και ολοκληρώνεται, το συντομότερο δυνατόν, με την ετοιμασία έκθεσης αξιολόγησης ή πρακτικού ανάθεσης της σύμβασης. Στα πρακτικά της σύσκεψης της Υπηρεσιακής Επιτροπής προσφορών αρ. 12/2019, ημερ. 23.7.2019, κατά την οποία έγινε κατακύρωση της προσφοράς, δεν γίνεται καμιά αναφορά στο κατά πόσο οι προσφορές που υποβλήθηκαν πληρούσαν τους όρους των εγγράφων προκήρυξης, παρά μόνο αναφέρεται ότι η προσφορά κατακυρώθηκε σε συγκεκριμένη εταιρεία, λόγω χαμηλότερης τιμής. Στην παράγραφο 4 «Ανάθεση Σύμβασης» του εγγράφου προκήρυξης, αναφέρεται ότι «η Σύμβαση θα ανατεθεί στον προσφοροδότη, η προσφορά του οποίου πληροί τους Όρους και Απαιτήσεις αυτής της πρόσκλησης και θα έχει αναδειχθεί αυτή με την ψηλότερη τελική κατάταξη (στάθμιση ποιότητας υπηρεσιών και οικονομικής αξιολόγησης). Σημειώνουμε ότι το τεχνικό μέρος λαμβάνει βαρύτητα 60% και το οικονομικό μέρος 40%. Η αξιολόγηση του Τεχνικού Μέρους αφορά στα ακόλουθα:

- (i) Η διαδικασία και μεθοδολογία (βαρύτητα 30%).
- (ii) Η εμπειρία του προσφοροδότη σε παρόμοια έργα (βαρύτητα 40%).
- (iii) Τα βιογραφικά σημειώματα της ομάδας του προσφοροδότη (βαρύτητα 30%)».

Ωστόσο, στα πρακτικά της Υπηρεσιακής Επιτροπής προσφορών δεν γίνεται οποιαδήποτε αναφορά στο «Τεχνικό Μέρος» και εξάγεται το συμπέρασμα ότι η απόφαση της Υπηρεσιακής Επιτροπής βασίστηκε αποκλειστικά στην τιμή. Επίσης, δεν καθορίστηκαν στο έγγραφο προκήρυξης αναλυτικά κριτήρια, όσον αφορά στη διαδικασία και μεθοδολογία, στην εμπειρία του προσφοροδότη και τα προσόντα της ομάδας του προσφοροδότη, στη βάση των οποίων θα έπρεπε να γίνει η αξιολόγηση του «Τεχνικού Μέρους», εφόσον είχε καθοριστεί κριτήριο ανάθεσης η υψηλότερη τελική κατάταξη, στη βάση στάθμισης της ποιότητας υπηρεσιών και της οικονομικής αξιολόγησης.

- δ. Κατακύρωση προσφοράς λόγω χαμηλότερης τιμής.** Με βάση τα πρακτικά της Υπηρεσιακής Επιτροπής Προσφορών αρ. 12/2019, ημερ. 23.7.2019, η προσφορά κατακυρώθηκε σε συγκεκριμένο ελεγκτικό οίκο για το ποσό των €14.950 συν ΦΠΑ, λόγω χαμηλότερης τιμής. Σημειώνουμε ότι το αρχικό ποσό της προσφοράς του επιτυχόντα προσφοροδότη ήταν €20.000, στο οποίο παραχωρήθηκε ποσοστό έκπτωσης 25% (€5.000), με την τελική τιμή να ανέρχεται στις €15.000. Ωστόσο, στο έντυπο προσφοράς αναγράφηκε το ποσό των €14.950, αντί των €15.000, ποσό που κατέστησε την προσφορά ως χαμηλότερη, κατά €50, από την αμέσως επόμενη, η οποία ήταν €15.000.
- ε. Περίοδος υλοποίησης προσφοράς και υπογραφή σύμβασης.** Παρατηρήσαμε ότι, στο έγγραφο προκήρυξης του διαγωνισμού, δεν γίνεται αναφορά στην περίοδο υλοποίησης της προσφοράς. Στην προσφορά που κατακυρώθηκε αναφέρεται περίοδος υλοποίησης 14 εβδομάδων, η οποία ωστόσο χαρακτηρίζεται ως ενδεικτική, καθώς και ότι η ημερομηνία έναρξης και η ημερομηνία ολοκλήρωσης της σύμβασης θα συμφωνηθούν από κοινού με την αναθέτουσα αρχή. Η αποδοχή της σύμβασης από τον Οργανισμό υπογράφηκε στις 9.10.2019, μετά την πάροδο δύομιση μηνών από την ημερομηνία κατακύρωσης της προσφοράς.
- στ. Τήρηση εγγράφων προσφοράς.** Παρατηρήσαμε ότι δεν τηρήθηκε φάκελος, ο οποίος να περιλαμβάνει όλα τα έγγραφα που αφορούσαν στη διεξαγωγή της διαδικασίας, από την προκήρυξη του διαγωνισμού μέχρι την ανάθεσή του στον επιτυχόντα προσφοροδότη, με αποτέλεσμα να μην τεκμηριώνονται επαρκώς οι ενέργειες του Οργανισμού, ως αναθέτουσας αρχής.

Σύσταση: Ο Οργανισμός να εφαρμόζει τους Κανονισμούς που διέπουν τις διαδικασίες σύναψης δημοσίων συμβάσεων, οι οποίοι στοχεύουν στη διασφάλιση των αρχών της διαφάνειας και της ίσης μεταχείρισης των οικονομικών φορέων με τους οποίους θα δύναται να συνάψει συμβάσεις.

Ο ΓΔ του Οργανισμού, μας ενημέρωσε ότι, ο Οργανισμός έχει αναθέσει στους νομικούς συμβούλους του τη συγγραφή νέων Κανονισμών Προσφορών, οι οποίοι, αφού προωθηθούν στη Βουλή των Αντιπροσώπων και λάβουν μορφή Κανονιστικής Διοικητικής Πράξης, θα αντικαταστήσουν τους υφιστάμενους απηρχαιωμένους Κανονισμούς.

Επιπρόσθετα, ο ΓΔ του Οργανισμού μάς πληροφόρησε ότι, ο Οργανισμός, στο πλαίσιο υλοποίησης του έργου της Οργανωτικής Αναδιάρθρωσης και Καταγραφής Διαδικασιών που

βρίσκεται σε εξέλιξη, θα προχωρήσει σε αναλυτική καταγραφή των διαδικασιών των προσφορών, οι οποίες θα αντικατοπτρίζουν τις πρόνοιες των Κανονισμών Προσφορών, καθώς και της Πολιτικής Προσφορών του Οργανισμού και ταυτόχρονα, θα διερευνηθεί η αξιοποίηση της τεχνολογίας για τη δημιουργία ηλεκτρονικού φακέλου, για σκοπούς τεκμηρίωσης των ενεργειών του Οργανισμού.

4.7 Διεκπεραίωση πληρωμών σε αναδόχους προσφορών

Παρατηρήσαμε ότι τα τιμολόγια που εκδίδονται από τους ανάδοχους προσφορών φέρουν την υπογραφή Λειτουργού των Διοικητικών Υπηρεσιών, η οποία βεβαιώνει ότι το ποσό του τιμολογίου είναι σύμφωνο με την κατακύρωση από την Υπηρεσιακή Επιτροπή Προσφορών. Ωστόσο, δεν υπάρχει οποιαδήποτε γραπτή ένδειξη που να βεβαιώνει την ικανοποιητική διεκπεραίωση των εργασιών που αναφέρονται στα τιμολόγια.

Σύσταση: Τα τιμολόγια να ελέγχονται από τον λειτουργό συντονιστή της σύμβασης/ παραλήπτη των παραδοτέων, ο οποίος να υπογράφει στο τιμολόγιο για επιβεβαίωση ικανοποιητικής εκτέλεσης της εργασίας, σύμφωνα με τους όρους του συμβολαίου και της προσφοράς. Ακολούθως, να υπογράφονται για εξουσιοδότηση δαπάνης από τον ελέγχοντα λειτουργό, με τη χρήση τυποποιημένης σφραγίδας, καθώς και σφραγίδας με την ένδειξη «Πληρώθηκε».

Ο ΓΔ του Οργανισμού, μας πληροφόρησε ότι έχει υιοθετηθεί η πρακτική τα τιμολόγια να εγκρίνονται από τους συντονιστές των συμβάσεων, καθώς και ότι θα ληφθούν μέτρα για ενίσχυση της τεκμηρίωσης σε ότι αφορά στην ικανοποιητική εκτέλεση των έργων, σύμφωνα με τη σύσταση της Υπηρεσίας μας.

4.8 Συνεργασία με τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών

4.8.1 Συμφωνίες που έχει συνάψει ο Οργανισμός με τον ΚΦΙΚΒ.

Κατά τη διάρκεια του ελέγχου, βρίσκονταν σε ισχύ οι ακόλουθες δύο συμφωνίες μεταξύ του Οργανισμού και του ΚΦΙΚΒ:

α. Συμφωνία χορήγησης δανείων με κεφάλαια του Οργανισμού και εγγύηση του ΚΦΙΚΒ, η οποία υπογράφηκε στις 24.5.1996 και προέβλεπε τη δανειοδότηση, κατά Νόμο δικαιούχων προσώπων που εισηγείται ο ΚΦΙΚΒ, με κεφάλαια του Οργανισμού, υπό τον όρο ότι ο ΚΦΙΚΒ θα εγγυάται την αποπληρωμή των δανείων, και

β. συμφωνία διαχείρισης δανείων με κεφάλαια του ΚΦΙΚΒ, η οποία υπογράφηκε στις 24.5.1996 και προέβλεπε τη διάθεση, προς τον Οργανισμό, κεφαλαίων, από τον ΚΦΙΚΒ, για την έκδοση δανείων σε δικαιούχους. Στις 18.2.1999 υπογράφηκε συμπληρωματική συμφωνία, η οποία αντικατέστησε την παράγραφο 3 της αρχικής, που αφορούσε στους σκοπούς για τους οποίους θα παραχωρούσε τα δάνεια ο Οργανισμός, οι οποίοι, με βάση τη νέα παράγραφο 3, προνοούνται στους εκάστοτε ισχύοντες περί Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Σχέδιο Αποκατάστασης Προπολεμικής Φερεγγυότητας) Κανονισμούς του Σχεδίου Αποκατάστασης Προπολεμικής Φερεγγυότητας Ιδιοκτητών Κατεχόμενης ή Απροσπέλαστης Ακίνητης Ιδιοκτησίας.

Σημειώνουμε ότι, με βάση απόφαση του ΔΟ, ημερ. 26.9.2017, ο Οργανισμός ζήτησε την αξιολόγηση των όρων των πιο πάνω Συμφωνιών από τους νομικούς του συμβούλους, οι οποίοι διαπίστωσαν αριθμό κινδύνων στους οποίους είναι εκτεθειμένος ο Οργανισμός.

Συγκεκριμένα, σε σχέση με τη συμφωνία που προβλέπει τη χορήγηση δανείων με κεφάλαια του Οργανισμού, δεν διασφαλίζεται ότι ο ΚΦΙΚΒ θα παρέχει ανέκκλητη και ανεπηρέαστη εγγύηση προς τον Οργανισμό για την αποπληρωμή του χορηγούμενου δανείου και ότι η ευθύνη του θα είναι αλληλέγγυα ή και κεχωρισμένη με το πρόσωπο υπέρ του οποίου συγκατατέθηκε για τη χορήγηση του δανείου. Αναλυτικά αναφέρουμε τα ακόλουθα:

- ♦ Στην παράγραφο 18 της συμφωνίας αναφέρεται ότι ο ΚΦΙΚΒ αναλαμβάνει να καταβάλει προς τον Οργανισμό κάθε ποσό δανείου που θα παραμείνει οφειλόμενο, ληξιπρόθεσμο και πληρωτέο από τον πρωτοφειλέτη μετά των τόκων, των δικηγορικών και άλλων συναφών εξόδων, αφού ο Οργανισμός θα έχει λάβει συγκεκριμένα νομικά και άλλα συναφή μέτρα. Σύμφωνα με τους νομικούς συμβούλους, η αναφορά σε συναφή μέτρα είναι γενική και αόριστη. Επίσης, η ευθύνη του ΚΦΙΚΒ να αποπληρώσει το χρέος δεν καλύπτει περιπτώσεις που μπορεί να ανακύψουν, όπως στην περίπτωση που ο χρεώστης απεβίωσε ή δεν εντοπίζεται και δεν διευκρινίζεται τι θα γίνει στην περίπτωση που ο ΚΦΙΚΒ αρνηθεί, για οποιονδήποτε λόγο να καταβάλει την εγγύηση.
- ♦ Δεν υπάρχει όρος που να διασφαλίζει ότι η εγγύηση του ΚΦΙΚΒ είναι ανέκκλητη και ότι δεν επηρεάζεται από τις λοιπές εξασφαλίσεις που θα λάβει ο Οργανισμός, σε σχέση με κάθε δάνειο.
- ♦ Δεν υπάρχει όρος που να διασφαλίζει ότι η ευθύνη του ΚΦΙΚΒ είναι αλληλέγγυα ή/και κεχωρισμένη, με την ευθύνη του προσώπου που θα λάβει το αιτούμενο δάνειο.
- ♦ Δεν προσδιορίζεται ποιες θα είναι οι συνέπειες για τον Οργανισμό, στην περίπτωση που δεν υπάρξει συμμόρφωση με τους συγκεκριμένους όρους 6 και 12 της συμφωνίας, εκ μέρους των δανειοληπτών.

Σε σχέση με τη συμφωνία διαχείρισης δανείων που χορηγούνται με κεφάλαια του ΚΦΙΚΒ, οι νομικοί σύμβουλοι του Οργανισμού σημειώνουν ότι η παραχώρηση των δανείων, χωρίς προσυμβατική ενημέρωση των δανειοληπτών από τον Οργανισμό και κυρίως χωρίς αξιολόγηση του αιτήματος δανειοδότησης, όσον αφορά στην πιστοληπτική ικανότητα του αιτητή από τον Οργανισμό, καθώς και η δυνατότητα του ΚΦΙΚΒ να εμποδίζει τον Οργανισμό να λαμβάνει νομικά μέτρα εναντίον του δανειολήπτη και των εγγυητών του, ενδέχεται να δημιουργήσουν νομικά εμπόδια στον Οργανισμό στην ανάκτηση των οφειλών. Στο πλαίσιο αξιολόγησης των συμβάσεων αναφέρθηκαν επίσης τα ακόλουθα:

- ♦ Η μη υπογραφή Τροποποιητικής Συμφωνίας για τις ρυθμίσεις των δανείων και η μη έγγραφη αποδοχή της από τους εγγυητές.
- ♦ Η μη πλήρης συμμόρφωση του Οργανισμού με τον Κώδικα Συμπεριφοράς της ΚΤΚ, σε σχέση με τη διαχείριση των δανείων σε καθυστέρηση. Ο Κώδικας Συμπεριφοράς της ΚΤΚ θέτει το πλαίσιο που πρέπει να εφαρμόζουν τα πιστωτικά ιδρύματα κατά τον χειρισμό επιλέξιμων

δανειοληπτών, των οποίων τα δάνεια παρουσιάζουν καθυστερήσεις. Μεταξύ άλλων προβλέπει την ενημέρωση του δανειολήπτη και τυχόν εγγυητών του μέσω επιστολής, σε περίπτωση που το δάνειο παρουσιάσει καθυστερήσεις που παραμένουν για διάρκεια 31 ημερών. Σύμφωνα με σημείωμα του ΓΔ προς το ΔΟ, ημερ. 18.9.2017, στην περίπτωση δανείων που παραχωρήθηκαν με κεφάλαια του ΚΦΙΚΒ, αποστέλλονται επιστολές στους δανειολήπτες, σύμφωνα με τον κώδικα της ΚΤΚ, μόνο αφού ο ΚΦΙΚΒ εξαντλήσει όλες τις προσπάθειές του για ρύθμιση και διαβιβάσει στον Οργανισμό σχετική επιστολή για λήψη νομικών μέτρων ανάκτησης του χρέους.

- ♦ Η μη συμπερίληψη, στο έγγραφο δανειοδότησης, όρου που να υποχρεώνει τον δανειολήπτη να αξιοποιεί το δάνειο για τον σκοπό που του παραχωρείται και σε περίπτωση παραβίασης του όρου αυτού, ο Οργανισμός να έχει το δικαίωμα να απαιτήσει την άμεση εξόφληση του δανείου. Ο όρος αυτός θα έπρεπε να είχε περιληφθεί με βάση το άρθρο 15(α) της Συμφωνίας μεταξύ Οργανισμού και ΚΦΙΚΒ.

Ο Οργανισμός, με επιστολή του ΓΔ, ημερ. 4.1.2018, προς την Αναπληρώτρια Διευθύντρια του ΚΦΙΚΒ, έθεσε θέμα ετοιμασίας Τροποποιητικών Συμβάσεων για κάλυψη των κενών των υφιστάμενων ή συνομολόγησης νέων Συμβάσεων, που να καλύπτουν πλήρως και περιεκτικά τη συνεργασία των δύο Οργανισμών, στη βάση της γνωμάτευσης που λήφθηκε από τους νομικούς συμβούλους του Οργανισμού. Στις 28.3.2019, ο Οργανισμός απέστειλε προσχέδια Τροποποιητικών Συμφωνιών για μελέτη από τον ΚΦΙΚΒ και διευθέτηση συνάντησης προς συζήτησή τους. Η Διευθύντρια του ΚΦΙΚΒ, με επιστολή της, ημερ. 15.11.2019, ενημέρωσε ότι, το Διοικητικό Συμβούλιο του ΚΦΙΚΒ, αφού μελέτησε το περιεχόμενο του προσχεδίου της Τροποποιητικής Συμφωνίας, που αφορά στα δάνεια τα οποία παραχωρούνται με κεφάλαια του ΚΦΙΚΒ, αποφάσισε ότι το προσχέδιο δεν μπορεί να γίνει αποδεκτό, ότι είναι εκτός του πλαισίου των αρμοδιοτήτων του Οργανισμού και ως εκ τούτου δεν είναι προς συζήτηση. Ως προς το περιεχόμενο της Τροποποιητικής Συμφωνίας, που αφορά στα δάνεια τα οποία παραχωρούνται με κεφάλαια του Οργανισμού, ενημέρωσε ότι θα πρέπει να μελετηθεί, μαζί με το Γενικό Λογιστήριο της Δημοκρατίας, το οποίο χειρίζεται τα θέματα των εγγυήσεων. Μέχρι την ημερομηνία ολοκλήρωσης του ελέγχου δεν είχε γίνει επικαιροποίηση/τροποποίηση των Συμφωνιών.

Ο ΓΔ του Οργανισμού, μας πληροφόρησε ότι, οι προσπάθειες για επικαιροποίηση των Συμφωνιών συνεργασίας του ΚΦΙΚΒ με τον Οργανισμό, συνεχίζονται και είναι στις προθέσεις του να ανακινήσει εκ νέου το θέμα, παρόλο που παραμένουν σημαντικές διαφορές.

Επίσης, ο ΓΔ μάς πληροφόρησε ότι ο Οργανισμός έχει εισηγηθεί όπως ο ίδιος αναλάβει, ως εμπιστευματοδόχος, την πλήρη διαχείριση των δανείων αυτών, κατ' ανάλογο τρόπο που εφαρμόστηκε στο παρελθόν για το Ειδικό Στεγαστικό Σχέδιο του Υπουργείου Οικονομικών.

4.8.2 Μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις και Σχέδιο διαχείρισης τερματισμένων/ληγμένων/μη εξυπηρετούμενων δανείων που παραχωρήθηκαν μετά από έγκριση του ΚΦΙΚΒ

Σύμφωνα με στοιχεία του Οργανισμού, οι καθυστερήσεις σε δάνεια που παραχωρήθηκαν με κεφάλαια του ΚΦΙΚΒ ανέρχονταν στις 31.12.2019 σε €38,54 εκ. ή ποσοστό 27,16% επί του συνολικού υπολοίπου των δανείων με καθυστερήσεις, σε σύγκριση με €34,77 εκ. ή ποσοστό 24,85% επί του συνολικού υπολοίπου των δανείων με καθυστερήσεις στις 31.12.2018. Οι

καθυστερήσεις σε δάνεια που παραχωρήθηκαν με κεφάλαια του Οργανισμού ανέρχονταν, στις 31.12.2019, σε €9,04 εκ. ή ποσοστό 73,72% επί του συνολικού υπολοίπου των δανείων με καθυστερήσεις, σε σύγκριση με €8 εκ. ή ποσοστό 71,68% επί του συνολικού υπολοίπου των δανείων με καθυστερήσεις στις 31.12.2018.

Το Υπουργικό Συμβούλιο, σε μία πρόσφατη προσπάθεια χειρισμού των καθυστερήσεων, αποφάσισε, στις 6.11.2019, να εγκρίνει το Σχέδιο διαχείρισης τερματισμένων/ληγμένων/μη εξυπηρετούμενων δανείων που παραχωρήθηκαν μετά από έγκριση του ΚΦΙΚΒ και να εξουσιοδοτήσει τον Υπουργό Οικονομικών να εξεύρει και διαθέσει τις ανάλογες πιστώσεις, για κάλυψη του κόστους υλοποίησής του.

Το Σχέδιο αφορά σε δάνεια που παραχωρήθηκαν, είτε με εγγύηση, είτε με κεφάλαια του ΚΦΙΚΒ και παρουσίαζαν καθυστερήσεις πέραν των 90 ημερών κατά την 31.12.2018.

Με το Σχέδιο δίδεται η ευχέρεια στους πρωτοφειλέτες των δανείων αυτών να προχωρήσουν σε διευθέτηση των υπολοίπων των δανείων (α) με αναδιάρθρωση του εναπομένου κεφαλαίου του δανείου και ευκολίες αποπληρωμής (προβλέπεται διαγραφή του συνόλου των τόκων ή/και εξόδων που χρεώθηκαν και απαλλαγή των εγγυητών από τις συμβάσεις των αναδιαρθρωμένων δανείων υπό προϋποθέσεις) ή (β) με πλήρη και άμεση αποπληρωμή του εναπομένου κεφαλαίου και διαγραφή όλων των τόκων/εξόδων. Αξίζει να σημειωθεί ότι, με βάση το Σχέδιο, το ποσό των διαγραφέντων τόκων στην περίπτωση (β), θα καταβάλλεται στο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα από τον ΚΦΙΚΒ ή/και την Κυβέρνηση, ανάλογα με την περίπτωση.

Το Σχέδιο αναφέρεται και στις περιπτώσεις όπου οι δανειολήπτες δεν επιλέγουν ρύθμιση των δανείων τους με τις δύο πιο πάνω επιλογές και έχουν ήδη εκδοθεί δικαστικές ή/και διαιτητικές Αποφάσεις ή/και τροχοδρομούμενες διαδικασίες εκποίησης ακινήτων ή/και άλλων εμπράγματων εξασφαλίσεων, όπου θα πρέπει να επισπεύδονται οι διαδικασίες εκτέλεσης της Απόφασης των Δικαστηρίων. Στις περιπτώσεις μη εξυπηρετούμενων δανείων, για τα οποία δεν έχουν προωθηθεί δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες και οι δανειολήπτες δεν ενδιαφέρονται για διευθέτηση των οφειλών τους με τις δύο πιο πάνω επιλογές και ούτε ενδιαφέρονται για συζήτηση με το χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, σχετικά με τρόπους διευθέτησής τους, θα ακολουθείται ο Κώδικας της ΚΤΚ για τη διαχείριση των καθυστερημένων δανείων.

Όσον αφορά στα δάνεια για τα οποία, μετά από οικονομική αξιολόγηση των πρωτοφειλετών και των εγγυητών, προκύπτει ότι δεν μπορούν να αποπληρωθούν με κανένα τρόπο (ανεξαρτήτως της κατάστασής τους, τερματισμένα/ληγμένα/με ή χωρίς δικαστικές αποφάσεις) και παραχωρήθηκαν με κεφάλαια του ΚΦΙΚΒ, θα καλείται ο εγγυητής για πληρωμή ή θα ενημερώνεται ο ΚΦΙΚΒ και η Κυβέρνηση.

Σύσταση: Ο Οργανισμός να εφαρμόσει σύστημα αποτελεσματικότερης παρακολούθησης των καθυστερήσεων και των αναδιαρθρώσεων, αφού η όποια ανεπάρκεια στη διαχείριση των καθυστερήσεων αποβαίνει εις βάρος του Οργανισμού και στη συγκεκριμένη περίπτωση και εις βάρος του Κράτους.

Ο ΓΔ του Οργανισμού, μας ενημέρωσε ότι το Σχέδιο βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη μετά και την επέκτασή του μέχρι τις 30.6.2021 και τη διεύρυνση των κριτηρίων, σε σχέση με τους επιλέξιμους δανειολήπτες.

Επιπρόσθετα, ο ΓΔ του Οργανισμού μάς ενημέρωσε ότι, με βάση νέες διευθετήσεις που έχουν συμφωνηθεί με τον ΚΦΙΚΒ, ο Οργανισμός θα εφαρμόζει κανονικά τον Κώδικα της ΚΤΚ και στα δάνεια με κεφάλαια του ΚΦΙΚΒ, κατ' ανάλογο τρόπο που τον εφαρμόζει και για τα δάνεια με τα δικά του κεφάλαια. Ανέφερε επίσης ότι, οι μόνες εξαιρέσεις όπου δεν θα εφαρμοστούν, αφορούν στις νομικές διαδικασίες, όπου θα πρέπει να εξασφαλίζεται η έγκριση του ΚΦΙΚΒ για να λαμβάνει νομικά μέτρα ο Οργανισμός, καθώς και οι αποφάσεις για ρυθμίσεις δανείων θα λαμβάνονται από τον ΚΦΙΚΒ και όχι από τον Οργανισμό.

4.8.3 Απαίτηση εξόφλησης δανείων που καλύπτονται από εγγύηση του ΚΦΙΚΒ

Ο ΓΔ του Οργανισμού, με επιστολή του, ημερ. 2.1.2019, προς την Αναπληρώτρια Διευθύντρια του ΚΦΙΚΒ, ζήτησε την εξόφληση 11 στεγαστικών δανείων συνολικού υπολοίπου €1.360.565,42 κατά την 31.12.2018 και έξι επαγγελματικών δανείων συνολικού υπολοίπου €703.178,96, κατά την ίδια ημερομηνία, τα οποία χρηματοδοτήθηκαν με κεφάλαια του Οργανισμού και για τα οποία ο Οργανισμός έχει εξαντλήσει όλα τα μέτρα για ανάκτηση του χρέους, χωρίς αποτέλεσμα. Η Αναπληρώτρια Διευθύντρια του ΚΦΙΚΒ, σε απαντητική επιστολή της, ημερ. 18.2.2019, αναφέρει ότι το αίτημα παραπέμφθηκε στο Υπουργείο Οικονομικών για περαιτέρω χειρισμό.

Ο ΓΔ του Οργανισμού, μας ενημέρωσε ότι δεν υπήρξε οποιαδήποτε ανταπόκριση από τον ΚΦΙΚΒ ή/και από το Υπουργείο Οικονομικών για το θέμα. Ανέφερε ότι με την ολοκλήρωση του Σχεδίου διαχείρισης τερματισμένων/ληγμένων/μη εξυπηρετούμενων δανείων που παραχωρήθηκαν μετά από έγκριση του ΚΦΙΚΒ, που βρίσκεται σε εξέλιξη, το θέμα θα εξεταστεί εκ νέου.

4.9 Επιτόπια Επιθεώρηση από την ΚΤΚ

Η ΚΤΚ, ασκώντας τις εξουσίες που της παρέχονται δυνάμει του άρθρου 26 των περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμων του 1997 έως 2020, προχώρησε κατά την περίοδο Απριλίου-Ιουνίου 2018 σε επιτόπια επιθεώρηση του Οργανισμού, τα ευρήματα της οποίας γνωστοποίησε στον Οργανισμό με εμπιστευτική Έκθεσή της, ημερ. 25.11.2019.

Τα ευρήματα του επιτόπιου ελέγχου, καταγράφονται αναλυτικά στην Έκθεση της ΚΤΚ, τα οποία δεν αναφέρουμε, εφόσον η σχετική Έκθεση έχει χαρακτηριστεί από την ΚΤΚ ως εμπιστευτική.

Όπως ενημερωθήκαμε, ο Οργανισμός, με επιστολή του, ημερ. 11.2.2020, έχει ήδη υποβάλει τα σχόλιά του στην ΚΤΚ, σε σχέση με τα ευρήματα του επιτόπιου ελέγχου, τα απαιτούμενα μέτρα και τις ενέργειες που προτίθεται να λάβει για όσα θέματα εξακολουθούν να παραμένουν σε εκκρεμότητα, καθώς και τα χρονοδιαγράμματα υλοποίησής τους.

Σύσταση: Ο Οργανισμός να λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα και ενέργειες για την εξάλειψη των αδυναμιών που έχουν διαπιστωθεί, ώστε να υπάρξει πλήρης συμμόρφωση με τις οδηγίες της ΚΤΚ.

Ο ΓΔ του Οργανισμού, μας διαβεβαίωσε ότι καταβάλλονται συνεχείς προσπάθειες για πλήρη συμμόρφωση του Οργανισμού με όλες τις απαιτήσεις της Εποπτικής Αρχής. Επιπλέον, μας

πληροφόρησε ότι έχει καταρτιστεί Σχέδιο Δράσης, το οποίο παρακολουθείται σε τριμηνιαία βάση και ενημερώνεται ανάλογα η Εποπτική Αρχή, σε σχέση με την πρόοδο υλοποίησης των συστάσεών της.

4.10 Επιβολή προστίμου από την Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή

Σε σχέση με τις διαφημίσεις (τηλεοπτικών, ραδιοφωνικών, έντυπων, διαδικτυακών και διαφημιστικών πινακίδων) που χρησιμοποίησε ο Οργανισμός, για σκοπούς προώθησης των πιστώσεων που παρείχε σε καταναλωτές, η Υπηρεσία Προστασίας Καταναλωτή (ΥΠΚ), με Απόφασή της, ημερ. 31.3.2021, επέβαλε στον Οργανισμό διοικητικό πρόστιμο ύψους €20.000, για παράλειψη συμμόρφωσης με τις διατάξεις των υποπαραγράφων (ε), (στ), (η) και (θ) της παραγράφου 5 της Κ.Δ.Π. 138/2018 και της υποπαραγράφου (β) της παραγράφου 5 της Κ.Δ.Π. 139/2018, οι οποίες, όπως αναφέρεται στην Απόφαση, αποτελούν απαγορευτικές/ προστατευτικές διατάξεις του περί των Συμβάσεων Πίστωσης για Καταναλωτές σε σχέση με Ακίνητα που Προορίζονται για Κατοικία Νόμου του 2017 (Ν.41(Ι)/2017), καθώς και με το άρθρο 11 του Νόμου.

Ο ΓΔ του Οργανισμού, μας ενημέρωσε ότι:

- α.** Έχει σταματήσει τη διαφημιστική προβολή του Οργανισμού, σε ότι αφορά σε τηλεοπτικές και ραδιοφωνικές διαφημίσεις και έχει αναθέσει στους νομικούς συμβούλους του Οργανισμού την αξιολόγηση του συνόλου των διαφημιστικών προβολών του ή και άλλων αναρτήσεων που σχετίζονται με τις υποδείξεις της ΥΠΚ,
- β.** τα αποτελέσματα του νομικού ελέγχου έχουν διαβιβαστεί στους διαφημιστές του Οργανισμού, με την παράκληση όπως αξιολογήσουν τη δυνατότητα αναδιαμόρφωσης των τηλεοπτικών και ραδιοφωνικών διαφημίσεων, έτσι ώστε, σε επόμενη διαφημιστική προβολή του Οργανισμού, αυτά να συνάδουν πλήρως με τις υποδείξεις της ΥΠΚ,
- γ.** οι αναρτήσεις στην ιστοσελίδα του Οργανισμού, έχουν ήδη προσαρμοστεί στη βάση των υποδείξεων της ΥΠΚ, με τη συνδρομή των νομικών συμβούλων του Οργανισμού.

Επιπρόσθετα, ο ΓΔ του Οργανισμού μάς πληροφόρησε ότι, στη συνεδρία του ΔΟ, ημερ. 28.4.2021, αποφασίστηκε όπως, στην επικείμενη νέα προκήρυξη διαγωνισμού για προβολή και διαφήμιση του Οργανισμού, ο ανάδοχος του έργου θα έχει και συμβατική υποχρέωση, όπως οι διαφημίσεις που θα ετοιμάζει για λογαριασμό του Οργανισμού διασφαλίζουν τη συμμόρφωσή τους με τη σχετική νομοθεσία. Πρόσθετα από την υποχρέωση που θα έχει ο Ανάδοχος του έργου, πριν την προβολή οποιασδήποτε διαφήμισης, ο Οργανισμός θα εξασφαλίζει (α) την αξιολόγησή της από τους νομικούς συμβούλους του και (β) Έκθεση Συμμόρφωσης με τη σχετική νομοθεσία από τον Προϊστάμενο της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης του Οργανισμού.

Περαιτέρω, ο ΓΔ του Οργανισμού, μας πληροφόρησε ότι στο πλαίσιο εκσυγχρονισμού του Οργανισμού, προωθείται η δημιουργία Νομικού Τμήματος και με την πρόσληψη Νομικού Λειτουργού, θα ενισχυθεί περαιτέρω η αποτρεπτική δυνατότητα του Οργανισμού, σε σχέση με περιστατικά που άπτονται και της νομοθεσίας που αφορά στην προστασία του καταναλωτή.

5. Γενικά συμπεράσματα

Ο Οργανισμός, ως νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, θα πρέπει να ακολουθεί το νομοθετικό πλαίσιο και τους γενικά αποδεκτούς κανόνες της χρηστής διοίκησης, οι οποίοι εφαρμόζονται στον δημόσιο τομέα. Επίσης, ως Αναγνωρισμένο Πιστωτικό Ίδρυμα, λειτουργεί κάτω από την εποπτεία της ΚΤΚ και θα πρέπει να επιδιώκει τη μέγιστη δυνατή συμμόρφωσή του με τους σχετικούς Νόμους και Κανονισμούς της ΚΤΚ. Από τον έλεγχο, διαπιστώσαμε ότι σε κάποιους τομείς δεν εφαρμόστηκαν οι εν λόγω υποχρεώσεις στον βαθμό που αναμενόταν.

6. Γενικές συστάσεις

Ο Οργανισμός θα πρέπει να καταβάλλει κάθε δυνατή προσπάθεια, ώστε να διασφαλίζει τα συμφέροντά του και να ενεργεί πάντοτε στο πλαίσιο της νομιμότητας με εφαρμογή των ορθών πρακτικών και διαδικασιών που επιτάσσουν οι κανόνες χρηστής διοίκησης και χρηστής χρηματοοικονομικής διαχείρισης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Παράρτημα 1 - Έκθεση και Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	ΣΕΛΙΔΑ
Αξωματούχοι και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι	1
Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου	2 - 6
Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή	7 - 11
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συναλικών εισοδημάτων	12
Κατάσταση οικονομικής θέσης	13
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	14
Κατάσταση των ταμειακών ροών	15
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	16 - 68
Επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις	69 - 71

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΑΞΙΩΜΑΤΟΥΧΟΙ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Διοικητικό Συμβούλιο:

Αγρότης Σταύρος Πρόεδρος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019)
Καμίτση Αντρέα Σπέλλα Πρόεδρος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019 και διορίστηκε Πρόεδρος στις 23 Ιανουαρίου 2019)
Δημητρίου Δημήτρης Μέλος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019)
Ζαχαρίου Γεωργία (Γιολάντα) Μέλος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019)
Κατσαρός Χάρης Μέλος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019)
Κούβαρος Νίκος Μέλος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019)
Κούσιου Κλειώ Μέλος (παραπήθηκε στις 09/02/2018)
Σιδώνης Χρίστος Μέλος (παραπήθηκε στις 14/05/2018)
Χρίστος Μακρίδης (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019 και επανα-διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019)
Αναστασίου Τάσος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019 και επανα-διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019)
Δημήτρης Τσίγκης Αντιπρόεδρος (διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019)
Δημήτρης Κουρούρος (διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019)
Μαρίλενα Νικολάου (διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019 και παραπήθηκε στις 31/05/2019)
Χαράλαμπος Κ. Χαράλαμπος (διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019)
Μαρία Παπακοκκίνου (διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019 και παραπήθηκε στις 22/04/2019)
Στέλιος Ευστρατίου (διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019 και παραπήθηκε στις 08/06/2019)
Ανδρέας Γεωργίου (διορίστηκε στις 13 Σεπτεμβρίου 2019 στην θέση του Εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 24/07/2019 και μετά που λήθηκε η συγκατάθεση της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου και η έγκριση του Υπουργού Οικονομικών)
Βασιλική Βασιλείου (διορίστηκε στις 13 Σεπτεμβρίου 2019 στην θέση του Εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 24/07/2019 και μετά που λήθηκε η συγκατάθεση της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου και η έγκριση του Υπουργού Οικονομικών)

Γενικός Διευθυντής:

Γεωργίου Ανδρέας

Διευθυντές:

Βασιλική Βασιλείου
Κωνσταντίνος Τσίσιος
Νικόλαος Ευσταθίου

Εποπτική Αρχή:

Κεντρική Τράπεζα Κύπρου

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές:

Ernst & Young Cyprus Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Νομικοί Σύμβουλοι:

Χάρης Κυριακίδης ΔΕΠΕ
Σκορδής, Παπαπέτρου & Σία ΔΕΠΕ

Κεντρικά γραφεία:

Γωνία Προδρόμου / Λεύκωνος 2, 2064 Λευκωσία

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης (ο "Οργανισμός"), υποβάλλει την έκθεσή του μαζί με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου, 2018.

Κύριες δραστηριότητες

Οι κύριες δραστηριότητες του Οργανισμού, είναι η αποδοχή καταθέσεων και η παροχή δανείων για κάλυψη των αναγκών της οικογένειας, μέσα στα πλαίσια της νομοθεσίας του περί Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης Νόμου. Όλες οι δραστηριότητες διεξάγονται στην Κύπρο. Διαχειρίζεται επίσης ως εμπιστευματοδόχος τα στεγαστικά σχέδια του κράτους καθώς και τα δάνεια που εγκρίνει ο Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών. Ο Οργανισμός λειτουργεί μέσω 5 υποκαταστημάτων στη Λευκωσία, στη Λεμεσό, στη Λάρνακα, στην Πάφο και στο Παραλίμνι.

Διεύρυνση Δραστηριοτήτων

Στις 30 Ιουνίου 2017 η Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου ψήφισε πρόταση αλλαγής της σχετικής Νομοθεσίας που διέπει τις εργασίες του Οργανισμού για διεύρυνση των εν λόγω εργασιών του, για διεύρυνση των εν λόγω εργασιών έτσι ώστε να χορηγεί δάνεια για κάλυψη επιπρόσθετων αναγκών της οικογένειας όπως αγορά οικιστικού οικοπέδου, δάνεια για εξοπλισμό κατοικίας, συστήματα ενεργειακής αναβάθμισης κατοικίας, δάνεια για μερική ή ολική κάλυψη διδάκτρων ή άλλων εξόδων που συνδέονται άμεσα με ακαδημαϊκές σπουδές, δάνεια για μερική ή ολική κάλυψη ιατρικών δαπανών, χορήγηση ορίων υπερανάλιψης σε τρεχούμενους λογαριασμούς, έκδοση εγγυητικών επιστολών καθώς και χρεωστικές ή πιστωτικές κάρτες. Η πιο πάνω τροποποίηση της Νομοθεσίας αποτελεί ένδειξη της δέσμευσης του Οργανισμού για την προσφορά του στις οικογένειες και στα νοικοκυριά της Κύπρου. Στις 12 Ιουλίου 2019, έχει ψηφιστεί η Νομοθεσία από την Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου.

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο

Η οικονομική ανάκαμψη σταθεροποιήθηκε και το πραγματικό Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν (ΑΕΠ) σημείωσε αύξηση 3.9% το 2018 μετά τις αυξήσεις 4.5% και 4.8% των προηγούμενων δύο ετών (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου). Η αύξηση του ΑΕΠ το 2018 προήλθε από την έντονη αύξηση της ιδιωτικής κατανάλωσης και των εξαγωγών υπηρεσιών, ιδιαίτερα του τουρισμού. Οι πάγιες επενδύσεις, ιδίως η κατασκευαστική δραστηριότητα, επίσης συνέβαλαν σημαντικά. Σε ότι αφορά τους τομείς οικονομικής δραστηριότητας, η ανάπτυξη οφείλεται κυρίως στον τουρισμό, το εμπόριο και τις μεταφορές, τις κατασκευές και τις επαγγελματικές και επιχειρηματικές υπηρεσίες. Οι προοπτικές για το 2019-2020 παραμένουν θετικές και το πραγματικό ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί κατά 3.3% και 2.7% αντίστοιχα, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (Ενδιάμεσες Οικονομικές Προβλέψεις, Χειμώνας 2019).

Στην αγορά εργασίας, η απασχόληση αυξήθηκε κατά 5.6% το 2018, σε σύγκριση με αύξηση 4.6% το 2017 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου). Ως αποτέλεσμα, το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε κατά μέσο όρο σε 8.4% το 2018 από 11% το 2017 συμβάλλοντας στην έντονη αύξηση της ιδιωτικής κατανάλωσης (Κυπριακή Στατιστική Υπηρεσία).

Οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών αυξήθηκαν σημαντικά κατά 3.3% σε πραγματικούς όρους το 2018 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου) και αναμένεται να συνεχίσουν να στηρίζουν την οικονομική ανάκαμψη. Η Κύπρος δυνατόν να επηρεαστεί αρνητικά από την έξοδο του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εφόσον διατηρεί στενούς εμπορικούς και επενδυτικούς δεσμούς με το Ηνωμένο Βασίλειο, γεγονός που καθιστά την οικονομική της ανάπτυξη ευάλωτη σε τυχόν αρνητικές επιπτώσεις στην οικονομία του Ηνωμένου Βασιλείου από την έξοδο της χώρας από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι τουριστικές αφίξεις από το Ηνωμένο Βασίλειο αποτελούσαν περίπου το 34% όλων των αφίξεων το 2017-2018. Η μείωση στις αφίξεις τουριστών από το Ηνωμένο Βασίλειο και η μείωση των εξόδων τους κατά τη διαμονή τους στην Κύπρο θα πρέπει να αντισταθμιστούν με αυξημένες αφίξεις και αντίστοιχα έσοδα από άλλες χώρες.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο (συνέχεια)

Όσον αφορά τις τιμές των προϊόντων και υπηρεσιών, ο πληθωρισμός σημείωσε μικρή επιτάχυνση το 2018 στο 1.4% από 0.5% το 2017 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου). Αυτό ήταν αποτέλεσμα κυρίως των υψηλότερων τιμών ενέργειας στις διεθνείς αγορές. Ο πληθωρισμός αναμένεται να επιταχυνθεί περαιτέρω μεσοπρόθεσμα, δεδομένου ότι η μείωση της ανεργίας στην αγορά εργασίας θα ασκεί πιέσεις για αύξηση των μισθών. Αναμένεται όμως να παραμείνει σε χαμηλά επίπεδα σε σχέση με τα ιστορικά δεδομένα.

Το πλεόνασμα στον κρατικό προϋπολογισμό το 2017 ανήλθε σε 1.8% του ΑΕΠ. Το πλεόνασμα του κρατικού προϋπολογισμού το 2018, εξαιρουμένης της επίδρασης των μέτρων που λήφθηκαν σε σχέση με την Κυπριακή Συνεργατική Τράπεζα (ΚΣΤ), υπολογίζεται στο 2.8% του ΑΕΠ, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (Έκθεση Παρακολούθησης της Κύπρου, Φθινόπωρο 2018). Σημαντικό πλεόνασμα στον κρατικό προϋπολογισμό αναμένεται επίσης και το 2019-2020 σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Το πλεόνασμα αυτό οφείλεται στην αύξηση των εσόδων, συνεπεία της έντονης οικονομικής δραστηριότητας. Οι αυξήσεις δαπανών λόγω κυρίως αυξήσεων των μισθών στο δημόσιο τομέα, και των κοινωνικών μεταβιβάσεων, δεν αναμένεται να υπερβούν τις αυξήσεις των εσόδων. Ταυτόχρονα, το δημοσιονομικό κόστος του Προγράμματος ΕΣΤΙΑ, κρατικό πρόγραμμα επιχορήγησης της αποπληρωμής μη εξυπηρετούμενων δανείων (ΜΕΔ) ευάλωτων ομάδων του πληθυσμού με εξασφάλιση την πρώτη κατοικία, θα είναι σχετικά χαμηλό και οι επιπτώσεις του στο δημοσιονομικό ισοζύγιο θα είναι οριακές.

Το δημόσιο χρέος υπολογίζεται ότι το 2018 ανήλθε στο 105% του ΑΕΠ σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, από 96% το 2017. Αυτό είναι αποτέλεσμα τοποθέτησης κρατικών ομολόγων ύψους €3.2 δις στην ΚΣΤ για τη διευκόλυνση της πώλησης των καλών της περιουσιακών στοιχείων. Ωστόσο, η υποκείμενη δυναμική του δημοσίου χρέους παραμένει σταθερή και αναμένεται να μειωθεί σημαντικά τα επόμενα χρόνια.

Συγκεκριμένα, το δημόσιο χρέος ως ποσοστό του ΑΕΠ αναμένεται να μειωθεί στο 98.4% το 2019 και στο 91% το 2020 σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (Έκθεση Παρακολούθησης της Κύπρου, Φθινόπωρο 2018).

Στον τραπεζικό τομέα, το σύνολο των ΜΕΔ μειώθηκε σημαντικά. Κατά τη διάρκεια των πρώτων έντεκα μηνών του 2018, τα ΜΕΔ μειώθηκαν κατά 46% ή κατά €9.6 δις σε €11.2 δις, μετά την συναλλαγή της Κυπριακής Συνεργατικής Τράπεζας και λαμβάνοντας υπόψη την επικείμενη πώληση πακέτου ΜΕΔ από τον μεγαλύτερο δανειστή, την Τράπεζα Κύπρου, σύμφωνα με πληροφορίες από την Κεντρική Τράπεζα Κύπρου (ΚΤΚ). Το ποσοστό των ΜΕΔ ως προς το σύνολο των δανείων μειώθηκε στο 32.1% στο τέλος Νοεμβρίου 2018 από 42.5% στο τέλος Δεκεμβρίου 2017. Ταυτόχρονα, οι προβλέψεις για επισφαλή δάνεια ως ποσοστό των ΜΕΔ ήταν 52.2% στο τέλος Νοεμβρίου 2018.

Τον Ιούλιο 2018, η Κυπριακή κυβέρνηση έλαβε πρόσθετα μέτρα για την βελτίωση του ρυθμιστικού πλαισίου σχετικά με τα ΜΕΔ. Το Κοινοβούλιο ψήφισε νομοθετικές προτάσεις που κατέθεσε η κυβέρνηση για την ενίσχυση του πλαισίου εκπαίδευσης και αφερεγγυότητας για τη διευκόλυνση της τιτλοποίησης των ΜΕΔ, και για την πώληση δανείων. Συνολικά, τα μέτρα αυτά, μαζί με το σχέδιο ΕΣΤΙΑ, θα συνδράμουν στη περαιτέρω μείωση των ΜΕΔ.

Οι αξιολογήσεις της πιστοληπτικής ικανότητας της Κυπριακής Δημοκρατίας βελτιώθηκαν σημαντικά. Τον Οκτώβριο 2018, η Fitch Ratings αναβάθμισε την μακροπρόθεσμη αξιολόγηση της Κύπρου στην επενδυτική βαθμίδα (BBB-) με σταθερό ορίζοντα. Τον Σεπτέμβριο 2018, η S&P Global Ratings επίσης αναβάθμισε την Κύπρο στην επενδυτική βαθμίδα (BBB-) με σταθερό ορίζοντα. Τον Ιούλιο 2018 ο οίκος Moody's Investors Service αναβάθμισε την Κυπριακή Δημοκρατία στο Βa2 από Βa3. Η βελτίωση των πιστοληπτικών αξιολογήσεων μετά από την κρίση του 2013 αντανακλά τις προσπάθειες της κυβέρνησης για δημοσιονομική εξυγίανση, τη δημιουργία πρωτογενών δημοσιονομικών πλεονασμάτων, τη σταδιακή σταθεροποίηση στον τραπεζικό τομέα και την επιτυχή εφαρμογή του προγράμματος οικονομικής προσαρμογής.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Υιοθέτηση Νέου Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Με ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018, το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» αντικαθιστά τις απαιτήσεις που ορίζονται από το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση», για την αναγνώριση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Ο Οργανισμός εφάρμοσε το σχέδιο δράσης για το ΔΠΧΑ 9, προκειμένου να εξασφαλίσει την υψηλής ποιότητας εφαρμογή του, σύμφωνα με το πρότυπο και άλλες ρυθμιστικές οδηγίες. Το σχέδιο, το οποίο εμπλέκει κυρίως τις υπηρεσίες της Οικονομικής Διεύθυνσης και εξωτερικούς συμβούλους, περιλάμβανε τον καθορισμό της ΔΠΧΑ9 μεθοδολογίας και της λογιστικής πολιτικής, την ανάπτυξη μοντέλου «αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών» (Expected Credit Losses, «ECL»), τον προσδιορισμό και την εφαρμογή απαιτήσεων δεδομένων και συστημάτων, και τη δημιουργία κατάλληλου λειτουργικού μοντέλου και πλαισίου διακυβέρνησης.

Λεπτομέρειες για τις απαιτήσεις και επιπτώσεις της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 παρουσιάζονται στη Σημείωση 4 των Οικονομικών Καταστάσεων.

Ανασκόπηση αποτελεσμάτων

Το κέρδος από συνθήκες εργασίας του Οργανισμού πριν τις προβλέψεις για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων σημείωσε μείωση 38,1% και ανέρχεται σε €6.506 χιλ. σε σύγκριση με €10.518 χιλ. το 2017. Η μείωση του κέρδους οφείλεται κυρίως στην μείωση στα καθαρά έσοδα από τόκους λόγω της μείωσης του καθαρού επιτοκιακού περιθωρίου καθώς και της αύξησης του λειτουργικού κόστους του Οργανισμού σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος. Μετά την αναστροφή όσον αφορά προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου αξίας €6.455 χιλ., και τη χρέωση φορολογίας ύψους €1.363 χιλ., προκύπτει κέρδος για το έτος €11.914 χιλ. σε σύγκριση με ζημιά €5.408 χιλ. το 2017. Η σημαντική αύξηση στο κέρδος για το έτος οφείλεται κυρίως στην αναστροφή όσον προβλέψεων για την κάλυψη πιστωτικών κινδύνων.

Οι καταθέσεις και άλλοι λογαριασμοί πελατών την 31 Δεκεμβρίου, 2018 ανήλθαν σε €942.960 χιλ. σημειώνοντας ετήσια αύξηση €58.783 χιλ. ή 6,7%. Τα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες, μετά τις προβλέψεις, την 31 Δεκεμβρίου, 2018 ανήλθαν σε €530.532 χιλ. σημειώνοντας ετήσια μείωση €20.572 χιλ. ή 3,7%.

Ίδια κεφάλαια

Το καθαρό πλεόνασμα για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά. Τα ίδια κεφάλαια του Οργανισμού, ανήλθαν στα €94.052 χιλ. και ο δείκτης Ιδίων Κεφαλαίων στο 21,69%.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό Αρ.2615/62 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 10^{ης} Οκτωβρίου 2014, στις 31 Δεκεμβρίου 2018 ο Δείκτης Μόχλευσης του Οργανισμού μεταμορφώθηκε σε 8,79%.

Μελλοντικές εξελίξεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού παρά τις δύσκολες συνθήκες που υπάρχουν στο χρηματοοικονομικό τομέα και τις συνεχιζόμενες προκλήσεις της οικονομίας, διαβεβαιώνει τους πελάτες του ότι θα συνεχίσει την προσπάθεια του για την ομαλή λειτουργία του Οργανισμού καθώς επίσης να διευρύνει τις πιστωτικές διευκολύνσεις που προσφέρει στους υφιστάμενους και νέους πελάτες του. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην διατήρηση ισχυρής κεφαλαιακής επάρκειας, και υγιούς ρευστότητας καθώς και στην αποτελεσματική διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου.

Τεχνολογική Αναβάθμιση

Ο Οργανισμός προχωρεί με γοργά βήματα στην ψηφιακή εποχή και προς τούτο βρίσκεται σε διαδικασία τεχνολογικής μεταμόρφωσης του με την αγορά και εγκατάσταση νέων ιδιόκτητων συστημάτων τεχνολογίας. Στις 12 Ιουνίου 2018 ο Οργανισμός προχώρησε σε ανοικτό διαγωνισμό σύμφωνα με τις διαδικασίες που προβλέπονται από το άρθρο 90 του περί της Ρύθμισης των Διαδικασιών Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου του 2016. Οι ενδιαφερόμενοι έπρεπε να υποβάλουν την προσφορά τους μέχρι και τις 12 Σεπτεμβρίου 2018 και δόθηκαν παρατάσεις με τελική ημερομηνία υποβολής προσφοράς 31 Οκτωβρίου 2018. Στις 25 Ιανουαρίου 2019 ο Οργανισμός έχει προχωρήσει σε υπογραφή συμφωνίας με την IBM-Italia Spa για την παροχή, υλοποίηση και την συντήρηση τραπεζικού συστήματος καθώς και περιφερειακών συστημάτων με συνολικό κόστος €10.245.000.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Σχέδιο Εστία

Το Υπουργείο Οικονομικών τον Ιούλιο του 2018 ανακοίνωσε το Σχέδιο Εστία με στόχο την επίτευξη μιας κοινωνικά αποδεκτής και οικονομικά βιώσιμης λύσης αναδιάρθρωσης για ευάλωτους δανειολήπτες και την προστασία της κύριας κατοικίας τους. Το Σχέδιο βασίζεται σε συγκεκριμένα κριτήρια επιλεξιμότητας, αρχές, όρους και προϋποθέσεις. Ως αποτέλεσμα, οι επιλέξιμοι δανειολήπτες θα έχουν την ευκαιρία να συνεργαστούν με τις τράπεζες και τις Κυπριακές Αρχές και να καταλήξουν σε μια συμβατική λύση αναδιάρθρωσης με σκοπό την εξασφάλιση της κύριας κατοικίας τους.

Το Σχέδιο Εστία θα είναι διαθέσιμο για μια μοναδική φορά, και θα εφαρμοστεί για περιορισμένο χρονικό διάστημα και αποτελεί μία ευκαιρία για να μειωθεί σημαντικά το χρέος των επηρεαζόμενων νοικοκυριών και να ενισχυθεί η μακροπρόθεσμη ικανότητα αποπληρωμής των δανείων που εξασφαλίζονται με κύρια κατοικία.

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου Εστία, οι επιλέξιμοι δανειολήπτες θα λάβουν χορηγία για τα αναδιρθρωμένα δάνεια τα οποία είναι εξασφαλισμένα με επιλέξιμη την κύρια κατοικία, νοούμενου ότι εκπληρώνονται πλήρως οι συμβατικές τους υποχρεώσεις. Πιο συγκεκριμένα στο τέλος κάθε έτους το κράτος θα καταβάλλει απευθείας στις τράπεζες, χορηγία ίση με το ένα τρίτο (1/3) των συνολικών μηνιαίων πληρωμών. Η χορηγία θα καταβάλλεται, υπό την προϋπόθεση ότι οι δανειολήπτες αποπληρώνουν επιτυχώς στις τράπεζες τα (2/3) των μηνιαίων πληρωμών. Το Σχέδιο Εστία εφαρμόζεται σε μη εξυπηρετούμενες πιστωτικές διευκολύνσεις, κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2017.

Ο Οργανισμός, τα δάνεια του οποίου στο σύνολο τους σχεδόν αφορούν απόκτηση κύριας κατοικίας θα συμμετάσχει στο Σχέδιο Εστία και προς τούτο θα προχωρήσει με την υπογραφή του σχετικού Μνημονίου Συναντίληψης με το Υπουργείο Οικονομικών. Στις 26 Ιουνίου 2019, το Σχέδιο «Εστία» παρουσιάστηκε από το Υπουργό Οικονομικών και λίγο μετά την έγκριση του από το Υπουργικό Συμβούλιο, μπήκε σε τροχιά εφαρμογής, όπως δήλωσε ο Υπουργός Οικονομικών Χάρης Γεωργιάδης. Πρώτο βήμα θα είναι η συμμετοχή των τραπεζών ή των φορέων διαχείρισης δανείων και να ακολουθήσει από τις αρχές του Σεπτεμβρίου η υποβολή αιτήσεων από τον κάθε ενδιαφερόμενο που πληροί τα κριτήρια του σχεδίου και οι πρώτες πληρωμές θα ξεκινήσουν να γίνονται από τον Δεκέμβριο. Στις 26 Ιουλίου 2019, ο Οργανισμός προχώρησε στην υπογραφή του Μνημονίου Συναντίληψης με το Υπουργείο Οικονομικών.

Ο περί Μεταβίβασης και Υποθηκείωσης Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος του 2019

Στις 02 Αυγούστου 2019 ψηφίστηκε ο περί Μεταβίβασης και Υποθηκείωσης Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος του 2019, όπως έχει διαμορφωθεί με τις εισηγήσεις της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου. Ο Νόμος παρέχει τη δυνατότητα στο Χρηματοοικονομικό Επίτροπο να αποφαινόται εάν η τράπεζα έχει ακολουθήσει ή έχει παραβεί την οδηγία της Κεντρικής Τράπεζας για τις αναδιρθρώσεις. Επιπρόσθετα, ο νέος Νόμος παρέχει τη δυνατότητα προσφυγής (έφεση για παραμερισμό της εδωποίησης σκοπούμενης πώλησης ενυπόθηκου ακινήτου) δανειοληπτών με μη εξυπηρετούμενα δάνεια στον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο για εξέταση παραπόνων τους κατά τραπεζών που αφορούν μεταξύ άλλων υπερχρεώσεις και παραβίαση του κώδικα δεοντολογίας της Κεντρικής Τράπεζας. Αν ο Επίτροπος διαπιστώνει παραβίαση εκ μέρους της τράπεζας του κώδικα ο δανειολήπτης θα δικαιούται να προσφύγει στο δικαστήριο το οποίο θα εκδίδει αυθημερόν διάταγμα για αναστολή της εκποίησης της ενυπόθηκης κατοικίας του ή της επαγγελματικής του στέγης. Επίσης περιλαμβάνει πρόσθετο λόγο προσφυγής την περίπτωση που πιστωτικό ίδρυμα αρνήθηκε να προσέλθει ή δεν προσήλθε σε διαδικασία αναδιάρθρωσης δανείου.

Διαχείριση κινδύνων

Οι πιο σημαντικοί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται ο Οργανισμός είναι ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίων και ο κίνδυνος ρευστότητας. Ο Οργανισμός έχει θεσπίσει ένα πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, όπου κεντρική θέση κατέχει η αξιόπιστη μέτρηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι τρόποι αντιμετώπισης τους επεξηγούνται σε μεγαλύτερη λεπτομέρεια στη σημείωση 30 των οικονομικών καταστάσεων.

Διακυβέρνηση

Ο Οργανισμός συμμορφώνεται με την Οδηγία της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου σχετικά με τις Ρυθμίσεις Διακυβέρνησης και Διαχείρισης με εξαίρεση τον διορισμό δύο μελών της Εκτελεστικής Διεύθυνσης στο Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο αναμένεται να υλοποιηθεί με την ψήφιση σχετικού Νομοσχεδίου από την Βουλή στις 12 Ιουλίου 2019. Στις 22 Σεπτεμβρίου 2017 έχει κατατεθεί για νομοτεχνικό έλεγχο από το Υπουργείο Οικονομικών στη Γενική Εισαγγελία. Στις 22 Μαρτίου 2019 έχουν αποσταλεί από την Γενική Εισαγγελία οι Νομοθετικά ελεγμένες νομοθεσίες στο Υπουργείο Οικονομικών. Στις 09 Απριλίου 2019 έχουν παρουσιαστεί από τον Υπουργό Οικονομικών στο Υπουργικό

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Συμβούλιο και έχουν εγκριθεί για αποστολή στη Βουλή των Αντιπροσώπων όπου και έχουν σταλεί στις 10 Απριλίου 2019. Στις 05 Ιουλίου 2019, η Νομοθεσία έχει παρουσιαστεί στην Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών. Στις 12 Ιουλίου 2019, έχει ψηφιστεί η Νομοθεσία από την Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου. Στην συνέχεια της ψήφισης της Νομοθεσίας του Οργανισμού από την Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου, το Διοικητικό Συμβούλιο προχώρησε και πρότεινε τον διορισμό των δύο εκτελεστικών μελών στην επόμενη του συνεδρία του στις 24 Ιουλίου 2019 όπου σύμφωνα με την Νομοθεσία είναι ο Γενικός Διευθυντής και ένας εκ των κατόχων κείριας θέσης στον Οργανισμό. Στις 5 Σεπτεμβρίου 2019 λήφθηκε η συγκατάθεση της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου σε σχέση με τους εν λόγω διορισμούς και στις 12 Σεπτεμβρίου δώθηκε και η συγκατάθεση του Υπουργού Οικονομικών σύμφωνα με το Άρθρο 24(3) του Νόμου.

Κεφάλαιο

Δεν υπήρξαν αλλαγές στο κεφάλαιο του Οργανισμού κατά τη διάρκεια του υπό εξέταση έτους.

Διοικητικό Συμβούλιο

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1.

Στις 18 Ιανουαρίου 2019 έληξε η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου και το Υπουργικό Συμβούλιο προχώρησε στον διορισμό νέου Διοικητικού Συμβουλίου για περίοδο 30 μηνών με ισχύ από τις 23 Ιανουαρίου 2019.

Σύμφωνα με τους Ειδικούς Κανονισμούς του Οργανισμού, όλα τα σημερινά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου διατηρούν το αξίωμά τους.

Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς

Τα γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου, 2018 μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται στην σημείωση 32 των οικονομικών καταστάσεων.

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

Οι ανεξάρτητοι ελεγκτές του Οργανισμού, Ernst & Young Cyprus Limited, έχουν εκδηλώσει επιθυμία να συνεχίσουν να προσφέρουν τις υπηρεσίες τους.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,



Στέλλα Καμμίτου
Πρόεδρος

Λευκωσία, 13 Σεπτεμβρίου 2019



Ernst & Young Cyprus Ltd
Jean Nouvel Tower
6 Stasinou Avenue
P.O. Box 21656
1511 Nicosia, Cyprus

Tel: +357 2220 9999
Fax: +357 2220 9998
ey.com

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή

Προς Οργανισμό Χρηματοδότησεως Στέγης

Έκθεση επί του Ελέγχου των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης (Ο 'Οργανισμός'), όπως παρουσιάζονται στις σελίδες 12 μέχρι 68 και οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσοδημάτων, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών του έτους που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης του Οργανισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και της χρηματοοικονομικής του επίδοσης και των ταμειακών ροών του, για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης Νόμου του 1980.

Βάση γνώμης

Ο έλεγχός μας έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ). Οι ευθύνες μας, με βάση αυτά τα πρότυπα περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο Ευθύνη του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων της έκθεσής μας. Είμαστε ανεξάρτητοι από τον Οργανισμό, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας Λογιστών, που εκδίδεται από το Διεθνές Συμβούλιο Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (Κώδικας ΔΣΠΔΕΛ) και τις απαιτήσεις δεοντολογίας, που σχετίζονται με τον έλεγχο οικονομικών καταστάσεων στην Κύπρο και έχουμε συμμορφωθεί με τις άλλες ευθύνες δεοντολογίας, που απορρέουν από τις απαιτήσεις αυτές και τον Κώδικα ΔΣΠΔΕΛ. Πιστεύουμε, ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια, που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη.

Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου. Τα θέματα αυτά έχουν εξεταστεί στο πλαίσιο του ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη σχετικά με αυτά τα θέματα. Για καθένα από τα πιο κάτω θέματα, η περιγραφή μας ως το πώς ο έλεγχος μας εξέτασε το θέμα παρέχεται στο πλαίσιο αυτό.

Έχουμε εκληρώσει τις ευθύνες που περιγράφονται στην παράγραφο Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων της έκθεσής μας, συμπεριλαμβανομένων σε σχέση με τα θέματα αυτά. Κατά συνέπεια, ο έλεγχος μας περιελάμβανε τη διενέργεια διαδικασιών που σχεδιάστηκαν για να ανταποκρίνονται στην εκτίμηση μας για τους κινδύνους για ουσιώδη σφάλματα στις οικονομικές καταστάσεις.

Κύρια θέματα ελέγχου συμπεριλαμβανομένων των σημαντικότερων κινδύνων ουσιωδών ανακρίβειών, που περιλαμβάνει εκτιμώμενους κινδύνους ουσιωδών ανακρίβειών που οφείλονται σε απάτη (συνέχεια)

Τα αποτελέσματα των ελεγκτικών διαδικασιών μας, συμπεριλαμβανομένων των διαδικασιών που διενεργήθηκαν για την εξέταση των παρακάτω θεμάτων, παρέχουν τη βάση για την ελεγκτική μας γνώμη στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις.

EY

 Building a better
working world

Κύριο θέμα ελέγχου	Πώς ο έλεγχός μας αντιμετώπισε το κύριο θέμα ελέγχου
<p>Προβλέψεις για απομείωση δανείων και απαιτήσεων από πελάτες συμπεριλαμβανομένης της μετάβασης στο ΔΠΧΑ 9</p> <p>Την 1 Ιανουαρίου 2018, το Συγκρότημα υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9, ένα νέο λογιστικό πρότυπο για τα χρηματοοικονομικά μέσα. Το πρότυπο αυτό εισάγει ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σύγκριση με ένα μοντέλο ζημιών που έχουν επισυμβεί, το οποίο εφαρμόζονταν προηγουμένως κάτω από το ΔΛΠ 39.</p> <p>Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, ο Οργανισμός παρουσιάζει ένα συνολικό ποσό δανείων και απαιτήσεων από πελάτες ύψους €632 εκ και €102 εκ αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Κατά την υιοθέτηση του προτύπου την 1 Ιανουαρίου 2018, η επίδραση στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές ανήλθε σε €3 εκ.</p> <p>Η βάση της πολιτικής για τις προβλέψεις για απομείωση παρουσιάζεται στη Σημείωση 5.9.1 και αναλύεται περαιτέρω στη Σημείωση 3.1 και 17 των οικονομικών καταστάσεων.</p> <p>Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές και τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9 παρουσιάζονται στις Σημειώσεις 4.1 και 17 των οικονομικών καταστάσεων.</p> <p>Ο προσδιορισμός της πρόβλεψης για ζημιές από δάνεια και απαιτήσεις απαιτεί τη διεξαγωγή σημαντικών εκτιμήσεων και παραδοχών από τη διοίκηση για βασικές παραδοχές σχετικά με την πιθανότητα αθέτησης, τα ποσοστά ανάκτησης και την περίοδο ρευστοποίησης των υποθηκευμένων περιουσιακών στοιχείων.</p> <p>Θεωρούμε ότι η απομείωση των δανείων και απαιτήσεων σε πελάτες αποτελεί κύριο θέμα ελέγχου, καθώς πρόκειται για λογιστική εκτίμηση με υψηλή αβεβαιότητα εκτίμησης, τα υπόλοιπα των προβλέψεων είναι σημαντικά και η φύση του υπολογισμού είναι υποκειμενική.</p>	<p>Για τη συλλογή επαρκών ελεγκτικών τεκμηρίων:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Έχουμε κατανοήσει την διαδικασία εκτίμησης για τον υπολογισμό των πιστωτικών ζημιών. ▶ Με τη βοήθεια εσωτερικών ειδικών σε θέματα πιστωτικού κινδύνου, έχουμε επιθεωρήσει τα κύρια τεχνικά έγγραφα, όπως την μεθοδολογία του Οργανισμού όσο αφορά την απομείωση που χρησιμοποιήθηκε στον υπολογισμό του ΔΠΧΑ 9 από την 1η Ιανουαρίου 2018 και μετέπειτα και αξιολογήσαμε εάν είναι σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. ▶ Έχουμε ελέγξει την πληρότητα και ακρίβεια των δεδομένων μέσω διαδικασιών συμφιλίωσης στα συστήματα από τα οποία πηγάζουν. ▶ Έχουμε αξιολογήσει τα κριτήρια που έχουν χρησιμοποιηθεί για την κατανομή των δανείων και απαιτήσεων στο Στάδιο 1, 2 ή 3 με βάση το ΔΠΧΑ 9. Έχουμε επιλέξει ένα δείγμα δανείων και απαιτήσεων από το Στάδιο 1, 2 ή 3 για να επιβεβαιώσουμε την κατανομή τους στο κατάλληλο στάδιο. ▶ Έχουμε αξιολογήσει το σχεδιασμό και τη λειτουργική αποτελεσματικότητα των κύριων δικλίδων ασφαλείας γύρω από τις σχετικές με τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών διαδικασιών; ▶ Έχουμε αξιολογήσει την αριθμητική ακρίβεια όσον αφορά την απομείωση δανείων και απαιτήσεων κατά την 1 Ιανουαρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2018. ▶ Έχουμε επιθεωρήσει τις γνωστοποιήσεις μέσα στις οικονομικές καταστάσεις για να αξιολογήσουμε την επάρκεια και την καταλληλότητα τους για συμμόρφωση με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα.



Building a better
working world

Άλλες Πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτή επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφέρουμε οποιοδήποτε συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σχετικά με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να διαβάσουμε τις άλλες πληροφορίες, έτσι ώστε να αξιολογήσουμε, κατά πόσο αυτές δεν συνάδουν ουσιωδώς με τις οικονομικές καταστάσεις ή με τη γνώση που έχουμε αποκτήσει κατά τη διάρκεια του ελέγχου, ή διαφαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εάν, με βάση τις διαδικασίες που έχουμε πραγματοποιήσει, συμπεράνουμε ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου, και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο να αξιολογήσει την ικανότητα του Οργανισμού να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα, γνωστοποιώντας όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, θέματα που σχετίζονται με τη συνέχιση της δραστηριότητας του Οργανισμού και την υιοθέτηση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός εάν το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται, είτε να θέσει τον Οργανισμό σε εκκαθάριση ή να παύσει τις δραστηριότητες, ή όταν δεν έχει ρεαλιστικές εναλλακτικές επιλογές από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την επίβλεψη της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς του Οργανισμού.

Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας, είναι να αποκτήσουμε λελογισμένη διασφάλιση για το κατά πόσον οι οικονομικές καταστάσεις στο σύνολο τους είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος και η έκδοση έκθεσης ελεγκτή, η οποία να περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Λελογισμένη διασφάλιση συνιστά υψηλού βαθμού διασφάλιση, αλλά όχι εγγύηση, ότι ο έλεγχος όπως αυτός πραγματοποιήθηκε με βάση τα ΔΠΕ πάντοτε θα εντοπίζει ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν, είτε από απάτη, είτε από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη εάν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμενόνταν, ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λήφθηκαν με βάση αυτές τις οικονομικές καταστάσεις.

Ως μέρος ενός ελέγχου σύμφωνα με τα ΔΠΕ, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Αναγνωρίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους για ουσιώδη σφάλματα στις οικονομικές καταστάσεις που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζουμε και εφαρμόζουμε ελεγκτικές διαδικασίες, οι οποίες ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και λαμβάνουμε ελεγκτικά τεκμήρια, τα οποία είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν τη βάση της γνώμης μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ενός ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι μεγαλύτερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, λόγω του ότι η απάτη μπορεί να περιλαμβάνει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς δηλώσεις ή την παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

EYBuilding a better
working world

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που είναι σχετικές με τον έλεγχο, προκειμένου να σχεδιάσουμε ελεγκτικές διαδικασίες που είναι κατάλληλες υπό τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου του Οργανισμού.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του λεγόμενου των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και, με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν, κατά πόσον υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα που να σχετίζεται με γεγονότα ή συνθήκες που να υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας, που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα του Οργανισμού να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Εάν συμπεράνουμε, ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεσή μας να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, ή εάν τέτοιες γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να τροποποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται στα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα ο Οργανισμός να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, δομή και περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τις συναλλαγές και γεγονότα με τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στο Διοικητικό Συμβούλιο θέματα σχετικά με το προβλεπόμενο πεδίο και χρονοδιάγραμμα του ελέγχου και σημαντικά ευρήματα από τον έλεγχο, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που εντοπίσαμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Διορισμός του Ελεγκτή και Περίοδος Διορισμού

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως ελεγκτές της Εταιρείας στις 27 Ιανουαρίου 2016 από την Ελεγκτική Υπηρεσία της Δημοκρατίας για περίοδο τριών ετών. Στις 3 Οκτωβρίου 2018, επανοδιοριστήκαμε ως ελεγκτές για περίοδο ακόμη τριών ετών.

Συνοχή της πρόσθετης Έκθεσης προς την Επιτροπή Ελέγχου

Επιβεβαιώνουμε ότι η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων η οποία εκφέρεται σε αυτήν την έκθεση, συνάδει με την πρόσθετη έκθεσή μας στην Επιτροπή Ελέγχου του Οργανισμού που έχει εκδοθεί στις 30 Ιουλίου 2019 σύμφωνα με το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

Δηλώνουμε ότι δεν παρείχαμε μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και το άρθρο 72 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017. Επίσης δεν υπάρχουν μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουν παρασχεθεί από εμάς προς την Εταιρεία, οι οποίες δεν έχουν γνωστοποιηθεί στις οικονομικές καταστάσεις ή στην Έκθεση Διαχείρισης.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών Απαιτήσεων

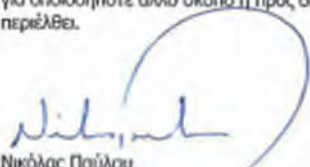
Σύμφωνα με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017,

αναφέρουμε τα πιο κάτω:

- Κατά τη γνώμη μας, η Έκθεση Διαχείρισης έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου, και οι πληροφορίες που δίνονται στην έκθεση αυτή συνάδουν με τις οικονομικές καταστάσεις.
- Κατά τη γνώμη μας, και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος του Οργανισμού που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, δεν εντοπίσαμε οποιεσδήποτε ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης.

EYBuilding a better
working world**Άλλο θέμα**

Αυτή η έκθεση, περιλαμβανομένης και της γνώμης, ετοιμάστηκε για τα μέλη του Οργανισμού ως σώμα με κοινοποίηση στον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας και μόνο σύμφωνα με το Άρθρο 69 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017 και για κανένα άλλο σκοπό. Δίνοντας αυτή τη γνώμη δεν αποδεχόμαστε και δεν αναλαμβάνουμε ευθύνη για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή προς οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο στη γνώση του οποίου αυτή η έκθεση δυνατόν να περιέλθει.



Νικόλας Παύλου
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής
εκ μέρους και για λογαριασμό της

Ernst & Young
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λευκωσία
25 Σεπτεμβρίου 2019

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018


		2018 €'000	2017 €'000
	Σημ.		
Έσοδα από τόκους	6	19.979	24.527
Έξοδα από τόκους	7	<u>(9.874)</u>	<u>(11.781)</u>
Καθαρά έσοδα από τόκους		10.105	12.746
Άλλα έσοδα	10	<u>3.275</u>	<u>3.745</u>
Σύνολο καθαρών εσόδων		<u>13.380</u>	<u>16.491</u>
Κόστος προσωπικού	11	(3.965)	(3.784)
Αποσβέσεις	19	(251)	(241)
Λειτουργικά έξοδα	14	<u>(2.658)</u>	<u>(1.948)</u>
Σύνολο εξόδων		<u>6.874</u>	<u>5.973</u>
Κέρδος από εργασίες πριν τις προβλέψεις για απομείωση		6.506	10.518
Αύξηση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων	8	316	-
Αναστροφή/(Ζημιές) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	9	<u>6.455</u>	<u>(14.636)</u>
Κέρδος/ (έλλειμμα) πριν τη φορολογία		13.277	(4.118)
Φορολογία	15	<u>(1.363)</u>	<u>(1.290)</u>
Καθαρό πλεόνασμα / (έλλειμμα) για το έτος		<u>11.914</u>	<u>(5.408)</u>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημιές)			
<i>Ποσά που δεν θα αναταξινομηθούν στο κέρδος ή ζημιά σε μεταγενέστερες περιόδους:</i>			
Αναλογιστικό κέρδος/(ζημιά) σε σχέδια καθορισμένου ωφελήματος	12	<u>(320)</u>	1.689
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημιές) για το έτος		<u>(320)</u>	1.689
Συνολικό κέρδος/(ζημιές) για το έτος		<u>11.594</u>	<u>(3.719)</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ
31 Δεκεμβρίου 2018**

		2018	2017
		€'000	€'000
	Σημ.		
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μετρητά		2.894	3.092
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα		215.849	152.173
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	16	144.189	143.603
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	17	530.532	551.104
Επενδύσεις σε χρεόγραφα	18	150.400	127.032
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	19	8.283	8.035
Αναβαλλόμενη φορολογία	15	4.311	4.311
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	20	6.593	5.884
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		<u>1.063.051</u>	<u>995.234</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Καταθέσεις πελατών	21	942.960	884.177
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	22	5.006	5.253
Λοιπές υποχρεώσεις	23	4.660	3.374
Προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης	12	16.373	16.059
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>968.999</u>	<u>908.863</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Κεφάλαιο	25	854	854
Γενικό αποθεματικό		427	427
Συσσωρευμένο πλεόνασμα		92.771	85.090
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>94.052</u>	<u>86.371</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		<u>1.063.051</u>	<u>995.234</u>
Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις	27	<u>14.978</u>	<u>11.468</u>

Στις 13 Σεπτεμβρίου 2019, το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.



Στέλλα Καρμίτση
 Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου



Γεωργίου Ανδρέας
 Γενικός Διευθυντής

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	Κεφάλαιο €'000	Γενικό αποθεματικό €'000	Συσσωρευμένο πλεόνασμα €'000	Σύνολο €'000
Την - 1 Ιανουαρίου 2017	854	427	88.809	90.090
Συνολικά εισοδήματα				
Καθαρό έλλειμμα για το έτος	-	-	(5.408)	(5.408)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα για το έτος	-	-	1.689	1.689
Στις 31 Δεκεμβρίου 2017	854	427	85.090	86.371
Την 1 Ιανουαρίου 2018	854	427	85.090	86.371
Αναπροσαρμογή κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 μετά την φορολογία	-	-	(3.913)	(3.913)
Αναπροσαρμοσμένο υπόλοιπο κατά την 1 Ιανουαρίου 2018	854	427	81.177	82.458
Συνολικά εισοδήματα				
Καθαρό πλεόνασμα για το έτος	-	-	11.914	11.914
Λοιπές συνολικές ζημιές για το έτος	-	-	(320)	(320)
Συνολικά εισοδήματα για το έτος	-	-	11.594	11.594
Στις 31 Δεκεμβρίου 2018	854	427	92.771	94.052

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

		2018	2017
		€'000	€'000
	Σημ.		
Ροή μετρητών από εργασίες			
Πλεόνασμα/ (έλλειμμα) πριν τη φορολογία		13.277	(4.118)
Αναπροσαρμογές για:			
Αναστροφή/(Ζημιές) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	9	(6.455)	14.636
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	19	251	241
Αύξηση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων	19	(316)	-
Χρέωση στα αποτελέσματα για σχέδια αφυπηρέτησης προσωπικού		461	573
Απόσβεση διαφοράς υπέρ το άρτιο επενδύσεων που κατέχονταν μέχρι τη λήξη	18	335	332
Τόκοι από επενδύσεις σε χρεόγραφα		(4.421)	(4.125)
Ροή μετρητών από εργασίες πριν από αλλαγές στο κεφάλαιο κινήσεως		3.132	7.539
Μείωση στα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες		24.552	40.272
Καθαρή αλλαγή στις καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα		(974)	-
Αύξηση στα λοιπά περιουσιακών στοιχείων		(711)	(1.150)
Αύξηση στις καταθέσεις πελατών		58.783	4.235
Αύξηση / (μείωση) στις λοιπές υποχρεώσεις		1.039	(181)
Ροή μετρητών από εργασίες		85.821	50.715
Πληρωμή φόρων		(1.363)	(1.309)
Πληρωμή για σχέδια αφυπηρέτησης προσωπικού	27	(465)	(224)
Καθαρή ροή μετρητών από εργασίες		83.993	49.182
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Τόκοι από επενδύσεις σε χρεόγραφα		4.421	4.125
Πληρωμή για αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	19	(183)	(192)
Πληρωμή για αγορά επενδύσεων σε χρεόγραφα που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος	18	(25.506)	(23.579)
Είσπραξη από αποπληρωμές επενδύσεων σε χρεόγραφα που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος	18	1.339	16.745
Καθαρή ροή μετρητών για επενδυτικές δραστηριότητες		(19.929)	(2.901)
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		-	-
Καθαρή αύξηση σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		64.064	46.281
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους		298.868	252.587
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους	26	362.932	298.868

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 59 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

1. Γενικά

1.1 Σύσταση Οργανισμού

Ο Οργανισμός ιδρύθηκε από το Κράτος, με το Νόμο 43 του 1980. Τα Κεντρικά Γραφεία του είναι στην Γωνία Προδρόμου / Λεύκωνος 2, 2064 Λευκωσία.

1.2 Κύριες δραστηριότητες

Οι κύριες δραστηριότητες του Οργανισμού, είναι η αποδοχή καταθέσεων και η παροχή δανείων για κάλυψη των αναγκών της οικογένειας, μέσα στα πλαίσια της νομοθεσίας του περί Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης Νόμου. Όλες οι δραστηριότητες διεξάγονται στην Κύπρο. Όλες οι δραστηριότητες διεξάγονται στην Κύπρο. Διαχειρίζεται επίσης ως εμπιστευματοδόχος τα στεγαστικά σχέδια του κράτους καθώς και τα δάνεια που εγκρίνει ο Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών.

2. Βάση ετοιμασίας

2.1 Δήλωση συμμόρφωσης

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και τις πρόνοιες του περί Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης Νόμου.

2.2 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας του Οργανισμού. Τα ποσά που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις στρογγυλοποιούνται στην πλησιέστερη χιλιάδα εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Το νόμισμα λειτουργίας είναι το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται ο Οργανισμός και στο οποίο τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων επιμετρούνται.

2.3 Βάση επιμέτρησης

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης, και τα ακίνητα που κατέχει ο Οργανισμός για ίδια χρήση που κρατούνται στην εύλογη αξία

2.4 Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern). Παρά τις πρόσφατες εξελίξεις στο οικονομικό περιβάλλον της Κύπρου όπως αναφέρονται στην Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού, το Συμβούλιο θεωρεί ότι ο Οργανισμός έχει την ικανότητα να συνεχίσει τις εργασίες του ως δρώσα οικονομική μονάδα.

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων, απαιτεί από τη διεύθυνση να κάνει εκτιμήσεις και να χρησιμοποιεί κρίση και παραδοχές οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Οργανισμού και τα υπό αναφορά ποσά των περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία ετοιμασίας των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και τα ποσά εσόδων και εξόδων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή εκτίμηση της διεύθυνσης του Οργανισμού σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι εκτιμήσεις και οι υποστηρίζουσες παραδοχές αξιολογούνται σε συνεχή βάση. Αναθεωρήσεις σε λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο κατά την οποία η εκτίμηση αναθεωρείται αν η αναθεώρηση επηρεάζει μόνο αυτή την περίοδο, ή την περίοδο της αναθεώρησης και μελλοντικές περιόδους αν η αναθεώρηση επηρεάζει τόσο την τρέχουσα όσο και μελλοντικές περιόδους.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.1 Επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL)

Πληροφορίες για εκτιμήσεις οι οποίες περιέχουν σημαντικό ρίσκο για υσιαιώδης αναπροσαρμογές για το επόμενο έτος παρουσιάζονται πιο κάτω:

Το ΔΠΧΑ 9, αντικατέστησε το προηγούμενο μοντέλο απομείωσης που ήταν βασισμένο στις «πραγματοποιηθείσες πιστωτικές ζημιές» με ένα μοντέλο απομείωσης που είναι βασισμένο στις «αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές» (ECL). Η επιμέτρηση της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς απομείωσης για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος και στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων απαιτεί την κρίση της διοίκησης για τον προσδιορισμό για το τι θεωρείται σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου και για την δημιουργία υποθέσεων και εκτιμήσεων για την ενσωμάτωση σχετικών πληροφοριών όσον αφορά γεγονότα του παρελθόντος, τρέχοντα γεγονότα και προβλέψεις οικονομικών συνθηκών. Οι εν λόγω υποθέσεις βασίζονται σε πληροφορίες και αποδεικτικά στοιχεία, στο βαθμό που επιτρέπεται. Στις περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία, ο υπολογισμός απομείωσης περιλαμβάνει παραδοχές που βασίζονται στην κρίση της διοίκησης. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις περιλαμβανόμενες κρίσεις αναφέρονται στη Σημείωση 5, «Επιμέτρηση ECL» και «Σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου» του ΔΠΧΑ 9.

Ο Οργανισμός αξιολογεί σε συλλογική βάση το δανειακό χαρτοφυλάκιο λόγω της ομοιομορφίας του, τόσο σε επίπεδο προϊόντος όσο και σε επίπεδο πελάτη.

Δάνεια που αξιολογήθηκαν σε συλλογική βάση (Στάδιο 1 μέχρι 3)

Για τον υπολογισμό της ζημιάς απομείωσης σε συλλογική βάση οι χορηγήσεις ταξινομούνται σε ομάδες με συναφή χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου και εφαρμόζονται κατάλληλα μοντέλα που λαμβάνουν υπόψη την πρόσφατη ιστορική εμπειρία ζημιών από κάθε ομάδα με συναφή χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου προσαρμοσμένη στις τρέχουσες συνθήκες με τη χρήση κατάλληλων συντελεστών πιθανότητας αθέτησης (probabilities of default) και ζημιάς σε περίπτωση αθέτησης (loss given default). Η ομαδοποίηση λαμβάνει υπόψη παράγοντες όπως τις ημέρες σε καθυστέρηση και το καθεστώς αναδιάρθρωσης. Οι αναδιάρθρωμένες χορηγήσεις ταξινομούνται σε ξεχωριστή ομάδα.

Για τον υπολογισμό των ECL, ο Όμιλος χρησιμοποιεί: (α) Έκθεση αθέτησης (Exposure at default-EAD), (β) πιθανότητα αθέτησης (probability of default-PD), (γ) ζημιά σε περίπτωση αθέτησης (Loss given default-LGD). Οι υπολογισμοί αυτοί εμπεριέχουν εκτιμήσεις και άσκηση κρίσης για να συμπληρωθούν, αξιολογηθούν και προσαρμοστούν αναλόγως οι ιστορικές πληροφορίες και παρελθούσες εμπειρίες που καθορίζουν τις παραμέτρους και συντελεστές υπολογισμού των ζημιών απομείωσης, κατά την ημερομηνία αναφοράς. Για τον υπολογισμό της ζημιάς σε περίπτωση αθέτησης, οι κυριότερες παραδοχές έχουν να κάνουν με την εκτίμηση του Οργανισμού για το χειρισμό των εμπράγματων εξασφαλίσεων όπως ο χρόνος που απαιτείται για ρευστοποίηση μιας εμπράγματης εξασφάλισης και τη συνολική απομείωση της αξίας ενός ακινήτου κατά τη ρευστοποίηση.

Από το 2016, ο Οργανισμός αναβάθμισε τη βάση δεδομένων των εξασφαλίσεων που σχετίζονται με ακίνητη περιουσία για να υπάρχει μια πιο αναλυτική προσέγγιση στη μεθοδολογία των προβλέψεων. Η νέα πληροφόρηση για τις εξασφαλίσεις η οποία ενσωματώθηκε στις συλλογικές ατομικές προβλέψεις λαμβάνει υπόψη τις ιδιαιτερότητες των ακινήτων όπως ο τύπος και η τοποθεσία (επαρχία, περιοχή) του ακινήτου. Η προκύπτουσα μέση συνολική απομείωση της αξίας ενός ακινήτου για χορηγήσεις που εξετάστηκαν σε συλλογική βάση είναι περίπου 27% συμπεριλαμβανομένων εσόδων.

Επιπρόσθετα, ο Οργανισμός υιοθετεί παραμέτρους και παραδοχές για τον υπολογισμό του ανακτήσιμου ποσού των ενυπόθηκων ακινήτων που χρησιμοποιούνται στην μεθοδολογία για υπολογισμό των ζημιών απομείωσης χορηγήσεων και σχετίζονται κυρίως με την εξάλειψη μελλοντικών αναπροσαρμογών του δείκτη τιμών ακινήτων και την χρήση επιπρόσθετης απομείωσης της αξίας των ακινήτων κατά την ρευστοποίησή τους για συγκεκριμένες κατηγορίες πελατών.

Ο μέσος όρος της περιόδου ρευστοποίησης του χαρτοφυλακίου που εξετάζεται σε συλλογική βάση είναι περίπου επτά χρόνια (2017: επτά χρόνια).

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)**3.1 Επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) (συνέχεια)**

Οι συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης της αξίας χορηγήσεων του Οργανισμού είναι εκ φύσεως αβέβαιες λόγω της ευαισθησίας τους στις οικονομικές και πιστωτικές συνθήκες του περιβάλλοντος που δραστηριοποιείται ο Οργανισμός. Οι συνθήκες επηρεάζονται από πολλούς παράγοντες με υψηλό βαθμό αλληλεξάρτησης και δεν είναι ευαίσθητες σε κανένα παράγοντα ξεχωριστά. Είναι πιθανόν οι πραγματικές συνθήκες στο επόμενο οικονομικό έτος να διαφέρουν από τις παραδοχές που έχουν γίνει, με αποτέλεσμα η λογιστική αξία των χορηγήσεων να αναπροσαρμοστεί σημαντικά.

Για σκοπούς ενημέρωσης του πιθανού αντίκτυπου στις προβλέψεις για απομείωση δανείων από αλλαγές στις κύριες παραδοχές απομείωσης, ο Οργανισμός χρησιμοποιώντας τα μοντέλα συλλογικής αξιολόγησης σε όλο το χαρτοφυλάκιο χορηγήσεων, πραγματοποίησε ανάλυση ευαισθησίας με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2018. Η πιθανή επίδραση όπως υπολογίζεται από την προσομοίωση στις προβλέψεις για απομείωση των χορηγήσεων παρουσιάζεται πιο κάτω:

	Αύξηση/ (μείωση) στις συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης χορηγήσεων €' εκατ.
Αύξηση του χρονικού ορίζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου κατά 1 χρόνο	102,2
Μείωση του χρονικού ορίζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου κατά 1 χρόνο	(96,7)
Αύξηση της συνολικής απομείωσης της αξίας ακινήτων κατά τη ρευστοποίηση κατά 5%	106,9
Μείωση της συνολικής απομείωσης της αξίας ακινήτων κατά τη ρευστοποίηση κατά 5%	(92,5)

3.2 Φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Για συγκεκριμένες συναλλαγές και υπολογισμούς, ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας είναι αβέβαιος κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών. Ο Οργανισμός αναγνωρίζει υποχρεώσεις για προβλεπόμενα φορολογικά ζητήματα, με βάση υπολογισμούς για το κατά πόσο θα προκύψει επιπρόσθετη φορολογία. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των ζητημάτων διαφέρει από το ποσό που έχει αρχικά αναγνωριστεί, οι διαφορές επηρεάζουν την πρόβλεψη για εταιρικό φόρο και αναβαλλόμενη φορολογία στην περίοδο που έγινε ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας. Ο Οργανισμός αναγνωρίζει αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις όταν πιθανολογείται ότι τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να αξιοποιηθούν. Ο καθορισμός του ποσού της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που μπορεί να αναγνωριστεί, απαιτεί την άσκηση κρίσης και βασίζεται στο χρονισμό και το επίπεδο των μελλοντικών φορολογικών κερδών, σε συνάρτηση με μελλοντικές στρατηγικές φορολογικού σχεδιασμού.

3.3 Ωφελήματα αφυπηρέτησης

Το κόστος ωφελημάτων για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με βάση αναλογιστικές εκτιμήσεις, κατά τις οποίες χρησιμοποιούνται παραδοχές για τους προεξοφλητικούς συντελεστές, τα ποσοστά μακροπρόθεσμης απόδοσης των επενδύσεων, το ρυθμό αύξησης των μισθών, τα ποσοστά θνησιμότητας και τις μελλοντικές αυξήσεις στα ωφελήματα αφυπηρέτησης όπου είναι αναγκαίο. Ο Οργανισμός κάνει αυτές τις παραδοχές βασιζόμενος σε προσδοκίες της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς, χρησιμοποιώντας τις καλύτερες εκτιμήσεις για κάθε παράμετρο, καλύπτοντας την περίοδο κατά την οποία η υποχρέωση θα διακανονιστεί. Λόγω της μακροχρόνιας φύσης των προγραμμάτων, οι παραδοχές αυτές υπόκεινται σε σημαντική αβεβαιότητα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.4 Αξιολόγηση συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Η διοίκηση έχει προβεί σε εκτίμηση της ικανότητας του Οργανισμού να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα. Οι συνθήκες που επικρατούσαν κατά τη διάρκεια του 2018, καθώς και οι εξελίξεις μέχρι την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων, που έχουν ληφθεί υπόψη από τη διοίκηση για την αξιολόγηση της ικανότητας να συνεχίσουν ως δρώσα οικονομική μονάδα περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, το λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο όπως περιγράφεται στη έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και τα ακόλουθα:

3.4.1 Δείκτες εποπτικών κεφαλαίων

Στις 31 Δεκεμβρίου, 2018, ο Οργανισμός τηρούσε τον δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας που έχει τεθεί από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου.

3.4.2 Ρευστότητα

Οι καταθέσεις πελατών παρουσίασαν αύξηση 6,65% σε σύγκριση με το Δεκέμβριο του 2017 φθάνοντας τα €943 εκ. (2017: €884 εκ.).

Το σύνολο των μετρητών και καταθέσεων του Οργανισμού με τράπεζες και την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου στις 31 Δεκεμβρίου, 2018 αυξήθηκαν κατά 21,76% σε €364 εκ. (2017: €299 εκ.) ενισχύοντας την ρευστότητα του Οργανισμού.

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού παρακολουθεί σε συνεχή βάση την κατάσταση ρευστότητας του Οργανισμού και θα συνεχίσει να διατηρεί την δυνατότητα πρόσβασης στις διευκολύνσεις ρευστότητας της ΕΚΤ, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανόνες, όταν παραστεί ανάγκη. Ο Οργανισμός δεν έχει χρησιμοποιήσει τους διαθέσιμους μηχανισμούς άντλησης ρευστότητας της ΕΚΤ.

3.4.3 Κερδοφορία

Η κατάσταση της Κυπριακής οικονομίας και το μακροοικονομικό περιβάλλον που διαμορφώθηκε επηρεάζει την κερδοφορία του Οργανισμού. Η ανάπτυξη της κυπριακής οικονομίας, συνεχίζεται με το πραγματικό ΑΕΠ να έχει αυξηθεί κατά 3,9% σε σύγκριση με 4,5% και 4,8% των προηγούμενων 2 ετών. Η σταθερή πορεία ανάκαμψης αντικατοπτρίζεται και στην αγορά εργασίας αφού η ανεργία μειώθηκε κατά μέσο όρο σε 8,4% από 11% το 2017.

3.4.4 Αβεβαιότητες

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού δεν είναι σε θέση να προβλέψει επακριβώς όλες τις εξελίξεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στην οικονομία της Κύπρου και κατά συνέπεια, ποια επίδραση, αν υπάρχει, θα μπορούσαν να έχουν στη μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, στις ταμειακές ροές, στη χρηματοοικονομική θέση του Οργανισμού και στα κεφάλαια του. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεχίζει να παρακολουθεί προσεκτικά τις οικονομικές εξελίξεις και λαμβάνει μέτρα για τη διατήρηση της βιωσιμότητας του και τη διαχείριση της παρούσας κατάστασης αλλά και των πιθανών μελλοντικών αρνητικών εξελίξεων.

Οι Σύμβουλοι, έχοντας λάβει υπόψη τους παράγοντες που περιγράφονται πιο κάτω και τις αβεβαιότητες που υπήρχαν κατά την ημερομηνία αναφοράς, έχουν ικανοποιηθεί ότι ο Οργανισμός έχει τα μέσα ώστε να συνεχίσει την επιχειρησιακή του δραστηριότητα για μία περίοδο τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των Οικονομικών Καταστάσεων.

- Ο δείκτης Κεφαλαίου Κοινών Μετοχών Κατηγορίας 1 (CET1) και τα συνολικά κεφάλαια με μεταβατικές διατάξεις στις 31 Δεκεμβρίου 2018 είναι ψηλότερα από τους ελάχιστους απαιτούμενους δείκτες
- Η αύξηση στις καταθέσεις πελατών του Οργανισμού, (αύξηση κατά €58.783 εκατ. κατά τη διάρκεια του 2018). Οι καταθέσεις πελατών ανήλθαν σε €942.960 εκατ. στις 31 Δεκεμβρίου 2018.
- Η βελτίωση της ρευστότητας και των δεικτών ρευστότητας του Οργανισμού

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.5 Εύλογη αξία ακινήτων για ίδια χρήση

Η λογιστική πολιτική του Οργανισμού σε σχέση με τα ακίνητα που κατέχει ο Οργανισμός για ίδια χρήση απαιτεί την επιμέτρησή τους σε εύλογη αξία. Για τα ακίνητα που κατέχονται για ίδια χρήση, η εκτίμηση γίνεται σε τακτά διαστήματα ούτως ώστε η λογιστική αξία να μην διαφέρει ουσιωδώς από την εύλογη αξία.

Οι εκτιμήσεις γίνονται από προσοντούχους εκτιμητές μέσω εφαρμογής ενός μοντέλου αποτίμησης όπως συνίσταται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Εκτίμησης.

Ανάλογα με τη φύση του εν λόγω ακινήτου και την υπάρχουσα πληροφόρηση στην αγορά, για τον καθορισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου για ίδια χρήση μπορεί να απαιτηθεί η χρήση εκτιμήσεων όπως οι μελλοντικές ταμειακές ροές από το ακίνητο και ο κατάλληλος συντελεστής προεξόφλησης των ροών αυτών. Όλες αυτές οι εκτιμήσεις βασίζονται στις συνθήκες που επικρατούν στην τοπική αγορά κατά την ημερομηνία ισολογισμού.

Η αγορά ακινήτων εξακολούθησε την προσαρμογή της κατά τη διάρκεια του 2018, με αποτέλεσμα ο δείκτης οικιστικών ακινήτων της Κεντρικής Τράπεζας να συνεχίσει να αναπροσαρμόζεται και να καταγράφει είτε αύξηση είτε σταθεροποίηση. Σε ετήσια βάση ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου αυξήθηκε το τέταρτο τρίμηνο του 2018 κατά 1,50% (2017: μείωση κατά 1,50%). Οι προοπτικές της αγοράς ακινήτων σύμφωνα με σχετικές ενδείξεις διαγράφονται ευοίωνες, και νοουμένου ότι οι προκλήσεις που αντιμετωπίζει ο τομέας θα τύχουν αποτελεσματικής διαχείρισης η αγορά αναμένεται να καταγράψει ακόμη πιο θετική πορεία. Σημαντικότερη πρόκληση παραμένουν τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια, ειδικά αυτά που εξασφαλίζονται από πρώτη κατοικία.

Για τις εκτιμήσεις τους οι εκτιμητές έχουν χρησιμοποιήσει τη γνώση τους για την αγορά και την επαγγελματική τους κρίση και δεν έχουν βασιστεί αποκλειστικά σε ιστορικά στοιχεία συναλλαγών, λαμβάνοντας υπόψη ότι ο βαθμός της αβεβαιότητας είναι αυξημένος σε σχέση με την ύπαρξη μιας πιο ενεργούς αγοράς για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων.

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Από την 1 Ιανουαρίου, 2018, ο Οργανισμός υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που σχετίζονται με τις εργασίες του. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία ο Οργανισμός έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου, 2018.

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα

Η τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9 συγκεντρώνει τις φάσεις του έργου των χρηματοοικονομικών μέσων και αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση και όλες τις προηγούμενες εκδόσεις του ΔΠΧΑ 9. Το πρότυπο εισάγει νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση, απομείωση και λογιστική αντιστάθμισης. Η επίπτωση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 περιγράφεται στη λογιστική πολιτική του Οργανισμού, στη Σημείωση 5.8.

Ο Οργανισμός έχει εφαρμόσει τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9 αναδρομικά από την 1 Ιανουαρίου 2018 αναπροσαρμόζοντας την αρχική κατάσταση οικονομικής θέσης και το αρχικό υπόλοιπο των ιδίων κεφαλαίων την 1 Ιανουαρίου 2018. Όπως επιτρέπεται από τις μεταβατικές διατάξεις του ΔΠΧΑ 9, ο Οργανισμός επέλεξε να μην αναπροσαρμόσει τις συγκριτικές πληροφορίες για το 2017. Κατά συνέπεια, η πληροφόρηση που παρουσιάζεται για το 2017 δεν αντικατοπτρίζει τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9 και ως εκ τούτου δεν μπορεί να συγκριθεί με την πληροφόρηση για το 2018 με βάση το ΔΠΧΑ 9.

Οποιοσδήποτε αναπροσαρμογές στις λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία μετάβασης στο ΔΠΧΑ 9 αναγνωρίστηκαν στα αρχικά υπόλοιπα των αποθεματικών προσόδου και λοιπών αποθεματικών της τρέχουσας περιόδου.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

Κατά την υιοθέτηση του προτύπου την 1 Ιανουαρίου 2018, η επίδραση των μεταβολών που σχετίζονται με την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που τηρούνται κατά την 1 Ιανουαρίου 2018 αναλύεται ως ακολούθως:

	Ταξινόμηση σύμφωνα με ΔΛΠ 39	Νέα ταξινόμηση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9	Λογιστική αξία σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 €'000	Νέα λογιστική αξία σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 (πριν ECLs)	Επίδραση των περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9
Μετρητά	Δάνεια και απαιτήσεις	Αποσβεσμένο κόστος	3.092	3.092	-
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	Δάνεια και απαιτήσεις	Αποσβεσμένο κόστος	152.173	152.173	-
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	Δάνεια και απαιτήσεις	Αποσβεσμένο κόστος	143.603	143.399	(204)
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	Δάνεια και απαιτήσεις	Αποσβεσμένο κόστος	551.104	547.763	(3.341)
Επενδύσεις σε χρεόγραφα	Διακρατούμενα μέχρι τη λήξη	Αποσβεσμένο κόστος	127.032	126.664	(368)
			977.004	973.091	(3.913)

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)
ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

Ο ακόλουθος πίνακας παρέχει μια συνολική εικόνα της επίδρασης στο σύνολο των περιουσιακών στοιχείων από τις μεταβολές στην ταξινόμηση και επιμέτρηση και τις μεταβολές ζημιών απομείωσης από το ΔΛΠ 39 στις 31 Δεκεμβρίου 2017 στο ΔΠΧΑ 9 από την 1 Ιανουαρίου 2018.

	ΔΛΠ 39 Λογιστική Αξία	Επαναταξινομ ήσεις	Επαναμέτρη ση	ΔΠΧΑ 9 λογιστική αξία 1 Ιανουαρίου 2018
	2017 €'000	€'000	€'000	€'000
Αποσβεσμένο κόστος				
ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΧΡΕΟΓΡΑΦΑ				
Αρχικό υπόλοιπο σύμφωνα με το ΔΛΠ 39	0			
Προσθήκες: Από Διακρατούμενα μέχρι τη λήξη		127.032		
Επαναμέτρηση: Πρόβλεψη ECL			-368	
Τελικό υπόλοιπο σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9				126.664
ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΆΛΛΕΣ ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΣΕ ΠΕΛΑΤΕΣ				
Αρχικό υπόλοιπο σύμφωνα με το ΔΛΠ 39	551.104			
Επαναμέτρηση: Πρόβλεψη ECL			-3.341	
Τελικό υπόλοιπο σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9				547.763
ΜΕΤΡΗΤΑ ΚΑΙ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΣΕ ΚΕΝΤΡΙΚΕΣ ΤΡΑΠΕΖΕΣ				
Αρχικό υπόλοιπο σύμφωνα με το ΔΛΠ 39	155.265			
Επαναμέτρηση: Πρόβλεψη ECL				
Τελικό υπόλοιπο σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9				155.265
ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΣΕ ΆΛΛΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ				
Αρχικό υπόλοιπο σύμφωνα με το ΔΛΠ 39	143.603			
Επαναμέτρηση: Πρόβλεψη ECL			-204	
Τελικό υπόλοιπο σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9				143.399

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με πελάτες

Το ΔΠΧΑ 15 καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων που θα εφαρμόζεται για έσοδα που προκύπτουν από μια σύμβαση με έναν πελάτη (με περιορισμένες εξαιρέσεις), ανεξάρτητα από το είδος της συναλλαγής εσόδων ή τον κλάδο. Οι απαιτήσεις του προτύπου θα εφαρμόζονται επίσης για την αναγνώριση και επιμέτρηση των κερδών και ζημιών από την πώληση ορισμένων μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν παραγωγή από συνήθεις δραστηριότητες της οικονομικής οντότητας (π.χ., πωλήσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού ή άυλων περιουσιακών στοιχείων). Θα απαιτούνται εκτεταμένες γνωστοποιήσεις, συμπεριλαμβανομένης της ανάλυσης του συνόλου των εσόδων, πληροφορίες σχετικά με τις υποχρεώσεις απόδοσης, αλλαγές στα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων σύμβασης και των υποχρεώσεων σύμβασης μεταξύ των περιόδων και βασικές κρίσεις και εκτιμήσεις. Η Διοίκηση του Οργανισμού έχει προβεί σε αξιολόγηση της επίδρασης που είχε η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 15 στις οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 15 δεν είχε σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

ΔΠΧΑ 15: Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες (Αποσαφηνίσεις)

Στόχος των αποσαφηνίσεων είναι να διευκρινιστούν οι προθέσεις του ΣΔΛΠ κατά την ανάπτυξη των απαιτήσεων του προτύπου ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες, σχετικά με: (α) το λογιστικό χειρισμό των υποχρεώσεων απόδοσης, όπου τροποποιείται η διατύπωση της αρχής του «μεμονωμένα αναγνωρίσιμο», (β) των εκτιμήσεων που γίνονται στην απόφαση για εντολέα ή εκπρόσωπο, συμπεριλαμβανομένης της αξιολόγησης κατά πόσο μία εταιρεία είναι εντολέας ή εκπρόσωπος, των εφαρμογών της αρχής του «ελέγχου» και (γ) των αδειών καθώς και πρόσθετες διευκρινίσεις για τη λογιστική της πνευματικής ιδιοκτησίας και των δικαιωμάτων. Οι αποσαφηνίσεις παρέχουν πρόσθετες πρακτικές διευκολύνσεις για τις εταιρείες που εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 15 πλήρως αναδρομικά η επιλέγουν να εφαρμόσουν την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση. Η Διοίκηση του Οργανισμού έχει προβεί σε αξιολόγηση της επίδρασης που είχε η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 15 στις οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 15 δεν είχε σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

ΔΠΧΑ 2: Ταξινόμηση και επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις παρέχουν απαιτήσεις σχετικά με το λογιστικό χειρισμό (α) των επιπτώσεων των προϋποθέσεων κατοχύρωσης και των προϋποθέσεων που δε συνιστούν κατοχύρωση, στην επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά, (β) παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών με δυνατότητα συμψηφισμού των υποχρεώσεων παρακρατούμενων φόρων και (γ) το λογιστικό χειρισμό των τροποποιήσεων όρων και προϋποθέσεων παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών, η οποία διαφοροποιεί την ταξινόμηση μιας συναλλαγής από διακανονισμό σε μετρητά σε συναλλαγή που διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

ΔΛΠ 40: Μεταφορές σε Επενδύσεις σε Ακίνητα (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τότε μία οντότητα μεταφέρει ένα ακίνητο, συμπεριλαμβανομένου ακινήτου υπό κατασκευή ή αξιοποίηση, σε ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα. Οι τροποποιήσεις αναφέρουν ότι μεταβολή της χρήσης ενός ακινήτου πραγματοποιείται όταν το ακίνητο πληροί ή παύει να πληροί, τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα και υπάρχει σαφής ένδειξη της μεταβολής αυτής. Απλά η αλλαγή στις προθέσεις της διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου, δεν αποδεικνύει μεταβολή στη χρήση του. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 22: Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές (συνέχεια)

Η διερμηνεία διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό συναλλαγών που περιλαμβάνουν την εισπραξη ή πληρωμή προκαταβολής σε ξένο νόμισμα. Η διερμηνεία εξετάζει τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όπου η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει μη χρηματικό περιουσιακό στοιχείο ή μη χρηματική υποχρέωση που προκύπτουν από την εισπραξη ή πληρωμή προκαταβολής, πριν από την αρχική αναγνώριση του σχετικού περιουσιακού στοιχείου, εξόδου ή εσόδου. Η διερμηνεία αναφέρει ότι η ημερομηνία συναλλαγής, για τον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης ενός μη χρηματικού στοιχείου προκαταβολής ή ενός αναβαλλόμενου εσόδου. Εάν υπάρχουν πολλαπλές πληρωμές ή εισπράξεις προκαταβολών, η οικονομική οντότητα πρέπει να καθορίσει την ημερομηνία συναλλαγής για κάθε μία πληρωμή και εισπράξη προκαταβολής. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 22: Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές

4.1. Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο Οργανισμός δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, έχουν εκδοθεί νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων, η εφαρμογή των οποίων δεν είναι υποχρεωτική για την τρέχουσα λογιστική περίοδο και τα οποία ο Οργανισμός δεν εφάρμοσε νωρίτερα, ως ακολούθως:

ΔΠΧΑ 16: Μισθώσεις

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019. Το ΔΠΧΑ 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων για αμφοτέρωτα μέρη της σύμβασης, ήτοι για τον πελάτη («μισθωτή») και τον προμηθευτή («εκμισθωτή»). Το νέο πρότυπο απαιτεί οι μισθωτές να αναγνωρίζουν τις περισσότερες μισθώσεις στις οικονομικές τους καταστάσεις. Οι μισθωτές θα έχουν ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις, με ορισμένες εξαιρέσεις. Η λογιστική των εκμισθωτών παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη. Η αξιολόγηση της επίδρασης που θα έχει η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί.

ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επί αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

ΔΠΧΑ 9: Δικαίωμα Προπληρωμής με Αρνητική Αποζημίωση (Τροποποίηση)

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα προπληρωμής που επιτρέπουν ή απαιτούν από ένα συμβαλλόμενο μέρος είτε να καταβάλει είτε να λάβει εύλογη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη της σύμβασης (υπό την έννοια ότι από την πλευρά του κατόχου του περιουσιακού στοιχείου ενδέχεται να υπάρχει επιβάρυνση λόγω πρόωρης εξόφλησης) επιτρέπεται να επιμετρηθούν στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

ΔΛΠ 28: Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το κατά πόσο η επιμέτρηση (και κυρίως η απομείωση) των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, οι οποίες στην ουσία, αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης στη συγγενή επιχείρηση ή στην κοινοπραξία, διέπονται από το ΔΠΧΠ 9, ΔΛΠ 28 ή ένα συνδυασμό των δύο προτύπων. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9, προτού εφαρμόσει το ΔΛΠ 28, σε αυτές τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές για τις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης. Κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 η οικονομική οντότητα δεν λαμβάνει υπόψη τυχόν προσαρμογές στην λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων συμμετοχών οι οποίες προκύπτουν από την εφαρμογή του ΔΛΠ 28. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 23: Αβεβαιότητα σχετικά με τις Θεωρήσεις Φόρου Εισοδήματος

Η διερμηνεία εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση για την αντιμετώπιση της αβεβαιότητας που εμπιρεύεται σε φορολογικούς χειρισμούς, κατά το λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Η διερμηνεία παρέχει πρόσθετες διευκρινίσεις σχετικά με την εξέταση αβέβαιων φορολογικών θεωρήσεων μεμονωμένα ή από κοινού, την εξέταση των φορολογικών θεωρήσεων από τις φορολογικές αρχές, την κατάλληλη μέθοδο ώστε να αντικατοπτρίζεται η αβεβαιότητα της αποδοχής της θεωρήσης από τις φορολογικές αρχές καθώς και την εξέταση των συνεπειών των αλλαγών στα πραγματικά περιστατικά και τις περιστάσεις. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

ΔΛΠ 19: Μεταβολή, περικοπή ή διακανονισμός προγράμματος καθορισμένων παροχών (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις απαιτούν τις οντότητες να χρησιμοποιούν επικαιροποιημένες αναλογιστικές παραδοχές για τον προσδιορισμό του κόστους τρέχουσας απασχόλησης και του καθαρού τόκου για το υπόλοιπο της ετήσιας περιόδου αναφοράς, μετά την πραγματοποίηση μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν επίσης, πως επηρεάζεται η εφαρμογή των απαιτήσεων του ανώτατου ορίου του περιουσιακού στοιχείου, από το λογιστικό χειρισμό μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

Εννοιολογικό πλαίσιο Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε το αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση στις 29 Μαρτίου 2018. Το εννοιολογικό πλαίσιο καθορίζει ένα ολοκληρωμένο σύνολο εννοιών για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι έννοιες αυτές συμβάλλουν στον καθορισμό προτύπων, την καθοδήγηση των συντακτών για την ανάπτυξη συνεπών λογιστικών πολιτικών και την υποστήριξη στην προσπάθειά τους να κατανοήσουν και να ερμηνεύσουν τα πρότυπα. Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε επίσης ένα συνοδευτικό έγγραφο, Τροποποιήσεις στις παραπομπές του εννοιολογικού πλαισίου, το οποίο καθορίζει τις τροποποιήσεις των προτύπων που επηρεάζονται πρακτικώς να επικαιροποιηθούν οι αναφορές στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο. Στόχος του εγγράφου είναι η υποστήριξη της μετάβασης στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο ΔΠΧΑ για τις εταιρείες που υιοθετούν το εννοιολογικό πλαίσιο για να αναπτύξουν λογιστικές πολιτικές όταν κανένα πρότυπο ΔΠΧΑ δεν κάνει αναφορά. Για τους συντάκτες που αναπτύσσουν λογιστικές πολιτικές βάσει του εννοιολογικού πλαισίου, ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

ΔΠΧΑ 3: Συνενώσεις Επιχειρήσεων (Τροποποιήσεις)

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις αναφορικά με τον ορισμό μιας Επιχείρησης (τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3) με σκοπό την επίλυση των δυσκολιών που προκύπτουν όταν μια οικονομική οντότητα προσδιορίζει εάν έχει αποκτήσει μια επιχείρηση ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για συνενώσεις επιχειρήσεων για τις οποίες η ημερομηνία απόκτησης προσδιορίζεται στην πρώτη ετήσια λογιστική περίοδο που αρχίζει την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020 και για απόκτηση περιουσιακών στοιχείων που συμβαίνουν την ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και λάθη: Ορισμός της σημαντικότητας (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον ορισμό της σημαντικότητας και τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να εφαρμοστεί. Ο νέος ορισμός αναφέρει πως «πληροφόρηση θεωρείται σημαντική εφόσον όταν παραλείπεται, αποκρύπτεται ή είναι ανακριβής, εύλογα αναμένεται να επηρεάσει τις αποφάσεις των κύριων χρηστών των οικονομικών καταστάσεων, που λαμβάνουν με βάση αυτές τις οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες παρέχουν οικονομική πληροφόρηση για τη συγκεκριμένη οντότητα». Επιπλέον, βελτιώθηκαν οι επεξηγήσεις που συνοδεύουν τον ορισμό της σημαντικότητας. Οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός της σημαντικότητας είναι συνεπής σε όλα τα πρότυπα των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2015 -2017, το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι αναβαθμίσεις αυτές δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

- ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις επιχειρήσεων και ΔΠΧΑ 11 Σχήματα υπό κοινό έλεγχο: οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 διευκρινίζουν ότι όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελεί κοινή επιχείρηση, η οικονομική οντότητα επιμετρά εκ νέου τη συμμετοχή που προηγουμένως κατείχε στην επιχείρηση αυτή. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 11 διευκρινίζουν ότι όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά από κοινού έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελεί κοινή επιχείρηση, η οικονομική οντότητα δεν επιμετρά εκ νέου τη συμμετοχή που προηγουμένως κατείχε στην επιχείρηση αυτή.
- ΔΛΠ 12 Φόροι εισοδήματος: οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι φορολογικές συνέπειες των πληρωμών για χρηματοοικονομικά μέσα που ταξινομούνται ως στοιχεία των ιδίων κεφαλαίων, θα πρέπει να αναγνωρίζονται ανάλογα με το που οι συναλλαγές ή τα γεγονότα του παρελθόντος που δημιούργησαν τα διανεμητέα κέρδη έχουν αναγνωρισθεί.
- ΔΛΠ 23 Κόστος δανεισμού: οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την παράγραφο 14 του προτύπου ώστε, όταν ένα περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται ή για πώληση και μέρος δανείου που λήφθηκε ειδικά για αυτό το περιουσιακό στοιχείο παραμένει ως ανοικτό υπόλοιπο κατά τη στιγμή εκείνη, το κόστος δανεισμού αυτό πρέπει να συμπεριληφθεί στα κεφάλαια που προέρχονται από γενικό δανεισμό.

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές

Οι κυριότερες λογιστικές πολιτικές που ακολουθούνται στην ετοιμασία αυτών των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω. Αυτές οι πολιτικές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά.

5.1 Έσοδα και έξοδα από τόκους

Τα έσοδα και έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτόκιου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο το οποίο προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης. Το πραγματικό επιτόκιο υπολογίζεται κατά την αρχική αναγνώριση του χρηματοοικονομικού μέσου και δεν αναθεωρείται σε μεταγενέστερη ημερομηνία. Τα έσοδα και έξοδα από τόκους υπολογίζονται με βάση το υφιστάμενο επιτόκιο της χορήγησης/κατάθεσης.

Έσοδα από τόκους χορηγήσεων πελατών, οι οποίες απομειώθηκαν σε ατομική βάση, που αντιστοιχούν στο ποσό της ζημιάς απομείωσης, αναστέλλονται και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά την είσπραξή τους. Οι τόκοι αυτοί μεταφέρονται σε προσωρινό λογαριασμό αναστολής αναγνώρισης εσόδων και περιλαμβάνονται στο σύνολο των προβλέψεων για απομείωση της αξίας των χορηγήσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.2 Εισόδημα από επενδύσεις σε τίτλους αξιών

Οι τόκοι εισπρακτέοι από επενδύσεις σε τίτλους αξιών αναγνωρίζονται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων.

Το κέρδος ή η ζημία από την εκποίηση επενδύσεων, το οποίο αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ των καθαρών εισπράξεων και της λογιστικής αξίας των επενδύσεων που εκποιούνται, μεταφέρεται στα αποτελέσματα.

5.3 Ωφελήματα αφυπηρέτησης προσωπικού

Ο Οργανισμός και οι υπάλληλοι του συνεισφέρουν στο Κυβερνητικό Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων με βάση τους μισθούς των υπαλλήλων. Επιπρόσθετα, ο Οργανισμός λειτουργεί σχέδιο καθορισμένων συνεισφορών (Σχέδιο Συντάξεων και Φιλοδωρημάτων). Το σχέδιο χρηματοδοτείται από τον Οργανισμό. Οι συνεισφορές του Οργανισμού διαγράφονται στην περίοδο που σχετίζονται και περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού. Ο Οργανισμός έχει νομική υποχρέωση για να πληρώσει επιπλέον συνεισφορές, εάν το σχέδιο παρουσιάσει ελλείμματα, που ενδεχομένως να προκύψουν μέσα από αναλογιστικές μελέτες, στα οφειλόμενα ποσά που αναλογούν στους υπαλλήλους για τις υπηρεσίες τους κατά τη διάρκεια της τρέχουσας και των προηγούμενων περιόδων.

5.4 Φορολογία

Η δαπάνη φορολογίας αφορά την τρέχουσα και την αναβαλλόμενη φορολογία. Αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός των περιπτώσεων που υπάρχει σχέση με στοιχεία που αναγνωρίζονται απευθείας στα αποθεματικά ή στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

Η τρέχουσα φορολογία αντιπροσωπεύει το ποσό του πληρωτέου εταιρικού φόρου που αφορά το φορολογητέο κέρδος μιας περιόδου, χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης, καθώς και οποιοσδήποτε προσαρμογές στη φορολογία πληρωτέα για προηγούμενες περιόδους.

Αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογία για τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης και της φορολογικής τους βάσης. Αναγνωρίζεται φορολογική απαίτηση μόνο στην έκταση που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος έναντι του οποίου η απαίτηση μπορεί να χρησιμοποιηθεί. Η λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και μειώνεται στο βαθμό που δε θεωρείται πιθανό ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.

Η αναβαλλόμενη φορολογία επιμετρείται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς.

Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμφιζούνται όταν αφορούν φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή ή οποία επιτρέπει την καταβολή ή εισπράξη του καθαρού ποσού και ο Οργανισμός προτίθεται είτε να προβεί σε διακανονισμό του καθαρού υπολοίπου είτε να εισπράξει το ποσό της απαίτησης εξοφλώντας ταυτόχρονα την υποχρέωση.

5.5 Ειδικός φόρος

Σύμφωνα με τον «Περί Επιβολής Ειδικού Φόρου Πιστωτικού Ιδρύματος Νόμος 2011 έως 2015» επιβάλλεται ειδικός φόρος στα πιστωτικά ιδρύματα σε τριμηνιαία βάση, με συντελεστή 0,0375% επί των σχετικών καταθέσεων που κρατούνται από το κάθε πιστωτικό ίδρυμα κατά την 31 Δεκεμβρίου, 31 Μαρτίου, 30 Ιουνίου και 30 Σεπτεμβρίου. Με βάση την τελευταία τροποποίηση στον Νόμο που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 17 Δεκεμβρίου 2015, από την 1η Ιανουαρίου 2015 μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2021 θα κατατίθενται στο νέο-ιδρυθέν Ταμείο Ανακεφαλαιοποίησης τα 35/60 των συνολικών εσόδων που προέρχονται από την επιβολή ειδικού φόρου.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5.5 Ειδικός φόρος (συνέχεια)

Με τη θέσπιση, στις 22 Μαρτίου 2013, του Περί Σύστασης και Λειτουργίας Σχεδίου Προστασίας Καταθέσεων και Εξυγίανσης Πιστωτικών και Άλλων Ιδρυμάτων, καθώς και για Συναφή Θέματα Νόμου καταργήθηκε ο Περί Σύστασης και Λειτουργίας Ανεξάρτητου Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας Νόμος του 2011 ο οποίος είχε τεθεί σε ισχύ την 1η Ιανουαρίου 2013.

Με βάση τις πρόνοιες του νέου Νόμου λειτουργούν δύο Ταμεία (Προστασίας Καταθέσεων και Εξυγίανσης Τραπεζικών Ιδρυμάτων) των οποίων τα Κεφάλαια προκύπτουν ως ακολούθως:

- (1) Ταμείο Προστασίας Καταθέσεων – Μεταφορά του συνόλου του λογαριασμού στον οποίο κατατέθηκαν οι συνεισφορές των πιστωτικών ιδρυμάτων βάσει των προνοιών του άρθρου 34 του Περί Τραπεζικών Εργασιών Νόμου. Τακτικές ή έκτακτες εισφορές που θα επιβάλλει η Διαχειριστική Επιτροπή του Ταμείου, δάνεια, έσοδα από επενδύσεις, δωρεές και άλλα έσοδα.
- (2) Ταμείο Εξυγίανσης Πιστωτικών και Άλλων Ιδρυμάτων – Μεταφορά 25/60 των εσόδων από την επιβολή του Ειδικού Φόρου, αρχικές ή έκτακτες εισφορές που θα επιβάλλει η Διαχειριστική Επιτροπή του Ταμείου ποσά προερχόμενα από πιθανές κυρώσεις που θα επιβάλλονται στα επηρεαζόμενα ιδρύματα, δάνεια, έσοδα από επενδύσεις, δωρεές και άλλα έσοδα.

5.6 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

Η γη και τα ακίνητα επιμετρούνται στην εύλογη αξία, βάσει περιοδικών εκτιμήσεων από εξωτερικούς ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, μείον μεταγενέστερες αποσβέσεις για τα ακίνητα. Οι εγκαταστάσεις και εξοπλισμός παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις οποιεσδήποτε συσσωρευμένες ζημιές απομείωση.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο, ώστε να διαγραφεί το κόστος του κάθε στοιχείου ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης χρήσης του. Τα ετήσια ποσοστά απόσβεσης είναι τα ακόλουθα:

	%
Οχήματα	20
Έπιπλα, σκεύη και εξοπλισμός	10
Ηλεκτρονικός Εξοπλισμός	20
Λειτουργικά Προγράμματα	20
Προγράμματα Εφαρμογής Ηλεκτρονικών Υπολογιστών:	
- μέχρι €1.709	100
- πάνω από €1.709	33 1/3
Εγκαταστάσεις	10

Δε λογίζεται απόσβεση πάνω στη γη.

Η υπολειμματική αξία και η ωφέλιμη χρήση αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, εάν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο.

Όπου η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το υπολογιζόμενο ποσό ανάκτησης, αυτή μειώνεται αμέσως στο ποσό της ανάκτησης.

Δαπάνες για επιδιορθώσεις και συντήρηση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού χρεώνονται στα αποτελέσματα στο έτος που προκύπτουν. Το κόστος σημαντικών ανακαινίσεων και άλλες μεταγενέστερες δαπάνες περιλαμβάνονται στην αξία του περιουσιακού στοιχείου, όταν είναι πιθανό πως θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στον Οργανισμό μεγαλύτερα από αυτά που αρχικά αναμενονταν σύμφωνα με την αρχική απόδοση του περιουσιακού στοιχείου. Οι σημαντικές ανακαινίσεις αποσβένονται κατά τη διάρκεια της υπόλοιπης ωφέλιμης χρήσης του σχετικού περιουσιακού στοιχείου.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5.6 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

Η λογιστική αξία των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού αναθεωρείται για απομείωση όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις δείχνουν ότι η λογιστική αξία πιθανόν να μην είναι ανακτήσιμη. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη και η λογιστική αξία ξεπερνά το προβλεπόμενο ανακτήσιμο ποσό, η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων απομειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό. Το ανακτήσιμο ποσό των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησης τους και της αξίας χρήσης τους.

Ένα στοιχείο των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν δεν αναμένονται να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη συνεχή χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει κατά την πώληση ή την απόσυρση ενός στοιχείου των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού, καθορίζεται ως η διαφορά μεταξύ των εισπράξεων των πωλήσεων και τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

5.7 Λειτουργικές μισθώσεις

Στις περιπτώσεις όπου η μίσθωση μεταβιβάζει στο μισθωτή ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία ενός ακινήτου αυτή χαρακτηρίζεται ως χρηματοδοτική μίσθωση. Όλες οι υπόλοιπες μισθώσεις χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Ο Οργανισμός έχει συνάψει συμβάσεις μόνο για λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων ως μισθωτής.

Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων που ο Οργανισμός ενεργεί ως μισθωτής, το μισθωμένο ακίνητο δεν αναγνωρίζεται στα περιουσιακά στοιχεία του Οργανισμού. Τα έξοδα από ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης.

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα

Ο Οργανισμός υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» για αναγνώριση, ταξινόμηση και επιμέτρηση και διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.»

5.8.1. Ταξινόμηση και Επιμέτρηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Η ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίζεται με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο του Οργανισμού που χρησιμοποιείται για τη διαχείριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και με βάση τις συμβατικές ταμειακές ροές (εάν οι ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν «μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» (SPPI)). Δεν υπήρξε καμία διαφοροποίηση όσον αφορά την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων από το ΔΛΠ 39.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα

5.8.1. Ταξινόμηση και Επιμέτρηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων (συνέχεια)

Αξιολόγηση του Επιχειρηματικού Μοντέλου

Ο Οργανισμός αξιολόγησε τα κριτήρια του επιχειρηματικού μοντέλου σε επίπεδο χαρτοφυλακίου, επειδή αυτό αντικατοπτρίζει καλύτερα τον τρόπο με τον οποίο διευθύνεται ο Οργανισμός και παρέχεται η πληροφόρηση στην διεύθυνση. Οι πληροφορίες που εξετάζονται για τον προσδιορισμό του επιχειρηματικού μοντέλου που εφαρμόζεται περιλαμβάνουν:

- τις πολιτικές και στόχους για το χαρτοφυλάκιο και τη λειτουργία αυτών των πολιτικών στην πράξη,
- πώς αξιολογείται η απόδοση του επιχειρηματικού μοντέλου και των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που διακρατούνται σε αυτό το επιχειρηματικό μοντέλο και αναφέρονται στη διεύθυνση του Οργανισμού,
- τους κινδύνους που επηρεάζουν την απόδοση του επιχειρηματικού μοντέλου και, ειδικότερα, τον τρόπο διαχείρισης των κινδύνων αυτών,
- τη συχνότητα, τον όγκο και τη χρονική στιγμή των πωλήσεων σε προηγούμενες περιόδους, το λόγο των πωλήσεων αυτών και τις προσδοκίες για μελλοντικές πωλήσεις, οι οποίες θα πρέπει να θεωρηθούν ως μέρος μιας συνολικής εκτίμησης του τρόπου με τον οποίο επιτυγχάνεται ο επιχειρηματικός στόχος του Οργανισμού για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και πως δημιουργούνται ταμειακές ροές.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα που διακρατούνται στο επιχειρηματικό μοντέλο «διακράτηση στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών» και που οι συμβατικοί τους όροι αντιπροσωπεύουν μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI), αποτιμούνται σε αποσβεσμένο κόστος. Οι επενδύσεις σε χρεόγραφα που ανήκουν στο επιχειρηματικό μοντέλο «διακράτηση στοιχείων με σκοπό τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» και που οι συμβατικοί τους όροι αντιπροσωπεύουν μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI) θα αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI). Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία των οποίων οι συμβατικοί όροι δεν αντιπροσωπεύουν μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων, πρέπει να αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL).

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται για εμπορική εκμετάλλευση και αυτά που διαχειρίζονται και των οποίων η απόδοση αξιολογείται με βάση την εύλογη αξία, θα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων επειδή δεν διακρατούνται ούτε για τη συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών ούτε τόσο για τη συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών όσο και για την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 ο Οργανισμός κατείχε μόνο χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομήθηκαν σε αποσβεσμένο κόστος.

Αξιολόγηση κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων

Οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σχετικά με ταμειακές ροές, εξετάζονται σε επίπεδο προϊόντος, για να εκτιμηθεί κατά πόσο οι ταμειακές ροές είναι μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων. Το «κεφάλαιο» ορίζεται ως η εύλογη αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου κατά την αρχική αναγνώριση. Ο «τόκος» ορίζεται ως η αντιπαροχή για την χρονική αξία του χρήματος, για τον πιστωτικό κίνδυνο που συνδέεται με το υπόλοιπο κεφάλαιο κατά τη διάρκεια μιας συγκεκριμένης χρονικής περιόδου και για άλλους βασικούς κινδύνους και κόστη δανεισμού, καθώς και ένα περιθώριο κέρδους.

Για να εκτιμηθεί κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές είναι μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI), ο Οργανισμός εξετάζει τους συμβατικούς όρους που θα μπορούσαν να αλλάξουν τις συμβατικές ταμειακές ροές έτσι ώστε να μην πληρούν την προϋπόθεση για να είναι μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI), συμπεριλαμβανομένων: i) στοιχείων

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.8.1. Ταξινόμηση και Επιμέτρηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων (συνέχεια)

ενδεχόμενων υποχρεώσεων και μόχλευσης, ii) διακανονισμών χωρίς δικαίωμα αναγωγής και (iii) χαρακτηριστικών που θα μπορούσαν να τροποποιήσουν τη διαχρονική αξία του χρήματος.

Κατηγορίες επιμέτρησης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, εκτός εάν προσδιορίστηκε χρησιμοποιώντας την επιλογή της εύλογης αξίας, ταξινομείται και μεταγενέστερα επιμετρείται στο αποσβεσμένο κόστος, εάν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου, στόχος του οποίου είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών, και οι συμβατικές ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων.

Κατά την αρχική αναγνώριση, το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο επιμετρείται στην εύλογη αξία συμπεριλαμβανομένου κόστη συναλλαγών που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση και μεταγενέστερα επιμετρείται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αποσβεσμένο κόστος υπολογίζεται λαμβάνοντας υπόψη τυχόν έκπτωση ή υπέρ το άρτιο ποσά κατά την απόκτηση και τέλη που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου. Το αποσβεσμένο κόστος μειώνεται επίσης με κάθε αναμενόμενη πρόβλεψη για πιστωτική ζημιά. Τα έσοδα από τόκους, κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές και απομείωση, αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά που διαγράφεται, αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Η ταξινόμηση σχετίζεται με μετρητά και καταθέσεις με την Κεντρική Τράπεζα, καταθέσεις σε άλλες τράπεζες και χορηγήσεις σε πελάτες τα οποία πληρούν τα κριτήρια του ελέγχου για SPPI και χρεόγραφα που ταξινομούνται στο επιχειρηματικό μοντέλο «διακράτηση στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών».

Χρεόγραφα στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων (FVOCI)

Οι επενδύσεις σε χρεόγραφα, εκτός εάν προσδιορίστηκαν χρησιμοποιώντας την επιλογή της εύλογης αξίας, ταξινομούνται και μεταγενέστερα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI), εάν τα χρεόγραφα διατηρούνται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου, ο στόχος του οποίου επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, και οι συμβατικές ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων.

Κατά την μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρεογράφων σε FVOCI, το κέρδος ή η ζημιά αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα, εκτός από τα κέρδη ή ζημιές απομείωσης, τα έσοδα από τόκους και τα συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Όταν τα χρεόγραφα διαγράφονται, το συσσωρευμένο κέρδος ή ζημιά που είχε αναγνωριστεί προηγουμένως στα λοιπά συνολικά έσοδα, επαναταξινομείται από τα ίδια κεφάλαια στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 ο Οργανισμός δεν κατείχε Χρεόγραφα στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων.

Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία στην Εύλογη Αξία μέσω της Κατάστασης Λογαριασμού Αποτελεσμάτων (FVTPL)

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που έχει δημιουργηθεί, αποκτηθεί ή αναληφθεί κυρίως για εμπορική εκμετάλλευση ή που δεν ταξινομείται στα επιχειρηματικά μοντέλα «διακράτηση στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών» ή «διακράτηση στοιχείων με σκοπό τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» πρέπει να επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL). Τα εμπορικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν χρεόγραφα και μετοχές

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.8.1. Ταξινόμηση και Επιμέτρηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων (συνέχεια)

και παράγωγα που κατέχονται για εμπορική εκμετάλλευση.

Επιπρόσθετα, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία των οποίων οι συμβατικές ταμειακές ροές δεν αντιπροσωπεύουν μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων πρέπει να επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ακόμα και όταν διατηρούνται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου, στόχος του οποίου είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Κατά την αρχική αναγνώριση, ο Οργανισμός μπορεί να προσδιορίσει αμετάκλητα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων εάν αυτό εξαλείφει ή μειώνει σημαντικά μια ασυνέπεια επιμέτρησης ή αναγνώρισης που διαφορετικά θα προέκυπτε από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων ή την αναγνώριση των κέρδων και ζημιών από αυτά σε διαφορετικές βάσεις.

Κατά την μεταγενέστερη επιμέτρηση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που επιμετρείται σε FVTPL, το κέρδος ή η ζημιά αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 ο Οργανισμός δεν κατείχε Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία στην Εύλογη Αξία μέσω της Κατάστασης Λογαριασμού Αποτελεσμάτων.

Μετοχικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων (FVOCI)

Μετοχικοί τίτλοι θεωρούνται τα χρηματοοικονομικά μέσα που πληρούν τον ορισμό του μετοχικού τίτλου από την πλευρά του εκδότη. Οι μετοχές επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων, εκτός εάν δεν κατέχονται για εμπορική εκμετάλλευση, οπότε μπορεί να γίνει αμετάκλητη επιλογή κατά την αρχική αναγνώριση για τη επιμέτρησή τους στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων. Για τις μετοχές που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων, κέρδη ή ζημιές κατά την διαγραφή δεν μεταφέρονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Καμία ζημιά απομείωσης δεν αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 ο Οργανισμός δεν κατείχε Μετοχικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων.

Παράγωγα

Τα παράγωγα περιλαμβάνουν κυρίως προθεσμιακές πράξεις συναλλάγματος (forward contracts), ανταλλαγές επιτοκίων και συναλλάγματος (interest rate and currency swaps). Τα παράγωγα αναγνωρίζονται αρχικά και στη συνέχεια αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Τα παράγωγα ταξινομούνται ως στοιχεία ενεργητικού όταν η εύλογη αξία τους είναι θετική ή ως υποχρέωση όταν η εύλογη αξία τους είναι αρνητική. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα παράγωγα που είναι ενσωματωμένα στις συμβάσεις όπου το κύριο συμβόλαιο είναι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που εμπίπτει στις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9, δεν διαχωρίζονται. Αντ' αυτού, το υβριδικό χρηματοοικονομικό μέσο αξιολογείται για ταξινόμηση στο σύνολό του. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 ο Οργανισμός δεν κατείχε Παράγωγα.

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν οφειλές σε άλλες τράπεζες, καταθέσεις πελατών και άλλους λογαριασμούς πελατών.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ταξινομούνται και επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL). Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση κατατάσσεται ως FVTPL εάν είναι ταξινομημένη ως διακρατούμενη για εμπορία, είναι παράγωγο ή προσδιορίζεται ως τέτοιο κατά την αρχική αναγνώριση. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στην FVTPL επιμετρούνται στην εύλογη αξία και τα καθαρά κέρδη και ζημιές συμπεριλαμβανομένων τυχόν εξόδων από τόκους αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Οι λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.8.1. Ταξινόμηση και Επιμέτρηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Τα έσοδα από τόκους και τα κέρδη και οι ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά από τη διαγραφή αναγνωρίζεται επίσης στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Για τις υποχρεώσεις που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, τα κέρδη ή ζημιές που οφείλονται σε μεταβολές του πιστωτικού κινδύνου της εν λόγω υποχρέωσης μπορούν να παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα.

Δανειακό κεφάλαιο

Κατά την έκδοση των χρεογράφων γίνεται αξιολόγηση για να καθοριστεί κατά πόσο τα μέσα που εκδόθηκαν θα πρέπει να ταξινομηθούν ως χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ή ως σύνθετα χρηματοοικονομικά μέσα που περιλαμβάνουν τόσο στοιχεία υποχρέωσης όσο και στοιχεία κεφαλαίου, καθώς αυτά λογίζονται ξεχωριστά, ως χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις και κεφάλαιο αντίστοιχα.

Τα χρεόγραφα που εκδίδονται και αντιπροσωπεύουν συμβόλαια τα οποία θα ή δύναται να διακανονιστούν με τους μετοχικούς τίτλους της ίδιας οντότητας και είναι μη παράγωγα συμβόλαια για τα οποία η οντότητα υποχρεούται ή μπορεί να υποχρεούται να παραδώσει μεταβλητή ποσότητα των ιδίων μετοχικών τίτλων της οντότητας ταξινομούνται ως χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Επιπλέον, μια υποχρέωση για παράδοση ενός μεταβλητού αριθμού των ιδίων συμμετοχικών τίτλων αποτελεί μια μη παράγωγη υποχρέωση η οποία ικανοποιεί τον ορισμό της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και δεν μπορεί να διαχωριστεί σε δύο στοιχεία για να αξιολογηθεί κατά πόσο το μέσο περιλαμβάνει ένα στοιχείο που ικανοποιεί τον ορισμό του κεφαλαίου. Τα χρεόγραφα που εκδίδονται και κατηγοριοποιούνται ως χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις κάτω από την κατηγορία δανειακού κεφαλαίου επιμετρείται αρχικά στην εύλογη αξία της ληφθείσας αντιπαροχής μείον το κόστος συναλλαγής που αποδίδεται άμεσα στην έκδοση του δανειακού κεφαλαίου.

Μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, για να αποσβεστεί η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας εξαγοράς και του κόστους μέχρι την ενωρίτερη ημερομηνία που δικαιούται ο Οργανισμός να εξαγοράσει το δανειακό κεφάλαιο. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 ο Οργανισμός δεν είχε υπόλοιπα όσον αφορά το Δανειακό Κεφάλαιο.

5.8.2. Επαναταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία δεν επαναταξινομούνται μετά την αρχική τους αναγνώριση εκτός εάν ο Οργανισμός αλλάξει το επιχειρηματικό μοντέλο για τη διαχείριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, οπότε όλα τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επαναταξινομούνται την πρώτη ημέρα της πρώτης περιόδου αναφοράς κατόπιν αλλαγής του επιχειρηματικού μοντέλου.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8.3. Διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ο Οργανισμός διαγράφει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα λήψης ταμειακών ροών που προκύπτουν από το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μεταβιβάζει τα συμβατικά δικαιώματα λήψης ταμειακών ροών σε μια συναλλαγή στην οποία ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη από την κυριότητα του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζονται ή στην οποία ο Οργανισμός δεν μεταβιβάζει ούτε όμως διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από την κυριότητα και δεν διατηρεί τον έλεγχο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Διαγραφή χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Ο Οργανισμός διαγράφει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν οι συμβατικές του υποχρεώσεις εξοφλούνται, ακυρώνονται ή λήγουν. Ο Οργανισμός, επίσης, διαγράφει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν οι όροι της τροποποιούνται και οι ταμειακές ροές της τροποποιημένης υποχρέωσης είναι ουσιαστικά διαφορετικές, οπότε μια νέα χρηματοοικονομική υποχρέωση με βάση τους τροποποιημένους όρους αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία.

Κατά τη διαγραφή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας που έχει εξαλειφθεί και του καταβληθέντος τιμήματος (συμπεριλαμβανομένων τυχόν περιουσιακών στοιχείων που δεν συνίστανται σε μετρητά και τα οποία μεταβιβάστηκαν ή υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν) αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Διαγραφή και τροποποίηση της σύμβασης

Ο Οργανισμός μερικές φορές τροποποιεί τους όρους των δανείων που παρέχονται στους πελάτες λόγω εμπορικών επαναδιαπραγματεύσεων ή λόγω μη εξυπηρετούμενων δανείων, με στόχο τη μεγιστοποίηση της ανάκτησης. Αυτές οι αναδιαρθρώσεις περιλαμβάνουν διευρυμένες διευθετήσεις πληρωμής, μεταβολήτων επιτοκίων, διακοπές πληρωμής, διαγραφές πληρωμής ή ανταλλαγή χρηματοοικονομικών μέσων.

Μια ρυθμισμένη χορήγηση μπορεί να διαγραφεί και το επαναδιαπραγματευθέν δάνειο να αναγνωριστεί ως νέο δάνειο σε εύλογη αξία όταν οι νέοι όροι διαφέρουν ουσιαστικά από τους αρχικούς όρους. Ως εκ τούτου, η ημερομηνία επαναδιαπραγμάτευσης θεωρείται ως η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης για σκοπούς υπολογισμού απομείωσης, μεταξύ άλλων και για τον προσδιορισμό του αν έχει σημειωθεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου. Εντούτοις, ο Οργανισμός αξιολογεί επίσης εάν το «νέο» αναγνωρισμένο χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο θεωρείται ότι είναι απομειωμένο κατά την αρχική αναγνώριση, ιδίως σε περιπτώσεις όπου η επαναδιαπραγμάτευση προκλήθηκε από το γεγονός ότι ο οφειλέτης δεν ήταν σε θέση να προβεί στις αρχικά συμφωνηθείσες πληρωμές. Οι διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των αρχικών όρων και της εύλογης αξίας κατά την αρχική αναγνώριση του «νέου» δανείου αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα ως κέρδος ή ζημιά κατά την διαγραφή.

Αν οι όροι δεν διαφέρουν ουσιαστικά, η επαναδιαπραγμάτευση ή η τροποποίηση δεν έχει ως αποτέλεσμα τη διαγραφή και ο Οργανισμός υπολογίζει εκ νέου την ακαθάριστη λογιστική αξία με βάση τις αναθεωρημένες ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζει κέρδος στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων μαζί με ζημιές απομείωσης. Η νέα μεικτή λογιστική αξία υπολογίζεται εκ νέου με την προεξόφληση των τροποποιημένων ταμειακών ροών με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο (ή με το προσαρμοσμένο πιστωτικό πραγματικό επιτόκιο για τα απομειωμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αγοράστηκαν ή προέκυψαν) και συγκρίνεται με την μεικτή λογιστική αξία του αρχικού δανείου.

Συμψηφισμός

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό εμφανίζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης όταν, και μόνο όταν, ο Οργανισμός έχει επί του παρόντος νομικό δικαίωμα να συμψηφίσει τα ποσά και προτίθεται είτε να προβεί σε διακανονισμό του καθαρού υπολοίπου, είτε να εισπράξει το ποσό της απαίτησης εξοφλώντας ταυτόχρονα την υποχρέωση.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8.4. Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η προσέγγιση «Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές» (ECL), εφαρμόζεται σε όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος ή σε FVOCI, και στις εκτός ισολογισμού υποχρεώσεις όπως δανειακές δεσμεύσεις και χρηματοοικονομικές εγγυήσεις. Το ΔΠΧΑ 9, αντικατέστησε το προηγούμενο μοντέλο απομείωσης που ήταν βασισμένο στις «πραγματοποιηθείσες πιστωτικές ζημιές» με ένα μοντέλο απομείωσης που είναι βασισμένο στις «αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές» (ECL) όπου οι προβλέψεις αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου αντανακλώντας τις προσδοκίες αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών κατά την αρχική αναγνώριση. Ο Οργανισμός αναγνωρίζει ένα αποθεματικό ζημιών για τέτοιες ζημιές σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

Επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

Η επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) αντικατοπτρίζει ένα αμερόληπτο και σταθμισμένο με πιθανότητα ποσό που προσδιορίζεται με την αξιολόγηση μιας σειράς πιθανών αποτελεσμάτων και με την εξέταση εύλογων και υποστηρικτικών πληροφοριών για ιστορικά γεγονότα, τρέχουσες καταστάσεις και προβλέψεις για μελλοντικές οικονομικές συνθήκες που είναι διαθέσιμες χωρίς υπερβολικό κόστος ή προσπάθεια κατά την ημερομηνία αναφοράς. Ο Οργανισμός υπολογίζει τις ECL ως το γινόμενο της πιθανότητας αθέτησης (PD), έκθεσης σε αθέτηση (EAD) και απώλειας λόγω αθέτησης (LGD). Οι πιο κάτω ενότητες αναφέρουν λεπτομέρειες σχετικά με το κάθε ένα από αυτά τα στοιχεία.

Οι ECL για χορηγήσεις που ταξινομούνται στο Στάδιο 1, υπολογίζονται ως το γινόμενο της 12μηνιας PD με LGD και EAD. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής (lifetime ECL) υπολογίζεται ως το γινόμενο της καθ' όλη τη διάρκεια ζωής PD, LGD και EAD.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί την αναγνώριση είτε 12μηνιας αναμενόμενης ζημιών απομείωσης ή αναμενόμενης ζημιών απομείωσης για όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Κατά την αρχική αναγνώριση, απαιτείται ζημιών απομείωσης για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) που οφείλονται σε γεγονότα αθέτησης πληρωμής που είναι πιθανά εντός των επόμενων 12 μηνών (12 μήνες ECL). Σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου, απαιτείται απομείωση για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές από γεγονότα αθέτησης πληρωμής που είναι πιθανά κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης διάρκειας ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου (lifetime ECL). Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί την ταξινόμηση των χορηγήσεων / πελατών σε τρία στάδια, ανάλογα με τις αυξήσεις του επιπέδου του πιστωτικού κινδύνου, λαμβάνοντας υπόψη ορισμένα κριτήρια:

- Στάδιο 1: Τα χρηματοοικονομικά μέσα ταξινομούνται ως Στάδιο 1 όταν ο πιστωτικός κίνδυνος δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση. Ο Οργανισμός αναγνωρίζει πρόβλεψη πιστωτικής ζημιών ίση με 12μηνες αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές.

- Στάδιο 2: Τα χρηματοοικονομικά μέσα ταξινομούνται ως Στάδιο 2 όταν ο πιστωτικός κίνδυνος έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση αλλά όχι στο σημείο που το περιουσιακό στοιχείο είναι απομειωμένο. Ο Οργανισμός αναγνωρίζει πρόβλεψη πιστωτικής ζημιών ίση με αναμενόμενες ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

- Στάδιο 3: Τα χρηματοοικονομικά μέσα ταξινομούνται ως Στάδιο 3 όταν η πιστωτική ποιότητα του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου μειώνεται στο σημείο που το περιουσιακό στοιχείο είναι απομειωμένο. Ο Οργανισμός αναγνωρίζει πρόβλεψη πιστωτικής ζημιών ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη την διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Τα απομειωμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την αρχική αναγνώριση κατηγοριοποιούνται στο Στάδιο 3 με λογιστική αξία που αντανακλά ήδη τις ζημιές που αναμένονται καθ' όλη τη διάρκεια του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Πιθανότητα αθέτησης (PD)

Η πιθανότητα αθέτησης αντιπροσωπεύει την πιθανότητα ένας δανειολήπτης να αθετήσει την οικονομική του υποχρέωση σε μια προκαθορισμένη χρονική περίοδο, με την προϋπόθεση ότι δεν έχει κλείσει ή δεν έχει αθετηθεί από την ημερομηνία αναφοράς. Η πρόβλεψη στο μέλλον των πιθανοτήτων αθέτησης βασίζεται σε μακροοικονομικά σενάρια

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)**5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)****5.8.4. Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)**

διαφοροποιούνται με βάση την υπάρχουσα κατάσταση (π.χ. 0 μέρες σε καθυστέρηση, αναδιарθρωμένα).

Έκθεση σε αθέτηση (EAD)

Η έκθεση σε αθέτηση αντιπροσωπεύει το ποσό που αναμένεται να οφείλεται εάν επέλθει ένα συμβάν αθέτησης. Η έκθεση αθέτησης προσδιορίζεται υπολογίζοντας τις αναμενόμενες ταμειακές ροές που μεταβάλλονται ανάλογα με τον τύπο του προϊόντος. Αναλύοντας την συμπεριφορά των τύπων προϊόντων, υπολογίζεται η συμπεριφορική λήξη των προϊόντων αυτών. Η χρησιμοποίηση των εκτός ισολογισμού ανοικτωμένων προϊόντων λαμβάνεται επίσης υπόψη κατά τον προσδιορισμό της κατανομής του Συντελεστή Μετατροπής Πίστωσης (ΣΜΠ).

Ζημιά λόγω αθέτησης (LGD)

Η ζημιά λόγω αθέτησης αντιπροσωπεύει εκτίμηση της ζημιάς η οποία προκύπτει σε περίπτωση αθέτησης. Υπολογίζεται ως η αναμενόμενη ζημιά σε περίπτωση αθέτησης διαιρούμενη με την έκθεση σε αθέτηση (EAD). Η ζημιά λόγω αθέτησης βασίζεται σε παράγοντες που επηρεάζουν την πιθανότητα και την αξία οποιασδήποτε μεταγενέστερης διαγραφής, λαμβάνοντας υπόψη τιμές ακινήτων, περικοπές ρευστοποίησης λόγω καταναγκαστικών πωλήσεων ή συνθηκών αγοράς, χρόνος ρευστοποίησης και άλλους παράγοντες.

Μελλοντικές πληροφορίες

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9, οι μελλοντικές πληροφορίες, συμπεριλαμβανομένων των τρεχουσών συνθηκών και προβλέψεων μακροοικονομικών και άλλων παραγόντων, ενσωματώνονται σε μια σειρά αμερόληπτων μελλοντικών οικονομικών σεναρίων για σκοπούς ECL. Η εκτίμηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ενσωματώνει πάντα τον αναμενόμενο αντίκτυπο όλων των εύλογων και υποστηριζόμενων μελλοντικών πληροφοριών, λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς παράγοντες. Ο Οργανισμός ενσωματώνει τρία μελλοντικά μακροοικονομικά σενάρια στη διαδικασία υπολογισμού των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών: ένα βασικό σενάριο, ένα αισιόδοξο σενάριο και ένα απαισιόδοξο σενάριο. Αποδόθηκαν πιθανότητες στο κάθε σενάριο.

Οι μακροοικονομικές μεταβλητές και οι συντελεστές στάθμισης κάθε σεναρίου παρακολουθούνται από την Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών του Οργανισμού και βασίζονται σύμφωνα με το βασικό σενάριο του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου προσαρμοσμένα με βάση την κρίση της Διεύθυνσης.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τις πιο σημαντικές μακροοικονομικές μεταβλητές για το κάθε σενάριο και τους αντίστοιχους συντελεστές στάθμισης του σεναρίου.

ΑΝΕΡΓΙΑ			
Έτος	Βασικό %	Αισιόδοξο %	Απαισιόδοξο %
2019	8,03	7,52	9,75
2020	7,03	5,96	11,75
2021	6,47	5,00	12,25
Συντελεστής Στάθμισης	50%	20%	30%

Ορισμός αθέτησης

Το ΔΠΧΑ 9 δεν δίνει τον ορισμό της αθέτησης, αλλά απαιτεί ο ορισμός να είναι σύμφωνα με τον ορισμό της αθέτησης που χρησιμοποιείται για εσωτερικούς σκοπούς διαχείρισης πιστωτικού κινδύνου. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, η αθέτηση προκύπτει όταν ο δανειολήπτης είναι απίθανο να πληρώσει τις πιστωτικές του υποχρεώσεις προς τον Όμιλο εξ' ολοκλήρου και έχει καθυστέρηση περισσότερο από 90 ημέρες για οποιαδήποτε σημαντική πιστωτική υποχρέωση στον Όμιλο. Ο Οργανισμός ευθυγράμισε την ταξινόμηση του σταδίου 3 με τα κριτήρια της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT) σχετικά με την ταξινόμηση των ΜΕΧ.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.8.4. Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Απομειωμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αγοράστηκαν ή προέκυψαν (POCI)

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται ότι έχουν αγοραστεί ή προέκυψαν απομειωμένα (POCI) εάν κατά την αρχική αναγνώριση αγοράζονται ή προέρχονται από βαθιά έκπτωση που αντικατοπτρίζει στοιχεία απομείωσης. Καθώς το περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται απομειωμένο, ο Οργανισμός αναγνωρίζει μόνο τις συσσωρευμένες μεταβολές στη διάρκεια ζωής ECL από την αρχική αναγνώριση ως ζημιά απομείωσης στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων μέχρι το απομειωμένο χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διαγραφεί.

Σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, ο Οργανισμός καθορίζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς κατά πόσο ο πιστωτικός κίνδυνος έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση εξετάζοντας τη μεταβολή του κινδύνου αθέτησης κατά την εναπομένουσα διάρκεια του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Κατά τον καθορισμό εάν ο κίνδυνος αθέτησης σε ένα χρηματοοικονομικό μέσο έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, ο Οργανισμός εξετάζει εύλογες και υποστηρικτικές πληροφορίες που είναι σχετικές και διαθέσιμες χωρίς σημαντικό επιπλέον κόστος ή προσπάθεια, συμπεριλαμβανομένου ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες και αναλύσεις με βάση την ιστορική εμπειρία του Οργανισμού, την αξιολόγηση εμπειρογνομosύνης και τις μελλοντικές πληροφορίες. Η εκτίμηση της σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου είναι καθοριστικής σημασίας για τον προσδιορισμό του πότε πρέπει να προχωρήσουμε από τη μέτρηση της αποζημίωσης βάσει ECL 12 μηνών σε μια βάση που βασίζεται σε ECL καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής.

Ο Οργανισμός εκτιμά την σημαντική επιδείνωση του πιστωτικού κινδύνου από την ημερομηνία αναγνώρισης και ταξινομεί στο Στάδιο 2 της χορηγήσεις που ικανοποιούν οποιοδήποτε από τα παρακάτω κριτήρια:

- Ημέρες σε καθυστερήσεις: Χορηγήσεις με καθυστερήσεις άνω των 30 ημερών,
- Ημέρες σε καθυστερήσεις: Χορηγήσεις με καθυστερήσεις άνω των 30 ημερών εντός των τελευταίων 2 μηνών,
- Σημεία ρύθμισης: Ένας εξυπηρετούμενος λογαριασμός με ενεργή σημεία ρύθμισης σύμφωνα με τον ορισμό της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT),
- Σημεία ρύθμισης: Ένας εξυπηρετούμενος λογαριασμός με ενεργή σημεία ρύθμισης σύμφωνα με τον ορισμό της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT) εντός των τελευταίων 2 μηνών,

Αναγνώριση εσόδων από τόκους

Τα έσοδα από τόκους υπολογίζονται επί της μεικτής λογιστικής αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στα Στάδια 1 και 2 εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο (Effective Interest Rate- EIR). Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Σταδίου 3, ο τόκος υπολογίζεται εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο στο αποσβεσμένο κόστος (δηλ. Μεικτή λογιστική αξία μείον ζημιάς απομείωσης). Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αγοράστηκαν ή προέκυψαν απομειωμένα, ο τόκος αναγνωρίζεται εφαρμόζοντας το αναπροσαρμοσμένο πραγματικό πιστωτικό επιτόκιο (CAEIR) (βασισμένο σε αρχικές προσδοκίες για επιπλέον πιστωτικές ζημιές), στο αποσβεσμένο κόστος του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Διαγραφές

Ο Οργανισμός μειώνει, εν μέρει ή πλήρως, τη λογιστική αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όταν δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Χρηματοοικονομικά μέσα (πολιτική που ήταν σε ισχύ πριν από την 1 Ιανουαρίου 2018)

Ο Οργανισμός αναγνωρίζει αρχικά τις χορηγήσεις σε πελάτες, τις καταθέσεις πελατών και το δανειακό κεφάλαιο που εκδόθηκε κατά την ημερομηνία δημιουργίας τους. Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά κατά την ημερομηνία της εμπορικής συναλλαγής κατά την οποία ο Οργανισμός καθίσταται ένας εκ των συμβαλλομένων του χρηματοοικονομικού μέσου.

Ο Οργανισμός κατηγοριοποιεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της ως εξής:

- δάνεια και χορηγήσεις σε πελάτες
- επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη

Ο Οργανισμός κατηγοριοποιεί τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του ως υποχρεώσεις σε αποσβεσμένο κόστος.

5.9.2 Διαγραφή

Ο Οργανισμός διαγράφει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του, ή όταν μεταβιβάζει τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του περιουσιακού στοιχείου σε μία συναλλαγή στην οποία μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή όταν ο Οργανισμός ούτε μεταβιβάζει ούτε διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας των στοιχείων. Κάθε δικαίωμα και υποχρέωση που δημιουργήθηκε ή διατηρήθηκε από τον Οργανισμό κατά τη μεταβίβαση αναγνωρίζεται διακεκριμένα ως περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση. Κατά τη διαγραφή, η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του στοιχείου και του αθροίσματος του ανταλλάγματος και οποιουδήποτε κέρδους ή ζημιάς είχε αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Ο Οργανισμός διαγράφει μία χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν η σχετική συμβατική υποχρέωση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

5.9.3 Συμφηφισμός

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμφηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης μόνο όταν ο Οργανισμός έχει νομικό δικαίωμα να συμφηφίσει τα αναγνωρισμένα ποσά και προτίθεται είτε να προβεί σε διακανονισμό του καθαρού υπολοίπου, είτε να εισπράξει το ποσό της απαίτησης εξοφλώντας ταυτόχρονα την υποχρέωση.

Έσοδα και έξοδα παρουσιάζονται σε καθαρή βάση μόνο όταν επιτρέπεται από τα λογιστικά πρότυπα, ή όταν αφορούν κέρδη και ζημιές τα οποία προκύπτουν από μία ομάδα παρόμοιων συναλλαγών.

5.9.4 Επιμέτρηση σε αποσβεσμένο κόστος

Το αποσβεσμένο κόστος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης είναι το ποσό στο οποίο αρχικά επιμετρήθηκε το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, μετά την αφαίρεση των αποπληρωμών κεφαλαίου, πλέον ή μείον τη συσσωρευμένη απόσβεση κάθε διαφοράς μεταξύ του αρχικού αυτού ποσού και του καταβλητέου στη λήξη ποσού, υπολογιζόμενη με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και μετά την αφαίρεση τυχόν απομείωσης.

5.9.5 Επιμέτρηση σε εύλογη αξία

Εύλογη αξία είναι το ποσό που θα μπορούσε να εισπραχθεί από την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή να πληρωθεί για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συνήθη συναλλαγή μεταξύ των συμμετεχόντων στην κύρια ή, εν ελλείψει αυτής, στην πιο συμφέρουσα αγορά στην οποία ο Οργανισμός έχει πρόσβαση κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Η εύλογη αξία της υποχρέωσης αντανακλά τον κίνδυνο μη εξυπηρέτησής της.

Ο Οργανισμός επιμετρά την εύλογη αξία ενός στοιχείου χρησιμοποιώντας τις τιμές που παρουσιάζονται σε μία ενεργό αγορά στην περίπτωση που αυτές είναι διαθέσιμες. Μια αγορά θεωρείται ενεργός, εάν οι συναλλαγές για το περιουσιακό

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Χρηματοοικονομικά μέσα (πολιτική που ήταν σε ισχύ πριν από την 1 Ιανουαρίου 2018) (συνέχεια)

5.9.5 Επιμέτρηση σε εύλογη αξία (συνέχεια)

στοιχείο ή την υποχρέωση παρουσιάζονται με επαρκή συχνότητα και όγκο ώστε να παρέχονται τιμές σε συνεχή βάση.

Αν δεν υπάρχει χρηματιστηριακή τιμή σε ενεργό αγορά, τότε ο Οργανισμός χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης που μεγιστοποιούν τη χρήση των δεδομένων που παρατηρούνται στις αγορές και ελαχιστοποιούν τη χρήση μη παρατηρήσιμων δεδομένων. Η τεχνική αποτίμησης που χρησιμοποιείται ενσωματώνει όλες τις κύριες παραμέτρους που οι συμμετέχοντες στην αγορά θα λάμβαναν υπόψη στον καθορισμό της τιμής μιας συναλλαγής.

Η καλύτερη απόδειξη της δίκαιης αξίας ενός χρηματοοικονομικού μέσου κατά την αρχική αναγνώριση είναι συνήθως η τιμή της συναλλαγής δηλαδή η εύλογη αξία του ανταλλάγματος που καταβλήθηκε ή ελήφθη. Αν ο Οργανισμός κρίνει ότι η εύλογη αξία κατά την αρχική αναγνώριση διαφέρει από την τιμή συναλλαγής και η εύλογη αξία δεν αποδεικνύεται ούτε από χρηματιστηριακή τιμή σε ενεργό αγορά για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις, ούτε βασίζεται σε τεχνική αποτίμησης που χρησιμοποιεί μόνο δεδομένα που έχουν εξαχθεί από τις αγορές, τότε, το χρηματοοικονομικό μέσο αποτιμάται αρχικά στην εύλογη αξία, προσαρμοσμένη έτσι ώστε η διαφορά μεταξύ της δίκαιης αξίας κατά την αρχική αναγνώριση και της τιμής της συναλλαγής να παρουσιάζεται ως αναβαλλόμενο έσοδο/έξοδο. Στη συνέχεια, η διαφορά αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου, χρησιμοποιώντας κατάλληλη μεθοδολογία καταμερισμού, αλλά όχι αργότερα από όταν η αποτίμηση υποστηρίζεται εξ ολοκλήρου από δεδομένα που εξαγονται αποκλειστικά από τις αγορές ή η συναλλαγή έχει ολοκληρωθεί.

Εάν ένα περιουσιακό στοιχείο ή μια υποχρέωση που επιμετρείται στην εύλογη αξία έχει μια τιμή προσφοράς και μια τιμή ζήτησης, τότε ο Οργανισμός επιμετρά τα περιουσιακά στοιχεία και θέσεις ενεργητικού στην τιμή προσφοράς και τα στοιχεία παθητικού και θέσεις παθητικού στην τιμή ζήτησης.

Τα χαρτοφυλάκια των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που είναι εκτεθειμένα σε κίνδυνο αγοράς και πιστωτικό κίνδυνο, τα οποία διαχειρίζεται ο Οργανισμός με βάση την καθαρή έκθεση είτε σε κίνδυνο αγοράς είτε σε πιστωτικό κίνδυνο, επιμετρούνται με βάση το αντίτιμο που θα ληφθεί από την πώληση μιας καθαρής θέσης ενεργητικού (ή θα πληρωθεί για το διακανονισμό μιας καθαρής θέσης παθητικού) για κάθε συγκεκριμένη έκθεση σε κίνδυνο. Οι προσαρμογές σε επίπεδο χαρτοφυλακίου κατανέμονται στα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με βάση το σχετικό κίνδυνο του κάθε μέσου στο χαρτοφυλάκιο.

Η εύλογη αξία των καταθέσεων όψεως δεν είναι μικρότερη από το ποσό που είναι πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση, προεξοφλημένο από την πρώτη ημερομηνία κατά την οποία θα μπορούσε να απαιτηθεί να καταβληθεί το ποσό.

Ο Οργανισμός αναγνωρίζει μεταφορές μεταξύ των επιπέδων της ιεραρχίας της δίκαιης αξίας στο τέλος της περιόδου αναφοράς κατά την οποία συνέβη η μεταβολή.

5.9.6 Δάνεια και απαιτήσεις

Τα δάνεια και απαιτήσεις είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με σταθερές ή προσδιοριστέες καταβολές που δεν έχουν χρηματιστηριακή τιμή σε ενεργό αγορά και τα οποία ο Οργανισμός δε σκοπεύει να πωλήσει αμέσως ή στο προβλεπτό μέλλον. Τα δάνεια και απαιτήσεις περιλαμβάνουν τις χορηγήσεις σε πελάτες και διαπραγματικές καταθέσεις.

Τα δάνεια και απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία συν αποδοτέο κόστος συναλλαγής και μετέπειτα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον προβλέψεις για απομείωση.

5.9.7 Καταθέσεις και άλλοι λογαριασμοί πελατών

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι καταθέσεις και άλλοι λογαριασμοί πελατών επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9.8 Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών, για σκοπούς της κατάστασης των ταμειακών ροών, αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και τράπεζα και άλλες ισοδύναμες αξίες που είναι άμεσα ρευστοποιήσιμες.

5.9.9 Δάνεια πληρωτέα

Τα δάνεια αναγνωρίζονται στο αρχικό ποσό χορήγησης μετά την αφαίρεση του κόστους χρηματοδότησης. Τα δάνεια παρουσιάζονται μετέπειτα στην αποσβεσθείσα τιμή κόστους. Οποιοδήποτε διαφορά μεταξύ των εισπράξεων (μετά την αφαίρεση των εξόδων) και της αξίας αποπληρωμής, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανείου με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

5.9.10 Απομείωση (Πολιτική που ήταν σε ισχύ πριν από την 1 Ιανουαρίου 2018)

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς ο Οργανισμός προβαίνει σε αξιολόγηση εάν υπάρχουν αντικειμενικές αποδείξεις ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά του στοιχεία, εκτός από στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, έχουν υποστεί απομείωση αξίας.

Αντικειμενικές αποδείξεις ότι χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία έχουν υποστεί απομείωση αξίας περιλαμβάνουν την αθέτηση όρων του δανείου από πελάτες, την αναδιάρθρωση ενός δανείου με βάση όρους τους οποίους ο Οργανισμός δεν θα εξέταζε σε διαφορετική περίπτωση, ενδείξεις ότι ο πελάτης ή ο εκδότης θα πτωχεύσει, την εξαφάνιση ενεργούς αγοράς για το στοιχείο, ή άλλα παρατηρήσιμα στοιχεία σε σχέση με μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων όπως δυσμενείς μεταβολές στην κατάσταση πληρωμών των οφειλετών ή εκδοτών της ομάδας, ή οικονομικές συνθήκες που συσχετίζονται με τις πιο πάνω αθετήσεις επί των περιουσιακών στοιχείων της ομάδας. Επιπρόσθετα, για μια επένδυση σε μετοχές, μια σημαντική ή παρατεταμένη μείωση της δίκαιης αξίας τους κάτω του κόστους επίσης αποτελεί αντικειμενική απόδειξη απομείωσης αξίας.

Ένας πολύ σημαντικός παράγοντας για την εκτίμηση της πρόβλεψης είναι το χρονικό πλαίσιο και το καθαρό ανακτήσιμο ποσό από την ανάκτηση ή πώληση εξασφαλίσεων που κυρίως περιλαμβάνουν γη και κτίρια. Οι παραδοχές που έχουν γίνει αφορούν τις μελλοντικές αλλαγές στις αξίες ακινήτων, καθώς και το χρονικό ορίζοντα της ρευστοποίησης της εξασφάλισης, το κόστος φορολογίας και τα έξοδα ανάκτησης και μετέπειτα πώλησης της εξασφάλισης. Έχει χρησιμοποιηθεί ο ανάλογος δείκτης για την αναπροσαρμογή της τρέχουσας αγοραίας αξίας των ακινήτων. Το χρονικό πλαίσιο εισπράξεων των εξασφαλίσεων ακινήτων έχει υπολογιστεί σε 7 έτη κατά μέσο όρο. Σύμφωνα με τα περί της Απομείωσης Δανείων και των Διαδικασιών Διενέργειας Προβλέψεων Οδηγίες 2014 και 2015 της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, η συσσωρευμένη μέση μελλοντική μεταβολή της αξίας των ακινήτων κατά τη διάρκεια του έτους έχει περιοριστεί στο μηδέν. Ο μέσος όρος της μείωσης τιμών λόγω έλλειψης ρευστότητας και εξόδων πωλήσεων που χρησιμοποιήθηκε στον υπολογισμό των προβλέψεων είναι 10% της τρέχουσας αγοραίας αξίας των ακινήτων για εκείνες τις εξασφαλίσεις για τις οποίες οι δανειακές τους συμβάσεις δεν έχουν τερματιστεί και 25% για τις εξασφαλίσεις που συνδέονται με τερματισμένα δάνεια.

Οι παραπάνω παραδοχές επηρεάζονται επίσης από το συνεχόμενο διάλογο για ρυθμιστικά θέματα που διατηρεί ο Οργανισμός με τον επόπτη του και από άλλες ρυθμιστικές οδηγίες και διερμηνείες που εκδίδονται από διάφορους κανονιστικούς φορείς όπως η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και η Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών, οι οποίες παρέχουν καθοδήγηση και προσδοκίες ως προς τους σχετικούς ορισμούς και μεταχείριση/αναγνώριση κάποιων παραμέτρων/παραδοχών που χρησιμοποιούνται στην εκτίμηση των προβλέψεων. Οποιοσδήποτε αλλαγές σε αυτές τις παραδοχές ή διαφορές μεταξύ των παραδοχών που έγιναν και των πραγματικών αποτελεσμάτων θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σημαντικές αλλαγές στα ποσά των απαιτούμενων προβλέψεων για απομείωση δανείων και απαιτήσεων.

Ο Οργανισμός εξετάζει εάν υπάρχουν βάσιμες αποδείξεις για πιθανές ζημιές στο χαρτοφυλάκιο χορηγήσεων σε πελάτες και σε επενδύσεις κρατούμενες μέχρι της λήξης σε ατομική και συλλογική βάση. Χορηγήσεις και επενδύσεις, που από μόνες τους θεωρούνται σημαντικές εξετάζονται για απομείωση σε ατομική βάση. Χορηγήσεις οι οποίες εξετάστηκαν μεμονωμένα και δεν παρουσίασαν απομείωση εξετάζονται και εκτιμώνται συλλογικά για πιθανές ζημιές που έχουν επισυμβεί αλλά δεν έχουν γνωστοποιηθεί. Χορηγήσεις και επενδύσεις κρατούμενες μέχρι τη λήξη που δεν θεωρούνται από μόνες τους σημαντικές ταξινομούνται σε ομάδες με συναφή χαρακτηριστικά κινδύνου και αξιολογούνται συλλογικά για ύπαρξη απομείωσης. Ο υπολογισμός της πρόβλεψης για απομείωση γίνεται με βάση την εκτίμηση του Οργανισμού σε ότι αφορά την ιστορική εμπειρία ζημιών που παρουσιάστηκαν από τις ομάδες με παρόμοια χαρακτηριστικά κινδύνων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Χρηματοοικονομικά μέσα (πολιτική που ήταν σε ισχύ πριν από την 1 Ιανουαρίου 2018) (συνέχεια)

5.9.10 Απομείωση (Πολιτική που ήταν σε ισχύ πριν από την 1 Ιανουαρίου 2018) (συνέχεια)

Το ποσό της ζημιάς απομείωσης για στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο του στοιχείου. Αν γίνει επαναδιαπραγμάτευση ή αλλαγή των όρων ενός περιουσιακού στοιχείου ή το στοιχείο αντικατασταθεί με ένα καινούργιο ως αποτέλεσμα οικονομικών δυσκολιών του πελάτη τότε γίνεται αξιολόγηση για να καθοριστεί κατά πόσον το περιουσιακό στοιχείο πρέπει να διαγραφεί. Στην περίπτωση όπου οι ταμειακές ροές έχουν ουσιωδώς διαφοροποιηθεί, τότε τα συμβατικά δικαιώματα για ταμειακές ροές από το αρχικό περιουσιακό στοιχείο θεωρείται ότι έχουν λήξει και το αρχικό περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται και αναγνωρίζεται το καινούργιο στοιχείο στην δίκαιη του αξία.

Οι ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα και αντικατοπτρίζονται σε λογαριασμό απομείωσης της αξίας των χορηγήσεων ή των επενδύσεων που διακρατούνται μέχρι τη λήξη. Τόκος πάνω στα απομειωμένα περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζεται μέσω της αναστροφής της προεξόφλησης.

Αν μετά την ημερομηνία αναγνώρισης της ζημιάς από απομείωση λάβουν χώρα γεγονότα που οδηγούν σε μείωση των ήδη αναγνωρισθέντων ποσών απομείωσης ή εισηραχθούν ποσά από διαγραφέντες χορηγήσεις, η μείωση στη ζημιά απομείωσης αναστρέφεται μέσω των αποτελεσμάτων.

Όταν υπάρχουν αντικειμενικές αποδείξεις ότι μια επένδυση διαθέσιμη προς πώληση έχει υποστεί απομείωση αξίας, η συσσωρευμένη ζημιά που είχε αναγνωριστεί απευθείας στα ίδια κεφάλαια αφαιρείται από τα ίδια κεφάλαια και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Το ποσό της ζημιάς που αφαιρείται από τα ίδια κεφάλαια και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα είναι η διαφορά μεταξύ του κόστους κτήσης (μετά την αφαίρεση αποπληρωμών κεφαλαίου και αποσβέσεων) και της τρέχουσας δίκαιης αξίας, μείον ζημιές απομείωσης που είχαν αναγνωριστεί προηγουμένως στα αποτελέσματα για την εν λόγω επένδυση.

Οποιαδήποτε μελλοντική αύξηση στην εύλογη αξία αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα. Ο Οργανισμός διαγράφει χορηγήσεις ή επενδύσεις είτε σε μέρος είτε ολοκληρωτικά όταν διαπιστώνεται ότι δεν υπάρχει ρεαλιστική πιθανότητα για ανάκτηση. Ο Οργανισμός δεν κατέχει επενδύσεις διαθέσιμες προς πώληση.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9.11 Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η λογιστική αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (εκτός από ακινήτων για επένδυση και αναβαλλόμενη φορολογία εισπρακτέα) εξετάζεται από τον Οργανισμό σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για να εξακριβωθεί κατά πόσο υπάρχει ένδειξη απομείωσης στην αξία τους. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη ο Οργανισμός εκτιμά το ανακτήσιμο ποσό των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων.

Το ανακτήσιμο ποσό ενός περιουσιακού στοιχείου ή μονάδας δημιουργίας ταμειακών ρών είναι το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της δίκαιης αξίας απομειωμένης κατά το κόστος πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Για τον υπολογισμό της αξίας λόγω χρήσης γίνεται μια εκτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ρών οι οποίες προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους χρησιμοποιώντας ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο το οποίο αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους συναφείς με το περιουσιακό στοιχείο.

Αναγνωρίζεται ζημιά απομείωσης όταν το ανακτήσιμο ποσό είναι μικρότερο από τη λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή μονάδας δημιουργίας ταμειακών ρών. Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Η ζημιά από απομείωση είναι αναστρέψιμη μόνο στο βαθμό που η λογιστική αξία δεν υπερβαίνει την καθαρή λογιστική αξία που θα είχε το περιουσιακό στοιχείο εάν δεν είχε αναγνωριστεί, μετά την αφαίρεση απόσβεσης, η ζημιά για απομείωση.

5.10 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Οργανισμός έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση που προκύπτει από προηγούμενα γεγονότα, είναι πιθανό να υπάρξει ροή περιουσιακών στοιχείων για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης και το ποσό της υποχρέωσης μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις υπολογίζονται με βάση τις μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλημένες στην παρούσα αξία χρησιμοποιώντας ένα προεξοφλητικό προ-φόρου επιτόκιο το οποίο αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους συναφείς με την υποχρέωση. Όταν ο Οργανισμός αναμένει η πρόβλεψη να αποπληρωθεί, για παράδειγμα με βάση ένα ασφαλιστικό συμβόλαιο, η αποπληρωμή αναγνωρίζεται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο μόνο όταν η αποπληρωμή είναι σχεδόν βεβαία.

5.11 Κεφάλαιο

Το κεφάλαιο που δόθηκε από την Κυβέρνηση με την ίδρυση του Οργανισμού ταξινομείται ως κεφάλαιο και περιλαμβάνεται στα ίδια κεφάλαια.

5.12 Συγκριτικά ποσά

Όπου χρειάζεται, τα συγκριτικά ποσά αναπροσαρμόζονται για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση του τρέχοντος έτους.

5.13 Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις αναπροσαρμόζονται για γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά την περίοδο αναφοράς και μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών απολογισμών από το Διοικητικό Συμβούλιο, όταν τα γεγονότα αυτά προσφέρουν πρόσθετες πληροφορίες για την εκτίμηση ποσών σχετικών με υφιστάμενες καταστάσεις κατά την ημερομηνία αναφοράς.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

6. Έσοδα από τόκους

	2018	2017
	€'000	€'000
Τόκοι από:		
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	14.686	19.590
Γραμμάτια Δημοσίου	-	1
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	872	811
Χρεόγραφα	4.421	4.125
	19.979	24.527

Οι τόκοι από δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες περιλαμβάνουν τόκους στο ανακτήσιμο ποσό των απομειωμένων δανείων και απατήσεων ύψους €5.807 χιλ. (2017: €3.376 χιλ.).

7. Έξοδα από τόκους

	2018	2017
	€'000	€'000
Τόκοι που χρεώθηκαν σε:		
Καταθέσεις πελατών	9.058	11.265
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	774	516
Οφειλές σε άλλες τράπεζες	42	-
	9.874	11.781

8. Αλλαγές στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων

	2018	2017
	€'000	€'000
Αύξηση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων	316	-
	316	-

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, ο Οργανισμός προέβηκε σε επανεκτίμηση των Κεντρικών του κτηρίων με βάση την εκτίμηση από ανεξάρτητους εκτιμητές.

9. Ζημιές απομείωσης και πρόβλεψης για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου

	2018	2017
	€'000	€'000
Πιστωτικές Ζημιές στην αξία των Καταθέσεων σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	(770)	-
Πιστωτικές Ζημιές για επενδύσεις σε που κατέχονται μέχρι την λήξη	(98)	-
Μείωση/(Αύξηση) προβλέψεων για απομείωση δανείων	7.323	(14.636)
	6.455	(14.636)

10. Άλλα έσοδα

	2018	2017
	€'000	€'000
Ασφαλιστικές και άλλες τραπεζικές υπηρεσίες	485	729
Αμοιβή για υπηρεσίες Κυβερνητικών στεγαστικών σχεδίων	559	556
Αμοιβή για υπηρεσίες δανείων Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	2.065	2.092
Διάφορα	166	368
	3.275	3.745

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

11. Κόστος προσωπικού

	2018 €'000	2017 €'000
Μισθοί	2.754	2.548
Επιδόματα παραστάσεως	19	7
Κοινωνικές ασφαλίσεις	255	233
Εισφορές σε άλλα ταμεία	99	87
Πρόνοια για συντάξεις υπαλλήλων	461	573
Ιατροφαρμακευτική περίθαλψη	287	254
Ταμείο ευημερίας	55	51
Ασφάλεια προσωπικού	35	31
	3.965	3.784

12. Ωφελήματα υπαλλήλων

Πέραν από το σχέδιο καθορισμένων συνεισφορών, δυνάμει πρόνοιας της συλλογικής σύμβασης εργασίας εργοδότη και εργοδοτούμενων, ο Οργανισμός λειτουργεί και σχέδιο αφυπηρέτησης καθορισμένων ωφελημάτων (Κατοχυρωμένο Ταμείο Συντάξεων και Φιλοδωρημάτων).

Το ποσό που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εξόδων αναλύεται ως ακολούθως:

	2018 €'000	2017 €'000
Τρέχουσες δαπάνες υπηρεσίας	176	260
Τόκος στην υποχρέωση	285	313
Αναλογιστική ζημιά/(κέρδος)	320	(1.689)
	781	(1.116)

Η πλέον πρόσφατη ανεξάρτητη αναλογιστική μελέτη έγινε στις 31 Δεκεμβρίου, 2018, με βάση τις πιο κάτω παραδοχές:

Προεξοφλητικό Επιτόκιο	2018 1,90%	2017 1,80%
Ρυθμός Ανάπτυξης Πληθωρισμού	2,00%	2,00%
Ολική Αύξηση Μισθών	3,25% + κλίμακα για προαγωγές και προσαυξήσεις	3,25% + κλίμακα για προαγωγές και προσαυξήσεις
Ποσοστό Αύξησης Συντάξεων	1,50%	1,50%
Αύξηση Βασικών Ασφαλιστέων Αποδοχών	3,00%	3,00%
Πίνακας Θνησιμότητας	90% του EVK2000	90% του EVK2000

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

12. Ωφελήματα υπαλλήλων (συνέχεια)

Κίνηση προβλέψεων για υποχρεώσεις σχεδίου αφυπηρέτησης όπως περιλαμβάνεται στις λοιπές υποχρεώσεις:

	2018 €'000	2017 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	16.059	17.400
Δαπάνη τόκου	285	313
Κόστος υπηρεσίας	176	260
Εισφορές Μελών	94	98
Πληρωμές σε μέλη που αποχώρησαν	(561)	(323)
Αναλογιστική ζημιά/(κέρδος)	320	(1.689)
Στις 31 Δεκεμβρίου	16.373	16.059

13. Αποσβέσεις

	2018 €'000	2017 €'000
Ακινήτων και εξοπλισμού για ίδια χρήση	251	241
	251	241

14. Λειτουργικά έξοδα

	2018 €'000	2017 €'000
Έξοδα μηχανογράφησης	447	353
Ενοίκια	118	112
Ελεγκτικά και Εποπτικά Δικαιώματα	347	263
Φωτισμός, θέρμανση, ύδρευση	69	67
Γραφική ύλη και εκτυπωτικά	118	120
Καθαριότητα γραφείων	54	53
Ταχυδρομικά τέλη	65	83
Τηλεφωνικά	9	14
Συντήρηση εξοπλισμού	75	43
Ασφάλιστρα	60	78
Αμοιβή Διοικητικού Συμβουλίου	6	14
Έξοδα Διοικητικού Συμβουλίου	1	4
Έξοδα κινήσεως	6	4
Διαφημίσεις, δημοσιεύσεις	309	81
Έξοδα πρόσληψης προσωπικού	6	26
Σχέδιο προστασίας καταθετών	19	43
Έξοδα για συμβουλευτικές υπηρεσίες	258	116
Αγορά Υπηρεσιών Ανθρώπινου Δυναμικού	364	203
Διάφορα έξοδα	327	271
	2.658	1.948

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

15. Φορολογία

	2018	2017
	€'000	€'000
Ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος	1.363	1.309
Αναβαλλόμενη φορολογία - (πίστωση) (Σημ.23)	<u>-</u>	<u>(19)</u>
Χρέωση έτους	<u>1.363</u>	<u>1.290</u>

Ο φόρος επί των κερδών του Οργανισμού, πριν τη φορολογία, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας, ως εξής:

	2018	2017
	€'000	€'000
Πλεόνασμα/ (έλλειμμα) πριν τη φορολογία	<u>13.277</u>	<u>(4.118)</u>
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας	1.660	(515)
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	99	763
Φορολογική επίδραση εκπάσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	(275)	(30)
Φορολογική επίδραση ζημιών προηγούμενων έτων	(2.085)	(2.303)
Φορολογική επίδραση ζημιών έτους	601	2.085
Ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος	1.363	1.309
Αναβαλλόμενη φορολογία	<u>-</u>	<u>(19)</u>
Χρέωση φορολογίας	<u>1.363</u>	<u>1.290</u>

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου είναι 12,5%.

Αναβαλλόμενη φορολογία

	2018	2017
	€'000	€'000
Προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με την επανεκτίμηση του κτιρίου	385	392
Χρήση φορολογικών ζημιών	438	187
Προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με τις προβλέψεις για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων	<u>3.488</u>	<u>3.732</u>
	<u>4.311</u>	<u>4.311</u>

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται πλήρως πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές με τη μέθοδο της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας.

Η αναβαλλόμενη φορολογία επιμετρείται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς.

Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν αφορούν φόρους που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή η οποία επιτρέπει την καταβολή ή είσπραξη του καθαρού ποσού και ο Οργανισμός προτίθεται είτε να προβεί σε διακανονισμό του καθαρού υπολοίπου είτε να εισπράξει το ποσό της απαίτησης εξοφλώντας ταυτόχρονα την υποχρέωση.

Ο Οργανισμός κατά την 31 Δεκεμβρίου, 2018 αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία που προκύπτει κυρίως από τις προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με τις προβλέψεις για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων αξίας €29.848 χιλ. (2017: €29.848 χιλ.).

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

16. Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα

Οι καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα αφορούν καταθέσεις ρευστών διαθέσιμων και παρουσιάζονται όπως πιο κάτω:

	2018	2017
	€'000	€'000
Καταθέσεις σε κυπριακές τράπεζες	134.798	143.131
Καταθέσεις σε τράπεζες εξωτερικού	9.994	-
Επιταγές υπό εκκαθάριση	235	318
	145.027	143.449
Δεδουλευμένοι τόκοι	136	154
	145.163	143.603
Συσσωρευμένες Πιστωτικές Ζημιές (ECL's)	(974)	-
	144.189	143.603
	2018	2017
	€'000	€'000
Ανάλυση αποπληρωμής:		
Εντός ενός μηνός	84.146	103.073
Εντός τριών μηνών	22.192	21.327
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	37.851	19.203
	144.189	143.603

Η έκθεση του Οργανισμού σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με τις πιο πάνω καταθέσεις γνωστοποιείται στη σημείωση 30.1 των οικονομικών καταστάσεων.

Κίνηση Συσσωρευμένων Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών

	2018	2017
	€'000	€'000
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018 όπως έχει αναπροσαρμοστεί σύμφωνα με τις Πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9	204	-
Κίνηση έτους	770	-
Υπόλοιπο	974	-

Οι καταθέσεις σε άλλες τράπεζες ταξινομούνται στο Στάδιο 1.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

17. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες

	2018	2017
	€'000	€'000
Δάνεια τακτής προθεσμίας	606.936	621.878
Έναντι κατάθεσης	17	20
Προσωπικά Δάνεια Υπαλλήλων	103	115
Φοιτητικά Προσωπικού	357	423
Χρεωστικοί τρεχούμενοι	379	357
Στεγαστικά Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	17.068	20.282
Επαγγελματικά με εγγύηση Φορέα Ισότιμης Κατανομής	5.038	5.203
Ειδικού σχεδίου Κ.Ο.Α.Γ.	1.349	1.444
Αγροτικών περιοχών	217	236
Πολυτέκνων	822	910
	632.286	650.868
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(101.754)	(99.764)
	530.532	551.104

Στον πίνακα πιο κάτω παρουσιάζονται τα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες ανά στάδιο και η κίνηση τους κατά την διάρκεια του έτους:

	ΣΤΑΔΙΟ 1	ΣΤΑΔΙΟ 2	ΣΤΑΔΙΟ 3	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000
1 Ιανουαρίου 2018	274.769	72.282	303.817	650.868
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(10.023)		10.023	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(7.865)	7.865	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(7.881)	7.881	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	19.120	(19.120)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	16.041	(16.041)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	3.556	-	(3.556)	-
Καθαρή Κίνηση κατά την διάρκεια του έτους	<u>(9.177)</u>	<u>(6.859)</u>	<u>(2.546)</u>	<u>(18.582)</u>
31 Δεκεμβρίου 2018	<u>267.302</u>	<u>68.486</u>	<u>296.499</u>	<u>632.286</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

17. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τις συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης στην αξία των χορηγήσεων με βάση το ΔΠΧΑ 9. Τα συγκριτικά ποσά του 2018 αντιπροσωπεύουν τις ζημιές απομείωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ39:

2018

	ΣΤΑΔΙΟ 1	ΣΤΑΔΙΟ 2	ΣΤΑΔΙΟ 3	ΣΥΝΟΛΟ
	€'000	€'000	€'000	€'000
1 Ιανουαρίου	405	1.800	100.900	103.105
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(15)	15	0	0
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(15)	0	15	0
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	596	(596)	0	0
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	0	(409)	409	0
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	535	0	(535)	0
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	0	2.118	(2.118)	0
Συμβατικός τόκος απομειωμένων χορηγήσεων	0	0	3.865	3.865
Επιβάρυνση/(αναστροφή) για το έτος	(984)	(1.515)	(4.824)	(7.323)
Τόκος επιβαρύνσεων	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>2.104</u>	<u>2.107</u>
31 Δεκεμβρίου	<u>524</u>	<u>1.414</u>	<u>99.816</u>	<u>101.754</u>

Η πιο πάνω ανάλυση έγινε σύμφωνα με τη συμβατική λήξη των δανείων.

Οι μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις στις 31 Δεκεμβρίου, 2018, ήταν €296.399 χιλ. (2017: €303.711 χιλ.) και αντιστοιχούσαν στο 46,67% επί του συνόλου του χαρτοφυλακίου των δανείων (2017: 46,67%). Το ποσοστό κάλυψης τους με πρόνοιες για επισφαλείς απαιτήσεις ήταν 34,33% (2017: 32,84%).

Ανάλυση των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων παρουσιάζεται στη σημείωση 30. Οι μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις στην σημείωση 30 παρουσιάζονται στις 31 Δεκεμβρίου, 2018 και στις 31 Δεκεμβρίου, 2017 σύμφωνα με τον ορισμό της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT).

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

18. Επενδύσεις σε χρεόγραφα
Στοιχεία που ταξινομούνται στο αποσβεσμένο κόστος

	2018	2017
	€'000	€'000
Εισηγμένοι τίτλοι	150.865	-
12μηνες αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	(465)	-
	<u>150.400</u>	<u>-</u>

Στοιχεία που διακρατούμενα μέχρι την λήξη

Εισηγμένοι Τίτλοι	-	<u>127.032</u>
	2018	2017
	€'000	€'000
Κυβερνητικά χρεόγραφα αναπτύξεως	147.058	122.990
Αγορά χρεογράφων υπέρ το άρτιο	1.448	<u>1.835</u>
	148.506	124.825
Δεδουλευμένοι τόκοι	2.359	<u>2.202</u>
	<u>150.865</u>	<u>127.032</u>
12μηνες αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	<u>(465)</u>	<u>-</u>
	<u>150.400</u>	<u>127.032</u>

Κίνηση Συσσωρευμένων Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών:

	2018	2017
	€'000	€'000
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018 όπως έχει αναπροσαρμοστεί σύμφωνα με τις Πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9	367	-
Κίνηση έτους	98	-
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>465</u>	<u>-</u>

Οι επενδύσεις σε χρεόγραφα ταξινομούνται στο Στάδιο 1.

Η κίνηση του έτους στα χρεόγραφα και στα γραμμάτια δημοσίου κρατούμενα μέχρι τη λήξη τους, παρουσιάζεται πιο κάτω:

	2018	2017
	€'000	€'000
Την 1 Ιανουαρίου	127.033	
Αγορές	25.506	23.579
Αποπληρωμές	(1.339)	(16.745)
Απόσβεση διαφοράς υπέρ το άρτιο	(335)	(332)
12μηνες πιστωτικές ζημιές	(465)	-
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>150.400</u>	<u>127.032</u>

Οι αγορές και πωλήσεις των επενδύσεων που ταξινομούνται σε αποσβεσμένο κόστος αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή, που είναι η ημερομηνία κατά την οποία ο Οργανισμός δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

19. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

	Γη και κτίρια	Οχήματα	Έπιπλα, σκεύη και εξοπλισμός	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000
Κόστος				
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2017	7.725	57	1.409	9.191
Προσθήκες	-	-	192	192
Την 31 Δεκεμβρίου 2017/1 Ιανουαρίου 2018	7.725	57	1.601	9.383
Προσθήκες	-	-	183	183
Διαγραφές/Πωλήσεις	-	-	(5)	(5)
Αναπροσαρμογή για επανεκτίμηση	(291)	-	-	(291)
Επανεκτίμηση ακινήτων	316	-	-	316
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2018	7.750	57	1.779	9.586
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2017	-	57	1.049	1.106
Επιβάρυνση για το έτος	146	-	96	242
Την 31 Δεκεμβρίου 2017/1 Ιανουαρίου 2018	146	57	1.145	1.348
Επιβάρυνση για το έτος	145	-	106	251
Διαγραφές/Πωλήσεις	-	-	(5)	(5)
Αναπροσαρμογή για επανεκτίμηση	(291)	-	-	(291)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2018	-	57	1.246	1.303
Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018	7.750	-	533	8.283
Στις 31 Δεκεμβρίου 2017	7.579	-	456	8.035

Η γη και τα κτίρια επανεκτιμήθηκαν το 2018, λαμβάνοντας υπόψη εκτιμήσεις από ανεξάρτητους εκτιμητές που έγιναν με βάση την αγοραία αξία. Η αναπροσαρμογή από την επανεκτίμηση καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

20. Λοιπά περιουσιακά στοιχεία

	2018	2017
	€'000	€'000
Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής των Βαρών	2.063	2.091
Επιστρεπτός εταιρικός φόρος	1.805	1.805
Υπουργείο Εσωτερικών και Οικονομικών	432	420
Προμήθειες εισπρακτές	199	199
Προπληρωθέντα ασφάλιστρα	67	35
Άλλοι χρεώστες	986	983
Προπληρωθέντα έξοδα	1.041	351
	6.595	5.884

21. Καταθέσεις πελατών

	2018	2017
	€'000	€'000
Τρεχούμενοι	9.888	8.641
Όψεως	52.003	28.391
Προειδοποίησης	98.511	98.896
Προθεσμίας	739.019	704.678
Ταμιευτήριο	39.432	38.330
	938.853	878.936
Δεδουλευμένοι τόκοι	4.107	5.241
	942.960	884.177

Ανάλυση αποπληρωμής:

	2018	2017
	€'000	€'000
Σε πρώτη ζήτηση	199.834	180.415
Εντός τριών μηνών	191.558	232.347
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	506.673	451.725
Πέραν του ενός έτους	44.895	19.690
	942.960	884.177

22. Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς
22.1. Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών

	2018	2017
	€'000	€'000
Λογαριασμός Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	374.808	378.345
Δάνεια Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	(371.530)	(374.905)
	3.278	3.440

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

22. Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς (συνέχεια)
22.2. Επαρχιακή Διοίκηση Πάφου
Σχέδιο Ακάμα

	2018	2017
	€'000	€'000
Λογαριασμός Σχεδίου Ακάμα	942	941
Δάνεια Σχεδίου Ακάμα	(36)	(45)
	906	896

22.3. Υπουργείο Εσωτερικών

	2018	2017
	€'000	€'000
Σύνολο Ενιαίου Στεγαστικού Υπουργείου Εσωτερικών		
Λογαριασμός Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας	8.507	9.075
Δάνεια Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας	(8.434)	(9.000)
	73	75
Λογαριασμός Ακρτικών Περιοχών	16.286	17.506
Δάνεια Ακρτικών Περιοχών	(16.110)	(17.338)
	176	168
Λογαριασμός Κοινοτήτων 500 Κατοίκων	13.457	14.838
Δάνεια Κοινοτήτων 500 Κατοίκων	(13.364)	(14.755)
	93	83
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Αγροτικών Περιοχών	38	39
Δάνεια Εμπιστευμάτων Αγροτικών Περιοχών	(37)	(38)
	1	1
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Πολυτέκνων	1.653	1.757
Δάνεια Εμπιστευμάτων Πολυτέκνων	(1.649)	(1.745)
	4	12
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ατόμων με αναπηρίες	465	568
Δάνεια Εμπιστευμάτων Ατόμων με αναπηρίες	(463)	(567)
	2	1
	349	340

22.4. Υπουργείο Οικονομικών
Ειδικό Κυβερνητικό Στεγαστικό Σχέδιο

	2018	2017
	€'000	€'000
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	99.886	105.255
Δάνεια Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	(99.413)	(104.678)
	473	577

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

23. Λοιπές υποχρεώσεις

	2018	2017
	€'000	€'000
Εκκαθάριση επιταγών Οργανισμού	2.853	2.069
Έκτακτη αμυντική εισφορά	122	164
Διάφοροι πιστωτές	263	152
Ταμείο ευημερίας προσωπικού	113	99
Ασφαλιστικές εταιρείες	73	132
Έκτακτη εισφορά Ν112/11	57	46
Φόρος εισοδήματος	66	34
Οφειλόμενα έξοδα	1.042	609
Άλλες υποχρεώσεις	71	69
	4.660	3.374

24. Αναβαλλόμενη φορολογία

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται πλήρως πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές με τη μέθοδο της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας (Σημ. 15).

Η αναβαλλόμενη φορολογία επιμετρείται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς.

Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμφιζονται όταν αφορούν φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή η οποία επιτρέπει την καταβολή ή εισπραξη του καθαρού ποσού και ο Οργανισμός προτίθεται είτε να προβεί σε διακανονισμό του καθαρού υπολοίπου είτε να εισπράξει το ποσό της απαίτησης εξοφλώντας ταυτόχρονα την υποχρέωση.

Η κίνηση του λογαριασμού αναβαλλόμενης φορολογίας είναι ως εξής:

Αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία

	€'000
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2017	4.311
Χρέωση / (πίστωση) ως ακολούθως:	-
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων (Σημ.14)	-
Την 1 Ιανουαρίου 2018	4.311
Στις 31 Δεκεμβρίου 2018	4.311

25. Κεφάλαιο

Το κεφάλαιο των €854.301 δόθηκε από την Κυβέρνηση με την ίδρυση του Οργανισμού (Νόμος 43/1980).

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

26. Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Για σκοπούς της κατάστασης των ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών περιλαμβάνουν:

	2018	2017
	€'000	€'000
Μετρητά	2.894	3.092
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	215.849	152.173
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	144.189	143.603
	362.932	298.868

Οι καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα είναι άμεσα μετατρέψιμες σε μετρητά διαθέσιμα για σκοπούς βραχυπρόθεσμων ταμειακών αναγκών και η μετατροπή τους υπόκειται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής.

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών ταξινομούνται στο Στάδιο 1.

27. Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις

Για την εξυπηρέτηση των πελατών του, ο Οργανισμός προσφέρει εγγυήσεις και εγκρίνει όρια πιστώσεων τα οποία μέχρι την ημερομηνία αναφοράς δεν έχουν χρησιμοποιηθεί. Οι διευκολύνσεις αυτές δεν συμπεριλαμβάνονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης και οι ονομαστικές τους αξίες στις 31 Δεκεμβρίου παρουσιάζονται πιο κάτω:

	2018	2017
	€'000	€'000
27.1. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις		
Εγγυητικές	213	203
27.2. Ανειλημμένες υποχρεώσεις		
Εγκριμένα όρια χορηγήσεων που δεν έχουν χρησιμοποιηθεί	14.765	11.265
	14.978	11.468

Οι εγγυητικές επιστολές είναι ανέκκλητες υποχρεώσεις, με βάση τις οποίες ο Οργανισμός αναλαμβάνει να πληρώσει στο δικαιούχο συγκεκριμένο ποσό στην περίπτωση που δεν τηρηθούν κανονικά οι όροι της σχετικής συμβατικής υποχρέωσης.

Τα όρια χορηγήσεων, είναι ανειλημμένες υποχρεώσεις του Οργανισμού για παροχή δανείων σε πελάτες. Τα όρια παραχωρούνται για συγκεκριμένη χρονική περίοδο και μπορούν να ακυρωθούν από τον Οργανισμό ανά πάσα στιγμή.

27.3. Ανειλημμένες υποχρεώσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες

Κεφαλαιουχικές δαπάνες για τις οποίες υπογράφηκαν συμβόλαια κατά την ημερομηνία αναφοράς αλλά δεν έχουν υλοποιηθεί ακόμα είναι ως εξής:

	2018	2017
	€'000	€'000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία-Λογισμικά προγράμματα	5.690	473
	5.690	473

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

27.4. Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις

Ο Οργανισμός ενοικιάζει διάφορα καταστήματα, γραφεία και αποθήκες σύμφωνα με μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι μισθώσεις έχουν ποικίλους όρους, πρόνοιες αναπροσαρμογής τιμήματος και δικαιώματα ανανέωσης.

Το σύνολο των ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων, σύμφωνα με τις μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις, είναι ως εξής:

	2018	2017
	€'000	€'000
Μέχρι ένα χρόνο	91	43
Από ένα μέχρι πέντε χρόνια	328	59
Περισσότερο από πέντε χρόνια	249	78
	668	180

27.5. Ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι φορολογικές δηλώσεις που υποβάλλονται στις φορολογικές αρχές υπόκεινται στον έλεγχο των φορολογικών αρχών. Κατά την μελλοντική εξέταση των φορολογικών δηλώσεων, του τρέχοντος έτους και προηγούμενων ετών, του Οργανισμού από τις φορολογικές αρχές, υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής επιπρόσθετων φόρων κατά το έτος που θα εξεταστούν. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν είναι σε θέση να εκτιμήσει το ύψος των ενδεχόμενων αυτών φορολογικών υποχρεώσεων.

28. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

Τα συνδεδεμένα πρόσωπα περιλαμβάνουν τους συζύγους, τα τέκνα και οντότητες στις οποίες τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου/βασικά διευθυντικά στελέχη κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, τουλάχιστον το 20% του δικαιώματος ψήφου σε γενική συνέλευση ή είναι διευθυντές ή έχουν με οποιοδήποτε τρόπο τον έλεγχό τους.

Όλες οι συναλλαγές με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και με βασικά διευθυντικά στελέχη, συμπεριλαμβανομένων των συνδεδεμένων τους προσώπων, γίνονται με βάση συνήθεις εμπορικούς όρους. Όσον αφορά τα βασικά διευθυντικά στελέχη, αριθμός διευκολύνσεων έχει παραχωρηθεί με βάση τους ισχύοντες όρους χρηματοδότησης του προσωπικού του Οργανισμού.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συνδεδεμένα πρόσωπα:

28.1 Δάνεια και άλλες χορηγήσεις

	2018	2017	2018	2017
			€'000	€'000
Αριθμός				
Βασικά διευθυντικά στελέχη που δεν είναι στο Διοικητικό Συμβούλιο και συνδεδεμένα πρόσωπα:				
Λιγότερο από 1% των καθαρών περιουσιακών στοιχείων του Οργανισμού ανά διευθυντικό στέλεχος	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>262</u>	<u>18</u>
Σύνολο	3	2	262	18

Οι όροι των πιστωτικών διευκολύνσεων που παραχωρούνται στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι οι ίδιοι που ισχύουν για τους πελάτες του Οργανισμού.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

28.2 Καταθέσεις

	2018 €'000	2017 €'000
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και βασικά διευθυντικά στελέχη Συνδεδεμένα πρόσωπα	395	197
	<u>183</u>	<u>135</u>
Σύνολο	<u>578</u>	<u>332</u>

29. Διαχειριστικές δραστηριότητες

Ο Οργανισμός διαχειρίζεται στεγαστικά δάνεια που είχαν παραχωρηθεί στο πλαίσιο της πολιτικής τους κράτους στον στεγαστικό τομέα, όπως είναι το Ενιαίο Στεγαστικό Σχέδιο και το Ειδικό Κυβερνητικό Σχέδιο. Επίσης παραχωρεί και διαχειρίζεται διάφορες κατηγορίες δανείων, που εγκρίνονται από τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών. Τα κεφάλαια που απαιτούνται για τη χρηματοδότηση των Σχεδίων του Φορέα κατατίθενται στον Οργανισμό από τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών. Τα δάνεια αυτά δεν παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Το σύνολο των δανείων αυτών στις 31 Δεκεμβρίου, 2018 ήταν:

	Αρ. Λογαριασμών	2018 €'000	Αρ. Λογαριασμών	2017 €'000
Δάνεια Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου	1.601	40.092	1.809	43.489
Δάνεια Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	972	99.413	1.002	104.678
Δάνεια Κεντρικού Φορέα	<u>20.820</u>	<u>371.530</u>	<u>21.007</u>	<u>374.905</u>
	<u>23.393</u>	<u>511.035</u>	<u>23.818</u>	<u>523.072</u>

30. Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία

Οι λογιστικές πολιτικές σε σχέση με τα χρηματοοικονομικά μέσα έχουν εφαρμοστεί στα ακόλουθα στοιχεία:

31 Δεκεμβρίου 2018

	Αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
Περιορισκά στοιχεία ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Μετρητά και καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα	218.743	218.743
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	144.189	144.189
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	530.532	530.532
Επενδύσεις σε χρεόγραφα	150.400	150.400
Λοιπά περιορισκά στοιχεία	<u>6.593</u>	<u>6.593</u>
Σύνολο	<u>1.050.457</u>	<u>1.050.457</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

30. Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία (συνέχεια)

	Δάνεια και άλλες χρηματοοικονομι- κές υποχρεώσεις €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Καταθέσεις πελατών	942.960	942.960
Λοιπές υποχρεώσεις	4.660	4.660
Σύνολο	947.620	947.620

31 Δεκεμβρίου 2017

	Δάνεια και εισπρακτέα €'000	Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:			
Μετρητά και καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα	155.265	-	155.265
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	143.603	-	143.603
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	551.104	-	551.104
Επενδύσεις σε χρεόγραφα	-	127.032	127.032
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	5.884	-	5.884
Σύνολο	855.856	127.032	982.888

	Δάνεια και άλλες χρηματοοικονομι- κές υποχρεώσεις €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Καταθέσεις πελατών	884.177	884.177
Κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια και δάνεια Φορέα	5.253	5.253
Λοιπές υποχρεώσεις	3.374	3.374
Σύνολο	892.804	892.804

31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι πιο σημαντικοί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται ο Οργανισμός είναι ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίων και ο κίνδυνος ρευστότητας. Ο Οργανισμός έχει θεσπίσει ένα πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, όπου κεντρική θέση κατέχει η αξιόπιστη μέτρηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι τρόποι αντιμετώπισης τους επεξηγούνται πιο κάτω:

31.1 Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει από την αδυναμία αποπληρωμής των δανείων και άλλων χορηγήσεων και τη μη τήρηση από τους πελάτες των συμβατικών υποχρεώσεών τους. Η ποιότητα του χαρτοφυλακίου δανείων παρακολουθείται σε συστηματική βάση και δημιουργούνται προβλέψεις για απομείωση αξίας για συγκεκριμένες προβλεπόμενες ή άλλες ζημιές που πιθανόν να συνδέονται με αυτό.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Ο Οργανισμός εφαρμόζει αποτελεσματικούς ελέγχους και διαδικασίες και λαμβάνει επαρκείς εξασφαλίσεις, έτσι ώστε, η πιθανότητα ζημιών από πιστωτικό κίνδυνο να περιορίζεται. Ο Οργανισμός έχει ως πολιτική η σχέση χρηματοδότησης προς την αξία της εξασφάλισης να μην υπερβαίνει το 75%. Όπως παρουσιάζεται στον πιο κάτω πίνακα, το 83,43% (2017: 82,2%) των δανείων και άλλων χορηγήσεων σε πελάτες είναι εξασφαλισμένα με υποθήκες ακινήτων, με δεσμεύσεις καταθέσεων, με κυβερνητικές εγγυήσεις και συνεπώς ο πιστωτικός κίνδυνος είναι περιορισμένος.

Ανάλυση δανείων κατά είδος εξασφάλισης:

	2018	2017
	€'000	€'000
Δάνεια με υποθήκες	515.139	510.527
Δάνεια με εκχώρηση δικαιωμάτων επί κρατικών οικοπέδων	49.724	66.416
Δάνεια με τραπεζικές εγγυήσεις	714	2.099
Δάνεια με κυβερνητικές εγγυήσεις	17.005	22.352
Άλλα δάνεια	49.704	49.474
	632.286	650.868

Συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου

Υπάρχουν περιορισμοί στη συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου από τον Περί Τραπεζικών Εργασιών Νόμο της Κύπρου. Σύμφωνα με αυτούς τους περιορισμούς, ο Οργανισμός δεν δικαιούνται να δανείζει περισσότερο από το 25% της κεφαλαιακής της βάσης σε ένα πελάτη και στα συνδεδεμένα με αυτόν πρόσωπα. Επιπρόσθετα, ο συνολικός δανεισμός σε πελάτες και στα συνδεδεμένα με αυτόν πρόσωπα, των οποίων οι υποχρεώσεις ξεπερνούν το 10% της κεφαλαιακής βάσης του Οργανισμού, δεν μπορεί να ξεπερνά σε σύνολο οκτώ φορές την κεφαλαιακή βάση. Ο Οργανισμός συμμορφώνεται πλήρως και με τους δύο περιορισμούς.

Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο πριν τη λήψη των εξασφαλίσεων

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει το χειρίστο σενάριο έκθεσης του Οργανισμού σε πιστωτικό κίνδυνο πριν τις ληφθείσες εξασφαλίσεις. Για να εκτιμηθεί η επίδραση του κινδύνου, όπως παρατίθεται πιο πάνω, για τα εντός της κατάστασης οικονομικής θέσης περιουσιακά στοιχεία χρησιμοποιήθηκαν τα λογιστικά υπόλοιπα, όπως αυτά εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο

	2018	2017
	€'000	€'000
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	215.849	152.173
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	144.189	143.603
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (Σημ.17)	530.532	551.104
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	150.400	127.032
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία (Σημ.20)	6.593	5.884
Σύνολο στην κατάσταση οικονομικής θέσης	1.047.563	979.796
Ενδεχόμενες υποχρεώσεις (Σημ.27)	213	203
Ανειλημμένες υποχρεώσεις (Σημ.27)	14.765	11.265
Σύνολο εκτός της κατάστασης οικονομικής θέσης	14.978	11.468
Συνολική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο	1.062.541	991.264

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Όπως φαίνεται πιο πάνω, 49,9% της συνολικής έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από τα δάνεια και χορηγήσεις σε πελάτες.

31.1.1 Απομειωμένες χορηγήσεις

Στην περίπτωση που ο Οργανισμός θεωρεί πιθανή τη μη είσπραξη ολόκληρου του ποσού του κεφαλαίου και των οφειλόμενων τόκων με βάση τους συμβατικούς όρους του δανείου ή της σχετικής συμφωνίας, ταξινομεί τις χορηγήσεις ως απομειωμένες και τις κατατάσσει στη βαθμίδα 3 (υψηλός κίνδυνος).

31.1.2 Μη Απομειωμένες χορηγήσεις

Οι χορηγήσεις του Οργανισμού που εξετάστηκαν μεμονωμένα και δεν παρουσίασαν απομείωση κατατάσσονται σε βαθμίδες κινδύνου όπως πιο κάτω:

Βαθμίδα 1 (Χαμηλός Κίνδυνος):

Ενήμερα και χορηγήσεις μέχρι 90 μέρες σε καθυστέρηση και να είναι εξυπηρετούμενα.

Βαθμίδα 2 (Μέτριος Κίνδυνος):

Χορηγήσεις σε καθυστέρηση μεταξύ 91 και 180 μέρες ή χορηγήσεις σε καθυστέρηση μέχρι 90 μέρες και να είναι μη εξυπηρετούμενα.

Βαθμίδα 3 (Υψηλός Κίνδυνος):

Χορηγήσεις σε καθυστέρηση περισσότερη από 180 μέρες.

31.1.3 Χορηγήσεις σε καθυστέρηση

Αποτελούν χορηγήσεις για τις οποίες, αν και η αποπληρωμή των οφειλόμενων τόκων και κεφαλαίου είναι σε καθυστέρηση με βάση τις συμβατικές υποχρεώσεις, ο Οργανισμός μετά από αξιολόγηση δε θεωρεί ότι χρήζουν απομείωσης, λόγω του ύψους των εξασφαλίσεων ή/και του σταδίου είσπραξης των οφειλόμενων ποσών.

31.1.4 Χορηγήσεις με όρους που έχουν τύχει αναδιάρθρωσης

Ο Οργανισμός, όπου κρίνει ωφέλιμο, επαναδιαπραγματεύεται τους όρους των χορηγήσεων για περιπτώσεις όπου οι πελάτες το αιτηθούν, καθώς δεν είναι σε θέση να αποπληρώνουν βάσει των αρχικών όρων, είτε λόγω της δυσμενούς τους οικονομικής κατάστασης είτε για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

Κατά τη διάρκεια του έτους ο Οργανισμός προχώρησε σε επαναδιαπραγμάτευση των όρων αποπληρωμής σε χορηγήσεις ύψους €19,3 εκ. (2017: €28 εκ.), οι οποίες αφορούν στεγαστικά δάνεια σε ιδιώτες. Δεν υπήρξε οποιαδήποτε τροποποίηση στις εξασφαλίσεις των χορηγήσεων καθώς καλύπτονται πλήρως είτε με εμπράγματα εξασφαλίσεις είτε με κυβερνητικές εγγυήσεις.

Σύμφωνα με τα τεχνικά πρότυπα της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT), ρύθμιση δανείων ενός πελάτη, θεωρείται οποιαδήποτε αλλαγή στους όρους ή/και προϋποθέσεις των δανείων για την αντιμετώπιση υφιστάμενων ή αναμενόμενων δυσκολιών του πελάτη στην εξυπηρέτηση των δανείων σύμφωνα με το υφιστάμενο πρόγραμμα αποπληρωμής. Τα δάνεια αυτά κατηγοριοποιούνται ως ρυθμισμένα-μη εξυπηρετούμενα αν είχε ρυθμιστεί ενώ ήταν μη εξυπηρετούμενο. Επιπρόσθετα εξυπηρετούμενα ρυθμισμένα δάνεια δύναται να κατηγοριοποιηθούν ως μη εξυπηρετούμενα αν κατά την διάρκεια της δοκιμαστικής περιόδου χρειάζονται επιπρόσθετα μέτρα ρύθμισης ή παρουσιάζουν καθυστερήσεις πέραν των 30 ημερών.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

31.1.4 Χορηγήσεις με όρους που έχουν τύχει αναδιάρθρωσης (συνέχεια)

Με βάση την ίδια Οδηγία, χορηγήσεις που ρυθμίστηκαν και κατά τη ρύθμιση ήταν μη εξυπηρετούμενες ή ταξινομήθηκαν μετά τη ρύθμιση ως μη εξυπηρετούμενες ή που είναι μη εξυπηρετούμενες λόγω ρύθμισης μπορεί να παύσουν να θεωρούνται ως μη εξυπηρετούμενες όταν όλοι οι πιο κάτω όροι ικανοποιούνται:

- (α) Η ρύθμιση δεν οδηγεί στην αναγνώριση απομείωσης.
- (β) Έχει περάσει τουλάχιστον ένας χρόνος από την ημερομηνία της ρύθμισης.
- (γ) Η κατάσταση του οφειλέτη έχει βελτιωθεί σε βαθμό που είναι πιθανή η πλήρη εξόφληση, σύμφωνα με τους αρχικούς ή τροποποιημένους όρους.
- (δ) Ο οφειλέτης δεν έχει κανένα ποσό ληξιπρόθεσμο πέραν από 90 ημέρες.

Οι ρυθμισμένες χορηγήσεις μπορεί να παύσουν να θεωρούνται ως ρυθμισμένες όταν όλοι οι πιο κάτω όροι ικανοποιούνται:

- (α) Η χορήγηση θεωρείται εξυπηρετούμενη.
- (β) Έχει μεσολάβήσει περίοδος 2 χρόνων από την ημερομηνία που η ρυθμισμένη χορήγηση θεωρείται ως εξυπηρετούμενη.
- (γ) Το ποσό που αποπληρώθηκε τουλάχιστον κατά το μισό της δοκιμαστικής περιόδου θεωρείται ως ικανοποιητικό και/ή σημαντικό.
- (δ) Καμιά χορήγηση του οφειλέτη δεν παρουσιάζει ληξιπρόθεσμες οφειλές πέραν των 30 ημερών στο τέλος τα περιόδου υπό επίβλεψη.

Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την ποιότητα των χορηγήσεων του Οργανισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2017:

	2017 €'000
Ενήμερα	326.572
Σε καθυστέρηση αλλά μη απομειωμένα	180.954
Χορηγήσεις με ειδική πρόβλεψη / Απομειωμένα	<u>143.342</u>
Σύνολο πριν από προβλέψεις για απομείωση	650.868
Προβλέψεις για απομείωση	<u>(99.764)</u>
Σύνολο μετά από προβλέψεις για απομείωση	<u>551.104</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)
31.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)
31.1.4 Χορηγήσεις με όρους που έχουν τύχει αναδιάρθρωσης (συνέχεια)

	Στάδιο 1	2018 Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο	2017 Σύνολο με βόση το ΔΛΠ39 €'000
	€'000	€'000	€'000	€'000	
Ενήμερα	251.899	44.269	20.610	316.778	331.377
1 – 30	15.401	3.387	3.149	21.937	23.167
31 – 60	-	13.121	6.001	19.122	21.217
61 – 90	-	7.709	5.597	13.306	10.989
90 ημέρες +	-	-	261.143	261.143	264.118
Μεικτό Ποσό	<u>267.300</u>	<u>68.486</u>	<u>296.500</u>	<u>632.286</u>	<u>650.868</u>
Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης	<u>(524)</u>	<u>(1.414)</u>	<u>(99.816)</u>	<u>(101.754)</u>	<u>(99.764)</u>
Συνολική λογιστική αξία	<u>266.776</u>	<u>67.072</u>	<u>196.684</u>	<u>530.532</u>	<u>551.104</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

31.1.4 Χορηγήσεις με όρους που έχουν τύχει αναδιάρθρωσης (συνέχεια)

Πιστοληπτική διαβάθμιση

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει ανάλυση ανά συντελεστή διαβάθμισης των καταθέσεων σε κεντρικές τράπεζες, τοποθετήσεις σε άλλες τράπεζες, καθώς επίσης και των χρεογράφων στις 31 Δεκεμβρίου, 2018 και 2017, βάσει αξιολογήσεων του Οίκου Moody's:

31 Δεκεμβρίου 2018	Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα €'000	Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα €'000	Χρεόγραφα €'000	Σύνολο €'000
Χαμηλότερη από A3 Χωρίς διαβάθμιση	215.849	117.923	150.400	484.172
	-	26.266	-	26.266
	<u>215.849</u>	<u>144.189</u>	<u>150.400</u>	<u>510.438</u>
31 Δεκεμβρίου 2017	Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα €'000	Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα €'000	Χρεόγραφα €'000	Σύνολο €'000
Χαμηλότερη από A3 Χωρίς διαβάθμιση	152.173	136.935	127.032	416.140
	-	6.668	-	6.668
	<u>152.173</u>	<u>143.603</u>	<u>127.032</u>	<u>422.808</u>

31.2 Κίνδυνος επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίων πηγάζει από τυχόν αρνητικές μεταβολές στα επιτόκια. Ο κίνδυνος επιτοκίων προκύπτει λόγω του ετεροχρονισμού στην αναπροσαρμογή των επιτοκίων σε περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις. Ανηπροσωπεί το κίνδυνο μείωσης των καθαρών εσόδων από τόκους από μη ευνοϊκές μεταβολές των επιτοκίων της αγοράς. Ο κίνδυνος αυτός επιμετρείται με τη μέθοδο ανάλυσης του ανοίγματος (gap analysis) όπου υπολογίζεται η διαφορά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων των οποίων τα επιτόκια προσαρμόζονται σε κάθε χρονική ζώνη. Η διαφορά αυτή πολλαπλασιάζεται με 2% (υποτιθέμενη αλλαγή επιτοκίων) για την περίοδο από τη αναπροσαρμογή του επιτοκίου μέχρι τους 12 μήνες από την ημερομηνία της ανάλυσης για να υπολογιστεί η επίδραση της ετήσιας αλλαγής στα έσοδα από τόκους. Ο Οργανισμός παρακολουθεί συστηματικά και αναλύει τις επιπτώσεις αρνητικής μεταβολής των επιτοκίων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31.2 Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν το βαθμό στον οποίο ο Οργανισμός εκτίθεται στον κίνδυνο επιτοκίων. Στους πίνακες παρουσιάζονται σε λογιστική αξία τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του Οργανισμού με βάση την ημερομηνία αναπροσαρμογής του επιτοκίου για τα στοιχεία κυμαινόμενου επιτοκίου ή την ημερομηνία λήξης για τα στοιχεία σταθερού επιτοκίου.

31 Δεκεμβρίου 2018	Εντός ενός μηνός	Μεταξύ ενός και τριών μηνών	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	Πέραν του ενός έτους	Μη τακοφόροι λογαριασμοί	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Περιουσιακά στοιχεία						
Μετρητά	-	-	-	-	2.894	2.894
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	215.849	-	-	-	-	215.849
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	84.146	22.192	37.851	-	-	144.189
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	530.532	-	-	-	-	530.532
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	-	-	-	150.865	-	150.865
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	6.593	6.593
Σύνολο	830.527	22.192	37.851	150.865	9.487	1.050.922
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	199.834	191.558	506.673	44.895	-	942.960
Λοιπές υποχρεώσεις	-	-	-	-	4.660	4.660
Σύνολο	199.834	191.558	506.673	44.895	4.660	947.620
Καθαρή θέση	630.693	(169.366)	(468.822)	105.970	4.827	103.302
Καθαρή συσσωρευτική θέση	630.693	(461.327)	(13.80)	98.475	103.302	
31 Δεκεμβρίου 2017	Εντός ενός μηνός	Μεταξύ ενός και τριών μηνών	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	Πέραν του ενός έτους	Μη τακοφόροι λογαριασμοί	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Περιουσιακά στοιχεία						
Μετρητά	-	-	-	-	3.092	3.092
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	152.173	-	-	-	-	152.173
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	103.073	21.327	19.203	-	-	143.603
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	551.104	-	-	-	-	551.104
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	-	-	-	127.032	-	127.032
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	5.884	5.884
Σύνολο	806.350	21.327	19.203	127.032	8.976	982.888
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	180.415	232.347	451.725	19.690	-	884.177
Λοιπές υποχρεώσεις	-	-	-	-	3.374	3.374
Σύνολο	180.415	232.347	451.725	19.690	3.374	887.551
Καθαρή θέση	625.935	(211.020)	(432.522)	107.342	5.602	95.337
Καθαρή συσσωρευτική θέση	625.935	(414.915)	(17.607)	89.735	95.337	

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31.2 Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση των επιτοκίων κατά 200 βασικές μονάδες στις 31 Δεκεμβρίου 2018, θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση στα ίδια κεφάλαια και τα αποτελέσματα, όπως παρουσιάζεται πιο κάτω. Σε περίπτωση μείωσης των επιτοκίων κατά 200 βασικές μονάδες θα προκύψει η ίδια, αλλά αντίθετη επίδραση στα ίδια κεφάλαια και τα αποτελέσματα. Ο υπολογισμός αυτός προϋποθέτει ότι άλλοι παράγοντες παραμένουν σταθερά.

	Ίδια κεφάλαια		Αποτελέσματα	
	2018 €'000	2017 €'000	2018 €'000	2017 €'000
Επίδραση	2.066	1.906	2.066	1.906

31.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας προκύπτει από την πιθανή αδυναμία του Οργανισμού να αποπληρώσει τις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις του πλήρως και έγκαιρα. Η διεξαγωγή τραπεζικών εργασιών απαιτεί την συνεχή ροή μετρητών για αποπληρωμή των καταθέσεων και παροχή στεγαστικών δανείων. Κατά τη διαχείριση της ρευστότητας λαμβάνονται υπόψη και τα εγκριθέντα δάνεια που δεν έχουν ακόμα αναληφθεί. Η κύρια πηγή χρηματοδότησης των δραστηριοτήτων του Οργανισμού είναι οι καταθέσεις. Οι καταθέσεις παρακολουθούνται συνεχώς και δίδεται ιδιαίτερη έμφαση στην αποφυγή του κινδύνου εξάρτησης από μικρό αριθμό καταθετών.

Ο Οργανισμός δίνει μεγάλη σημασία στη διατήρηση της σταθερότητας των πελατειακών καταθέσεων. Αυτό επιτυγχάνεται κυρίως μέσω της διατήρησης καλών και μακροχρόνιων σχέσεων εμπιστοσύνης με τους πελάτες και μέσω ανταγωνιστικών και διάφανων στρατηγικών τιμολόγησης, λαμβάνοντας υπόψη τη ρευστότητα του Οργανισμού.

Σε τακτά χρονικά διαστήματα πραγματοποιούνται διάφορα σενάρια προσομοίωσης ακραίων καταστάσεων και λαμβάνονται τα απαραίτητα μέτρα, εκεί και όπου κρίνεται σκόπιμο.

Ο Οργανισμός πρέπει να συμμορφώνεται με τον Δείκτη Κάλυψης Ρευστότητας (ΔΚΠ – LCR) που ορίζεται στον κατ'εξουσιοδότηση κανονισμό (ΕΕ) 2015/61 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ο οποίος συμπληρώνει τον Κανονισμό (ΕΕ) αριθ.575/2013 (CRR) του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με τις απαιτήσεις κάλυψης ρευστότητας για τα Πιστωτικά Ιδρύματα). Ο Δείκτης Κάλυψης Ρευστότητας έχει τεθεί σε ισχύ από την 1 Οκτωβρίου 2015 με ελάχιστο όριο ο 60% το οποίο αυξήθηκε σε 100% από την 1 Ιανουαρίου 2018, όπου η απαίτηση σύμφωνα με την Οδηγία τέθηκε σε πλήρη εφαρμογή.

Ο Δείκτης κάλυψης Ρευστότητας (LCR) ήταν ως ακολούθως:

	2018 %	2017 %
Στις 31 Δεκεμβρίου	1.444	1.297

Επιπρόσθετα, Ο Οργανισμός παρακολουθεί το Δείκτη Καθαρής Σταθερής Χρηματοδότησης (ΔΚΣΧ – NSFR), ο οποίος επίσης ορίζεται στον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 575/2013 (CRR) και αναμενόταν να εφαρμοστεί την 1 Ιανουαρίου 2018. Παρόλο που η εφαρμογή της ελάχιστης απαίτησης του ΔΚΣΧ καθυστερεί, η Τράπεζα υπολογίζει σε τριμηνιαία βάση το δείκτη σύμφωνα με τις απαιτήσεις της Βασιλείας III με αναμενόμενη ελάχιστη απόδοση 100%.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31.3 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

Ο Δείκτης Καθαρής Σταθερής Χρηματοδότησης (NSFR) ήταν ως ακολούθως:

	2018 %	2017 %
Στις 31 Δεκεμβρίου	118,38	114,30

Τα περυσιακά στοιχεία του Οργανισμού, τα οποία θεωρούνται στοιχεία ενεργητικού υψηλής ρευστότητας και πιστωτικής ποιότητας, παλογίζονται σύμφωνα με τον κατ'εξουσιοδότηση κανονισμό (ΕΕ) 2015/61 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ο οποίος συμπληρώνει τον Κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 575/2013 (CRR) του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με τις απαιτήσεις κάλυψης ρευστότητας για τα Πιστωτικά Ιδρύματα), στις 31 Δεκεμβρίου παρουσιάζονται ως ακολούθως:

	2018 €000	2017 €000
Μετρητά και αποθέματα που επιτρέπεται να αποσυρθούν σε Κεντρικές Τράπεζες	350.647	266.521
Στοιχεία ενεργητικού επιπέδου 1	-	-
Στοιχεία ενεργητικού επιπέδου 2	20.556	20.617
	371.023	287.138

Στις 20 Δεκεμβρίου 2017, η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου (ΚΤΚ) ανακοίνωσε την κατάρτηση των ορίων προληπτικής ρευστότητας με ισχύ απ' την 1 Ιανουαρίου 2018, σύμφωνα με το CRR και αποφάσισε την εισαγωγή ενός τοπικού μακροληπτικού μέτρου με ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018. Το εν λόγω μέτρο αποτελείται από πρόσθετες απαιτήσεις ρευστότητας (liquidity "add-ons") σε κάποιες από τις παραμέτρους του Δείκτη LCR και επιπρόσθετες απαιτήσεις σε κάποια στοιχεία που δεν υπόκειντο σε ποσοστά εκκρών στο Δείκτη LCR αλλά επιβάλλονταν επιπρόσθετα του υφιστάμενου κανονισμού LCR. Αυτό το τοπικό μακροληπτικό μέτρο ήταν σε εφαρμογή μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2018 ενώ οι επιπρόσθετες απαιτήσεις είχαν μειωθεί κατά 50 % από την 1 Ιουλίου 2018. Η Τράπεζα συμμορφωνόταν με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις ρευστότητας (LCR "add-ons") για όλο το 2018.

Ανάλυση χρηματοοικονομικών και άλλων υποχρεώσεων με βάση την εναπομένουσα συμβατική λήξη τους κατά τις 31 Δεκεμβρίου 2018:

31 Δεκεμβρίου 2018	Λογιστική αξία	Συμβατικές ταμειακές ροές	Σε πρώτη ζήτηση	Εντός τριών μηνών	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	Πέραν του ενός έτους
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	942.960	946.283	199.834	191.766	509.329	45.354
Κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια και δάνεια φορέα	5.006	5.006	-	5.006	-	-
Προβλέψεις για σχέδια αμφιρήτησης	16.373	-	-	-	-	16.353
Λοιπά στοιχεία παθητικού	4.660	4.660	4.660	-	-	-
Σύνολο	(968.999)	955.949	204.494	196.772	509.329	61.707

Ανάλυση χρηματοοικονομικών και άλλων υποχρεώσεων με βάση την εναπομένουσα συμβατική λήξη της κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017:

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31.3 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

	Λογιστικ ή αξία	Συμβατι κές ταμειακές ροές	Σε πρώτη ζήτηση	Εντός τριών μηνών	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	Πέραν του ενός έτους
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Καταθέσεις πελατών	884.177	889.020	180.415	232.748	455.721	20.136
Κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια και δάνεια						
Φορέα	5.253	5.253	-	5.253	-	-
Προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης	16.059	16.059	-	64	144	15.851
Λοιπά στοιχεία παθητικού	<u>3.374</u>	<u>3.374</u>	<u>3.374</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Σύνολο	908.863	913.706	183.789	238.065	455.865	35.987

31.4 Άλλοι κίνδυνοι

31.4.1 Διαχείριση κεφαλαίου

Ο κύριος στόχος της διαχείρισης κεφαλαίου του Οργανισμού είναι η διασφάλιση της συμμόρφωσης με τις σχετικές εποπτικές κεφαλαιακές απαιτήσεις, καθώς επίσης και η διατήρηση ισχυρών δεικτών πιστοληπτικής διαβάθμισης και υγιών δεικτών κεφαλαιακής επάρκειας έτσι ώστε να μπορεί να υποστηρίξει τις εργασίες του και να μεγιστοποιεί την αξία προς τον ιδιοκτήτη του.

Οι κανονισμοί κεφαλαιακής επάρκειας που διέπουν τις δραστηριότητες του Οργανισμού καθορίζονται από την ΚΤΚ.

Ο Οργανισμός συμμορφώθηκε με τις ελάχιστες κεφαλαιακές απαιτήσεις (Πυλώνας I και Πυλώνας II) για το 2018

32. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς

Στις 26 Ιουνίου 2019, το Σχέδιο «Εστία» παρουσιάστηκε από το Υπουργό Οικονομικών και λίγο μετά την έγκριση του από το Υπουργικό Συμβούλιο, μπήκε σε τροχιά εφαρμογής, όπως δήλωσε ο Υπουργός Οικονομικών Χάρης Γεωργιάδης. Πρώτο βήμα θα είναι η συμμετοχή των τραπεζών ή των φορέων διαχείρισης δανείων και θα ακολουθήσει από τις αρχές του Σεπτεμβρίου η υποβολή αιτήσεων από τον κάθε ενδιαφερόμενο που πληροί τα κριτήρια του σχεδίου και οι πρώτες πληρωμένες θα ξεκινήσουν να γίνονται από τον Δεκέμβριο. Ο Οργανισμός, τα δάνεια του οποίου στο σύνολο τους σχεδόν αφορούν απόκτηση κύριας κατοικίας θα συμμετάσχει στο Σχέδιο Εστία και προς τούτο θα προχωρήσει με την υπογραφή του σχετικού Μνημονίου Συναντίληψης με το Υπουργείο Οικονομικών. Στις 26 Ιουλίου 2019, ο Οργανισμός προχώρησε στην υπογραφή του Μνημονίου Συναντίληψης με το Υπουργείο Οικονομικών.

Στις 09 Απριλίου 2019, έχουν παρουσιαστεί από τον Υπουργό Οικονομικών στο Υπουργικό Συμβούλιο η αλλαγή της σχετικής Νομοθεσίας που διέπει τις εργασίες του Οργανισμού για διεύρυνση των εν λόγω εργασιών του έτσι ώστε, κατ' αναλογία με τα υπόλοιπα Πιστωτικά Ιδρύματα, να χορηγεί δάνεια προς το Κράτος καθώς και σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή σε αρχές τοπικής αυτοδιοίκησης ή σε άλλους οργανισμούς δημοσίου δικαίου ή σε άλλους φορείς, με εξασφάλιση κρατική εγγύηση ή με εγγύηση καταθέσεων. Στις 12 Ιουλίου 2019 η Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου ψήφισε την πρόταση αλλαγής της σχετικής Νομοθεσίας. Την 1^η Αυγούστου 2019 ο Οργανισμός και η Κυπριακή Δημοκρατία προχώρησαν στην υπογραφή σύμβασης δανείου βάσει της οποίας ο Οργανισμός παραχώρησε στην Κυπριακή Δημοκρατία δάνειο ύψους €250 εκατ. με σταθερό επιτόκιο 0,975% και διάρκεια 7 ετών.

Ο Οργανισμός συμμορφώνεται με την Οδηγία της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου σχετικά με τις Ρυθμίσεις Διακυβέρνησης και Διαχείρισης με εξαίρεση τον διορισμό δύο μελών της Εκτελεστικής Διεύθυνσης στο Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο αναμένεται να υλοποιηθεί με την ψήφιση σχετικού Νομοσχεδίου από την Βουλή στις 12 Ιουλίου 2019. Στις 22 Σεπτεμβρίου 2017 έχει κατατεθεί για νομοτεχνικό έλεγχο από το Υπουργείο Οικονομικών στη Γενική Εισαγγελία. Στις 22 Μαρτίου 2019 έχουν αποσταλεί από την Γενική Εισαγγελία οι Νομοθετικά ελεγμένες νομοθεσίες στο Υπουργείο Οικονομικών. Στις 09 Απριλίου 2019 έχουν παρουσιαστεί από τον Υπουργό Οικονομικών στο Υπουργικό Συμβούλιο και έχουν εγκριθεί για αποστολή στη Βουλή των Αντιπροσώπων όπου και έχουν σταλεί στις 10 Απριλίου

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

32. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς (συνέχεια)

2019. Στις 05 Ιουλίου 2019, η Νομοθεσία έχει παρουσιαστεί στην Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών. Στις 12 Ιουλίου 2019, έχει ψηφιστεί η Νομοθεσία από την Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου. Στην συνέχεια της ψήφισης της Νομοθεσίας του Οργανισμού από την Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου, το Διοικητικό Συμβούλιο προχώρησε στον Διορισμό των δύο εκτελεστικών μελών στην επόμενη του συνεδρία του στις 24 Ιουλίου 2019 όπου σύμφωνα με την Νομοθεσία είναι ο Γενικός Διευθυντής και ένας εκ των κατόχων καίριας θέσης στον Οργανισμό.

Στις 02 Αυγούστου 2019 ψηφίστηκε ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος του 2019, όπως έχει διαμορφωθεί με τις εισηγήσεις της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου. Ο Νόμος παρέχει τη δυνατότητα στο Χρηματοοικονομικό Επίτροπο να αποφαινεται εάν η τράπεζα έχει ακολουθήσει ή έχει παραβεί την οδηγία της Κεντρικής Τράπεζας για τις αναδιρθρώσεις. Επιπρόσθετα, ο νέος Νόμος παρέχει τη δυνατότητα προστασίας (έφεση για παραμερισμό ειδοποίησης σκοπούμενης πώλησης ενυπόθηκου ακινήτου) δανειοληπτών με μη εξυπηρετούμενα δάνεια στον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο για εξέταση παραπόνων τους κατά τραπεζών που αφορούν μεταξύ άλλων υπερχρεώσεις και παραβίαση του κώδικα δεοντολογίας της Κεντρικής Τράπεζας. Αν ο Επίτροπος διαπιστώνει παραβίαση εκ μέρους της τράπεζας του κώδικα ο δανειολήπτης θα δικαιούται να προσφύγει στο δικαστήριο το οποίο θα εκδίδει αυθημερόν διάταγμα για αναστολή της εκποίησης της ενυπόθηκης κατοικίας του ή της επαγγελματικής του στέγης. Επίσης περιλαμβάνει πρόσθετο λόγο προστασίας την περίπτωση που πιστωτικό ίδρυμα αρνήθηκε να προσέλθει ή δεν προσήλθε σε διαδικασία αναδιάρθρωσης δανείου.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

Παράρτημα 1: Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες σύμφωνα με τη συναλλακτική συμπεριφορά του δανεισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
		Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις με επανοδιαπραγμάτευση	Συσσωρευμένες ζημιές απαμείωσης εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις με επανοδιαπραγμάτευση	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Σύνολο χορηγήσεων*	632.286	296.399	100.180	101.754	99.810	13.798	13.004		
Γενικές κυβερνήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Άλλες χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Μη-χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Εμπορικές κτηματικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ανά τομέα									
1. Κατασκευές	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Χονδρικό και λιανικό εμπόριο	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Μεταποίηση	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Άλλοι τομείς	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ιδιώτες									
εκ των οποίων: Στεγαστικά δάνεια	625.979	292.003	100.101	100.577	98.647	13.798	12.995		
εκ των οποίων: Πιστώσης για κατανάλωση	6.307	4.396	79	1.172	1.163	6	6		

* Μη συμπεριλαμβανομένων χορηγήσεων σε κεντρικές τράπεζες και πιστωτικά ιδρύματα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

Παράρτημα 1: Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες σύμφωνα με τη συναλλακτική συμπεριφορά του δανεισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2017

	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
		Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο εκ των οποίων μη εξυμνητούμενες χορηγήσεις	Συνισφαιόμενες ζημιές απομείωσης εκ των οποίων μη εξυμνητούμενες χορηγήσεις	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο εκ των οποίων μη εξυμνητούμενες χορηγήσεις	Συνισφαιόμενες ζημιές απομείωσης εκ των οποίων μη εξυμνητούμενες χορηγήσεις	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο εκ των οποίων μη εξυμνητούμενες χορηγήσεις	Συνισφαιόμενες ζημιές απομείωσης εκ των οποίων μη εξυμνητούμενες χορηγήσεις	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο εκ των οποίων μη εξυμνητούμενες χορηγήσεις
Σύνολο χορηγήσεων*	650.868	303.711	99.973	99.973	68.265	99.764	94.754	10.440
Γενικές κυβερνήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
Άλλες χρηματοοικονομικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
Μη-χρηματοοικονομικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Εμπορικές κτηματοτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
Ανά τομέα								
1. Κατασκευές	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Χονδρικό και λιανικό εμπόριο	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Διαχείριση αέθλητης παρουσίας	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καλούματος και υπηρεσιών εστίασης	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Μεταποίηση	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Άλλοι τομείς	-	-	-	-	-	-	-	-
Ιδιώτες	644.751	299.276	99.973	99.973	68.265	98.489	93.496	10.440
εκ των οποίων: Στεγαστικά δάνεια	6.117	4.435	-	-	-	1.275	1.258	-
εκ των οποίων: Πίστωση για κατανάωση	-	-	-	-	-	-	-	-

* Μη συμμετρεψόμενων χορηγήσεων σε κοινητικές τραπεζές και πιστωτικά ιδρύματα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

Παράρτημα 2: Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες ανά ημερομηνία χορήγησης στις 31 Δεκεμβρίου 2018

Ημερομηνία χορήγησης	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο		Χορηγήσεις σε νομικά πρόσωπα		Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα για αγορά / ανέγερση ακίνητης περιουσίας		Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα - Άλλες χορηγήσεις	
	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυμπε-τούμε Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυμπε-τούμε Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυμπε-τούμε Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυμπε-τούμε Προβλέψεις €'000
Έτος 1 έτους	26.046	794	-	-	25.238	794	868	-
1 - 2 έτη	26.378	3.610	-	-	26.368	3.610	10	-
2 - 3 έτη	19.322	2.868	-	-	19.231	2.868	91	-
3 - 5 έτη	15.632	7.474	-	-	15.448	7.474	184	-
5 - 7 έτη	117.918	40.217	-	-	117.842	40.217	76	-
7 - 10 έτη	178.043	89.933	-	-	177.935	89.916	108	17
Πέραν των 10 ετών	248.947	151.503	-	-	243.917	147.124	5.030	4.379
Σύνολο								
Ιδιότητες - Τα στεγαστικά δάνεια περιλαμβάνουν δευτερεύουσες που χορηγήθηκαν για την αγορά ή για την ανέγερση σπιτιών για ιδιοκατοίκηση ή για άλλους σκοπούς. Άλλοι δάνεια περιλαμβάνουν όλες τις δευτερεύουσες που χορηγήθηκαν σε ιδιώτες.								

Παράρτημα 2: Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες ανά ημερομηνία χορήγησης στις 31 Δεκεμβρίου 2017

Ημερομηνία χορήγησης	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο		Χορηγήσεις σε νομικά πρόσωπα		Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα για αγορά / ανέγερση ακίνητης περιουσίας		Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα - Άλλες χορηγήσεις	
	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυμπε-τούμε Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυμπε-τούμε Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυμπε-τούμε Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυμπε-τούμε Προβλέψεις €'000
Έτος 1 έτους	20.594	3.458	-	-	20.578	3.458	16	-
1 - 2 έτη	20.047	5.325	-	-	19.950	5.325	97	-
2 - 3 έτη	6.020	1.725	-	-	5.905	1.725	115	-
3 - 5 έτη	16.721	6.539	-	-	16.614	6.539	107	-
5 - 7 έτη	120.828	41.213	-	-	120.736	41.213	92	-
7 - 10 έτη	186.923	90.006	-	-	186.754	89.986	169	20
Πέραν των 10 ετών	279.735	155.445	-	-	274.213	151.029	5.522	4.416
Σύνολο								
Ιδιότητες - Τα στεγαστικά δάνεια περιλαμβάνουν δευτερεύουσες που χορηγήθηκαν για την αγορά ή για την ανέγερση σπιτιών για ιδιοκατοίκηση ή για άλλους σκοπούς. Άλλοι δάνεια περιλαμβάνουν όλες τις δευτερεύουσες που χορηγήθηκαν σε ιδιώτες.								

**Παράρτημα 2 - Έκθεση και Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού
Χρηματοδοτήσεως Στέγης για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019**

**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ
ΣΤΕΓΗΣ**

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

ΠΕΡΙΣΧΟΜΕΝΑ

ΣΕΛΙΔΑ

Αξιωματούχοι και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι	1
Έκθεση Διαχείρισης	2 - 7
Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή	8 - 13
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων	14
Κατάσταση οικονομικής θέσης	15
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	16
Κατάσταση των ταμειακών ροών	17
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	18 - 82
Επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις	83 - 85

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΑΞΙΩΜΑΤΟΥΧΟΙ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Διοικητικό Συμβούλιο:

Καμίτση Αντρέα Στέλλα Πρόεδρος (έληξε η θητεία ως Αντιπρόεδρος στις 18 Ιανουαρίου 2019 και διορίστηκε Πρόεδρος στις 23 Ιανουαρίου 2019)
Αγρότης Σταύρος Πρόεδρος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019)
Δημήτρης Τσίγκης Αντιπρόεδρος (διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019)
Μακρίδης Χρίστος Μέλος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019 και επανα-διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019)
Αναστασίου Τάσος Μέλος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019 και επανα-διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019)
Κουρσάρης Δημήτρης Μέλος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019 και επανα-διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019)
Χαράλαμπος Κ. Χαράλαμπος Μέλος (διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019)
Γεωργίου Ανδρέας Εκτελεστικό Μέλος (διορίστηκε στις 13 Σεπτεμβρίου 2019 μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 24/07/2019 και μετά που λήφθηκε η συγκατάθεση της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου και η έγκριση του Υπουργού Οικονομικών)
Βασιλείου Βασιλική Εκτελεστικό Μέλος (διορίστηκε στις 13 Σεπτεμβρίου 2019 μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 24/07/2019 και μετά που λήφθηκε η συγκατάθεση της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου και η έγκριση του Υπουργού Οικονομικών)
Ευστρατίου Στέλιος Μέλος (διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019 και παραιτήθηκε στις 08 Ιουνίου 2019)
Νικολάου Μαριλένα Μέλος (διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019 και παραιτήθηκε στις 31 Μαΐου 2019)
Παπακοκκίνου Μαρία Μέλος (διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019 και παραιτήθηκε στις 22 Απριλίου 2019)
Δημητρίου Δημήτρης Μέλος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019)
Ζαχαρίου Γεωργία (Γιολάντα) Μέλος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019)
Κατσαράς Χάρης Μέλος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019)
Κούβαρος Νίκος Μέλος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019)

Γενικός Διευθυντής:

Γεωργίου Ανδρέας

Διευθυντές:

Βασιλείου Βασιλική (Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών)
Τσίσιος Κωνσταντίνος (Διεύθυνση Τραπεζικών Εργασιών)
Ευσταθίου Νικόλας (Διεύθυνση Τεχνολογίας και Ανάπτυξης Διαδικασιών - διορίστηκε την 1η Φεβρουαρίου 2019)

Εποπτική Αρχή:

Κεντρική Τράπεζα Κύπρου

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές:

Ernst & Young Cyprus Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Νομικοί Σύμβουλοι:

Σκορδής Παπαπέτρου & Σία ΔΕΠΕ
Χάρης Κυριακίδης ΔΕΠΕ
Δρ. Κ. Χρυσοστομίδης & Σία ΔΕΠΕ
Ιωαννίδης Δημητρίου ΔΕΠΕ

Κεντρικά γραφεία:

Γωνία Προδρόμου / Λεύκωνος 2
2064 Λευκωσία

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης (ο "Οργανισμός"), υποβάλλει την έκθεσή του μαζί με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Κύριες δραστηριότητες

Οι κύριες δραστηριότητες του Οργανισμού, είναι η αποδοχή καταθέσεων και η παροχή δανείων για κάλυψη των αναγκών της οικογένειας, μέσα στα πλαίσια της νομοθεσίας του περί Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης Νόμου. Στις 25 Ιουλίου 2019 ψηφίστηκε νομοθεσία από την Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου, βάση της οποίας ο Οργανισμός μπορεί να χορηγεί δάνεια σε τοπικούς οργανισμούς, ιδρύματα ή άλλα νομικά πρόσωπα. Όλες οι δραστηριότητες διεξάγονται στην Κύπρο. Διαχειρίζεται επίσης ως εμπιστευματοδόχος τα στεγαστικά σχέδια του κράτους καθώς και τα δάνεια που εγκρίνει ο Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών. Ο Οργανισμός λειτουργεί μέσω 5 υποκαταστημάτων στη Λευκωσία, στη Λεμεσό, στη Λάρνακα, στην Πάφο και στο Παραλίμνι.

Διεύρυνση Δραστηριοτήτων

Στις 09 Απριλίου 2019, έχουν παρουσιαστεί από τον Υπουργό Οικονομικών στο Υπουργικό Συμβούλιο η αλλαγή της σχετικής Νομοθεσίας που διέπει τις εργασίες του Οργανισμού για διεύρυνση των εν λόγω εργασιών του έτσι ώστε, κατ' αναλογία με τα υπόλοιπα Πιστωτικά Ιδρύματα, να χορηγεί δάνεια προς το Κράτος καθώς και σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή σε αρχές τοπικής αυτοδιοίκησης ή σε άλλους οργανισμούς δημοσίου δικαίου ή σε άλλους φορείς, με εξασφάλιση κρατική εγγύηση ή με εγγύηση καταθέσεων. Στις 12 Ιουλίου 2019 η Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου ψήφισε την πρόταση αλλαγής της σχετικής Νομοθεσίας.

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο

Η οικονομική ανάκαμψη συνεχίστηκε το 2019 με υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης, παρουσιάζοντας τάσεις επιβράδυνσης. Το πραγματικό Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν (ΑΕΠ) σημείωσε αύξηση 3,2% το 2019 μετά τις αυξήσεις 4,1% και 4,4% των προηγούμενων δύο ετών (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου). Η αύξηση του ΑΕΠ το 2019 οφείλεται κατά κύριο λόγο στους τομείς: Ξενοδοχεία και εστιατόρια, λιανικό και χονδρικό εμπόριο, κατασκευές, μεταποίηση, επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες, και διοικητικές και υποστηρικτικές δραστηριότητες. Αρνητικό ρυθμό ανάπτυξης κατέγραψε ο τομέας χρηματοπιστωτικές και ασφαλιστικές δραστηριότητες.

Στην αγορά εργασίας, η απασχόληση αυξήθηκε κατά 3,9% το 2019, σε σύγκριση με την αύξηση 5,6% το 2018 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου). Ως αποτέλεσμα, το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε κατά μέσο όρο σε 7,1% το 2019 από 8,4% το 2018 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου).

Όσον αφορά τις τιμές των προϊόντων και υπηρεσιών, ο πληθωρισμός σημείωσε θετική μεταβολή το 2019 στο 0,3% από 1,4% το 2018. Πιο συγκεκριμένα, οι τιμές των εγχώριων προϊόντων αυξήθηκαν κατά 1,9% και των υπηρεσιών κατά 1,7%. Οι τιμές των πετρελαιοειδών μειώθηκαν κατά 6,6% και των εισαγόμενων προϊόντων μειώθηκαν κατά 1,1% (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου).

Το πλεόνασμα στον κρατικό προϋπολογισμό το 2019 ανήλθε σε 1,7% του ΑΕΠ, σε σύγκριση με το έλλειμμα στο 3,7% του ΑΕΠ το 2018 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου). Το έλλειμμα του 2018 προέκυψε από τη μη-επαναλαμβανόμενη δημοσιονομική επιβάρυνση ύψους €1.725,1 εκ. που αφορά στη συμφωνία της Κυπριακής Συνεργατικής Τράπεζας Λτδ (ΣΚΤ) και της Ελληνικής Τράπεζας. Το πλεόνασμα αυτό οφείλεται στην αύξηση των εσόδων, συνεισφορά της έντονης οικονομικής δραστηριότητας και της εφαρμογής του Γενικού Σχεδίου Υγείας από τον Μάρτιο του 2019.

Το δημόσιο χρέος το 2019 υποχώρησε στο 95,5% του ΑΕΠ, από 100,6% το 2018 (Eurostat).

Στον τραπεζικό τομέα, σύμφωνα με την Κεντρική Τράπεζα Κύπρου, το σύνολο των Μη Εξυπηρετούμενων Χορηγήσεων (ΜΕΧ) εξακολούθησε την πτωτική πορεία. Κατά τη διάρκεια του 2019, τα ΜΕΧ μειώθηκαν κατά 12,6% ή κατά €1,3 δις σε €9,4 δις. Η σημαντικότερη ετήσια μείωση των ΜΕΧ έγινε το 2018 με ποσοστό 50,1% ή κατά €10,3 δις σε €10,3 δις. Αυτή οφειλόταν κυρίως στην μεταφορά των ΜΕΧ από την Κυπριακή Συνεργατική Τράπεζα προς την Συνεργατική Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων Λτδ (Σ.Ε.ΔΙ.ΠΕ.Σ) και την πώληση/ μεταφορά δανειακών χαρτοφυλακίων πιστωτικών ιδρυμάτων σε εταιρείες εξαγοράς πιστώσεων, θέτοντας τα εκτός του τραπεζικού συστήματος. Το ποσοστό των ΜΕΧ ως προς το σύνολο των δανείων μειώθηκε στο 27,9% στο τέλος Δεκεμβρίου 2019 από 30,3% στο τέλος Δεκεμβρίου 2018. Ταυτόχρονα, οι προβλέψεις για επισφαλή δάνεια ως ποσοστό των ΜΕΧ ήταν 53,5% στο τέλος Δεκεμβρίου 2019 από 49,6% στο τέλος Δεκεμβρίου 2018.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο (συνέχεια)

Οι αξιολογήσεις της πιστοληπτικής ικανότητας της Κυπριακής Δημοκρατίας το 2019 διατηρήθηκαν στα ίδια επίπεδα με το 2018. Τρεις οίκοι αξιολόγησης διατήρησαν την Κυπριακή Δημοκρατία στην επενδυτική βαθμίδα ενώ η προοπτική διαφοροποιήθηκε από σταθερή σε θετική. Τον Σεπτέμβριο 2019, ο οίκος Moody's επιβεβαίωσε την αξιολόγηση του στο Ba2 (2 βαθμίδες κάτω από την επενδυτική κατηγορία) αναβαθμίζοντας την προοπτική από σταθερή σε θετική. Επίσης τον Σεπτέμβριο του 2019 ο οίκος Standard & Poor's διατήρησε την αξιολόγηση του στην επενδυτική βαθμίδα (BBB-) διατηρώντας την προοπτική σε σταθερή, την οποία επιβεβαίωσε και τον Μάρτιο του 2020. Τον Οκτώβριο 2019, ο οίκος Fitch επιβεβαίωσε την αξιολόγηση του στην επενδυτική κατηγορία (BBB-) αναβαθμίζοντας την προοπτική από σταθερή σε θετική. Τον Απρίλιο 2020, ο οίκος Fitch επιβεβαίωσε την προηγούμενη του αξιολόγηση αναθεωρώντας την προοπτική από θετική σε σταθερή, λόγω των πιθανών επιπτώσεων από την πανδημία του Κορωνοϊού (COVID-19). Τον Νοέμβριο 2019, ο οίκος DBRS επιβεβαίωσε την αξιολόγηση του στην επενδυτική κατηγορία (BBB low) αναβαθμίζοντας την προοπτική από σταθερή σε θετική.

Παρά την ισχυρή οικονομική ανάκαμψη που παρουσίασε η Κύπρος τα τελευταία χρόνια, η πανδημία του Κορωνοϊού (COVID-19) και τα μέτρα περιορισμού που ακολούθησαν, αναμένεται να οδηγήσουν σε σημαντική συρρίκνωση της κυπριακής αλλά και της παγκόσμιας οικονομίας. Συγκεκριμένα στις 11 Μαρτίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ανακήρυξε την έξαρση του Κορωνοϊού (COVID-19) ως πανδημία, αναγνωρίζοντας την ταχεία εξάπλωσή του σε ολόκληρο τον κόσμο. Πολλές κυβερνήσεις λαμβάνουν αυστηρά μέτρα για να συμβάλουν στη συγκράτηση και στην καθυστέρηση της διάδοσης του ιού. Αυτά τα μέτρα περιλαμβάνουν: αυτοπεριορισμό/καραντίνα σε αυτούς που ενδεχομένως επηρεάστηκαν, εφαρμογή κοινωνικής απομάκρυνσης και έλεγχο ή κλείσιμο των συνόρων καθώς και καθολικό «κλείσιμο» πόλεων/περιοχών ή ακόμα και ολόκληρων χωρών. Η συνολική έκταση και διάρκεια των οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας του Κορωνοϊού παρουσιάζουν υψηλό βαθμό αβεβαιότητας αλλά αναμένεται να είναι προσωρινές. Επιπλέον σχετικές γνωστοποιήσεις περιλαμβάνονται στη σημείωση 34 των Οικονομικών Καταστάσεων για τα γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας αναφοράς.

Σύμφωνα με τις εαρινές προβλέψεις 2020 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής το κυπριακό πραγματικό ΑΕΠ αναμένεται να συρρικνωθεί κατά 7,4%, ενώ προβλέπεται ανάκαμψη του 6% το 2021. Η εγχώρια ζήτηση προβλέπεται επίσης να συρρικνωθεί σημαντικά λόγω των περιορισμών στην κατανάλωση και την κατασκευαστική δραστηριότητα καθώς και στη μείωση της εμπιστοσύνης, ενώ ο προϋπολογισμός της γενικής κυβέρνησης αναμένεται να σημειώσει μεγάλο έλλειμμα και το δημόσιο χρέος αναμένεται να αυξηθεί πριν μειωθεί ξανά το 2021. Πιο συγκεκριμένα το έλλειμμα εκτιμάται να αυξηθεί στο 7% του ΑΕΠ το 2020 και να περιοριστεί στο 1,8% το 2021. Το χρέος προς το ΑΕΠ προβλέπεται να αυξηθεί στο 115,7% το 2020 και να μειωθεί στο 105% το 2021. Η ανεργία αναμένεται να ανέλθει στο 8,6% το 2020 και να μειωθεί στο 7,5% το 2021. Ο πληθωρισμός εκτιμάται να είναι αρνητικός στο 0,2% το 2020 λόγω της μείωσης του κόστους ενέργειας και να επανέλθει θετικός στο 1% το 2021. Σημειώνεται επίσης ότι η Κύπρος ως μια μικρή ανοιχτή οικονομία, εκτίθεται σε εξωτερικούς κινδύνους που σχετίζονται με τον οικονομικό αντίκτυπο της πανδημίας στους κύριους εμπορικούς της εταίρους, δηλαδή την ΕΕ, το Ηνωμένο Βασίλειο και τη Ρωσία.

Η Κυπριακή Κυβέρνηση προσπαθώντας για τη διευκόλυνση των επιχειρήσεων και των φυσικών προσώπων που πλήττονται από τον Κορωνοϊό και τα συνοδευόμενα μέτρα περιορισμού του, ανακοίνωσε δέσμη δημοσιονομικών και νομισματικών μέτρων. Επιπρόσθετα οι Ευρωπαϊκές Ρυθμιστικές Αρχές (Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών-EAT και Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα-EKT) έλαβαν υποστηρικτικά μέτρα προς ενίσχυση της ρευστότητας των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και διευκόλυνση της σταδιακής απορρόφησης των επιπτώσεων στους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας.

Η Κυπριακή Κυβέρνηση προσπαθώντας να ενισχύσει την ρευστότητα της λόγω των επιπτώσεων της πανδημίας COVID-19 προχώρησε στις 7 Απριλίου στην έκδοση δύο ομολόγων. Πιο συγκεκριμένα εκδόθηκε ένα επταετές ομόλογο ύψους €1,25 δις με τελική απόδοση 1,56% και ένα τριαντακονταετές ομόλογο ύψους €0,5 δις με τελική απόδοση 2,34%. Η συνολική προσφορά είχε φτάσει τα 2,6 δις, καταδεικνύοντας την εμπιστοσύνη των διεθνών αγορών παρά τη μεγάλη αβεβαιότητα που επικρατεί διεθνώς. Στις 15 Απριλίου 2020, προχώρησε επίσης στην έκδοση γραμματίων δημοσίου διάρκειας 52 εβδομάδων, μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης ύψους €1,25 δις από το προσφερόμενο ποσό ύψους €1,32 δις με ετήσια απόδοση 0,50%. Συνολικά, η άντληση ρευστότητας μέσω των εκδόσεων ευρωπαϊκών μεσοπρόθεσμων ομολόγων και του εγχώριου ομολόγου από τις αρχές του 2020 ανήλθε σε €4,75 δις μέχρι και τον Απρίλιο.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο (συνέχεια)

Η Κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας έχει ανακοινώσει διάφορα μέτρα για την αντιμετώπιση των οικονομικών συνεπειών του Κορωνοϊού και τη στήριξη της οικονομίας και της επιχειρηματικότητας με πρώτο στόχο τη διατήρηση των θέσεων εργασίας. Το συνολικό ύψος του Προγράμματος Στήριξης της Οικονομίας μέχρι στιγμής περιλαμβάνει παρεμβάσεις δημοσιονομικού περιεχομένου που εκτιμώνται περίπου στα 1.2 δις ευρώ, και παρεμβάσεις ενίσχυσης της ρευστότητας των επιχειρήσεων πέραν του 1.7 δις ευρώ.

Στην πρώτη φάση του προγράμματος, τα μέτρα, μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν αναστολή στις αποπληρωμές των δόσεων για περίοδο εννέα μηνών, από την ημερομηνία έκδοσης του Υπουργικού Διατάγματος, στις 30 Μαρτίου 2020 μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2020.

Ο Οργανισμός μέχρι τις 5 Ιουνίου 2020 ενέκρινε την αναστολή των δόσεων 1.470 δανείων σε φυσικά πρόσωπα συνολικής αξίας €93.548 χιλ.

Η δεύτερη φάση του προγράμματος που ανακοινώθηκε στις 28 Μαΐου 2020 περιλαμβάνει μεταξύ άλλων, Σχέδιο Επιδότησης επιτοκίων για νέα στεγαστικά δάνεια. Το Σχέδιο αυτό προνοεί την επιδότηση επιτοκίου που θα συνοφθύν την περίοδο από 1 Μαρτίου 2020 με 31 Δεκεμβρίου 2020 αξίας μέχρι €300.000. Η επιδότηση ανέρχεται σε 150 μονάδες βάσης του συνολικού επιτοκίου για τα επόμενα 4 χρόνια. Το Διοικητικό Συμβούλιο μετά από σχετική απόφαση του ενέκρινε την συμμετοχή του Οργανισμού στο «Σχέδιο Επιδότησης Επιτοκίων για νέα στεγαστικά δάνεια» και έχει σταλεί σχετική επιστολή στον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Οικονομικών στις 24 Ιουνίου 2020.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αναμένει ότι θα επηρεαστούν τα οικονομικά αποτελέσματα του Οργανισμού, αλλά επί του παρόντος και υπό τις περιστάσεις δεν είναι σε εύλογη θέση να προβλέψει το εύρος των οικονομικών επιπτώσεων στα αποτελέσματα του Οργανισμού που ενδέχεται να επφέρει η πιθανή περαιτέρω εξάπλωση του Κορωνοϊού.

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού παρακολουθεί στενά τις εγχώριες και διεθνείς εξελίξεις και λαμβάνει όλα τα ενδεικνυόμενα μέτρα μέσα στα πλαίσια των δυνατοτήτων του με στόχο τον μετριασμό των αρνητικών επιπτώσεων από την πανδημία του COVID-19.

Οι χρηματοοικονομικές επιπτώσεις εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από το χρονικό διάστημα που θα διαρκέσει αυτή η κρίση και διαφέρει κατά περίπτωση καθώς κάθε τομέας της οικονομίας επηρεάζεται διαφορετικά. Στο πλαίσιο των προσπαθειών για την ανακούφιση ατόμων και επιχειρήσεων που πλήττονται περισσότερο από τον κορωνοϊό και των σχετικών περιοριστικών μέτρων, η κυπριακή κυβέρνηση ανακοίνωσε ένα πακέτο φορολογικών και άλλων ανακουφιστικών μέτρων. Ταυτόχρονα, η ΕΚΤ και ΚΤΚ λαμβάνουν μια σειρά από μέτρα για την ενίσχυση της ρευστότητας των πιστωτικών ιδρυμάτων και επίσης διευκολύνουν τη σταδιακή απορρόφηση των επιπτώσεων στους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας.

Σχέδιο Εστία

Το Υπουργείο Οικονομικών τον Ιούλιο του 2018 ανακοίνωσε το Σχέδιο Εστία με στόχο την επίτευξη μιας κοινωνικά αποδεκτής και οικονομικά βιώσιμης λύσης αναδιάρθρωσης για ευάλωτους δανειολήπτες και την προστασία της κύριας κατοικίας τους. Το Σχέδιο βασίζεται σε συγκεκριμένα κριτήρια επιλεξιμότητας, αρχές, όρους και προϋποθέσεις. Ως αποτέλεσμα, οι επιλέξιμοι δανειολήπτες θα έχουν την ευκαιρία να συνεργαστούν με τις τράπεζες και τις Κυπριακές Αρχές και να καταλήξουν σε μια συμβατική λύση αναδιάρθρωσης με σκοπό την εξασφάλιση της κύριας κατοικίας τους.

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου Εστία, οι επιλέξιμοι δανειολήπτες θα λάβουν χορηγία για τα αναδιρθρωμένα δάνεια τα οποία είναι εξασφαλισμένα με επιλέξιμη την κύρια κατοικία, νοούμενου ότι εκπληρώνονται πλήρως οι συμβατικές τους υποχρεώσεις. Πιο συγκεκριμένα στο τέλος κάθε έτους το κράτος θα καταβάλλει απευθείας στις τράπεζες, χορηγία ίση με το ένα τρίτο (1/3) των συνολικών μηνιαίων πληρωμών. Η χορηγία θα καταβάλλεται, υπό την προϋπόθεση ότι οι δανειολήπτες αποπληρώνουν επιτυχώς στις τράπεζες τα (2/3) των μηνιαίων πληρωμών. Το Σχέδιο Εστία εφαρμόζεται σε μη εξυπηρετούμενες πιστωτικές διευκολύνσεις, κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2017.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Σχέδιο Εστία (συνέχεια)

Ο Οργανισμός, τα δάνεια του οποίου στο σύνολο τους σχεδόν αφορούν απόκτηση κύριας κατοικίας προχώρησε στην υπογραφή του Μνημονίου Συναντίληψης με το Υπουργείο Οικονομικών στις 26 Ιουλίου 2019. Σύμφωνα με το αναθεωρημένο χρονοδιάγραμμα, το οποίο δόθηκε από την Κυβέρνηση τον Νοέμβριο 2019, η υποβολή των αιτήσεων συνεχίστηκε μέχρι το τέλος του έτους. Οι οργανισμοί που συμμετέχουν στο Σχέδιο αξιολογούν τις αιτήσεις και προσφέρουν λύσεις αναδιάρθρωσης, ενώ ταυτόχρονα οι αιτήσεις επιθεωρούνται και εγκρίνονται από την Κυβέρνηση. Ο Οργανισμός μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2019 παρέλαβε 384 αιτήσεις που αφορούσαν χορηγήσεις ύψους €51,6 εκ.

Λόγω των περιοριστικών μέτρων που επιβλήθηκαν για την καταστολή της εξάπλωσης του Κορωνοϊού, ανακοινώθηκε από το Υπουργείο Οικονομικών στις 28 Μαΐου 2020, επέκταση της προθεσμίας προσκόμισης των απαραίτητων δικαιολογητικών μέχρι τις 31 Ιουλίου 2020, για όσους υπέβαλαν αίτηση μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2019. Επίσης δόθηκε η δυνατότητα υποβολής αίτησης για ένταξη στο σχέδιο Εστία, σε όσους δεν υπέβαλαν προηγουμένως αίτηση, από την 1η Ιουνίου 2020 μέχρι τις 15 Ιουνίου 2020.

Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος του 2019

Στις 02 Αυγούστου 2019 ψηφίστηκε ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος του 2019, όπως έχει διαμορφωθεί με τις εισηγήσεις της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου. Ο Νόμος παρέχει τη δυνατότητα στο Χρηματοοικονομικό Επίτροπο να αποφανθεί εάν η τράπεζα έχει ακολουθήσει ή έχει παραβεί την οδηγία της Κεντρικής Τράπεζας για τις αναδιρθρώσεις. Επιπρόσθετα, ο νέος Νόμος παρέχει τη δυνατότητα προσφυγής (έφεση για παραμερισμό της ειδοποίησης σκοπούμενης πώλησης ενυπόθηκου ακινήτου) δανειοληπτών με μη εξυπηρετούμενα δάνεια στον Χρηματοοικονομικό Επίτροπο για εξέταση παραπόνων τους κατά τραπεζών που αφορούν μεταξύ άλλων υπερχρεώσεις και παραβίαση του κώδικα δεοντολογίας της Κεντρικής Τράπεζας. Αν ο Επίτροπος διαπιστώνει παραβίαση εκ μέρους της τράπεζας του κώδικα, ο δανειολήπτης θα δικαιούται να προσφύγει στο δικαστήριο το οποίο θα εκδίδει αυθημερόν διάταγμα για αναστολή της εκποίησης της ενυπόθηκτης κατοικίας του ή της επαγγελματικής του στέγης. Επίσης περιλαμβάνει πρόσθετο λόγο προσφυγής την περίπτωση που πιστωτικό ίδρυμα αρνήθηκε να προσέλθει ή δεν προσήλθε σε διαδικασία αναδιάρθρωσης δανείου.

Ανασκόπηση αποτελεσμάτων

Το κέρδος από συνήθεις εργασίες του Οργανισμού πριν τις απομειώσεις και τις προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου σημείωσε αύξηση 61,2% και ανέρχεται σε €10.485 χιλ. σε σύγκριση με €6.506 χιλ. το 2018. Η αύξηση του κέρδους οφείλεται κυρίως στην αύξηση στα καθαρά έσοδα από τόκους λόγω της αύξησης του καθαρού επιτοκιακού περιθωρίου. Μετά την αναστροφή των απομειώσεων και προβλέψεων για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου €605 χιλ., και τη χρέωση φορολογίας ύψους €3.082 χιλ., προκύπτει κέρδος για το έτος €7.812 χιλ. σε σύγκριση με κέρδος €11.914 χιλ. το 2018. Η σημαντική μείωση στο κέρδος για το έτος οφείλεται κυρίως στην χαμηλότερη αναστροφή των απομειώσεων και προβλέψεων για την κάλυψη πιστωτικών κινδύνων.

Οι καταθέσεις και άλλοι λογαριασμοί πελατών την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανήλθαν σε €953.465 χιλ. σημειώνοντας ετήσια αύξηση €10.505 χιλ. ή 1,1%. Τα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες, μετά τις προβλέψεις, την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανήλθαν σε €772.659 χιλ. σημειώνοντας ετήσια αύξηση €242.127 χιλ. ή 45,6%, λόγω της αύξησης των δανείων και άλλων χορηγήσεων με την παραχώρηση δανείου στην Κυπριακή Δημοκρατία ύψους €250 εκ.

Ίδια κεφάλαια

Το καθαρό πλεόνασμα για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά. Τα ίδια κεφάλαια του Οργανισμού, ανήλθαν στα €97.082 χιλ. και ο δείκτης Ίδιων Κεφαλαίων στο 24,93%.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό Αρ.2615/62 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 10ης Οκτωβρίου 2014, στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ο Δείκτης Μόχλευσης του Οργανισμού μεταμορφώθηκε σε 8,90%.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Μελλοντικές εξελίξεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού παρά τις δύσκολες συνθήκες που υπάρχουν στο χρηματοοικονομικό τομέα και τις αυξημένες προκλήσεις της οικονομίας από την πανδημία του Κορωνοϊού (COVID-19), διαβεβαιώνει τους πελάτες του ότι θα συνεχίσει την προσπάθεια του για την ομαλή λειτουργία του Οργανισμού καθώς επίσης να διευρύνει τις πιστωτικές διευκολύνσεις που προσφέρει στους υφιστάμενους και νέους πελάτες του. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην διατήρηση ισχυρής κεφαλαιακής επάρκειας, και υγιούς ρευστότητας καθώς και στην αποτελεσματική διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου.

Ο Οργανισμός παραμένει επικεντρωμένος στην υλοποίηση των δράσεων που προβλέπονται στο τριετές πλάνο, αν και με σχετικά μικρή καθυστέρηση όσο αφορά την ολοκλήρωση του διαγωνισμού σε σχέση με τον διαχειριστή των ΜΕΧ, ως αποτέλεσμα της πανδημίας του COVID-19. Ο διαγωνισμός αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός Σεπτεμβρίου 2020.

Τεχνολογική Αναβάθμιση

Ο Οργανισμός προχωρεί με γοργά βήματα στην ψηφιακή εποχή και προς τούτο βρίσκεται σε διαδικασία τεχνολογικής μεταμόρφωσης του με την αγορά, διαμόρφωση και εγκατάσταση νέων ιδιόκτητων συστημάτων τεχνολογίας. Στις 12 Ιουνίου 2018 ο Οργανισμός προχώρησε σε ανοικτό διαγωνισμό σύμφωνα με τις διαδικασίες που προβλέπονται από το άρθρο 90 του περί της Ρύθμισης των Διαδικασιών Σύναψης Δημόσιων Συμβάσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου του 2016. Οι ενδιαφερόμενοι έπρεπε να υποβάλουν την προσφορά τους μέχρι και τις 12 Σεπτεμβρίου 2018 και δόθηκαν παρατάσεις με τελική ημερομηνία υποβολής προσφοράς 31 Οκτωβρίου 2018. Στις 25 Ιανουαρίου 2019 ο Οργανισμός προχώρησε σε υπογραφή συμφωνίας με την IBM-Italia Spa για την παροχή, υλοποίηση και συντήρηση της νέας τεχνολογικής πλατφόρμας του Οργανισμού, αποτελούμενη από το τραπεζικό σύστημα, περιφερειακά συστήματα και εξοπλισμό, με συνολικό κόστος €10.245 χιλ. Το έργο της τεχνολογικής αναβάθμισης αναμένεται να ολοκληρωθεί στα τέλη της τρέχουσας χρονιάς, οπότε και η σύνδεση με τον υφιστάμενο πάροχο υπηρεσιών τεχνολογίας (ΚΕΔΙΠΕΣ) θα διακοπεί.

Διαχείριση κινδύνων

Οι πιο σημαντικοί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται ο Οργανισμός είναι ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίων και ο κίνδυνος ρευστότητας. Ο Οργανισμός έχει θεσπίσει ένα πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, όπου κεντρική θέση κατέχει η αξιόπιστη μέτρηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι τρόποι αντιμετώπισης τους επεξηγούνται σε μεγαλύτερη λεπτομέρεια στη σημείωση 33 των οικονομικών καταστάσεων.

Διακυβέρνηση

Ο Οργανισμός συμμορφώνεται με την Οδηγία της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου σχετικά με τις Ρυθμίσεις Διακυβέρνησης και Διαχείρισης, με εξαίρεση τον διορισμό δύο μελών της Εκτελεστικής Διεύθυνσης στο Διοικητικό Συμβούλιο όπου υλοποιήθηκε η συμμόρφωση με την ψήφιση σχετικού Νομοσχεδίου από την Βουλή στις 12 Ιουλίου 2019. Στην συνέχεια της ψήφισης της Νομοθεσίας του Οργανισμού από την Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου, το Διοικητικό Συμβούλιο προχώρησε και πρότεινε τον διορισμό των δύο εκτελεστικών μελών στην επόμενη του συνεδρία του στις 24 Ιουλίου 2019 όπου σύμφωνα με την Νομοθεσία είναι ο Γενικός Διευθυντής και ένας εκ των κατόχων κείρας θέσης στον Οργανισμό. Στις 5 Σεπτεμβρίου 2019 λήφθηκε η συγκατάθεση της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου σε σχέση με τους εν λόγω διορισμούς και στις 12 Σεπτεμβρίου δόθηκε και η συγκατάθεση του Υπουργού Οικονομικών σύμφωνα με το Άρθρο 24(3) του Νόμου.

Κεφάλαιο

Δεν υπήρξαν αλλαγές στο κεφάλαιο του Οργανισμού κατά τη διάρκεια του υπό εξέταση έτους.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Διοικητικό Συμβούλιο

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη διάρκεια του έτους 2019 και μέχρι την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1.

Στις 18 Ιανουαρίου 2019 έληξε η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου και το Υπουργικό Συμβούλιο προχώρησε στον διορισμό νέου Διοικητικού Συμβουλίου για περίοδο 30 μηνών με ισχύ από τις 23 Ιανουαρίου 2019.

Σύμφωνα με τους Εδικούς Κανονισμούς του Οργανισμού, όλα τα σημερινά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου διατηρούν το αξίωμά τους.

Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς

Τα γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται στη σημείωση 34 των οικονομικών καταστάσεων.

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

Οι ανεξάρτητοι ελεγκτές του Οργανισμού, Ernst & Young Cyprus Limited έχουν εκδηλώσει επιθυμία να συνεχίσουν να προσφέρουν τις υπηρεσίες τους.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,



Καμίτση Αντρέα Στέλλα
Πρόεδρος

Λευκωσία, 6 Ιουλίου 2020



Ernst & Young Cyprus Ltd
Jean Nouvel Tower
6 Stasinou Avenue
P.O. Box 21656
1511 Nicosia, Cyprus

Tel: +357 22209999
Fax: +357 22209998
ey.com/cy

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή

Προς τα Μέλη του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης

Έκθεση επί του Ελέγχου των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης (ο 'Οργανισμός'), όπως παρουσιάζονται στις σελίδες 14 μέχρι 82 και οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών του έτους που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περιλήψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης του Οργανισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και της χρηματοοικονομικής του επίδοσης και των ταμειακών ροών του, για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου του 1980.

Βάση γνώμης

Ο έλεγχός μας έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ). Οι ευθύνες μας, με βάση αυτά τα πρότυπα περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο Ευθύνη του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων της έκθεσής μας. Είμαστε ανεξάρτητοι από τον Οργανισμό, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας Λογιστών, που εκδίδεται από το Διεθνές Συμβούλιο Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (Κώδικας ΔΣΠΔΕΛ) και τις απαιτήσεις δεοντολογίας, που σχετίζονται με τον έλεγχο οικονομικών καταστάσεων στην Κύπρο και έχουμε συμμορφωθεί με τις άλλες ευθύνες δεοντολογίας, που απορρέουν από τις απαιτήσεις αυτές και τον Κώδικα ΔΣΠΔΕΛ. Πιστεύουμε, ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια, που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη.

Κύρια θέματα ελέγχου συμπεριλαμβανομένων των σημαντικότερων κινδύνων ουσιωδών ανακρίβειών, που περιλαμβάνει εκτιμώμενους κινδύνους ουσιωδών ανακρίβειών που οφείλονται σε απάτη

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου. Τα θέματα αυτά έχουν εξεταστεί στο πλαίσιο του ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη σχετικά με αυτά τα θέματα. Για καθένα από τα πιο κάτω θέματα, η περιγραφή μας ως το πώς ο έλεγχος μας εξέτασε το θέμα παρέχεται στο πλαίσιο αυτό.

Έχουμε εκπληρώσει τις ευθύνες που περιγράφονται στην παράγραφο Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων της έκθεσής μας, συμπεριλαμβανομένων σε σχέση με τα θέματα αυτά. Κατά συνέπεια, ο έλεγχος μας περιελάμβανε τη διενέργεια διαδικασιών που σχεδιάστηκαν για να ανταποκρίνονται στην εκτίμηση μας για τους κινδύνους για ουσιώδη σφάλματα στις οικονομικές καταστάσεις.



Ernst & Young Cyprus Ltd
Jean Nouvel Tower
6 Stasinou Avenue
P.O.Box 21656
1511 Nicosia, Cyprus

Tel: +357 22209999
Fax: +357 22209998
cy.com.cy

Κύρια θέματα ελέγχου συμπεριλαμβανομένων των σημαντικότερων κινδύνων ουσιωδών ανακριβειών, που περιλαμβάνει εκτιμώμενους κινδύνους ουσιωδών ανακριβειών που οφείλονται σε αιάτη (συνέχεια)

Τα αποτελέσματα των ελεγκτικών διαδικασιών μας, συμπεριλαμβανομένων των διαδικασιών που διενεργήθηκαν για την εξέταση των παρακάτω θεμάτων, παρέχουν τη βάση για την ελεγκτική μας γνώμη στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις.

Κύριο θέμα ελέγχου	Πώς ο έλεγχός μας αντιμετώπισε το κύριο θέμα ελέγχου
Προβλέψεις για απομείωση δανείων και απαιτήσεων από πελάτες	
<p>Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, ο Οργανισμός παρουσιάζει ένα συνολικό ποσό δανείων και απαιτήσεων από πελάτες ύψους €880 εκ και €107εκ αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές.</p> <p>Η βάση της πολιτικής για τις προβλέψεις για απομείωση παρουσιάζεται στη Σημείωση 5.9.4 και αναλύεται περαιτέρω στη Σημείωση 3.1 και 17 των οικονομικών καταστάσεων.</p> <p>Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές και το ΔΠΧΑ 9 παρουσιάζονται στις Σημειώσεις 3.1 και 17 των οικονομικών καταστάσεων.</p> <p>Ο προσδιορισμός της πρόβλεψης για ζημιές από δάνεια και απαιτήσεις απαιτεί τη διεξαγωγή σημαντικών εκτιμήσεων και παραδοχών από τη διοίκηση για βασικές παραδοχές σχετικά με την πιθανότητα αθέτησης, τα ποσοστά ανάκτησης και την περίοδο ρευστοποίησης των υποθηκευμένων περιουσιακών στοιχείων.</p> <p>Θεωρούμε ότι η απομείωση των δανείων και απαιτήσεων σε πελάτες αποτελεί κύριο θέμα ελέγχου, καθώς πρόκειται για λογιστική εκτίμηση με υψηλή αβεβαιότητα εκτίμησης, τα υπόλοιπα των προβλέψεων είναι σημαντικά και η φύση του υπολογισμού είναι υποκειμενική.</p>	<p>Μεταξύ άλλων, έχουμε διεκπεραιώσει τις ακόλουθες διαδικασίες:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Έχουμε επικαιροποιήσει την κατανόησή μας σχετικά με την διαδικασία του υπολογισμού των πιστωτικών ζημιών και έχουμε αξιολογήσει το σχεδιασμό και την αποτελεσματικότητα των σχετικών δικλίδων ασφαλείας. ▶ Έχουμε αξιολογήσει την ορθότητα αριθμητικών πράξεων όσον αφορά την απομείωση δανείων και απαιτήσεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019. ▶ Έχουμε επιθεωρήσει τα κύρια τεχνικά έγγραφα, όπως την μεθοδολογία του Οργανισμού όσο αφορά την απομείωση που χρησιμοποιήθηκε στον υπολογισμό του ΔΠΧΑ 9 για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και αξιολογήσαμε εάν είναι σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. ▶ Έχουμε ελέγξει την πληρότητα και ακρίβεια των δεδομένων μέσω διαδικασιών συμφιλίωσης στα συστήματα από τα οποία πηγάζουν. ▶ Έχουμε αξιολογήσει τα κριτήρια που έχουν χρησιμοποιηθεί για την κατανομή των δανείων και απαιτήσεων στο Στάδιο 1, 2 ή 3 που απαιτείται από το ΔΠΧΑ 9. Επιλέξαμε ένα δείγμα δανείων και απαιτήσεων από κάθε Στάδιο προκειμένου να επιβεβαιώσουμε την ορθότητα κατανομής τους στο κατάλληλο στάδιο.



Ernst & Young Cyprus Ltd
Jean Nouvel Tower
6 Stasinou Avenue
P.O.Box 21656
1511 Nicosia, Cyprus

Tel: +357 22209999
Fax: +357 22209998
ey.com/cy

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Για ένα δείγμα εκθέσεων εκτιμήσεων σε σχέση με την αξία των ακινήτων που έχουν υποθηκευτεί υπέρ του Οργανισμού προς εξασφάλιση δανείων και απαιτήσεων, έχουμε προβεί στην αξιολόγηση των παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν, τη μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε καθώς και την εφαρμογή της μεθοδολογίας που εφαρμόστηκε από τους εξωτερικούς εκτιμητές της Διοίκησης του Οργανισμού, μέσω της συμμετοχής εξωτερικού εμπειρογνομώνωνα εκτιμητή στην ελεγκτική ομάδα. ▶ Αξιολογήσαμε την επαγγελματική ικανότητα, τις δυνατότητες, καθώς και την αντικειμενικότητα των εξωτερικών εκτιμητών του Οργανισμού. ▶ Με την βοήθεια εσωτερικών ειδικών σε θέματα πιστωτικού κινδύνου, έχουμε αξιολογήσει τη επάρκεια των προβλέψεων απομείωσης δανείων και απαιτήσεων από πελάτες. ▶ Έχουμε μελετήσει τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις για να αξιολογήσουμε την επάρκεια και την καταλληλότητα τους για συμμόρφωση με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα.
--	--

Άλλες Πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτή επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφέρουμε οποιοδήποτε συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σχετικά με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να διαβάσουμε τις άλλες πληροφορίες, έτσι ώστε να αξιολογήσουμε, κατά πόσο αυτές δεν συνάδουν ουσιωδώς με τις οικονομικές καταστάσεις ή με τη γνώση που έχουμε αποκτήσει κατά τη διάρκεια του ελέγχου, ή διαφαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις διαδικασίες που έχουμε πραγματοποιήσει, συμπεράνουμε ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.



Ernst & Young Cyprus Ltd
Jean Nouvel Tower
6 Stasinou Avenue
P.O. Box 21656
1511 Nicosia, Cyprus

Tel: +357 22209999
Fax: +357 22209998
ey.com/cy

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου, και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο να αξιολογήσει την ικανότητα του Οργανισμού να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα, γνωστοποιώντας όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, θέματα που σχετίζονται με τη συνέχιση της δραστηριότητας του Οργανισμού και την υιοθέτηση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός εάν το Διοικητικό Συμβούλιο προτιμάται, είτε να θέσει τον Οργανισμό σε εκκαθάριση ή να παύσει τις δραστηριότητες, ή όταν δεν έχει ρεαλιστικές εναλλακτικές επιλογές από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

• Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την επίβλεψη της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς του Οργανισμού.

Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας, είναι να αποκτήσουμε λελογισμένη διασφάλιση για το κατά πόσον οι οικονομικές καταστάσεις στο σύνολο τους είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος και η έκδοση έκθεσης ελεγκτή, η οποία να περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Λελογισμένη διασφάλιση συνιστά υψηλού βαθμού διασφάλιση, αλλά όχι εγγύηση, ότι ο έλεγχος όπως αυτός πραγματοποιήθηκε με βάση τα ΔΠΕ πάντοτε θα εντοπίζει ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν, είτε από απάτη, είτε από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη εάν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμενόνταν, ότι θα επηρεάσουν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λήφθηκαν με βάση αυτές τις οικονομικές καταστάσεις.

Ως μέρος ενός ελέγχου σύμφωνα με τα ΔΠΕ, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Αναγνωρίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους για ουσιώδη σφάλματα στις οικονομικές καταστάσεις που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζουμε και εφαρμόζουμε ελεγκτικές διαδικασίες, οι οποίες ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και λαμβάνουμε ελεγκτικά τεκμήρια, τα οποία είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν τη βάση της γνώμης μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ενός ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι μεγαλύτερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, λόγω του ότι η απάτη μπορεί να περιλαμβάνει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς δηλώσεις ή την παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που είναι σχετικές με τον έλεγχο, προκειμένου να σχεδιάσουμε ελεγκτικές διαδικασίες που είναι κατάλληλες υπό τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου του Οργανισμού.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του λελογισμένου των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.



Ernst & Young Cyprus Ltd
Jean Nouvel Tower
6 Stasinou Avenue
P.O.Box 21656
1511 Nicosia, Cyprus

Tel: +357 22209999
Fax: +357 22209998
cy.com/ey

- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και, με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν, κατά πόσον υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα που να σχετίζεται με γεγονότα ή συνθήκες που να υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας, που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα του Οργανισμού να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Εάν συμπεράνουμε, ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση μας να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, ή εάν τέτοιες γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να τροποποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματα μας βασίζονται στα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα ο Οργανισμός να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, δομή και περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τις συναλλαγές και γεγονότα με τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στο Διοικητικό Συμβούλιο θέματα σχετικά με το προβλεπόμενο πεδίο και χρονοδιάγραμμα του ελέγχου και σημαντικά ευρήματα από τον έλεγχο, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που εντοπίσαμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επίσης, παρέχουμε στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης δήλωση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας που αφορούν στην ανεξαρτησία μας και κοινοποιούμε σε αυτό όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και, όπου είναι εφαρμόσιμο, τα σχετικά μέτρα προστασίας.

Από τα θέματα που κοινοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης, καθορίζουμε τα θέματα που έχουν τη μεγαλύτερη σημασία στον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και, ως εκ τούτου, είναι τα κύρια θέματα ελέγχου.

Διορισμός του Ελεγκτή και Περίοδος Διορισμού

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως ελεγκτές της Εταιρίας στις 27 Ιανουαρίου 2016 από την Ελεγκτική Υπηρεσία της Δημοκρατίας. Στις 3 Οκτωβρίου 2018, επαναδιοριστήκαμε ως ελεγκτές για περίοδο τριών ετών.

Συνοχή της πρόσθετης Έκθεσης προς την Επιτροπή Ελέγχου

Επιβεβαιώνουμε ότι η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων η οποία εκφέρεται σε αυτήν την έκθεση, συνάδει με την πρόσθετη έκθεση μας στην Επιτροπή Ελέγχου του Οργανισμού που έχει εκδοθεί στις 26 Ιουνίου 2020 σύμφωνα με το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

Δηλώνουμε ότι δεν παρείχαμε μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και το άρθρο 72 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017. Επίσης δεν υπάρχουν μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουν παρασχεθεί από εμάς προς την Εταιρία, οι οποίες δεν έχουν γνωστοποιηθεί στις οικονομικές καταστάσεις ή στην Έκθεση Διαχείρισης.



Ernst & Young Cyprus Ltd
Jean Nouvel Tower
6 Stasinou Avenue
P.O.Box 21656
1511 Nicosia, Cyprus

Tel: +357 22209999
Fax: +357 22209998
cy.com/ey

Έκθεση επί Άλλων Νομικών Απαιτήσεων

Σύμφωνα με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017, αναφέρουμε τα πιο κάτω:

- Κατά τη γνώμη μας, η Έκθεση Διαχείρισης έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου, και οι πληροφορίες που δίνονται στην έκθεση αυτή συνάδουν με τις οικονομικές καταστάσεις.
- Κατά τη γνώμη μας, και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος του Οργανισμού που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, δεν εντοπίσαμε οποιεσδήποτε ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης.

Άλλο θέμα

Αυτή η έκθεση, περιλαμβανομένης και της γνώμης, ετοιμάστηκε για τα μέλη του Οργανισμού ως σώμα με κοινοποίηση στον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας και μόνο σύμφωνα με το Άρθρο 69 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017 και για κανένα άλλο σκοπό. Δίνοντας αυτή τη γνώμη δεν αποδεχόμαστε και δεν αναλαμβάνουμε ευθύνη για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή προς οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο στη γνώση του οποίου αυτή η έκθεση δυνατόν να περιέλθει.

Ο συνέταιρος ανάθεσης για αυτή την ανεξάρτητη έκθεση ελέγχου είναι ο Νικόλας Παύλου.



Νικόλας Παύλου
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής
εκ μέρους και για λογαριασμό της

Ernst & Young
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λευκωσία
6 Ιουλίου 2020

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ
 Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

		2019 €'000	2018 €'000
	Σημ.		
Έσοδα από τόκους	6	20.189	19.979
Έξοδα από τόκους	7	<u>(5.178)</u>	<u>(9.874)</u>
Καθαρά έσοδα από τόκους		15.011	10.105
Άλλα έσοδα	10	<u>3.221</u>	<u>3.275</u>
Σύνολο καθαρών εσόδων		18.232	13.380
Κόστος προσωπικού	11	(3.976)	(3.965)
Αποσβέσεις και χρεολύσεις	13	(401)	(251)
Λειτουργικά έξοδα	14	<u>(3.370)</u>	<u>(2.658)</u>
Σύνολο εξόδων		7.747	6.874
Κέρδος από εργασίες πριν τις προβλέψεις για απομείωση		10.485	6.506
Αύξηση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων	8	-	316
Αναστροφή απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	9	605	6.455
Άλλες διαγραφές χρεών		<u>(196)</u>	<u>-</u>
Κέρδος πριν τη φορολογία		10.894	13.277
Φορολογία	15	<u>(3.082)</u>	<u>(1.363)</u>
Καθαρό κέρδος για το έτος		7.812	11.914
Λοιπές συνολικές ζημιές			
<i>Ποσά που δεν θα αναταξινομηθούν στο κέρδος ή ζημιά σε μεταγενέστερες περιόδους:</i>			
Αναλογιστική ζημιά σε σχέδια καθορισμένου ωφελήματος	12	<u>(4.743)</u>	(320)
Λοιπές συνολικές ζημιές για το έτος		<u>(4.743)</u>	<u>(320)</u>
Συνολικό κέρδος για το έτος		3.069	11.594

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 μέχρι 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**

31 Δεκεμβρίου 2019

		2019	2018
		€'000	Αναπροσαρμο- σμένο €'000
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Σημ.		
Μετρητά		2.816	2.894
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα		10.016	215.849
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	16	127.364	144.189
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	17	772.659	530.532
Επενδύσεις σε χρεόγραφα	18	150.096	150.400
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	19	8.475	8.234
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	20	2.008	860
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	21	525	-
Αναβαλλόμενη φορολογία	26	2.875	4.311
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	22	4.647	5.782
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		1.081.481	1.063.051
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Καταθέσεις πελατών	23	953.465	942.960
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	21	572	-
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	24	5.536	5.006
Λοιπές υποχρεώσεις	25	3.773	4.660
Προβλέψεις για σχέδια απηυηρέτησης	12	21.053	16.373
Σύνολο υποχρεώσεων		984.399	968.999
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Κεφάλαιο	27	854	854
Γενικό αποθεματικό		427	427
Συσσωρευμένο πλεόνασμα		95.801	92.771
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		97.082	94.052
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		1.081.481	1.063.051
Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις	29	22.010	14.978

Στις 6 Ιουλίου 2020, το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού Χρηματοδότησης Στέγης ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.


Καμίτση Αντρέα Στέλλα
Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου


Γεωργίου Ανδρέας
Γενικός Διευθυντής

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 μέχρι 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Κεφάλαιο €'000	Γενικό αποθεματικό €'000	Συσσωρευμένο πλεόνασμα €'000	Σύνολο €'000
Την 1 Ιανουαρίου 2018	854	427	85.090	86.371
Αναπροσαρμογή κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 μετά την φορολογία	-	-	(3.913)	(3.913)
Την 1 Ιανουαρίου 2018 όπως αναπροσαρμόστηκε	854	427	81.177	82.458
Συνολικά εισοδήματα				
Καθαρό κέρδος για το έτος	-	-	11.914	11.914
Λοιπές συνολικές ζημιές για το έτος	-	-	(320)	(320)
Συνολικά έσοδα για το έτος			11.594	11.594
Στις 31 Δεκεμβρίου 2018	854	427	92.771	94.052
Την 1 Ιανουαρίου 2019	854	427	92.771	94.052
Αναπροσαρμογή κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 μετά την φορολογία	-	-	(39)	(39)
Την 1 Ιανουαρίου 2019 όπως αναπροσαρμόστηκε	854	427	92.732	94.013
Συνολικά εισοδήματα				
Καθαρό κέρδος για το έτος	-	-	7.812	7.812
Λοιπές συνολικές ζημιές για το έτος	-	-	(4.743)	(4.743)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019	854	427	95.801	97.082

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 μέχρι 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

		2018	2019
		Αναπροσαρμο-	2019
		σμένο	€'000
	Σημ.	€'000	€'000
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος πριν τη φορολογία		13.277	10.894
Αναπροσαρμογές για:			
Αναστροφή απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	9	(6.455)	(605)
Αποσβέσεις και χρεολύσεις	13	251	401
Κέρδος από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού		-	(1)
Αύξηση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων	8	(316)	-
Χρέωση στα αποτελέσματα για σχέδια ασφαλήρησης προσωπικού	12	461	472
Απόσβεση διαφοράς υπέρ το άρτιο επενδύσεων σε χρεόγραφα	18	335	327
Τόκοι από επενδύσεις σε χρεόγραφα	6	(4.421)	(4.850)
Ροή μετρητών από εργασίες πριν από αλλαγές στο κεφάλαιο κινήσεως		3.132	6.638
(Αύξηση)/μείωση στα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες		24.552	(242.127)
Καθαρή αλλαγή στις καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα		(974)	-
Μείωση στα λοιπά περιουσιακών στοιχείων		100	1.366
Αύξηση στις καταθέσεις πελατών		58.783	10.505
Αύξηση στις λοιπές υποχρεώσεις		1.039	215
Ροή μετρητών (για)/από εργασίες		86.632	(223.403)
Πληρωμή φόρων		(1.363)	(1.867)
Πληρωμή για σχέδια ασφαλήρησης προσωπικού	12	(465)	(535)
Καθαρή ροή μετρητών (για)/από εργασίες		84.804	(225.805)
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Τόκοι από επενδύσεις σε χρεόγραφα	6	4.421	4.850
Πληρωμή για αγορά άυλων περιουσιακών στοιχείων	20	(864)	(1.179)
Πληρωμή για αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	19	(130)	(501)
Πληρωμή για αγορά επενδύσεων σε χρεόγραφα που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος	18	(25.506)	-
Είσπραξη από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	19	-	1
Είσπραξη από αποπληρωμές επενδύσεων σε χρεόγραφα που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος	18	1.339	-
Καθαρή ροή μετρητών από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες		(20.740)	3.171
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές μισθωμάτων (αποπληρωμή κεφαλαίου)	21	-	(102)
Καθαρή ροή μετρητών για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		-	(102)
Καθαρή (μείωση)/αύξηση σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		64.064	(222.736)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους		298.868	362.932
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους	28	362.932	140.196

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 μέχρι 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

1. Γενικά

1.1 Σύσταση Οργανισμού

Ο Οργανισμός ιδρύθηκε από το Κράτος, με το Νόμο 43 του 1980. Τα Κεντρικά Γραφεία του είναι στην Γωνία Προδρόμου / Λεύκωας 2, 2064 Λευκωσία.

1.2 Κύριες δραστηριότητες

Οι κύριες δραστηριότητες του Οργανισμού, είναι η αποδοχή καταθέσεων και η παροχή δανείων για κάλυψη των αναγκών της οικογένειας, μέσα στα πλαίσια της νομοθεσίας του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου. Στις 25 Ιουλίου 2019 ψηφίστηκε νομοθεσία από την Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου, βάση της οποίας ο Οργανισμός μπορεί να χορηγεί δάνεια σε τοπικούς οργανισμούς, ιδρύματα ή άλλα νομικά πρόσωπα. Όλες οι δραστηριότητες διεξάγονται στην Κύπρο. Ο Οργανισμός διαχειρίζεται επίσης ως εμπιστευματοδόχος τα στεγαστικά σχέδια του κράτους καθώς και τα δάνεια που εγκρίνει ο Κεντρικός Φορέας Ισότητας Κατανομής Βαρών.

2. Βάση ετοιμασίας

2.1 Δήλωση συμμόρφωσης

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) καθώς και σύμφωνα με τις σχετικές Διερμηνείες τους, όπως αυτές έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών Προτύπων του ΣΔΛΠ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται υποχρεωτικά για τη χρήση που λήγει την 31 Δεκεμβρίου 2019 και τις πρόνοιες του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου. Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν την ημερομηνία έναρξης εφαρμογής τους.

2.2 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας του Οργανισμού. Τα ποσά που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις στρογγυλοποιούνται στην πλησιέστερη χιλιάδα εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Το νόμισμα λειτουργίας είναι το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται ο Οργανισμός και στο οποίο τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων επιμετρούνται.

2.3 Βάση επιμέτρησης

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τη γη και κτίρια, και από τις προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης που κρατούνται στην εύλογη αξία.

2.4 Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι παγκόσμιες προσπάθειες για περιορισμό της εξάπλωσης του COVID-19, που συχνά αναφέρεται ως Κορωνοϊός, έχουν επηρεάσει σημαντικά τις επιχειρήσεις παγκοσμίως και οδήγησαν σε παγκόσμια οικονομική επιβράδυνση. Ενώ η κατάσταση εξελίσσεται ταχέως και ο πλήρης αντίκτυπος δεν είναι ακόμη γνωστός, η διαταραχή που προκαλείται από τον Κορωνοϊό επηρεάζει τις δραστηριότητες των επιχειρήσεων και των καταναλωτών παγκοσμίως.

Το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων» απαιτεί από τη Διεύθυνση να εκτιμά την ικανότητα του Οργανισμού να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα και να δηλώνει κατά πόσο η παραδοχή αυτή είναι κατάλληλη. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 1, η εκτίμηση αυτή αφορά μια περίοδο που ορίζεται ως το προβλεπτό μέλλον το οποίο γενικά είναι αποδεκτό ως οι 12 μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού ή οι 12 μήνες από την ημερομηνία υπογραφής των οικονομικών καταστάσεων. Επιπλέον, απαιτούνται γνωστοποιήσεις όταν δεν χρησιμοποιείται η βάση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας ή όταν η Διεύθυνση έχει συνεδητοποιήσει, κατά την εκτίμησή της, τυχόν ουσιώδεις αβεβαιότητες που σχετίζονται με γεγονότα ή συνθήκες που μπορούν να θέσουν σε αμφισβήτηση την ικανότητα του Οργανισμού να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.4 Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

Η Διεύθυνση του Οργανισμού αναγνωρίζει ότι οι επιδράσεις της πανδημίας θα οδηγήσουν σε ιδιαίτερες λογιστικές εκτιμήσεις, γνωστοποιήσεις και προκλήσεις στον τομέα του εσωτερικού ελέγχου που θα πρέπει να αξιολογηθούν προσεκτικά. Ως εκ τούτου, διενεργήθηκε αξιολόγηση αντικτύπου λαμβάνοντας υπόψη τις υπάρχουσες και τις αναμενόμενες επιδράσεις στις δραστηριότητες του Οργανισμού με ιδιαίτερη έμφαση στην εκτίμησή για την καταλληλότητα της χρήσης της βάσης συνεχιζόμενης δραστηριότητας ως δρώσα οικονομική μονάδα.

Η αξιολόγηση αυτή επικεντρώθηκε στη διατήρηση κατάλληλης κεφαλαιακής επάρκειας, στην κατάσταση ρευστότητας και σε άλλους διάφορους βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες, για τους οποίους έγινε αξιολόγηση των επιπτώσεων μετά το τέλος του οικονομικού έτους, σημειώθηκαν οι ενέργειες που έγιναν και οι δράσεις που αναλήφθηκαν και καταγράφηκαν τα συμπεράσματα (σημ. 3.4).

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern). Παρά τις πρόσφατες εξελίξεις στο οικονομικό περιβάλλον της Κύπρου όπως αναφέρονται στην Έκθεση Διοίκησης του Οργανισμού, το Συμβούλιο θεωρεί ότι ο Οργανισμός έχει την ικανότητα να συνεχίσει τις εργασίες του ως δρώσα οικονομική μονάδα.

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων, απαιτεί από τη Διεύθυνση να κάνει εκτιμήσεις και να χρησιμοποιεί κρίση και παραδοχές οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Οργανισμού και τα υπό αναφορά ποσά των περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία ετοιμασίας των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και τα ποσά εσόδων και εξόδων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διεύθυνσης του Οργανισμού σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι εκτιμήσεις και οι υποστηρίζουσες παραδοχές αξιολογούνται σε συνεχή βάση. Αναθεωρήσεις σε λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο κατά την οποία η εκτίμηση αναθεωρείται αν η αναθεώρηση επηρεάζει μόνο αυτή την περίοδο, ή την περίοδο της αναθεώρησης και μελλοντικές περιόδους αν η αναθεώρηση επηρεάζει τόσο την τρέχουσα όσο και μελλοντικές περιόδους.

Πληροφορίες για εκτιμήσεις οι οποίες περιέχουν σημαντικό ρίσκο για ουσιώδεις αναπροσαρμογές για το επόμενο έτος παρουσιάζονται πιο κάτω:

3.1 Επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL)

Η επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών απομείωσης για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται σε αποβασμένο κόστος και στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων απαιτεί την κρίση της Διοίκησης για τον προσδιορισμό για το τι θεωρείται σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου και για την δημιουργία υποθέσεων και εκτιμήσεων για την ενσωμάτωση σχετικών πληροφοριών όσον αφορά γεγονότα του παρελθόντος, τρέχοντα γεγονότα και προβλέψεις οικονομικών συνθηκών. Οι εν λόγω υποθέσεις βασίζονται σε πληροφορίες και αποδεικτικά στοιχεία, στο βαθμό που επιτρέπεται. Στις περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία, ο υπολογισμός απομείωσης περιλαμβάνει παραδοχές που βασίζονται στην κρίση της Διοίκησης. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις περιλαμβανόμενες κρίσεις αναφέρονται στη σημείωση 5.9.5 «Επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών» και «Σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου» του ΔΠΧΑ 9.

Ο Οργανισμός αξιολογεί σε ομαδική βάση το δανειακό χαρτοφυλάκιο λόγω της ομοιομορφίας του, τόσο σε επίπεδο προϊόντος όσο και σε επίπεδο πελάτη.

Για τον υπολογισμό της ζημιάς απομείωσης οι χορηγήσεις ταξινομούνται σε ομάδες με συναφή χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου και εφαρμόζονται κατάλληλα μοντέλα που λαμβάνουν υπόψη την πρόσφατη ιστορική εμπειρία ζημιών από κάθε ομάδα με συναφή χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου προσαρμοσμένη στις τρέχουσες συνθήκες με τη χρήση κατάλληλων συντελεστών πιθανότητας αθέτησης (probabilities of default) και ζημιάς σε περίπτωση αθέτησης (loss given default). Η ομοιοποίηση λαμβάνει υπόψη παράγοντες όπως τις ημέρες σε καθυστέρηση και το καθεστώς αναδιάρθρωσης. Οι αναδιάρθρωμένες χορηγήσεις ταξινομούνται σε ξεχωριστή ομάδα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.1. Επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) (συνέχεια)

Για τον υπολογισμό των ECL, ο Οργανισμός χρησιμοποιεί: (α) Έκθεση αθέτησης (Exposure at default-EAD), (β) πιθανότητα αθέτησης (probability of default-PD), (γ) ζημιά σε περίπτωση αθέτησης (Loss given default-LGD). Οι υπολογισμοί αυτοί εμπεριέχουν εκτιμήσεις και άσκηση κρίσης για να συμπληρωθούν, αξιολογηθούν και προσαρμοστούν αναλόγως οι ιστορικές πληροφορίες και παρελθούσες εμπειρίες που καθορίζουν τις παραμέτρους και συντελεστές υπολογισμού των ζημιών απομείωσης, κατά την ημερομηνία αναφοράς. Για τον υπολογισμό της ζημιάς σε περίπτωση αθέτησης, οι κυριότερες παραδοχές έχουν να κάνουν με την εκτίμηση του Οργανισμού για το χειρισμό των εμπράγματων εξασφαλίσεων όπως ο χρόνος που απαιτείται για ρευστοποίηση μιας εμπράγματης εξασφάλισης και τη συνολική απομείωση της αξίας ενός ακινήτου κατά τη ρευστοποίηση.

Από το 2016, ο Οργανισμός αναβάθμισε τη βάση δεδομένων των εξασφαλίσεων που σχετίζονται με ακίνητη περιουσία για να υπάρχει μια πιο αναλυτική προσέγγιση στη μεθοδολογία των προβλέψεων. Η νέα πληροφόρηση για τις εξασφαλίσεις η οποία ενσωματώθηκε στις προβλέψεις λαμβάνει υπόψη τις ιδιαιτερότητες των ακινήτων όπως ο τύπος και η τοποθεσία (επαρχία, περιοχή) του ακινήτου. Η προκύπτουσα μέση συνολική απομείωση της αξίας ενός ακινήτου για χορηγήσεις που εξετάστηκαν είναι περίπου 32% (2018: 27%) συμπεριλαμβανομένων εξόδων.

Επιπρόσθετα, ο Οργανισμός υιοθετεί παραμέτρους και παραδοχές για τον υπολογισμό του ανακτήσιμου ποσού των ενυπόθηκων ακινήτων που χρησιμοποιούνται στην μεθοδολογία για υπολογισμό των ζημιών απομείωσης χορηγήσεων και σχετίζονται κυρίως με την εξάλειψη μελλοντικών αναπροσαρμογών του δείκτη τιμών ακινήτων και την χρήση επιπρόσθετης απομείωσης της αξίας των ακινήτων κατά την ρευστοποίησή τους για συγκεκριμένες κατηγορίες πελατών.

Ο σταθμισμένος μέσος όρος της περιόδου ρευστοποίησης ενός ακινήτου στο χαρτοφυλάκιο που εξετάζεται είναι περίπου οχτώ χρόνια (2018: επτά χρόνια).

Οι συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης της αξίας χορηγήσεων του Οργανισμού είναι εκ φύσεως αβέβαιες λόγω της ευαισθησίας τους στις οικονομικές και πιστωτικές συνθήκες του περιβάλλοντος που δραστηριοποιείται ο Οργανισμός. Οι συνθήκες επηρεάζονται από πολλούς παράγοντες με υψηλό βαθμό αλληλεξάρτησης και δεν είναι ευαίσθητες σε κανένα παράγοντα ξεχωριστά. Είναι πιθανόν οι πραγματικές συνθήκες στο επόμενο οικονομικό έτος να διαφέρουν από τις παραδοχές που έχουν γίνει, με αποτέλεσμα η λογιστική αξία των χορηγήσεων να αναπροσαρμοστεί σημαντικά.

Ανάλυση ευαισθησίας

Ο Οργανισμός χρησιμοποιεί τρία διαφορετικά σενάρια για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών: ένα βασικό, ένα απαισιόδοξο και ένα αισιόδοξο σενάριο με ποσοστό πιθανότητας 50%, 30% και 20% αντίστοιχα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)**3.1. Επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) (συνέχεια)**

Για σκοπούς ενημέρωσης του πιθανού αντίκτυπου στις προβλέψεις για απομείωση δανείων από αλλαγές στις κύριες παραδοχές απομείωσης, ο Οργανισμός πραγματοποίησε ανάλυση ευαισθησίας με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2019. Η πιθανή επίδραση όπως υπολογίζεται από την προσομοίωση στις προβλέψεις για απομείωση των χορηγήσεων παρουσιάζεται πιο κάτω:

	Αύξηση/ (μείωση) στις συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης χορηγήσεων € εκατ.
Αύξηση του ποσοστού στάθμισης του απαισιόδοξου σεναρίου κατά 5% και μείωση του απαισιόδοξου κατά 5%	1,4
Μείωση του ποσοστού στάθμισης του απαισιόδοξου σεναρίου κατά 5% και αύξηση του απαισιόδοξου κατά 5%	(1,4)
Αύξηση του χρονικού ορίζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου κατά 1 χρόνο	2,4
Μείωση του χρονικού ορίζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου κατά 1 χρόνο	(2,4)
Αύξηση του χρονικού ορίζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου στα 10 χρόνια και στα τρία σενάρια	5,0
Μείωση του χρονικού ορίζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου στα 7 χρόνια και στα τρία σενάρια	(2,2)
Αύξηση της συνολικής απομείωσης της αξίας ακινήτων κατά τη ρευστοποίηση κατά 5%	7,4
Μείωση της συνολικής απομείωσης της αξίας ακινήτων κατά τη ρευστοποίηση κατά 5%	(6,9)
Αύξηση των πιθανοτήτων αθέτησης των υποχρεώσεων των σταδίων 1 και 2 κατά 20%	0,3
Μείωση των πιθανοτήτων αθέτησης των υποχρεώσεων των σταδίων 1 και 2 κατά 20%	(0,3)

3.2 Φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Για συγκεκριμένες συναλλαγές και υπολογισμούς, ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας είναι αβέβαιος κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών. Ο Οργανισμός αναγνωρίζει υποχρεώσεις για προβλεπόμενα φορολογικά ζητήματα, με βάση υπολογισμούς για το κατά πόσο θα προκύψει επιπρόσθετη φορολογία. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των ζητημάτων διαφέρει από το ποσό που έχει αρχικά αναγνωριστεί, οι διαφορές επηρεάζουν την πρόβλεψη για εταιρικό φόρο και αναβαλλόμενη φορολογία στην περίοδο που έγινε ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που προκύπτουν από φορολογικές ζημιές, αναγνωρίζονται στο βαθμό που είναι πιθανό ότι ο Οργανισμός θα πραγματοποιήσει μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, έναντι των οποίων αυτές οι ζημιές αυτές θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν. Η αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων, σε σχέση με φορολογικές ζημιές βασίζεται σε κρίσεις σχετικά με την πιθανότητα, επάρκεια και το χρονοδιάγραμμα των μελλοντικών φορολογικών κερδών καθώς επίσης και τη δυνατότητα εφαρμογής μελλοντικών φορολογικών στρατηγικών. Αυτές οι κρίσεις βασίζονται στα διαθέσιμα ιστορικά στοιχεία και εκτιμήσεις που αφορούν, μεταξύ άλλων, μακροοικονομικές συνθήκες, μεταβολές στα επιτόκια, ζήτηση και τιμές ακινήτων, το επίπεδο των μη εξυμνητούμενων χορηγήσεων και τα αναμενόμενα αποτελέσματα των εργασιών με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο του Οργανισμού. Οι παράμετροι που λήφθηκαν υπόψη για τις κρίσεις εμπεριέχουν αβεβαιότητα η οποία μπορεί να επιφέρει αλλαγές στην επιμέτρηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε σχέση με τις αρχικές εκτιμήσεις.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.3 Ωφελήματα αφυπηρέτησης

Το κόστος ωφελημάτων για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με βάση αναλογιστικές εκτιμήσεις, κατά τις οποίες χρησιμοποιούνται παραδοχές για τους προεξοφλητικούς συντελεστές, το ρυθμό αύξησης των μισθών, τα ποσοστά θνησιμότητας και τις μελλοντικές αυξήσεις στα ωφελήματα αφυπηρέτησης όπου είναι αναγκαίο. Ο Οργανισμός κάνει αυτές τις παραδοχές βασίζοντας σε προσδοκίες της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς, χρησιμοποιώντας τις καλύτερες εκτιμήσεις για κάθε παράμετρο, καλύπτοντας την περίοδο κατά την οποία η υποχρέωση θα διακανονιστεί. Λόγω της μακροχρόνιας φύσης των προγραμμάτων, οι παραδοχές αυτές υπόκεινται σε σημαντική αβεβαιότητα.

Το πρόγραμμα θεωρείται πρόγραμμα καθορισμένων παροχών («defined benefit plan») με βάση το ΔΛΠ 19 «Παροχές στους εργαζομένους». Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση υπολογίζονται στην προεξοφλημένη αξία των μελλοντικών παροχών που έχουν σωρευθεί κατά τη λήξη του έτους, με βάση την αναγνώριση δικαιώματος παροχών των εργαζομένων κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης εργασιακής ζωής. Οι ανωτέρω υποχρεώσεις υπολογίζονται με βάση τις οικονομικές και αναλογιστικές παραδοχές και καθορίζονται χρησιμοποιώντας την αναλογιστική μέθοδο αποτίμησης των εκτιμώμενων μονάδων υποχρέωσης (Projected Unit Method). Τα καθαρά κόστη συνταξοδότησης της χρήσεως συμπεριλαμβάνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και αποτελούνται από την παρούσα αξία των παροχών που έγιναν δεδουλευμένες κατά τη διάρκεια του έτους, τους τόκους επί της υποχρέωσης παροχών, και τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές το οποίο καταχωρούνται άμεσα απευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και δε μεταφέρονται στα αποτελέσματα σε μεταγενέστερη περίοδο. Για την προεξόφληση χρησιμοποιείται η μέθοδος Full Yield curve (καμπύλης επιτοκίου). Το κόστος προϋπηρεσίας αναγνωρίζεται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.4 Αξιολόγηση συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Η διοίκηση έχει προβεί σε εκτίμηση της ικανότητας του Οργανισμού να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα. Οι συνθήκες που επικρατούν κατά τη διάρκεια του 2019, καθώς και οι εξελίξεις μέχρι την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων, που έχουν ληφθεί υπόψη από τη διοίκηση για την αξιολόγηση της ικανότητας να συνεχίσουν ως δρώσα οικονομική μονάδα περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, το λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο όπως περιγράφεται στη έκθεση διοικητικού συμβουλίου καθώς και τα ακόλουθα:

3.4.1 Δείκτες εποπτικών κεφαλαίων

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, ο Οργανισμός τηρούσε τον δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας που έχει τεθεί από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου.

3.4.2 Ρευστότητα

Οι καταθέσεις πελατών παρουσίασαν αύξηση 1,11% σε σύγκριση με το Δεκέμβριο του 2018 φθάνοντας τα €953 εκ. (2018: €943 εκ.). Το σύνολο των μετρητών και καταθέσεων του Οργανισμού με τράπεζες και την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου στις 31 Δεκεμβρίου 2019 μειώθηκαν κατά 61,37% σε €140 εκ. (2018: €363 εκ.) λόγω της αύξησης των δανείων και άλλων χορηγήσεων με την παραχώρηση δανείου στην Κυπριακή Δημοκρατία ύψους €250 εκ.

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού παρακολουθεί σε συνεχή βάση την κατάσταση ρευστότητας του Οργανισμού και θα συνεχίσει να διατηρεί την δυνατότητα πρόσβασης στις διευκολύνσεις ρευστότητας της ΕΚΤ, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανόνες, όταν παραστεί ανάγκη. Ο Οργανισμός δεν έχει χρησιμοποιήσει τους διαθέσιμους μηχανισμούς άντλησης ρευστότητας της ΕΚΤ.

3.4.3 Κερδοφορία

Η κατάσταση της κυπριακής οικονομίας και το μακροοικονομικό περιβάλλον που διαμορφώθηκε επηρεάζει την κερδοφορία του Οργανισμού. Η ανάπτυξη της κυπριακής οικονομίας από τις αρχές του 2017, συνεχίζεται με το πραγματικό ΑΕΠ να έχει αυξηθεί κατά 3,2% το 2019 σε σύγκριση με 3,9% το 2018. Η σταθερή πορεία ανάκαμψης αντικατοπτρίζεται και στην αγορά εργασίας αφού η ανεργία μειώθηκε στο 7,1% κατά το 2019 σε σύγκριση με το μέσο ποσοστό ανεργίας 8,4% για το 2018.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.4.4 Αβεβαιότητες

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού δεν είναι σε θέση να προβλέψει επακριβώς όλες τις εξελίξεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στην οικονομία της Κύπρου και κατά συνέπεια, ποια επίδραση, αν υπάρχει, θα μπορούσαν να έχουν στη μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, στις ταμειακές ροές, στη χρηματοοικονομική θέση του Οργανισμού και στα κεφάλαια του. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεχίζει να παρακολουθεί προσεκτικά τις οικονομικές εξελίξεις και λαμβάνει μέτρα για τη διατήρηση της βιωσιμότητας του και τη διαχείριση της παρούσας κατάστασης αλλά και των πιθανών μελλοντικών αρνητικών εξελίξεων.

Οι Σύμβουλοι, έχοντας λάβει υπόψη τους παράγοντες που περιγράφονται πιο κάτω και τις αβεβαιότητες που υπήρχαν κατά την ημερομηνία αναφοράς, έχουν ικανοποιηθεί ότι ο Οργανισμός έχει τα μέσα ώστε να συνεχίσει την επιχειρησιακή του δραστηριότητα για περίοδο τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των Οικονομικών Καταστάσεων.

- Ο δείκτης Κεφαλαίου Κοινών Μετοχών Κατηγορίας 1 (CET1) και τα συνολικά κεφάλαια με μεταβατικές διατάξεις ανέρχονται σε 24,93% στις 31 Δεκεμβρίου 2019, ψηλότερα από τους ελάχιστους απαιτούμενους δείκτες.
- Η κεφαλαιακή θέση του Οργανισμού επιτρέπει τη μείωση του κινδύνου όπως αποτυπώνεται στον τριετή προϋπολογισμό 2020-2022. Πρέπει να σημειωθεί ότι το τριετές πλάνο δεν έχει ενσωματώσει οποιαδήποτε αύξηση του χαρτοφυλακίου δανείων, αλλά αποσκοπεί στη διατήρηση του χαρτοφυλακίου δανείων στο ίδιο επίπεδο. Ο Οργανισμός τεκμηρίωσε τη στρατηγική του για την εξάντληση του σταθμισμένου κινδύνου των περιουσιακών στοιχείων μέσω της αποτελεσματικής διαχείρισης του χαρτοφυλακίου των Μη Εξυπηρετούμενων Χορηγήσεων (MEX).
- Ο Οργανισμός παραμένει επικεντρωμένος στην υλοποίηση των δράσεων που προβλέπονται στο τριετές πλάνο, αν και με σχετικά μικρή καθυστέρηση όσο αφορά την ολοκλήρωση του διαγωνισμού σε σχέση με τον διαχειριστή των MEX, ως αποτέλεσμα της πανδημίας του COVID-19. Ο διαγωνισμός αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός Σεπτεμβρίου 2020.
- Η επίδραση των μέτρων ελάφρυνσης κεφαλαίου που ανακοίνωσε η ΕΚΤ και η ΕΑΤ, προκειμένου να επιτρέψουν στις τράπεζες να απορροφήσουν τον αντίκτυπο της πανδημίας COVID-19, θα ενισχύσουν περαιτέρω την κεφαλαιακή θέση του Οργανισμού ως προς τις ελάχιστες απαιτήσεις που απαιτούνται από τις εποπτικές αρχές.
- Τα μέτρα που έλαβε ο Οργανισμός για την προστασία των υπαλλήλων του και την ενεργοποίηση του σχεδίου επιχειρησιακής συνέχειας του Οργανισμού, διασφαλίζοντας ότι δεν διακόπτονται οι κρίσιμες λειτουργίες.
- Ο Οργανισμός παρακολουθεί συνεχώς τους εποπτικούς δείκτες ρευστότητας του και εξετάζει τρόπους για περαιτέρω μείωση του κόστους των καταθέσεων που αποτελεί την αποκλειστική πηγή χρηματοδότησής του. Αξίζει να σημειωθεί ότι το κόστος χρηματοδότησης για το πρώτο τρίμηνο του 2020 ήταν 0,23% σε σύγκριση με 0,67% για το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου έτους. Η μείωση του κόστους χρηματοδότησης θα βελτώσει περαιτέρω την κερδοφορία του Οργανισμού.
- Η αύξηση στις καταθέσεις πελατών του Οργανισμού, (αύξηση κατά €10.505 χιλ. κατά τη διάρκεια του 2019). Οι καταθέσεις πελατών ανήλθαν σε €953.465 χιλ. στις 31 Δεκεμβρίου 2019.
- Ο Οργανισμός συμμορφώνεται με τις εποπτικές απαιτήσεις όσο αφορά το Δείκτη Κάλυψης Ρευστότητας (LCR). Πιο συγκεκριμένα, στις 31 Μαΐου 2020 ο δείκτης LCR ανερχόταν στο 563% σε σύγκριση με 100% των ελαχίστων απαιτήσεων.
- Δεδομένου ότι ο Οργανισμός επικεντρώνεται στην Κυπριακή αγορά, η χρηματοοικονομική απόδοση του συσχετίζεται σε μεγάλο βαθμό από τις οικονομικές και λειτουργικές συνθήκες στην Κύπρο. Οι πιστοληπτικές αξιολογήσεις της Κυπριακής Κυβέρνησης βελτιώθηκαν σημαντικά τα τελευταία χρόνια αντανακλώντας τις προσδοκίες για διαρκή μείωση του δημόσιου χρέους ως προς το ΑΕΠ, περαιτέρω πτώση στα MEX και ένα πιο σταθερό περιβάλλον τιμών μετά από μια παρατεταμένη περίοδο αποπληθωρισμού και χαμηλού πληθωρισμού. Η θετική ανάκαμψη της οικονομίας αντικατοπτρίστηκε στις πιστοληπτικές αξιολογήσεις του Κυπριακού Αξόχρεου.
- Οι χρηματοοικονομικές επιπτώσεις εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από το χρονικό διάστημα που θα διαρκέσει αυτή η κρίση και διαφέρει κατά περίπτωση καθώς κάθε τομέας της οικονομίας επηρεάζεται διαφορετικά. Στο πλαίσιο των προσπαθειών για την ανακούφιση στόμων και επιχειρήσεων που πλήττονται περισσότερο από τον κορωνοϊό και των σχετικών περιοριστικών μέτρων, η κυπριακή κυβέρνηση ανακοίνωσε ένα πακέτο φορολογικών και άλλων ανακουφιστικών μέτρων. Ταυτόχρονα, η ΕΚΤ και ΚΤΚ λαμβάνουν μια σειρά από μέτρα για την ενίσχυση της ρευστότητας των πιστωτικών ιδρυμάτων και επίσης διευκολύνουν τη σταδιακή απορρόφηση των επιπτώσεων στους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.5 Εύλογη αξία ακινήτων για ίδια χρήση

Η λογιστική πολιτική του Οργανισμού σε σχέση με τα ακίνητα που κατέχει ο Οργανισμός για ίδια χρήση απαιτεί την επιμέτρηση τους σε εύλογη αξία. Για τα ακίνητα που κατέχονται για ίδια χρήση, η εκτίμηση γίνεται σε τακτά διαστήματα ούτως ώστε η λογιστική αξία να μην διαφέρει ουσιαστικά από την εύλογη αξία.

Οι εκτιμήσεις γίνονται από προσοντούχους εκτιμητές μέσω εφαρμογής ενός μοντέλου αποτίμησης όπως συνίσταται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Εκτίμησης.

Ανάλογα με τη φύση του εν λόγω ακινήτου και την υπάρχουσα πληροφόρηση στην αγορά, για τον καθορισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου για ίδια χρήση μπορεί να απαιτηθεί η χρήση εκτιμήσεων όπως οι μελλοντικές ταμειακές ροές από το ακίνητο και ο κατάλληλος συντελεστής προεξόφλησης των ροών αυτών. Όλες αυτές οι εκτιμήσεις βασίζονται στις συνθήκες που επικρατούν στην τοπική αγορά κατά την ημερομηνία ισολογισμού.

Η αγορά ακινήτων εξακολούθησε την ανοδική της πορεία κατά τη διάρκεια του 2019, με αποτέλεσμα ο δείκτης οικιστικών ακινήτων της Κεντρικής Τράπεζας να συνεχίσει να καταγράφει αύξηση. Σε ετήσια βάση ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου αυξήθηκε το τέταρτο τρίμηνο του 2019 κατά 2,20% (2018: αύξηση κατά 1,50%). Οι προοπτικές της αγοράς ακινήτων σύμφωνα με σχετικές ενδείξεις διαφαίνονται ευοίωνες, και νοούμενου ότι οι προκλήσεις που αντιμετωπίζει ο τομέας θα τύχουν αποτελεσματικής διαχείρισης η αγορά αναμένεται να συνεχίσει τη θετική πορεία. Σημαντικότερη πρόκληση παραμένουν τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια, ειδικά αυτά που εξασφαλίζονται από πρώτη κατοικία.

Για τις εκτιμήσεις τους οι εκτιμητές έχουν χρησιμοποιήσει τη γνώση τους για την αγορά και την επαγγελματική τους κρίση και δεν έχουν βασιστεί αποκλειστικά σε ιστορικά στοιχεία συναλλαγών, λαμβάνοντας υπόψη ότι ο βαθμός της αβεβαιότητας είναι αυξημένος σε σχέση με την ύπαρξη μιας πιο ενεργούς αγοράς για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων.

3.6 Μισθώσεις

Επauξητικό χρεωστικό επιτόκιο

Ο προσδιορισμός μιας δομής όρων επauξητικού χρεωστικού επιτοκίου (IBR) που χρησιμοποιείται στην επιμέτρηση της αξίας των μελλοντικών πληρωμών μίσθωσης όπως περιγράφεται στη σημείωση 5.8, συνεπάγεται εγγενώς σημαντικές κρίσεις. Το επauξητικό χρεωστικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε βασίστηκε στο μέσο κόστος καταθέσεων του Οργανισμού των τελευταίων 3 ετών (2016-2018), χωρίς περαιτέρω προσαρμογές, ως δίκαιη προσέγγιση για το εξασφαλισμένο κόστος δανεισμού του Οργανισμού για χρονικό ορίζοντα σύμφωνα με τη διάρκεια της μίσθωσης.

Διάρκεια μίσθωσης

Κατά τον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης, η Διοίκηση εξετάζει όλα τα γεγονότα και τις περιστάσεις που θα μπορούσαν να καταστήσουν μια σύμβαση εκτελεστέα, όπως οι οικονομικές πληροφορίες μιας σύμβασης. Οι ακόλουθες παραδοχές έγιναν αναφορικά με την διάρκεια της μίσθωσης ανάλογα με τους συμβατικούς όρους:

- Για μισθώσεις που μπορούν να ακυρωθούν, πραγματοποιήθηκε αξιολόγηση κατά την αρχική εφαρμογή του προτύπου βάσει της διάρκειας που χρειάζεται για την μετακίνηση σε καινούργιο υποκατάστημα. Η μεσοπρόθεσμη αξιολόγηση επιχειρηματικού σχεδίου ορίζει τη διάρκεια της μίσθωσης για 3 έτη.
- Για τις μη ακυρώσιμες μισθώσεις, η διάρκεια της μίσθωσης εκτιμήθηκε ότι είναι η μη ακυρώσιμη περίοδος.
- Για τις μισθώσεις με δυνατότητα ανανέωσης, η προηγούμενη πρακτική του Οργανισμού σχετικά με την περίοδο κατά την οποία έχει συνήθως χρησιμοποιήσει ακίνητα και τους οικονομικούς λόγους για τους οποίους το χρησιμοποιεί, παρέχει χρήσιμες πληροφορίες αναφορικά με την εκτίμηση κατά πόσο ο Οργανισμός με εύλογη βεβαιότητα θα ασκήσει ή όχι μια επιλογή.

Περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας

Ο Οργανισμός έχει χρησιμοποιήσει κρίση για τον καθορισμό του ορίου μικρής αξίας περιουσιακών στοιχείων που ανέρχεται σε € 3 χιλ.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

4. Υιοθέτηση καινούργων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Από την 1 Ιανουαρίου 2019, ο Οργανισμός υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά υιοθετούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) που σχετίζονται με τις εργασίες του. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνόδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω νέα και αναθεωρημένα πρότυπα και διερμηνείες τα οποία ο Οργανισμός έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2019.

ΔΠΧΑ 16: Μισθώσεις

Το ΔΠΧΑ 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων για αμύφερα τα μέρη της σύμβασης, ήτοι για τον πελάτη («μισθωτή») και τον προμηθευτή («εκμισθωτή»). Το νέο πρότυπο απαιτεί οι μισθωτές να αναγνωρίζουν τις περισσότερες μισθώσεις στις οικονομικές τους καταστάσεις. Οι μισθωτές έχουν ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις, με ορισμένες εξαιρέσεις. Η λογιστική των εκμισθωτών παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη.

ι. Μετάβαση στο ΔΠΧΑ 16: Μέθοδος μετάβασης που υιοθετήθηκε και χρήση πρακτικής εφαρμογής

Ο Οργανισμός έχει συμβάσεις μίσθωσης κτιριακών εγκαταστάσεων (υποκαταστημάτων), πριν την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, ο Οργανισμός, ως μισθωτής, ταξινομούσε κάθε μία από τις μισθώσεις κατά την ημερομηνία έναρξης είτε ως χρηματοδοτική μίσθωση είτε ως λειτουργική μίσθωση. Μια μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική μίσθωση αν μετεβίβαζε ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα ενός υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου στον Οργανισμό. Μισθώσεις όπου ένα σημαντικό μέρος των κινδύνων και των οφελών της ιδιοκτησίας διατηρούνταν από τον εκμισθωτή ταξινομούσαν ως λειτουργικές μισθώσεις και δεν κεφαλαιοποιούνταν, ενώ οι πληρωμές για λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονταν στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ανατρέξτε στη Σημείωση 5.8 Μισθώσεις για τη λογιστική πολιτική πριν από την 1η Ιανουαρίου 2019. Με βάση το ΔΠΧΑ 16 ο Οργανισμός αναγνώρισε στην κατάσταση οικονομικής θέσης τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και την υποχρέωση από τη μίσθωση, κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 χρησιμοποιώντας την τροποποιημένη αναδρομική μέθοδο με βάση την οποία η συσσωρευμένη επίπτωση κατά την αρχική εφαρμογή την 1 Ιανουαρίου 2019 αναγνωρίζεται στο συσσωρευμένο πλεόνασμα. Βάσει αυτής της προσέγγισης, ο Οργανισμός αναγνώρισε μια υποχρέωση την οποία επιμετρά την παρούσα αξία όπως προκύπτει από την προεξόφληση των μισθωμάτων που απομένουν να πληρωθούν με το επαγγελματικό χρεωστικό επιτόκιο όπως περιγράφεται στη σημείωση 3.6 Οι συγκριτικές πληροφορίες για το 2018 δεν έχουν αναπροσαρμοστεί και παρουσιάζονται όπως προηγουμένως, με βάση το ΔΠ 17 και τις σχετικές διερμηνείες. Ο Οργανισμός έχει καθορίσει λογιστικές πολιτικές και χρησιμοποίησε τις πιο κάτω πρακτικές διευκολύνσεις που επιτρέπονται από το πρότυπο:

- Εφαρμογή ενιαίου προεξοφλητικού επιτοκίου σε κάθε κατηγορία μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά (όπως μισθώσεις για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον). Το επαγγελματικό χρεωστικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 ήταν περίπου στο 1,2%.
- Εφαρμογή του λογιστικού προτύπου αναφορικά με τις μισθώσεις χαμηλής αξίας. Κατά συνέπεια, δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεις μισθώσεων δεν περιλαμβάνουν την επίδραση μισθώσεων χαμηλής αξίας.
- Χρήση της αποκτηθείσας γνώσης κατά τον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης στην περίπτωση όπου η σύμβαση περιλαμβάνει δικαιώματα παράτασης ή τερματισμού της μίσθωσης.
- Εξοίρεση από την επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης περιουσιακού στοιχείου των αρχικών άμεσων δαπανών.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

ii. Επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την επίδραση κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16:

	1 Ιανουαρίου 2019 €'000
Περιουσιακά στοιχεία	
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου (Σημ.21)	<u>635</u>
Υποχρεώσεις	
Υποχρεώσεις μισθώσεων (Σημ.21)	<u>674</u>
Ίδια κεφάλαια	
Συσσωρευμένο πλεόνασμα	<u>(39)</u>
	<u>635</u>

Με την υιοθέτηση της τροποποιημένης αναδρομικής προσέγγισης του ΔΠΧΑ 16, ο Οργανισμός αναγνώρισε στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων την επίπτωση από την υιοθέτηση του προτύπου που ισούται με €39 χιλ. Το ποσό αυτό αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης και των υποχρεώσεων μίσθωσης κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 που ισούνται με €635 χιλ. και €674 χιλ. αντίστοιχα.

iii. Συμφιλίωση των ποσών του ισολογισμού από το ΔΛΠ 17 στο ΔΠΧΑ 16

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τη συμφωνία των δεσμεύσεων από λειτουργικές μισθώσεις, όπως αυτές γνωστοποιήθηκαν την 31.12.2018 με τις υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου 2019 (σε χιλ. Ευρώ):

	1 Ιανουαρίου 2019 €'000
Δεσμεύσεις για λειτουργικές μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 (μη ακυρώσιμες) (Σημ.21)	<u>668</u>
Μεσοσταθμισμένο επαυξητικό χρεωστικό επιτόκιο κατά την 1 Ιανουαρίου 2019	<u>1,20%</u>
Προεξοφλημένες δεσμεύσεις για λειτουργικές μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2019	<u>632</u>
Αφαιρούνται:	
Δεσμεύσεις που οφορούν μισθώσεις χαμηλής αξίας	<u>(5)</u>
Προστίθενται:	
Πληρωμές για προαιρετικές περιόδους παράτασης που δεν είχαν αναγνωριστεί κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018	<u>47</u>
Υποχρεώσεις μισθώσεων κατά την 1 Ιανουαρίου 2019	<u>674</u>

ΔΠΧΑ 9: Δικαίωμα Προπληρωμής με Αρνητική Αποζημίωση (Τροποποίηση)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα προπληρωμής που επιτρέπουν ή απαιτούν από ένα συμβαλλόμενο μέρος είτε να καταβάλει είτε να λάβει εύλογη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη της σύμβασης (υπό την έννοια ότι από την πλευρά του κατόχου του περιουσιακού στοιχείου ενδέχεται να υπάρξει επιβάρυνση λόγω πρόωρης εξόφλησης) επιτρέπεται να επιμετρηθούν στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

ΔΛΠ 28: Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το κατά πόσο η επιμέτρηση (και κυρίως η απομείωση) των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, οι οποίες στην ουσία, αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης στη συγγενή επιχείρηση ή στην κοινοπραξία, δίδονται από το ΔΠΧΠ 9, ΔΛΠ 28 ή ένα συνδυασμό των δύο προτύπων. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9, προτού εφαρμόσει το ΔΛΠ 28, σε αυτές τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές για τις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης. Κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 η οικονομική οντότητα δεν λαμβάνει υπόψη τυχόν προσαρμογές στην λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων συμμετοχών οι οποίες προκύπτουν από την εφαρμογή του ΔΛΠ 28. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 23: Αβεβαιότητα σχετικά με τις Θεωρήσεις Φόρου Εισοδήματος

Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση για την αντιμετώπιση της αβεβαιότητας που εμπεριέχεται σε φορολογικούς χειρισμούς, κατά το λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Η διερμηνεία παρέχει πρόσθετες διευκρινίσεις σχετικά με την εξέταση αβέβαιων φορολογικών θεωρήσεων μεμονωμένα ή από κοινού, την εξέταση των φορολογικών θεωρήσεων από τις φορολογικές αρχές, την κατάλληλη μέθοδο ώστε να αντικατοπτρίζεται η αβεβαιότητα της αποδοχής της θεωρήσης από τις φορολογικές αρχές καθώς και την εξέταση των συνεπειών των αλλαγών στα πραγματικά περιστατικά και τις περιστάσεις. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

ΔΛΠ 19: Μεταβολή, περικοπή ή διακανονισμός προγράμματος καθορισμένων παροχών (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν τις οντότητες να χρησιμοποιούν επικαιροποιημένες αναλογιστικές παραδοχές για τον προσδιορισμό του κόστους τρέχουσας απασχόλησης και του καθαρού τόκου για το υπόλοιπο της ετήσιας περιόδου αναφοράς, μετά την πραγματοποίηση μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν επίσης, πως επηρεάζεται η εφαρμογή των απαιτήσεων του ανώτατου ορίου του περιουσιακού στοιχείου, από το λογιστικό χειρισμό μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

Το **ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2015 - 2017** το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις επιχειρήσεων και ΔΠΧΑ 11 Σχήματα υπό κοινό έλεγχο:** οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 διευκρινίζουν ότι όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελεί κοινή επιχείρηση, η οικονομική οντότητα επιμετρά εκ νέου τη συμμετοχή που προηγουμένως κατείχε στην επιχείρηση αυτή. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 11 διευκρινίζουν ότι όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά από κοινού έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελεί κοινή επιχείρηση, η οικονομική οντότητα δεν επιμετρά εκ νέου τη συμμετοχή που προηγουμένως κατείχε στην επιχείρηση αυτή.
- **ΔΛΠ 12 Φόροι εισοδήματος:** οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι φορολογικές συνέπειες των πληρωμών για χρηματοοικονομικά μέσα που ταξινομούνται ως στοιχεία των ιδίων κεφαλαίων, θα πρέπει να αναγνωρίζονται ανάλογα με το που οι συναλλαγές ή τα γεγονότα του παρελθόντος που δημιούργησαν τα διανεμητέα κέρδη έχουν αναγνωρισθεί.
- **ΔΛΠ 23 Κόστος δανεισμού:** οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την παράγραφο 14 του προτύπου ώστε, όταν ένα περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται ή για πώληση και μέρος δανείου που λήφθηκε ειδικά για αυτό το περιουσιακό στοιχείο παραμένει ως ανοικτό υπόλοιπο κατά τη στιγμή εκείνη, το κόστος δανεισμού αυτό πρέπει να συμπεριληφθεί στα κεφάλαια που προέρχονται από γενικό δανεισμό.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

4.1. ΔΠΧΑ και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο Οργανισμός δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, έχουν εκδοθεί νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων, η εφαρμογή των οποίων δεν είναι υποχρεωτική για την τρέχουσα λογιστική περίοδο και τα οποία ο Οργανισμός δεν εφάρμοσε νωρίτερα, ως ακολούθως:

ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επί σόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

Εννοιολογικό πλαίσιο Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε το αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση στις 29 Μαρτίου 2018. Το εννοιολογικό πλαίσιο καθορίζει ένα ολοκληρωμένο σύνολο εννοιών για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι έννοιες αυτές συμβάλλουν στον καθορισμό προτύπων, την καθοδήγηση των συντακτών για την ανάπτυξη συνεπών λογιστικών πολιτικών και την υποστήριξη στην προσπάθειά τους να κατανοήσουν και να ερμηνεύσουν τα πρότυπα. Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε επίσης ένα συνοδευτικό έγγραφο, Τροποποιήσεις στις παραπομπές του εννοιολογικού πλαισίου, το οποίο καθορίζει τις τροποποιήσεις των προτύπων που επηρεάζονται προκειμένου να επικαιροποιηθούν οι αναφορές στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο. Στόχος του εγγράφου είναι η υποστήριξη της μετάβασης στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο ΔΠΧΑ για τις εταιρείες που υιοθετούν το εννοιολογικό πλαίσιο για να αναπτύξουν λογιστικές πολιτικές όταν κανένα πρότυπο ΔΠΧΑ δεν κάνει αναφορά. Για τους συντάκτες που αναπτύσσουν λογιστικές πολιτικές βάσει του εννοιολογικού πλαισίου, ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

ΔΠΧΑ 3: Συνενώσεις Επιχειρήσεων (Τροποποιήσεις)

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις αναφορικά με τον ορισμό μιας Επιχείρησης (τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3) με σκοπό την επίλυση των δυσκολιών που προκύπτουν όταν μια οικονομική οντότητα προσδιορίζει εάν έχει αποκτήσει μια επιχείρηση ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για συνενώσεις επιχειρήσεων για τις οποίες η ημερομηνία απόκτησης προσδιορίζεται στην πρώτη ετήσια λογιστική περίοδο που αρχίζει την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020 και για απόκτηση περιουσιακών στοιχείων που συμβαίνουν την ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

4.1. ΔΠΧΑ και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο Οργανισμός δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα (συνέχεια)

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και λάθη: Ορισμός της σημαντικότητας (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον ορισμό της σημαντικότητας και τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να εφαρμοστεί. Ο νέος ορισμός αναφέρει πως «πληροφόρηση θεωρείται σημαντική εφόσον όταν παραλείπεται, αποκρύπτεται ή είναι ανακριβής, εύλογα αναμένεται να επηρεάσει τις αποφάσεις των κύριων χρηστών των οικονομικών καταστάσεων, που λαμβάνουν με βάση αυτές τις οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες παρέχουν οικονομική πληροφόρηση για τη συγκεκριμένη οντότητα». Επιπλέον, βελτιώθηκαν οι επεξηγήσεις που συνοδεύουν τον ορισμό της σημαντικότητας. Οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός της σημαντικότητας είναι συνεπής σε όλα τα πρότυπα των ΔΠΧΑ. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

Αναμόρφωση Επιτοκίου Αναφοράς – ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται, αναδρομικά, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Τον Σεπτέμβριο του 2019, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7, με τις οποίες ολοκληρώνεται η πρώτη φάση των εργασιών του αναφορικά με τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Η δεύτερη φάση επικεντρώνεται σε θέματα που επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση όταν ένα υφιστάμενο επιτόκιο αναφοράς αντικατασταθεί από ένα επιτόκιο μηδενικού κινδύνου. Οι τροποποιήσεις αναφέρονται σε θέματα που προκύπτουν στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση σε περιόδους που προηγούνται της αντικατάστασης ενός υφιστάμενου επιτοκίου αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο, και αντιμετωπίζουν τις επιπτώσεις σε συγκεκριμένες απαιτήσεις λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και του ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση». Οι τροποποιήσεις προβλέπουν προσωρινές διευκολύνσεις εφαρμόσιμες σε υφιστάμενες σχέσεις αντιστάθμισης που επηρεάζονται από την αναμόρφωση των επιτοκίων αναφοράς, επιτρέποντας τη συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης κατά την περίοδο της αβεβαιότητας πριν από την αντικατάσταση ενός υφιστάμενου επιτοκίου αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο σχεδόν μηδενικού κινδύνου. Επίσης, οι τροποποιήσεις εσαύγου στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» πρόσθετες γνωστοποιήσεις γύρω από την αβεβαιότητα που προκύπτει από την αναμόρφωση των επιτοκίων αναφοράς. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις έχουν στόχο την επίτευξη συνέπειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσο ο δανεισμός και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, ενώ δεν τροποποιούν τις υφιστάμενες απαιτήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση ή το χρόνο αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, υποχρέωσης, εσόδου ή εξόδου ή τις γνωστοποιήσεις επί των στοιχείων αυτών. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις ταξινόμησης για το δανεισμό, τον οποίο μπορεί να διακανονίσει μία εταιρεία εκδίδοντας συμμετοχικούς τίτλους. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές

Οι κυριότερες λογιστικές πολιτικές που ακολουθούνται στην ετοιμασία αυτών των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω. Αυτές οι πολιτικές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά.

5.1 Έσοδα και έξοδα από τόκους

Τα έσοδα και έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτόκιου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο το οποίο προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης. Το πραγματικό επιτόκιο υπολογίζεται κατά την αρχική αναγνώριση του χρηματοοικονομικού μέσου και δεν αναθεωρείται σε μεταγενέστερη ημερομηνία. Τα έσοδα και έξοδα από τόκους υπολογίζονται με βάση το υφιστάμενο επιτόκιο της χορήγησης/κατάθεσης.

Έσοδα από τόκους χορηγήσεων πελατών, οι οποίες απομειώθηκαν σε ατομική βάση, που αντιστοιχούν στο ποσό της ζημιάς απομείωσης, αναστέλλονται και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά την είσπραξή τους. Οι τόκοι αυτοί μεταφέρονται σε προσωρινό λογαριασμό αναστολής αναγνώρισης εσόδων και περιλαμβάνονται στο σύνολο των προβλέψεων για απομείωση της αξίας των χορηγήσεων.

5.2 Εισόδημα από επενδύσεις σε τίτλους αξιών

Οι τόκοι εισπρακτέοι από επενδύσεις σε τίτλους αξιών αναγνωρίζονται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων.

Το κέρδος ή η ζημία από την εκποίηση επενδύσεων, το οποίο αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ των καθαρών εισπράξεων και της λογιστικής αξίας των επενδύσεων που εκποιούνται, μεταφέρεται στα αποτελέσματα.

5.3 Ωφελήματα αφυπηρέτησης προσωπικού

Ο Οργανισμός και οι υπάλληλοι του συνεισφέρουν στο Κυβερνητικό Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων με βάση τους μισθούς των υπαλλήλων. Κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να συνεισφέρει μέρος του μηνιαίου μισθού του στο Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων (Ταμείο), ενώ τμήμα της συνολικής εισφοράς καλύπτεται από τον Οργανισμό. Κατά την συνταξιοδότηση το Ταμείο είναι υπεύθυνο για την καταβολή των συνταξιοδοτικών παροχών στους συνταξιούχους. Κατά συνέπεια ο Οργανισμός δεν έχει καμία νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση για την πληρωμή μελλοντικών παροχών με βάση αυτό το πρόγραμμα. Το πρόγραμμα θεωρείται πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών. Επιπρόσθετα, ο Οργανισμός χρηματοδοτεί σχέδιο καθορισμένης παροχής υπό την ονομασία Σχέδιο Συντάξεων και Φυλοδωρημάτων των Υπαλλήλων του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης (το «Σχέδιο Συντάξεων»). Το Σχέδιο έχει θεσπιστεί στη βάση Κανονισμών οι οποίοι και έχουν τροποποιηθεί ούτως ώστε το Σχέδιο Συντάξεων να είναι εναρμονισμένο με το Νόμο 208 (I), 2012. Οι συνεισφορές του Οργανισμού διαγράφονται στην περίοδο που σχετίζονται και περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού. Ο Οργανισμός έχει νομική υποχρέωση για να πληρώσει επιπλέον συνεισφορές, εάν το σχέδιο παρουσιάσει ελλείμματα, που ενδεχομένως να προκύψουν μέσα από αναλογιστικές μελέτες, στα οφειλόμενα ποσά που αναλογούν στους υπαλλήλους για τις υπηρεσίες τους κατά τη διάρκεια της τρέχουσας και των προηγούμενων περιόδων.

5.4 Φορολογία

Η δαπάνη φορολογίας αφορά την τρέχουσα και την αναβαλλόμενη φορολογία. Αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός των περιπτώσεων που υπάρχει σχέση με στοιχεία που αναγνωρίζονται απευθείας στα αποθεματικά ή στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

Η τρέχουσα φορολογία αντιπροσωπεύει το ποσό του πληρωτέου εταιρικού φόρου που αφορά το φορολογητέο κέρδος μιας περιόδου, χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης, καθώς και οποιαδήποτε προσαρμογές στη φορολογία πληρωτέα για προηγούμενες περιόδους.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.4 Φορολογία (συνέχεια)

Αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογία για τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης και της φορολογικής τους βάσης. Αναγνωρίζεται φορολογική απαίτηση μόνο στην έκταση που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος έναντι του οποίου η απαίτηση μπορεί να χρησιμοποιηθεί. Η λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και μειώνεται στο βαθμό που δε θεωρείται πιθανό ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.

Η αναβαλλόμενη φορολογία επιμετρείται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς.

Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν αφορούν φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή η οποία επιτρέπει την καταβολή ή είσπραξη του καθαρού ποσού και ο Οργανισμός προτίθεται είτε να προβεί σε διακανονισμό του καθαρού υπολοίπου είτε να εισπράξει το ποσό της απαίτησης εξοφλώντας ταυτόχρονα την υποχρέωση.

5.5 Ειδικός φόρος

Σύμφωνα με τον «Περί Επιβολής Ειδικού Φόρου Πιστωτικού Ιδρύματος Νόμος 2011 έως 2017» επιβάλλεται ειδικός φόρος στα πιστωτικά ιδρύματα σε τριμηνιαία βάση, με συντελεστή 0,0375% επί των σχετικών καταθέσεων που κρατούνται από το κάθε πιστωτικό ίδρυμα κατά την 31 Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους για το τρίμηνο που λήγει στις 31 Μαρτίου, κατά την 31 Μαρτίου του ίδιου έτους για το τρίμηνο που λήγει στις 30 Ιουνίου, κατά την 30 Ιουνίου του ίδιου έτους για το τρίμηνο που λήγει στις 30 Σεπτεμβρίου και κατά την 30 Σεπτεμβρίου του ίδιου έτους για το τρίμηνο που λήγει στις 31 Δεκεμβρίου. Με βάση την τελευταία τροποποίηση στον Νόμο που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας. Με βάση τροποποίηση στον Νόμο που είχε ισχύ από τις 6 Οκτωβρίου 2017, το ποσό που αντιστοιχεί στην εκ των προτέρων ετήσια εισφορά του κάθε πιστωτικού ιδρύματος στο Ταμείο Εξυγίανσης ή στο Ενιαίο Ταμείο Εξυγίανσης, αναλόγως της περίπτωσης, αφαιρείται από το υπόλοιπο του πληρωτέου ειδικού φόρου, μέχρι του ποσού του ειδικού φόρου για το ίδιο έτος.

Με βάση τροποποίηση στον Νόμο από την 1 Ιανουαρίου 2015 τα 35/60 των συνολικών εσόδων που προέρχονται από την επιβολή ειδικού φόρου θα κατατίθενται στο Ταμείο Ανακεφαλαιοποίησης το οποίο συστάθηκε με βάση τον Νόμο 190(I) 2015.

Από την 1 Ιανουαρίου 2018 και για κάθε επόμενο έτος, 35/60 του ειδικού φόρου που καταβάλλεται σύμφωνα με την νομοθεσία, θα μεταφέρονται στο Ταμείο Ανακεφαλαιοποίησης εντός 45 ημερών από την κατάθεσή τους στον Γενικό Λογαριασμό της Δημοκρατίας και τα υπόλοιπα 25/60 θα παραμένουν στον Λογαριασμό αυτό. Οι μεταφορές στο Ταμείο Ανακεφαλαιοποίησης θα σταματήσουν με τη συσσώρευση του συνολικού ποσού των €175 εκ. στο εν λόγω Ταμείο.

5.6 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

Η γή και τα κτίρια επιμετρούνται στην εύλογη αξία, βάσει περιοδικών εκτιμήσεων από εξωτερικούς ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, μείον μεταγενέστερες αποσβέσεις για τα κτίρια. Όλα τα άλλα στοιχεία ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις οποιεσδήποτε συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης.

Το αποθεματικό αναπροσαρμογής το οποίο προκύπτει από εκτιμήσεις στη γη και στα κτίρια καταχωρείται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα και πιστώνεται με την αναπροσαρμογή αξίας περιουσιακών στοιχείων στην καθαρή θέση. Στο βαθμό όμως που το κέρδος από την αναπροσαρμογή αυτή αναστρέφει μία ζημία ή απομείωση από επανεκτίμηση του ίδιου στοιχείου όπου προηγουμένως αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως, τότε το κέρδος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Αντίθετα η ζημία αναπροσαρμογής απεικονίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως. Στην περίπτωση όμως που έχει ήδη δημιουργηθεί αποθεματικό από την αναπροσαρμογή, τότε μειώνεται πρώτα το αποθεματικό και το υπόλοιπο ποσό που υπερβαίνει το ύψος του αποθεματικού επιβαρύνει

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)**5.6 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)**

Την κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως. Κάθε χρόνο, η διαφορά μεταξύ των αποσβέσεων με βάση την επανεκτιμημένη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου (οι αποσβέσεις που χρεώθηκαν στα αποτελέσματα) και των αποσβέσεων με βάση το αρχικό κόστος του περιουσιακού στοιχείου μεταφέρεται από τα αποθεματικά εύλογης αξίας στο αποθεματικό προσόδων. Επιπλέον οι συσσωρευμένες αποσβέσεις κατά την ημερομηνία επανεκτίμησης διαγράφονται έναντι της μικτής λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και το καθαρό ποσό επαναδιατυπώνεται σύμφωνα με το αναπροσαρμοσμένο ποσό του περιουσιακού στοιχείου. Κατά την πώληση, το τυχόν αποθεματικό αναπροσαρμογής που σχετίζεται με το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο που πωλήθηκε μεταφέρεται στα κέρδη εις νέον.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο, ώστε να διαγραφεί το κόστος ή η επανεκτιμημένη αξία του κάθε στοιχείου ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης χρήσης τους. Τα ετήσια ποσοστά απόσβεσης είναι τα ακόλουθα:

	%
Εγκαταστάσεις	3
Οχήματα	20
Έπιπλα, σκεύη και εξοπλισμός	10
Ηλεκτρονικός Εξοπλισμός	20

Δε λογίζεται απόσβεση πάνω στη γη.

Η υπολειμματική αξία και η ωφέλιμη χρήση αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, εάν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο.

Όπου η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το υπολογιζόμενο ποσό ανάκτησης, αυτή μειώνεται αμέσως στο ποσό της ανάκτησης.

Δαπάνες για επιδιορθώσεις και συντήρηση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού χρεώνονται στα αποτελέσματα στο έτος που προκύπτουν. Το κόστος σημαντικών ανακαινίσεων και άλλες μεταγενέστερες δαπάνες περιλαμβάνονται στην αξία του περιουσιακού στοιχείου, όταν είναι πιθανό πως θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στον Οργανισμό μεγαλύτερα από αυτά που αρχικά αναμένονταν σύμφωνα με την αρχική απόδοση του περιουσιακού στοιχείου. Οι σημαντικές ανακαινίσεις αποσβένονται κατά τη διάρκεια της υπόλοιπης ωφέλιμης χρήσης του σχετικού περιουσιακού στοιχείου.

Η λογιστική αξία των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού αναθεωρείται για απομείωση όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις δείχνουν ότι η λογιστική αξία πιθανόν να μην είναι ανακτήσιμη. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη και η λογιστική αξία ξεπερνά το προβλεπόμενο ανακτήσιμο ποσό, η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων απομειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό. Το ανακτήσιμο ποσό των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησης τους και της αξίας χρήσης τους. Για την εκτίμηση της αξίας χρήσης, οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους με τη χρήση ενός προ φόρου επιτοκίου το οποίο αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και για τους κινδύνους που σχετίζονται με αυτά τα περιουσιακά στοιχεία. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας μείον τα απαιτούμενα έξοδα για την πώληση, λαμβάνονται υπόψη οι πρόσφατες συναλλαγές στην αγορά, εάν υπάρχουν.

Ένα στοιχείο των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν δεν αναμένονται να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη συνεχή χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει κατά την πώληση ή την απόσυρση ενός στοιχείου των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού, καθορίζεται ως η διαφορά μεταξύ των εισπράξεων των πωλήσεων και τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Στην περίπτωση διάθεσης επανεκτιμημένων περιουσιακών στοιχείων, τα ποσά που περιλαμβάνονται στα αποθεματικά εύλογης αξίας μεταφέρονται στο αποθεματικό προσόδων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.7 Λογισμικά συστήματα

Δαπάνες που έχουν άμεση σχέση με ξεχωριστά λογισμικά συστήματα που ανήκουν στον Οργανισμό και που αναμένεται ότι θα δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη που θα υπερβούν τις δαπάνες για περισσότερο από ένα έτος, αναγνωρίζονται ως άυλο περιουσιακό στοιχείο. Μετέπειτα, τα λογισμικά συστήματα παρουσιάζονται στο κόστος μείον συσσωρευμένη χρεώλυση και μείον οποιοδήποτε συσσωρευμένη απομείωση στην αξία. Δαπάνες που βελτιώνουν ή επεκτείνουν την απόδοση των λογισμικών συστημάτων πέραν από τις αρχικές προδιαγραφές κεφαλαιοποιούνται. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών συστημάτων χρεώνονται στα αποτελέσματα στο έτος που προκύπτουν. Η χρεώλυση στα λογισμικά συστήματα υπολογίζεται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των προγραμμάτων, που υπολογίζεται στα τρία με πέντε έτη. Η απόσβεση ξεκινά όταν τα λογισμικά προγράμματα είναι διαθέσιμα προς χρήση.

Τα λογισμικά συστήματα υπό ανάπτυξη επιμετρούνται στο συνολικό κόστος που δαπανήθηκε κατά την ημερομηνία αναφοράς, στα οποία δε λογίζεται χρεώλυση.

Η υπολειμματική αξία και η ωφέλιμη χρήση ανοθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, εάν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο.

Ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεση του. Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από την διαγραφή ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου, υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των εισπράξεων των πωλήσεων και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν το περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται.

5.8 Μισθώσεις

Ο Οργανισμός έχει συνάψει συμβάσεις για μισθώσεις ακινήτων μόνο ως μισθωτής.

Ο Οργανισμός αναγνωρίζει το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και υποχρεώσεις μίσθωσης για συμβόλαια που μεταφέρουν το δικαίωμα να ελέγχουν τη χρήση ενός προσδιορισμένου περιουσιακού στοιχείου για μια χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος.

Ο Οργανισμός έχει το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση ενός προσδιορισμένου περιουσιακού στοιχείου καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης, όταν έχει το δικαίωμα να καθορίζει πώς και για ποιο σκοπό το περιουσιακό στοιχείο χρησιμοποιείται και έχει το δικαίωμα να αλλάξει τον σκοπό, καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης (για παράδειγμα τα δικαιώματα λήψης αποφάσεων που επηρεάζουν σημαντικά τα οικονομικά οφέλη που μπορούν να προκύψουν από τη χρήση του υποκαίμενου περιουσιακού στοιχείου). Ουσιαστικά, το δικαίωμα αυτό επιτρέπει στον Οργανισμό να αλλάξει τις αποφάσεις του καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης χωρίς την έγκριση του εκμισθωτή.

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης αρχικά αποτιμώνται στην παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων που προεξοφλούνται με το Επαγγελματικό Χρεωστικό Επιτόκιο (IBR) του μισθωτή, δεδομένου ότι το επιτόκιο που εμπεριέχεται στη μίσθωση δεν μπορεί να προσδιοριστεί άμεσα. Στη συνέχεια, η υποχρέωση της μίσθωσης προσαρμόζεται για τις πληρωμές τόκων και μισθωμάτων, καθώς και για τις επιπτώσεις των τροποποιήσεων της μίσθωσης. Οι τόκοι υπολογίζονται με την αναπροσαρμογή της παρούσας αξίας της υποχρέωσης μίσθωσης και επιβαρύνουν την κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων στην κατηγορία "Έξοδα από τόκους". Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιοδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα (π.χ. αλλαγές στις μελλοντικές πληρωμές ως αποτέλεσμα μιας αλλαγής σε ένα δείκτη που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό τέτοιων πληρωμών μισθωμάτων) ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου. Οι επαναμετρήσεις αυτές καταχωρούνται σε μια γραμμή στη σημείωση των δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων ως μετατροπές.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.7 Λογισμικά συστήματα (συνέχεια)

5.8 Μισθώσεις (συνέχεια)

Το κόστος δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου περιλαμβάνει το ποσό της αρχικής αποτίμησης της υποχρέωσης μίσθωσης, του αρχικού άμεσου κόστους και της πρόβλεψης για έξοδα αποκατάστασης, προσαρμοσμένο για τυχόν σχετικές προπληρωμένες ή δεδουλευμένες πληρωμές μισθωμάτων που είχαν αναγνωριστεί προηγουμένως. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέχρι τη λήξη της περιόδου μίσθωσης και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων στις 'Αποσβέσεις και χρεολύσια'. Τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης όπως φαίνεται παρακάτω:

- Κτίρια (υποκαταστήματα): 1 έως 10 έτη

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους. Περισσότερες πληροφορίες παρατίθενται στη λογιστική πολιτική της ενότητας 5.9.5 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Οι μισθώσεις παρακολουθούνται για σημαντικές αλλαγές που θα μπορούσαν να προκαλέσουν αλλαγή στη διάρκεια της μίσθωσης και στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς και επανεκτιμάται η επίδραση στην υποχρέωση της μίσθωσης και του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Ειδικότερα, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα (π.χ. αλλαγές στις μελλοντικές πληρωμές ως αποτέλεσμα μιας αλλαγής σε ένα δείκτη που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό τέτοιων πληρωμών μισθωμάτων) ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου. Οι επαναμετρήσεις αυτές καταχωρούνται σε μια γραμμή στη σημείωση των δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων μίσθωσης ως μετατροπές.

Η διάρκεια της μίσθωσης υπολογίζεται ως μη ακυρώσιμος όρος της μίσθωσης, μαζί με οποιαδήποτε περιόδους καλύπτονται από την επιλογή παράτασης της μίσθωσης (εφόσον είναι εύλογα βέβαιο ότι θα ασκηθεί) ή οποιαδήποτε περιόδους που καλύπτονται από την επιλογή λήξης της μίσθωσης δεν πρέπει να ασκηθεί). Η εκτίμηση του εάν ο Οργανισμός είναι εύλογα βέβαιο να ασκήσει τέτοιες επιλογές επηρεάζει τη διάρκεια της μίσθωσης, η οποία επηρεάζει σημαντικά το ποσό των υποχρεώσεων μίσθωσης και των αναγνωρισμένων δικαιωμάτων χρήσης των περιουσιακών στοιχείων. Η κρίση χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της μίσθωσης, η οποία παρουσιάζεται περαιτέρω στη σημείωση 3.6.

Όταν μία μίσθωση περιλαμβάνει μια επέκταση ή μια λύση τερματισμού που η ομάδα θεωρεί εύλογα βέβαιη ότι θα ασκηθεί, οι αναμενόμενες πληρωμές μισθωμάτων ή το κόστος τερματισμού συμπεριλαμβάνονται στις πληρωμές μισθωμάτων για τον προσδιορισμό της υποχρέωσης μίσθωσης.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8. Μισθώσεις (συνέχεια)

5.8.1 Μισθώσεις (πολιτική που ήταν σε ισχύ πριν από την 1 Ιανουαρίου 2019)

Στις περιπτώσεις όπου η μίσθωση μεταβιβάζει στο μισθωτή ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία ενός ακινήτου αυτή χαρακτηρίζεται ως χρηματοδοτική μίσθωση. Όλες οι υπόλοιπες μισθώσεις χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Ο Οργανισμός έχει συνάψει συμβάσεις μόνο για λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων ως μισθωτής σύμφωνα με το ΔΛΠ17.

Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων που ο Οργανισμός ενεργεί ως μισθωτής, το μισθωμένο ακίνητο δεν αναγνωρίζεται στα περιουσιακά στοιχεία του Οργανισμού. Τα έξοδα από ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης.

5.9 Χρηματοοικονομικά μέσα

Ο Οργανισμός εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» για αναγνώριση, ταξινόμηση και επιμέτρηση και διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

5.9.1 Αναγνώριση και αρχική επιμέτρηση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση αρχικά επιμετρούνται στην εύλογη αξία συν, για στοιχείο που επιμετρείται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL), το κόστος συναλλαγής που αναλογεί άμεσα στην απόκτηση ή την έκδοσή του. Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού μέσου είναι γενικά η τιμή συναλλαγής του. Τα χρηματοοικονομικά μέσα χωρίς σημαντική χρηματοδοτική παράμετρο επιμετρούνται αρχικά στην τιμή συναλλαγής.

5.9.2 Ταξινόμηση και Επιμέτρηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Η ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίζεται με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο του Οργανισμού που χρησιμοποιείται για τη διαχείριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και με βάση τις συμβατικές ταμειακές ροές (εάν οι ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν «μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» (SPPI)).

Αξιολόγηση του Επιχειρηματικού Μοντέλου

Ο Οργανισμός αξιολογεί τα κριτήρια του επιχειρηματικού μοντέλου σε επίπεδο χαρτοφυλακίου, επειδή αυτό αντικατοπτρίζει καλύτερα τον τρόπο με τον οποίο διευθύνεται ο Οργανισμός και παρέχεται η πληροφόρηση στην διεύθυνση. Οι πληροφορίες που εξετάζονται για τον προσδιορισμό του επιχειρηματικού μοντέλου που εφαρμόζεται περιλαμβάνουν:

- τις πολιτικές και στόχους για το χαρτοφυλάκιο και τη λειτουργία αυτών των πολιτικών στην πράξη,
- πώς αξιολογείται η απόδοση του επιχειρηματικού μοντέλου και των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που διακρατούνται σε αυτό το επιχειρηματικό μοντέλο και αναφέρονται στη διεύθυνση του Οργανισμού,
- τους κινδύνους που επηρεάζουν την απόδοση του επιχειρηματικού μοντέλου και, ειδικότερα, τον τρόπο διαχείρισης των κινδύνων αυτών,
- τη συχνότητα, τον όγκο και τη χρονική στιγμή των πωλήσεων σε προηγούμενες περιόδους, το λόγο των πωλήσεων αυτών και τις προσδοκίες για μελλοντικές πωλήσεις, οι οποίες θα πρέπει να θεωρηθούν ως μέρος μιας συνολικής εκτίμησης του τρόπου με τον οποίο επιτυγχάνεται ο επιχειρηματικός στόχος του Οργανισμού για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και πώς δημιουργούνται ταμειακές ροές.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.9.2 Ταξινόμηση και Επιμέτρηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων (συνέχεια)

Τα χρηματοοικονομικά μέσα που διακρατούνται στο επιχειρηματικό μοντέλο «διακράτηση στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών» και που οι συμβατικοί τους όροι αντιπροσωπεύουν μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI), αποτιμούνται σε αποσβεσμένο κόστος. Οι επενδύσεις σε χρεόγραφα που ανήκουν στο επιχειρηματικό μοντέλο «διακράτηση στοιχείων με σκοπό τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» και που οι συμβατικοί τους όροι αντιπροσωπεύουν μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI) θα αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI). Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία των οποίων οι συμβατικοί όροι δεν αντιπροσωπεύουν μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων, πρέπει να αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL).

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται για εμπορική εκμετάλλευση και αυτά που διαχειρίζονται και των οποίων η απόδοση αξιολογείται με βάση την εύλογη αξία, θα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων επειδή δεν διακρατούνται ούτε για τη συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών ούτε τόσο για τη συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών όσο και για την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Αξιολόγηση κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων

Οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σχετικά με ταμειακές ροές, εξετάζονται σε επίπεδο προϊόντος, για να εκτιμηθεί κατά πόσο οι ταμειακές ροές είναι μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων. Το «κεφάλαιο» ορίζεται ως η εύλογη αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου κατά την αρχική αναγνώριση. Ο «τόκος» ορίζεται ως η αντιστοίχηση για την χρονική αξία του χρήματος, για τον πιστωτικό κίνδυνο που συνδέεται με το υπόλοιπο κεφάλαιο κατά τη διάρκεια μιας συγκεκριμένης χρονικής περιόδου και για άλλους βασικούς κινδύνους και κόστη δανεισμού, καθώς και ένα περιθώριο κέρδους.

Για να εκτιμηθεί κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές είναι μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI), ο Οργανισμός εξετάζει τους συμβατικούς όρους που θα μπορούσαν να αλλάξουν τις συμβατικές ταμειακές ροές έτσι ώστε να μην πληρούν την προϋπόθεση για να είναι μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI), συμπεριλαμβανομένων: i) στοιχείων ενδεχόμενων υποχρεώσεων και μόχλευσης, ii) διακανονισμών χωρίς δικαίωμα αναγωγής και (iii) χαρακτηριστικών που θα μπορούσαν να τροποποιήσουν τη διαχρονική αξία του χρήματος.

Κατηγορίες επιμέτρησης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, εκτός εάν προσδιορίστηκε χρησιμοποιώντας την επιλογή της εύλογης αξίας, ταξινομείται και μεταγενέστερα επιμετρείται στο αποσβεσμένο κόστος, εάν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου, στόχος του οποίου είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών, και οι συμβατικές ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων.

Κατά την αρχική αναγνώριση, το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο επιμετρείται στην εύλογη αξία συμπεριλαμβανομένου κόστη συναλλαγών που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση και μεταγενέστερα επιμετρείται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αποσβεσμένο κόστος υπολογίζεται λαμβάνοντας υπόψη τυχόν έκπτωση ή υπέρ το άρτιο ποσά κατά την απόκτηση και τέλη που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου. Το αποσβεσμένο κόστος μειώνεται επίσης με κάθε αναμενόμενη πρόβλεψη για πιστωτική ζημιά. Τα έσοδα από τόκους, κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές και απομείωση, αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά που διαγράφεται, αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.9.2 Ταξινόμηση και Επιμέτρηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων (συνέχεια)

Η ταξινόμηση σχετίζεται με μετρητά και καταθέσεις με την Κεντρική Τράπεζα, καταθέσεις σε άλλες τράπεζες και χορηγήσεις σε πελάτες τα οποία πληρούν τα κριτήρια του ελέγχου για SPP1 και χρεόγραφα που ταξινομούνται στο επιχειρηματικό μοντέλο «διακράτηση στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών».

Χρεόγραφα στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων (FVOCI)

Οι επενδύσεις σε χρεόγραφα, εκτός εάν προσδιορίστηκαν χρησιμοποιώντας την επιλογή της εύλογης αξίας, ταξινομούνται και μεταγενέστερα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI), εάν τα χρεόγραφα διατηρούνται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου, ο στόχος του οποίου επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, και οι συμβατικές ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων.

Κατά την μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρεογράφων σε FVOCI, το κέρδος ή η ζημιά αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα, εκτός από τα κέρδη ή ζημιές απομείωσης, τα έσοδα από τόκους και τα συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Όταν τα χρεόγραφα διαγράφονται, το συσσωρευμένο κέρδος ή ζημιά που είχε αναγνωριστεί προηγουμένως στα λοιπά συνολικά έσοδα, επαναταξινομείται από τα ίδια κεφάλαια στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ο Οργανισμός δεν κατείχε Χρεόγραφα στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων.

Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία στην Εύλογη Αξία μέσω της Κατάστασης Λογαριασμού Αποτελεσμάτων (FVTPL)

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που έχει δημιουργηθεί, αποκτηθεί ή αναληφθεί κυρίως για εμπορική εκμετάλλευση ή που δεν ταξινομείται στα επιχειρηματικά μοντέλα «διακράτηση στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών» ή «διακράτηση στοιχείων με σκοπό τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» πρέπει να επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL). Τα εμπορικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν χρεόγραφα και μετοχές και παράγωγα που κατέχονται για εμπορική εκμετάλλευση.

Επιπρόσθετα, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία των οποίων οι συμβατικές ταμειακές ροές δεν αντιπροσωπεύουν μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων πρέπει να επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ακόμα και όταν διατηρούνται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου, στόχος του οποίου είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Κατά την αρχική αναγνώριση, ο Οργανισμός μπορεί να προσδιορίσει αμετάκλητα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων εάν αυτό εξαλείφει ή μειώνει σημαντικά μια ουσυμπέπαι επιμέτρησης ή αναγνώρισης που διαφορετικά θα προέκυπτε από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων ή την αναγνώριση των κερδών και ζημιών από αυτά σε διαφορετικές βάσεις.

Κατά την μεταγενέστερη επιμέτρηση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που επιμετρείται σε FVTPL, το κέρδος ή η ζημιά αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ο Οργανισμός δεν κατείχε Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία στην Εύλογη Αξία μέσω της Κατάστασης Λογαριασμού Αποτελεσμάτων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.9.2 Ταξινόμηση και Επιμέτρηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων (συνέχεια)

Μετοχικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων (FVOCI)

Μετοχικοί τίτλοι θεωρούνται τα χρηματοοικονομικά μέσα που πληρούν τον ορισμό του μετοχικού τίτλου από την πλευρά του εκδότη. Οι μετοχές επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων, εκτός εάν δεν κατέχονται για εμπορική εκμετάλλευση, οπότε μπορεί να γίνει αμετάκλητη επιλογή κατά την αρχική αναγνώριση για τη επιμέτρησή τους στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων. Για τις μετοχές που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων, κέρδη ή ζημιές κατά την διαγραφή δεν μεταφέρονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Καμία ζημιά απομείωσης δεν αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ο Οργανισμός δεν κατείχε Μετοχικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων.

Παράγωγα

Τα παράγωγα περιλαμβάνουν κυρίως προθεσμιακές πράξεις συναλλάγματος (forward contracts), ανταλλαγές επιτοκίων και συναλλάγματος (interest rate and currency swaps). Τα παράγωγα αναγνωρίζονται αρχικά και στη συνέχεια αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Τα παράγωγα ταξινομούνται ως στοιχεία ενεργητικού όταν η εύλογη αξία τους είναι θετική ή ως υποχρέωση όταν η εύλογη αξία τους είναι αρνητική. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα παράγωγα που είναι ενσωματωμένα στις συμβάσεις όπου το κύριο συμβόλαιο είναι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που εμπίπτει στις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9, δεν διαχωρίζονται. Αντ' αυτού, το υβριδικό χρηματοοικονομικό μέσο αξιολογείται για ταξινόμηση στο σύνολό του. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ο Οργανισμός δεν κατείχε Παράγωγα.

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν οφειλές σε άλλες τράπεζες, καταθέσεις πελατών και άλλους λογαριασμούς πελατών.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ταξινομούνται και επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL). Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση κατατάσσεται ως FVTPL εάν είναι ταξινομημένη ως διακρατούμενη για εμπορία, είναι παράγωγο ή προσδιορίζεται ως τέτοιο κατά την αρχική αναγνώριση. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στην FVTPL επιμετρούνται στην εύλογη αξία και τα καθαρά κέρδη και ζημιές συμπεριλαμβανομένων τυχόν εξόδων από τόκους, αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Οι λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Τα έξοδα από τόκους και τα κέρδη και οι ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές, αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά από τη διαγραφή αναγνωρίζεται επίσης στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Για τις υποχρεώσεις που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, τα κέρδη ή ζημιές που οφείλονται σε μεταβολές του πιστωτικού κινδύνου της εν λόγω υποχρέωσης μπορούν να παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα.

Δανειακό κεφάλαιο

Κατά την έκδοση των χρεογράφων γίνεται αξιολόγηση για να καθοριστεί κατά πόσο τα μέσα που εκδόθηκαν θα πρέπει να ταξινομηθούν ως χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ή ως σύνθετα χρηματοοικονομικά μέσα που περιλαμβάνουν τόσο στοιχεία υποχρέωσης όσο και στοιχεία κεφαλαίου, καθώς αυτά λογίζονται ξεχωριστά, ως χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις και κεφάλαιο αντίστοιχα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.9.2 Ταξινόμηση και Επιμέτρηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων (συνέχεια)

Τα χρεόγραφα που εκδίδονται και αντιπροσωπεύουν συμβόλαια τα οποία θα ή δύναται να διακανονιστούν με τους μετοχικούς τίτλους της ίδιας οντότητας και είναι μη παράγωγα συμβόλαια για τα οποία η οντότητα υποχρεούται ή μπορεί να υποχρεούται να παραδώσει μεταβλητή ποσότητα των ιδίων μετοχικών τίτλων της οντότητας ταξινομούνται ως χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Επιπλέον, μια υποχρέωση για παράδοση ενός μεταβλητού αριθμού των ιδίων συμμετοχικών τίτλων αποτελεί μια μη παράγωγη υποχρέωση η οποία ικανοποιεί τον ορισμό της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και δεν μπορεί να διαχωριστεί σε δύο στοιχεία για να αξιολογηθεί κατά πόσο το μέσο περιλαμβάνει ένα στοιχείο που ικανοποιεί τον ορισμό του κεφαλαίου. Τα χρεόγραφα που εκδίδονται και κατηγοριοποιούνται ως χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις κάτω από την κατηγορία δανειακού κεφαλαίου επιμετρείται αρχικά στην εύλογη αξία της ληφθείσας αντιπαροχής μείον το κόστος συναλλαγής που αποδίδεται άμεσα στην έκδοση του δανειακού κεφαλαίου.

Μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, για να αποσβεστεί η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας εξαγοράς και του κόστους μέχρι την ενωρίτερη ημερομηνία που δικαιούται ο Οργανισμός να εξαγοράσει το δανειακό κεφάλαιο. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ο Οργανισμός δεν είχε υπόλοιπα όσον αφορά το Δανειακό Κεφάλαιο.

5.9.3 Επαναταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία δεν επαναταξινομούνται μετά την αρχική τους αναγνώριση εκτός εάν ο Οργανισμός αλλάξει το επιχειρηματικό μοντέλο για τη διαχείριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, οπότε όλα τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επαναταξινομούνται την πρώτη ημέρα της πρώτης περιόδου αναφοράς κατόπιν αλλαγής του επιχειρηματικού μοντέλου.

5.9.4 Διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ο Οργανισμός διαγράφει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα λήψης ταμειακών ροών που προκύπτουν από το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μεταβιβάζει τα συμβατικά δικαιώματα λήψης ταμειακών ροών σε μια συναλλαγή στην οποία ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη από την κυριότητα του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζονται ή στην οποία ο Οργανισμός δεν μεταβιβάζει ούτε όμως διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από την κυριότητα και δεν διατηρεί τον έλεγχο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Διαγραφή χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Ο Οργανισμός διαγράφει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν οι συμβατικές του υποχρεώσεις εξοφλούνται, ακυρώνονται ή λήγουν. Ο Οργανισμός, επίσης, διαγράφει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν οι όροι της τροποποιούνται και οι ταμειακές ροές της τροποποιημένης υποχρέωσης είναι ουσιαστικά διαφορετικές, οπότε μια νέα χρηματοοικονομική υποχρέωση με βάση τους τροποποιημένους όρους αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία.

Κατά τη διαγραφή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας που έχει εξαλειφθεί και του καταβληθέντος τιμήματος (συμπεριλαμβανομένων τυχόν περιουσιακών στοιχείων που δεν συνίστανται σε μετρητά και τα οποία μεταβιβάστηκαν ή υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν) αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.9.4 Διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων (συνέχεια)

Διαγραφή και τροποποίηση της σύμβασης

Ο Οργανισμός μερικές φορές τροποποιεί τους όρους των δανείων που παρέχονται στους πελάτες λόγω εμπορικών επαναδιαπραγματεύσεων ή λόγω μη εξυπηρετούμενων δανείων, με στόχο τη μεγιστοποίηση της ανάκτησης. Αυτές οι αναδιαρθρώσεις περιλαμβάνουν διευρυμένες διευθετήσεις πληρωμής, μεταβολή των επιτοκίων, διακοπές πληρωμής, διαγραφές πληρωμής ή ανταλλαγή χρηματοοικονομικών μέσων.

Μια ρυθμισμένη χορήγηση μπορεί να διαγραφεί και το επαναδιαπραγματευθέν δάνειο να αναγνωριστεί ως νέο δάνειο σε εύλογη αξία όταν οι νέοι όροι διαφέρουν ουσιαστικά από τους αρχικούς όρους. Ως εκ τούτου, η ημερομηνία επαναδιαπραγμάτευσης θεωρείται ως η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης για σκοπούς υπολογισμού απομείωσης, μεταξύ άλλων και για τον προσδιορισμό του αν έχει σημειωθεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου. Εντούτοις, ο Οργανισμός αξιολογεί επίσης εάν το «νέο» αναγνωρισμένο χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο θεωρείται ότι είναι απομειωμένο κατά την αρχική αναγνώριση, ιδίως σε περιπτώσεις όπου η επαναδιαπραγμάτευση προκλήθηκε από το γεγονός ότι ο οφειλέτης δεν ήταν σε θέση να προβεί στις αρχικά συμφωνηθείσες πληρωμές. Οι διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των αρχικών όρων και της εύλογης αξίας κατά την αρχική αναγνώριση του «νέου» δανείου αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα ως κέρδος ή ζημιά κατά την διαγραφή.

Συμφηφισμός

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμφηφίζονται και το καθαρό ποσό εμφανίζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης όταν, και μόνο όταν, ο Οργανισμός έχει επί του παρόντος νομικό δικαίωμα να συμφηφίσει τα ποσά και προτίθεται είτε να προβεί σε διακανονισμό του καθαρού υπολοίπου, είτε να εισπράξει το ποσό της απαίτησης εξοφλώντας ταυτόχρονα την υποχρέωση.

5.9.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η προσέγγιση «Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές» (ECL), εφαρμόζεται σε όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος ή σε FVOCI, και στις εκτός ισολογισμού υποχρεώσεις όπως δανειακές δεσμεύσεις και χρηματοοικονομικές εγγυήσεις. Το ΔΠΧΑ 9, αντικατέστησε το προηγούμενο μοντέλο απομείωσης που ήταν βασισμένο στις «πραγματοποιηθείσες πιστωτικές ζημιές» με ένα μοντέλο απομείωσης που είναι βασισμένο στις «αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές» (ECL) όπου οι προβλέψεις αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου αντανακλώντας τις προσδοκίες αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών κατά την αρχική αναγνώριση. Ο Οργανισμός αναγνωρίζει ένα αποθεματικό ζημιών για τέτοιες ζημιές σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

Επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

Η επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) αντικατοπτρίζει ένα αμερόληπτο και σταθμισμένο με πιθανότητα ποσό που προσδιορίζεται με την αξιολόγηση μιας σειράς πιθανών αποτελεσμάτων και με την εξέταση εύλογων και υποστηρικτικών πληροφοριών για ιστορικά γεγονότα, τρέχουσες καταστάσεις και προβλέψεις για μελλοντικές οικονομικές συνθήκες που είναι διαθέσιμες χωρίς υπερβολικό κόστος ή προσπάθεια κατά την ημερομηνία αναφοράς. Ο Οργανισμός υπολογίζει τις ECL ως το γινόμενο της πιθανότητας αθέτησης (PD), έκθεσης σε αθέτηση (EAD) και απώλειας λόγω αθέτησης (LGD). Οι πιο κάτω ενότητες αναφέρουν λεπτομέρειες σχετικά με το κάθε ένα από αυτά τα στοιχεία.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) για χορηγήσεις που ταξινομούνται στο Στάδιο 1, υπολογίζονται ως το γινόμενο της 12μηνιας PD με LGD και EAD. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής (lifetime ECL), που αφορούν χορηγήσεις που ταξινομούνται στο Στάδιο 2 και στο Στάδιο 3, υπολογίζονται ως το γινόμενο της καθ' όλη τη διάρκεια ζωής PD, LGD και EAD.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.9.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί την αναγνώριση είτε 12μηνιας αναμενόμενης ζημιάς απομείωσης ή αναμενόμενης ζημιάς απομείωσης για όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Κατά την αρχική αναγνώριση, απαιτείται ζημιά απομείωσης για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) που οφείλονται σε γεγονότα αθέτησης πληρωμής που είναι πιθανά εντός των επόμενων 12 μηνών (12 μήνες ECL). Σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου, απαιτείται απομείωση για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές από γεγονότα αθέτησης πληρωμής που είναι πιθανά κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης διάρκειας ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου (lifetime ECL). Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί την ταξινόμηση των χορηγήσεων / πελατών σε τρία στάδια, ανάλογα με τις αυξήσεις του επιπέδου του πιστωτικού κινδύνου, λαμβάνοντας υπόψη ορισμένα κριτήρια:

- Στάδιο 1: Τα χρηματοοικονομικά μέσα ταξινομούνται ως Στάδιο 1 όταν ο πιστωτικός κίνδυνος δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση. Ο Οργανισμός αναγνωρίζει πρόβλεψη πιστωτικής ζημιάς ίση με 12μηνιας αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές.
- Στάδιο 2: Τα χρηματοοικονομικά μέσα ταξινομούνται ως Στάδιο 2 όταν ο πιστωτικός κίνδυνος έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση αλλά όχι στο σημείο που το περιουσιακό στοιχείο είναι απομειωμένο. Ο Οργανισμός αναγνωρίζει πρόβλεψη πιστωτικής ζημιάς ίση με αναμενόμενες ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.
- Στάδιο 3: Τα χρηματοοικονομικά μέσα ταξινομούνται ως Στάδιο 3 όταν η πιστωτική ποιότητα του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου μειώνεται στο σημείο που το περιουσιακό στοιχείο είναι απομειωμένο. Ο Οργανισμός αναγνωρίζει πρόβλεψη πιστωτικής ζημιάς ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Τα απομειωμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την αρχική αναγνώριση κατηγοριοποιούνται στο Στάδιο 3 με λογιστική αξία που αντανάκλα ήδη τις ζημιές που αναμένονται καθ' όλη τη διάρκεια του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Πιθανότητα αθέτησης (PD)

Η πιθανότητα αθέτησης αντιπροσωπεύει την πιθανότητα ένας δανειολήπτης να αθετήσει την οικονομική του υποχρέωση σε μια προκαθορισμένη χρονική περίοδο, με την προϋπόθεση ότι δεν έχει κλείσει ή δεν έχει αθετηθεί από την ημερομηνία αναφοράς. Η πρόβλεψη στο μέλλον των πιθανοτήτων αθέτησης βασίζεται σε μακροοικονομικά σενάρια διαφοροποιούνται με βάση την υπάρχουσα κατάσταση (π.χ. 0 μέρες σε καθυστέρηση, αναδιαρθρωμένα).

Έκθεση σε αθέτηση (EAD)

Η έκθεση σε αθέτηση αντιπροσωπεύει το ποσό που αναμένεται να οφείλεται εάν επέλθει ένα συμβάν αθέτησης. Η έκθεση αθέτησης προσδιορίζεται υπολογίζοντας τις αναμενόμενες τομειακές ροές που μεταβάλλονται ανάλογα με τον τύπο του προϊόντος. Αναλύοντας την συμπεριφορά των τύπων προϊόντων, υπολογίζεται η συμπεριφορική λήξη των προϊόντων αυτών. Η χρησιμοποίηση των εκτός ισολογισμού ανακυκλωμένων προϊόντων λαμβάνεται επίσης υπόψη κατά τον προσδιορισμό της κατανομής του Συντελεστή Μετατροπής Πιστώσης (ΣΜΠ).

Ζημιά λόγω αθέτησης (LGD)

Η ζημιά λόγω αθέτησης αντιπροσωπεύει εκτίμηση της ζημιάς η οποία προκύπτει σε περίπτωση αθέτησης. Υπολογίζεται ως η αναμενόμενη ζημιά σε περίπτωση αθέτησης διαιρούμενη με την έκθεση σε αθέτηση (EAD). Η ζημιά λόγω αθέτησης βασίζεται σε παράγοντες που επηρεάζουν την πιθανότητα και την αξία οποιασδήποτε μεταγενέστερης διαγραφής, λαμβάνοντας υπόψη τιμές ακινήτων, περικοπές ρευστοποίησης λόγω καταναγκαστικών πωλήσεων ή συνθηκών αγοράς, χρόνος ρευστοποίησης και άλλους παράγοντες.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)**5.9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)****5.9.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)***Μελλοντικές πληροφορίες*

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9, οι μελλοντικές πληροφορίες συμπεριλαμβανομένων των τρεχουσών συνθηκών και προβλέψεων μακροοικονομικών και άλλων παραγόντων, ενσωματώνονται σε μια σειρά αμερόληπτων μελλοντικών οικονομικών σεναρίων για σκοπούς ECL. Η εκτίμηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ενσωματώνει πάντα τον αναμενόμενο αντίκτυπο όλων των εύλογων και υποστηριζόμενων μελλοντικών πληροφοριών, λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς παράγοντες. Ο Οργανισμός ενσωματώνει τρία μελλοντικά μακροοικονομικά σενάρια στη διαδικασία υπολογισμού των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών: ένα βασικό σενάριο, ένα αισιόδοξο σενάριο και ένα απαισιόδοξο σενάριο. Αποδόθηκαν πιθανότητες στο κάθε σενάριο.

Οι μακροοικονομικές μεταβλητές και οι συντελεστές στάθμισης κάθε σεναρίου παρακολουθούνται από την Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών του Οργανισμού και βασίζονται σύμφωνα με το βασικό σενάριο του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου προσαρμοσμένο με βάση την κρίση της Διεύθυνσης.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τις πιο σημαντικές μακροοικονομικές μεταβλητές για το κάθε σενάριο και τους αντίστοιχους συντελεστές στάθμισης του σεναρίου.

		2020	2021	2022	2023	2024	Συντελεστής στάθμισης
Βασικό	Πραγματικό ΑΕΠ (% μεταβολή)	2,89	2,71	2,61	2,46	2,51	50%
	Ανεργία (%)	6,00	5,44	5,16	5,06	4,97	
Αισιόδοξο	Πραγματικό ΑΕΠ (% μεταβολή)	3,54	2,88	2,87	2,58	2,63	20%
	Ανεργία (%)	5,88	5,31	4,60	4,42	4,32	
Α απαισιόδοξο	Πραγματικό ΑΕΠ (% μεταβολή)	1,87	1,73	1,57	1,46	1,48	30%
	Ανεργία (%)	6,40	7,30	9,50	10,93	12,56	

*Σημείωση: Οι μακροοικονομικές προβλέψεις δεν περιλαμβάνουν τις επιπτώσεις από την πανδημία του Κορωνοϊού (COVID-19).

Μέχρι στιγμής, η επίδραση από την πρόσφατη πανδημία του Κορωνοϊού είναι αβέβαιη. Οι τομείς της Κυπριακής οικονομίας που αναμένεται να επηρεαστούν περισσότερο είναι ο τουρισμός, το εμπόριο και οι μεταφορές. Παρόλο που η επίδραση αναμένεται ότι θα είναι σημαντική, η βασική υπόθεση του Οργανισμού είναι ότι θα είναι προσωρινή. Για τις τελευταίες εξελίξεις της επίδρασης στον Οργανισμό της πανδημίας του Κορωνοϊού γίνεται αναφορά στη σημείωση 34.

Ο Οργανισμός παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις από την πανδημία του Κορωνοϊού και έχει αυξήσει το επίπεδο ετοιμότητας του ως προς την λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου και της ρευστότητας του καθώς και την εκπλήρωση στο μέγιστο δυνατό βαθμό, του στρατηγικού και επιχειρηματικού του σχεδίου.

Ορισμός αθέτησης

Το ΔΠΧΑ 9 δεν δίνει τον ορισμό της αθέτησης, αλλά απαιτεί ο ορισμός να είναι σύμφωνα με τον ορισμό της αθέτησης που χρησιμοποιείται για εσωτερικούς σκοπούς διαχείρισης πιστωτικού κινδύνου. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, η αθέτηση προκύπτει όταν ο δανειολήπτης είναι απίθανο να πληρώσει τις πιστωτικές του υποχρεώσεις προς τον Οργανισμό εξ' ολοκλήρου και έχει καθυστέρηση περισσότερο από 90 ημέρες για οποιαδήποτε σημαντική πιστωτική υποχρέωση στον Οργανισμό. Ο Οργανισμός ευθυγράμμιζε την ταξινόμηση του σταδίου 3 με τα κριτήρια της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT) σχετικά με την ταξινόμηση των MEX.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.9.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Απομειωμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αγοράστηκαν ή προέκυψαν (POCI)

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται ότι έχουν αγοραστεί ή προέκυψαν απομειωμένα (POCI) εάν κατά την αρχική αναγνώριση αγοράζονται ή προέρχονται από βαθιά έκπτωση που αντικατοπτρίζει στοιχεία απομείωσης. Καθώς το περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται απομειωμένο, ο Οργανισμός αναγνωρίζει μόνο τις συσσωρευμένες μεταβολές στη διάρκεια ζωής ECL από την αρχική αναγνώριση ως ζημιά απομείωσης στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων μέχρι το απομειωμένο χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διαγραφεί.

Σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, ο Οργανισμός καθορίζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς κατά πόσο ο πιστωτικός κίνδυνος έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση εξετάζοντας τη μεταβολή του κινδύνου αθέτησης κατά την εναπομένουσα διάρκεια του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Κατά τον καθορισμό εάν ο κίνδυνος αθέτησης σε ένα χρηματοοικονομικό μέσο έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, ο Οργανισμός εξετάζει εύλογες και υποστηρικτικές πληροφορίες που είναι σχετικές και διαθέσιμες χωρίς σημαντικό επιπλέον κόστος ή προσπάθεια, συμπεριλαμβανομένου ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες και αναλύσεις με βάση την ιστορική εμπειρία του Οργανισμού, την αξιολόγηση εμπειρογνομosυνης και τις μελλοντικές πληροφορίες. Η εκτίμηση της σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου είναι καθοριστικής σημασίας για τον προσδιορισμό του πότε πρέπει να προχωρήσουμε από τη μέτρηση της αποζημίωσης βάσει ECL 12 μηνών σε μια βάση που βασίζεται σε ECL καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής.

Ο Οργανισμός εκτιμά την σημαντική επιδείνωση του πιστωτικού κινδύνου από την ημερομηνία αναγνώρισης και ταξινομεί στο Στάδιο 2 της χορηγήσεις που ικανοποιούν οποιοδήποτε από τα παρακάτω κριτήρια:

- Ημέρες σε καθυστερήσεις: Χορηγήσεις με καθυστερήσεις άνω των 30 ημερών,
- Ημέρες σε καθυστερήσεις: Χορηγήσεις με καθυστερήσεις άνω των 30 ημερών εντός των τελευταίων 2 μηνών,
- Σημιαία ρύθμιση: Ένας εξυηρητούμενος λογαριασμός με ενεργή σημιαία ρύθμιση σύμφωνα με τον ορισμό της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT),
- Σημιαία ρύθμιση: Ένας εξυηρητούμενος λογαριασμός με ενεργή σημιαία ρύθμιση σύμφωνα με τον ορισμό της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT) εντός των τελευταίων 2 μηνών,

Αναγνώριση εσόδων από τόκους

Τα έσοδα από τόκους υπολογίζονται επί της μεικτής λογιστικής αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στα Στάδια 1 και 2 εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο (Effective Interest Rate- EIR). Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Σταδίου 3, ο τόκος υπολογίζεται εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο στο αποσβεσμένο κόστος (δηλ. Μεικτή λογιστική αξία μείον ζημιάς απομείωσης). Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αγοράστηκαν ή προέκυψαν απομειωμένα, ο τόκος αναγνωρίζεται εφαρμόζοντας το αναπροσαρμοσμένο πραγματικό πιστωτικό επιτόκιο (CAEIR) (βασισμένο σε αρχικές προσδοκίες για επιπλέον πιστωτικές ζημιές), στο αποσβεσμένο κόστος του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Διαγραφές

Ο Οργανισμός μειώνει, εν μέρει ή πλήρως, τη λογιστική αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όταν δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών, για σκοπούς της κατάστασης των ταμειακών ροών, αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και τράπεζα και άλλες ισοδύναμες αξίες που είναι άμεσα ρευστοποιήσιμες.

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης στο αποβεσμένο κόστος.

5.11 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Οργανισμός έχει μια παρούσα νομική ή τεκμηριωμένη υποχρέωση που προκύπτει από προηγούμενα γεγονότα, είναι πιθανό να υπάρξει ροή περιουσιακών στοιχείων για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης και το ποσό της υποχρέωσης μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις υπολογίζονται με βάση τις μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλημένες στην παρούσα αξία χρησιμοποιώντας ένα προεξοφλητικό προ-φόρου επιτόκιο το οποίο αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους συναφείς με την υποχρέωση. Όταν ο Οργανισμός ανασμένει η πρόβλεψη να αποπληρωθεί, για παράδειγμα με βάση ένα ασφαλιστικό συμβόλαιο, η αποπληρωμή αναγνωρίζεται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο μόνο όταν η αποπληρωμή είναι σχεδόν βεβαία.

5.12 Κεφάλαιο

Το κεφάλαιο που δόθηκε από την Κυβέρνηση με την ίδρυση του Οργανισμού ταξινομείται ως κεφάλαιο και περιλαμβάνεται στα ίδια κεφάλαια.

5.13 Προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου που απορρέει από ανεπληρωμένες υποχρεώσεις και εγγυήσεις

Ο Οργανισμός αναλαμβάνει διάφορες ενδεχόμενες και ανεπληρωμένες υποχρεώσεις. Αυτές περιλαμβάνουν αποδοχές και εγγυήσεις εξ' αποδοχών, εγγυητικές, όρια δανείων και απαιτήσεων που έχουν εγκριθεί αλλά δεν έχουν ακόμη χρησιμοποιηθεί, και άλλες ανεπληρωμένες υποχρεώσεις. Παρόλο που αυτές οι υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης, εκθέτουν τον Οργανισμό σε πιστωτικό κίνδυνο. Για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου υπολογίζεται πρόβλεψη και αναγνωρίζεται στις λοιπές υποχρεώσεις στην κατάσταση οικονομικής θέσης με αντίστοιχη χρέωση στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων στις «Προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου».

5.14 Συγκριτικά ποσά

Όπου χρειάζεται, τα συγκριτικά ποσά αναπροσαρμόζονται για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση του τρέχοντος έτους.

Οι συγκριτικές πληροφορίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως ακολούθως:

Στο λογαριασμό των Προπληρωμών που παρουσιάζονται στα 'Λοιπά περιουσιακά στοιχεία' στις 31 Δεκεμβρίου 2018 περιλαμβάνονταν λογισμικά συστήματα υπό ανάπτυξη ύψους €811 χιλ., τα οποία αναταξινομήθηκαν στα Άυλα περιουσιακά στοιχεία. Η επίδραση της αναταξινόμησης στις οικονομικές καταστάσεις συνοψίζεται στον πίνακα πιο κάτω.

Στο λογαριασμό των Επίπλων, σκευών και εξοπλισμού που παρουσιάζεται στα 'Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός' στις 31 Δεκεμβρίου 2018 περιλαμβάνονταν λογισμικά συστήματα με καθαρή λογιστική αξία €49 χιλ. (Κόστος: €373 χιλ. και Συσσωρευμένες αποσβέσεις: €324 χιλ.), τα οποία αναταξινομήθηκαν στα Άυλα περιουσιακά στοιχεία. Η επίδραση της αναταξινόμησης στις οικονομικές καταστάσεις συνοψίζεται στον πίνακα πιο κάτω.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)**5.14 Συγκριτικά ποσά (συνέχεια)**

Οι επιδράσεις των αναπροσαρμογών στις οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται στον πίνακα πιο κάτω:

		31 Δεκεμβρίου 2018 όπως δηλώθηκε προηγούμενος €'000	Αναπροσαρμογή €'000	31 Δεκεμβρίου 2018 όπως επανοδιατυπώθηκε €'000
	Σημ.			
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	19	8.283	(49)	8.234
Άλλα περιουσιακά στοιχεία	20	-	860	860
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	22	6.593	(811)	5.782

Οι αλλαγές δεν είχαν αντίκτυπο στα αποτελέσματα του έτους ή στα ίδια κεφάλαια του Οργανισμού.

5.15 Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις αναπροσαρμόζονται για γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά την περίοδο αναφοράς και μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών απολογισμών από το Διοικητικό Συμβούλιο, όταν τα γεγονότα αυτά προσφέρουν πρόσθετες πληροφορίες για την εκτίμηση ποσών σχετικών με υφιστάμενες καταστάσεις κατά την ημερομηνία αναφοράς.

5.16 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις για εκκρεμούσες δικαστικές υποθέσεις

Ο Οργανισμός εμπλέκεται σε δικαστικές διεκδικήσεις και αποζημιώσεις κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της. Η Διοίκηση του Οργανισμού, στηριζόμενη σε προηγούμενα δεδομένα καθώς και ότι οι συγκεκριμένες υποθέσεις δεν έχουν εκδικασθεί θεωρεί ότι η έκβασή τους δεν θα έχει αξιοσημείωτο αντίκτυπο στην οικονομική κατάσταση και λειτουργία του. Παρόλα αυτά, ο καθορισμός των ενδεχόμενων υποχρεώσεων που σχετίζονται με τις δικαστικές διεκδικήσεις και τις απαιτήσεις είναι μια πολύπλοκη διαδικασία που περιλαμβάνει κρίσεις σχετικά με τις πιθανές συνέπειες και τις διερμηνείες σχετικά με τους νόμους και τους κανονισμούς. Μεταβολές στις κρίσεις ή στις διερμηνείες είναι πιθανό να οδηγήσουν σε μια αύξηση ή μια μείωση των ενδεχόμενων υποχρεώσεων του Οργανισμού στο μέλλον. Τα σύνολα των ενδεχόμενων υποχρεώσεων του Οργανισμού αναλύονται στη σημείωση 27.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν καταχωρούνται στις Οικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις Οικονομικές Καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή Χρηματοοικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

5.17 Προσδιορισμός εύλογων αξιών

Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι η τιμή που θα λάμβανε κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2019 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από τη Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα ή είναι αυτά περιορισμένα από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και την γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική επιμέτρησης:

Επίπεδο 1: Διαπραγματεύσιμες (μη προσαρμοσμένες) τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.17 Προσδιορισμός εύλογων αξιών (συνέχεια)

Επίπεδο 2: Λοιπές τεχνικές για τις οποίες όλες οι εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία είναι παρατηρήσιμες, είτε άμεσα είτε έμμεσα,

Επίπεδο 3: Τεχνικές που χρησιμοποιούν δεδομένα που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

6. Έσοδα από τόκους

	2019 €'000	2018 €'000
Τόκοι από:		
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	14.007	14.686
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	317	872
Δάνειο στην Κυπριακή Δημοκρατία	1.015	-
Χρεόγραφα	4.850	4.421
	<u>20.189</u>	<u>19.979</u>

Οι τόκοι από δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες περιλαμβάνουν τόκους στο ανακτήσιμο ποσό των απομειωμένων δανείων και απατήσεων ύψους €2.564 χιλ. (2018: €5.807 χιλ.).

7. Έξοδα από τόκους

	2019 €'000	2018 €'000
Τόκοι που χρεώθηκαν σε:		
Καταθέσεις πελατών	4.585	9.058
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	485	774
Οφειλές σε άλλες τράπεζες	100	42
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	8	-
	<u>5.178</u>	<u>9.874</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

8. Αλλαγές στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων

	2019 €'000	2018 €'000
Αύξηση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων (Σημ.19)	-	316
	<u>-</u>	<u>316</u>

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, ο Οργανισμός προέβη σε επανεκτίμηση των Κεντρικών του κτιρίων με βάση την εκτίμηση από ανεξάρτητους εκτιμητές και η λογιστική του αξία αποσπμήθηκε στο ανακτήσιμο ποσό. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, ο Οργανισμός δεν θεωρεί ότι η αξία του κτιρίου έχει μεταβληθεί σημαντικά και για το σκοπό αυτό δεν έχει προχωρήσει σε επανεκτίμηση της αξίας των ακινήτων και εγκαταστάσεων.

9. Αναστροφή απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου

	2019 €'000	2018 €'000
Αναστροφή/(αύξηση) Πιστωτικών Ζημιών στην αξία των καταθέσεων σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα (Σημ.16)	855	(770)
Αναστροφή/(αύξηση) Πιστωτικών Ζημιών για επενδύσεις σε χρεόγραφα (Σημ.18)	23	(98)
(Αύξηση)/αναστροφή προβλέψεων για απομείωση δανείων (Σημ.17)	(273)	7.323
	<u>605</u>	<u>6.455</u>

10. Άλλα έσοδα

	2019 €'000	2018 €'000
Ασφαλιστικές και άλλες τραπεζικές υπηρεσίες	405	485
Αμοιβή για υπηρεσίες Κυβερνητικών στεγαστικών σχεδίων	592	559
Αμοιβή για υπηρεσίες δανείων Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	2.040	2.065
Κέρδος από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	1	-
Λοιπά έσοδα	183	166
	<u>3.221</u>	<u>3.275</u>

11. Κόστος προσωπικού

	2019 €'000	2018 €'000
Μισθοί	2.737	2.754
Επιδόματα παροστάσεως	26	19
Κοινωνικές ασφαλίσεις	269	255
Εισφορές σε άλλα ταμεία	142	99
Πρόνοια για συντάξεις υπαλλήλων	472	461
Ιατροφαρμακευτική περίθαλψη	240	287
Ταμείο ευημερίας	55	55
Ασφάλεια προσωπικού	35	35
	<u>3.976</u>	<u>3.965</u>

Μέσος όρος αριθμού υπαλλήλων (συμπεριλαμβανομένων και των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου υπό την εκτελεστική τους ιδιότητα)

2019	2018
<u>70</u>	<u>73</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

12. Ωφελήματα υπαλλήλων

Πέραν από το σχέδιο καθορισμένων συνεισφορών, δυνάμει πρόνοιας της συλλογικής σύμβασης εργασίας εργοδότη και εργοδοτούμενων, ο Οργανισμός λειτουργεί και σχέδιο αφιηρέτησης καθορισμένων ωφελημάτων (Κατοχυρωμένο Ταμείο Συντάξεων και Φιλοδωρημάτων).

Το ποσό που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων αναλύεται ως ακολούθως:

	2019 €'000	2018 €'000
Τρέχουσες δαπάνες υπηρεσίας	166	176
Τόκος στην υποχρέωση	306	285
Αναγνώριση αναλογιστικών ζημιών Πρόνοιας Συντάξεων Υπαλλήλων	4.743	320
	5.215	781

Η πλέον πρόσφατη ανεξάρτητη αναλογιστική μελέτη έγινε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, με βάση τις πιο κάτω παραδοχές:

	2019	2018
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	1,00%	1,90%
Ρυθμός Ανάπτυξης Πληθωρισμού	1,70%	2,00%
Ολική Αύξηση Μισθών	3,10%	3,25%
	(συμπεριλαμβανομένης της κλίμακας για προαγωγές και προσαυξήσεις)	(συμπεριλαμβανομένης της κλίμακας για προαγωγές και προσαυξήσεις)
Ποσοστό Αύξησης Συντάξεων	1,35%	1,50%
Αύξηση Βασικών Ασφαλιστέων Αποδοχών	2,20%	3,00%
Πίνακας Θνησιμότητας	80% του EVK2000	90% του EVK2000

Κίνηση προβλέψεων για υποχρεώσεις σχεδίου αφιηρέτησης όπως περιλαμβάνεται στις λοιπές υποχρεώσεις:

	2019 €'000	2018 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	16.373	16.059
Δαπάνη τόκου	306	285
Κόστος υπηρεσίας	166	176
Εισφορές Μελών	91	94
Πληρωμές σε μέλη που αποχώρησαν	(626)	(561)
Αναλογιστική ζημιά	4.743	320
Στις 31 Δεκεμβρίου	21.053	16.373

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

12. Ωφελήματα υπαλλήλων (συνέχεια)Ανάλυση ευαισθησίας

Η αλλαγή των πιο κάτω παραγόντων θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση/(μείωση) στις προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης και την επίδραση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημιές), όπως παρουσιάζεται πιο κάτω. Οι υπολογισμοί αυτοί προϋποθέτουν ότι όλοι οι άλλοι παράγοντες παραμένουν σταθεροί.

	Αύξηση/(μείωση) στις προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης		Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημιές)	
	2019 €'000	2018 €'000	2019 €'000	2018 €'000
Αύξηση προεξοφλητικού επιτοκίου κατά 50 μονάδες βάσης	(1.777)	(1.255)	1.777	1.255
Μείωση προεξοφλητικού επιτοκίου κατά 50 μονάδες βάσης	2.030	1.423	(2.030)	(1.423)
Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης της αύξησης απολαβών	2.787	2.282	(2.787)	(2.282)
Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης της αύξησης απολαβών	(2.798)	(2.335)	2.798	2.335

Η εύλογη αξία των προβλέψεων για σχέδια αφυπηρέτησης κατηγοριοποιείται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της εύλογης αξίας.

13. Αποσβέσεις και χρεολύσεις

	2019 €'000	2018 €'000
Ακινήτων και εξοπλισμού για ίδια χρήση (Σημ.19)	260	236
Ψυλών περιουσιακών στοιχείων (Σημ.20)	31	15
Δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων (Σημ.21)	110	-
	401	251

Με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 την 1 Ιανουαρίου 2019, Ο Οργανισμός, κατά το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019, αναγνώρισε στις Αποσβέσεις ποσό ύψους €110 χιλ. που σχετίζονται με τις αποσβέσεις για δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου (Σημ.21).

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

14. Λειτουργικά έξοδα

	2019 €'000	2018 €'000
Έξοδα μηχανογράφησης	528	447
Ενοίκια	26	118
Ελεγκτικά και Εποπτικά Δικαιώματα	629	309
Φωτισμός, θέρμανση, ύδρευση	88	69
Γραφική ύλη και εκτυπωτικά	83	118
Καθαριότητα γραφείων	59	54
Ταχυδρομικά τέλη	61	65
Τηλεφωνικά	10	9
Συντήρηση εξοπλισμού	73	75
Ασφάλιστρα	40	60
Αμοιβή Διοικητικού Συμβουλίου	17	6
Έξοδα Διοικητικού Συμβουλίου	8	1
Έξοδα κινήσεως	4	6
Δικηγορικά έξοδα	57	32
Διαφημίσεις, δημοσιεύσεις	141	309
Έξοδα πρόσληψης προσωπικού	42	6
Αμοιβή ανεξάρτητων ελεγκτών για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων λογαριασμών	38	38
Αμοιβή ανεξάρτητων ελεγκτών για λοιπές μη ελεγκτικές υπηρεσίες	1	-
Σχέδιο προστασίας καταθετών	43	19
Έξοδα για συμβουλευτικές υπηρεσίες	95	258
Αγορά Υπηρεσιών Ανθρώπινου Δυναμικού	611	364
Κόστος εκτιμήσεων	230	-
Έξοδα συστημάτων πληρωμών	102	-
Έξοδα χρεωστικής/πιστωτικής κάρτας	75	-
Διάφορα έξοδα	309	295
	3.370	2.658

15. Φορολογία

	2019 €'000	2018 €'000
Εταιρικός φόρος - τρέχοντος έτους	241	-
Ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος	1.405	1.363
Αναβαλλόμενη φορολογία - χρέωση (Σημ.26)	1.436	-
Χρέωση έτους	3.082	1.363

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

15. Φορολογία (συνέχεια)

Ο φόρος επί των κερδών του Οργανισμού, πριν τη φορολογία, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τα εφαρμοσίμα ποσοστά φορολογίας, ως εξής:

	2019	2018
	€'000	€'000
Κέρδος πριν τη φορολογία	10.894	13.277
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμοσίμα ποσοστά φορολογίας	1.362	1.660
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	146	99
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	(542)	(275)
Φορολογική επίδραση ζημιών προηγούμενων ετών	(725)	(1.484)
Ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος	1.405	1.363
Αναβαλλόμενη φορολογία	1.436	-
Χρέωση φορολογίας	3.082	1.363

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου είναι 12,5%.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

16. Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα

Οι καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα αφορούν καταθέσεις ρευστών διαθέσιμων και παρουσιάζονται όπως πιο κάτω:

	2019	2018
	€'000	€'000
Καταθέσεις σε κυπριακές τράπεζες	117.292	134.798
Καταθέσεις σε τράπεζες εξωτερικού	9.974	9.994
Επιταγές υπό εκκαθάριση	151	235
	127.417	145.027
Δεδουλευμένοι τόκοι	66	136
	127.483	145.163
Συσσωρευμένες αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL's)	(119)	(974)
	127.364	144.189

Ανάλυση αποπληρωμής:

	2019	2018
	€'000	€'000
Εντός ενός μηνός	107.448	88.337
Μεταξύ ενός και τριών μηνών	10.807	18.001
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	9.109	37.851
	127.364	144.189

Κίνηση Συσσωρευμένων Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών:

	2019	2018
	€'000	€'000
Την 1 Ιανουαρίου*	974	204
Κίνηση έτους	(855)	770
Στις 31 Δεκεμβρίου	119	974

*Το υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018 έχει αναπροσαρτηθεί σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9.

Οι καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα ταξινομούνται στο Στάδιο 1.

Η έκθεση του Οργανισμού σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με τις πιο πάνω καταθέσεις σε τραπεζικά ιδρύματα γνωστοποιείται στη σημείωση 33.1 των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

17. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες

	2019 €'000	2018 €'000
Δάνεια τακτής προθεσμίας	605.523	606.583
Σπουδαστικά δάνεια	994	353
Έναντι κατάθεσης	13	17
Προσωπικά Δάνεια Υπαλλήλων	88	103
Φοιτητικά Προσωπικού	264	357
Χρεωστικοί τρεχούμενοι	406	379
Στεγαστικά Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	14.289	17.068
Επαγγελματικά με εγγύηση Φορέα Ισότιμης Κατανομής	4.945	5.038
Ειδικού σχεδίου Κ.Ο.Α.Γ.	1.219	1.349
Αγροτικών περιοχών	203	217
Πολυτέχνων	777	822
Εξασφαλισμένο προς διαγραφή	12	-
Δάνειο προς την Κυπριακή Δημοκρατία	<u>251.015</u>	<u>-</u>
	879.748	632.286
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	<u>(107.089)</u>	<u>(101.754)</u>
	772.659	530.532

Την 1 Αυγούστου 2019 παραχωρήθηκε δάνειο στην Κυπριακή Δημοκρατία ύψους €250 εκ. διάρκειας 7 ετών, με σταθερό επιτόκιο 0,975%.

Στο πίνακα πιο κάτω παρουσιάζονται τα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες ανά στάδιο και η κίνηση τους κατά τη διάρκεια του έτους:

	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	Σύνολο €'000
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2018	274.769	72.282	303.817	650.868
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(7.865)	7.865	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(10.023)	-	10.023	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	16.041	(16.041)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(7.881)	7.881	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	3.556	-	(3.556)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	19.120	(19.120)	-
Καθαρή κίνηση κατά τη διάρκεια του έτους	<u>(9.177)</u>	<u>(6.859)</u>	<u>(2.546)</u>	<u>(18.582)</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου 2018	267.301	68.486	296.499	632.286
Την 1 Ιανουαρίου 2019	267.301	68.486	296.499	632.286
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(8.106)	8.106	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(6.026)	-	6.026	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	11.560	(11.560)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(8.144)	8.144	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	3.710	-	(3.710)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	13.964	(13.964)	-
Καθαρή κίνηση κατά τη διάρκεια του έτους	<u>254.497</u>	<u>(6.572)</u>	<u>(463)</u>	<u>247.462</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019	522.936	64.280	292.532	879.748

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

17. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

Στο πίνακα πιο κάτω παρουσιάζονται οι συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης στην αξία των χορηγήσεων με βάση το ΔΠΧΑ 9:

	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	Σύνολο €'000
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2018*	405	1.800	100.900	103.105
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(15)	15	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(15)	-	15	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	596	(596)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(409)	409	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	535	-	(535)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	2.118	(2.118)	-
Συμβατικός τόκος απομειωμένων χορηγήσεων	-	-	-	3.865
Επιβάρυνση/(αναστροφή) για το έτος**	(984)	(1.515)	(4.824)	(7.323)
Τόκος επιβαρύνσεων	2	1	2.104	2.107
Στις 31 Δεκεμβρίου 2018	524	1.414	99.816	101.754
Την 1 Ιανουαρίου 2019	524	1.414	99.816	101.754
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(25)	25	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(14)	-	14	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	190	(190)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(268)	268	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	368	-	(368)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	1.345	(1.345)	-
Συμβατικός τόκος απομειωμένων χορηγήσεων	(14)	(79)	2.273	2.180
Επιβάρυνση/(αναστροφή) για το έτος**	265	(1.277)	1.389	377
Διαγραφές**	-	-	(104)	(104)
Τόκος επιβαρύνσεων	1	1	2.880	2.882
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019	1.295	971	104.823	107.089

*Το υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018 έχει αναπροσαρμόσει σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9.

**Περιλαμβάνονται στην (Αύξηση)/αναστροφή προβλέψεων για απομείωση δανείων (Σημ.9).

Η πιο πάνω ανάλυση έγινε σύμφωνα με τη συμβατική λήξη των δανείων.

Οι μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2019, ήταν €292.442 χιλ. (2018: €296.399 χιλ.) και αντιστοιχούσαν στο 33,24% επί του συνόλου του χαρτοφυλακίου των δανείων (2018: 46,88%). Το ποσοστό κάλυψης τους με πρόνοιες για επισφαλείς απαιτήσεις ήταν 35,84% (2018: 33,67%).

Η έκθεση του Οργανισμού σε πιστωτικό κίνδυνο, αναφορικά με δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες, γνωστοποιείται στη σημείωση 33.1 των οικονομικών καταστάσεων.

Ανάλυση των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και στις 31 Δεκεμβρίου 2018 παρουσιάζεται στο Παράρτημα 1 και 2 σύμφωνα με τον ορισμό της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT).

Μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις (ΜΕΧ) σύμφωνα με τα τεχνικά πρότυπα της EAT

Η EAT, δημοσίευσε το 2014 τα Πρότυπα Αναφοράς για τις ρυθμισμένες και τις μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις, τα οποία υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕ) μέσω του Εκτελεστικού Κανονισμού (ΕΕ) 2015/1278. Ο όρος χορηγήσεις περιλαμβάνει όλα τα εντός και εκτός στοιχεία του ισολογισμού, εκτός από αυτά που κατέχονται για εμπορία και κατηγοριοποιούνται ως τέτοια.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

17. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

Σύμφωνα με τον πιο πάνω Κανονισμό, μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις θεωρούνται αυτές οι οποίες ικανοποιούν ένα από τους πιο κάτω όρους:

- (α) Σημαντικές χορηγήσεις οι οποίες παρουσιάζουν καθυστερήσεις πάνω από 90 μέρες.
- (β) Έχει αξιολογηθεί ότι ο οφειλέτης αδυνατεί να αποπληρώσει τις πιστωτικές του υποχρεώσεις χωρίς την εκποίηση της εξασφάλισής του, ανεξάρτητα από την ύπαρξη τυχόν ληξιπρόθεσμων οφειλών ή τον αριθμό των ημερών σε καθυστέρηση.
- (γ) Χορηγήσεις που θεωρούνται ως σε σβέτηση σύμφωνα με το Άρθρο 178 του Κανονισμού (ΕΕ) Αρ. 575/2013.
- (δ) Έχουν ληφθεί νομικά μέτρα εναντίον του οφειλέτη από την Τράπεζα ή ο οφειλέτης έχει χρεοκοπήσει.
- (ε) Έχει αναγνωριστεί ζημιά απομείωσης για τη χορήγηση με βάση τα λογιστικά πρότυπα σε ισχύ.
- (στ) Εξυπηρετούμενα, ρυθμιζόμενα δάνεια που βρίσκονται σε δοκιμαστική περίοδο (τα ρυθμιζόμενα δάνεια βρίσκονται σε δοκιμαστική περίοδο δυο χρόνων από την ημέρα που ταξινομούνται ως εξυπηρετούμενα) τα οποία ήταν ταξινομημένα ως μη εξυπηρετούμενα κατά την ρύθμισή τους ή ταξινομήθηκαν ως μη εξυπηρετούμενα μετά τη ρύθμιση και τα οποία ξαναρυθμίζονται.
- (ζ) Εξυπηρετούμενα, ρυθμιζόμενα δάνεια που βρίσκονται σε δοκιμαστική περίοδο τα οποία ήταν ταξινομημένα ως μη εξυπηρετούμενα κατά την ρύθμισή τους ή ταξινομήθηκαν ως μη εξυπηρετούμενα λόγω της ρύθμισής τους ή ταξινομήθηκαν ως μη εξυπηρετούμενα μετά τη ρύθμιση και τα οποία παρουσιάζουν οφειλές σε καθυστέρηση πάνω από 30 μέρες.
- (η) Περαιτέρω, όλες οι χορηγήσεις ενός πελάτη θα ταξινομηθούν ως μη εξυπηρετούμενες εάν ο οφειλέτης κατηγοριοποιείται ως Ιδιώτης με βάση τον Κανονισμό (ΕΕ) αρ. 575/2013, και οι σημαντικές χρηματοδοτούμενες χορηγήσεις του οι οποίες παρουσιάζουν καθυστερήσεις πέραν των 90 ημερών υπερβαίνουν το 20% της μικτής λογιστικής αξίας όλων των χρηματοδοτούμενων χορηγήσεων του, τότε όλες οι χορηγήσεις του εν λόγω οφειλέτη (συμπεριλαμβανομένων και των μη χρηματοδοτούμενων χορηγήσεων) θα ταξινομηθούν ως μη εξυπηρετούμενες και σε αντίθετη περίπτωση, μόνο τα προβληματικά δάνεια κατηγοριοποιούνται ως μη εξυπηρετούμενα.

Τα πιο κάτω όρια σημαντικότητας εφαρμόζονται μόνο για χορηγήσεις με καθυστερήσεις πέραν των 90 ημερών με βάση τον Κανονισμό (ΕΕ) αρ. 575/2013:

- Για δάνεια: σε περίπτωση που το συνολικό ποσό σε καθυστέρηση υπερβαίνει το ποσό των €500 η χορήγηση θα θεωρείται ως σημαντική.
- Για παρατραβήγματα/υπερβάσεις: σε περίπτωση υπέρβασης ορίου πάνω από €500 ή υπέρβασης μεγαλύτερης του 10% του εγκεκριμένου ορίου η χορήγηση θα θεωρείται ως σημαντική.

Εάν βάσει των πιο πάνω κριτηρίων μια χορήγηση δεν θεωρείται σημαντική, δύναται να ταξινομηθεί ως εξυπηρετούμενη έστω και αν παρουσιάζει καθυστερήσεις πέραν των 90 ημερών.

Οι μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις μπορεί να παύσουν να θεωρούνται ως μη εξυπηρετούμενες όταν όλοι οι πιο κάτω όροι ικανοποιούνται:

- (α) Η κατάσταση του οφειλέτη έχει βελτιωθεί στο βαθμό που είναι πιθανή η πλήρη εξόφληση, σύμφωνα με τους αρχικούς ή τροποποιημένους όρους.
- (β) ο οφειλέτης δεν έχει κανένα ποσό ληξιπρόθεσμο πέραν από 90 ημέρες.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

17. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

Χορηγήσεις που ρυθμίστηκαν και κατά τη ρύθμιση ήταν μη εξυπηρετούμενες ή ταξινομήθηκαν μετά τη ρύθμιση ως μη εξυπηρετούμενες ή που είναι μη εξυπηρετούμενες λόγω ρύθμισης μπορεί να παύσουν να θεωρούνται ως μη εξυπηρετούμενες όταν όλοι οι πιο κάτω όροι ικανοποιούνται:

(α) Η ρύθμιση δεν οδηγεί στην αναγνώριση απομείωσης ή στην κατάταξη της χορήγησης ως σε αθέτηση με βάση το Άρθρο 178 του Κανονισμού (ΕΕ) Αρ. 575/2013.

(β) Έχει περάσει τουλάχιστον ένας χρόνος από την ημερομηνία της ρύθμισης.

(γ) Η κατάσταση του οφειλέτη έχει βελτιωθεί στο βαθμό που είναι πιθανή η πλήρη εξόφληση, σύμφωνα με τους αρχικούς ή τροποποιημένους όρους.

(δ) ο οφειλέτης δεν έχει κανένα ποσό ληξιπρόθεσμο πέραν από 90 ημέρες.

18. Επενδύσεις σε χρεόγραφα

Στοιχεία που ταξινομούνται στο αποσβεσμένο κόστος

	2019 €'000	2018 €'000
Εισηγμένοι τίτλοι	150.538	150.865
Συσσωρευμένες αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL's)	(442)	(465)
	150.096	150.400

Ανάλυση των επενδύσεων σε χρεόγραφα:

	2019 €'000	2018 €'000
Κυβερνητικά χρεόγραφα αναπτύξεως	147.058	147.058
Αγορά χρεογράφων υπέρ το όριο	1.121	1.448
	148.179	148.506
Δεδουλευμένοι τόκοι	2.359	2.359
	150.538	150.865
Συσσωρευμένες αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL's)	(442)	(465)
	150.096	150.400

Κίνηση Συσσωρευμένων Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών:

	2019 €'000	2018 €'000
Την 1 Ιανουαρίου*	465	367
Κίνηση έτους	(23)	98
Στις 31 Δεκεμβρίου	442	465

*Το υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018 έχει αναπροσαρμοστεί σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9.

Οι επενδύσεις σε χρεόγραφα ταξινομούνται στο Στάδιο 1.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

18. Επενδύσεις σε χρεόγραφα (συνέχεια)

Η κίνηση του έτους στα χρεόγραφα και στα γραμμάτια δημοσίου κρατούμενα μέχρι τη λήξη τους, παρουσιάζεται πιο κάτω:

	2019 €'000	2018 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	150.400	127.032
Αγορές	-	25.506
Αποπληρωμές	-	(1.338)
Απόσβεση διαφοράς υπέρ το άρτιο	(327)	(335)
12μηνες αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες	23	(465)
Στις 31 Δεκεμβρίου	150.096	150.400

Οι αγορές και πωλήσεις των επενδύσεων που ταξινομούνται σε αποσβεσμένο κόστος αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή, που είναι η ημερομηνία κατά την οποία ο Οργανισμός δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο.

Η έκθεση του Οργανισμού σε πιστωτικό κίνδυνο, αναφορικά με τις επενδύσεις σε χρεόγραφα, γνωστοποιείται στη σημείωση 33.1 των οικονομικών καταστάσεων.

19. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

	Γη και κτίρια €'000	Οχήματα €'000	Έπιπλα, σκεύη και εξοπλισμός €'000	Σύνολο €'000
Κόστος				
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2018	7.725	57	1.281	9.063
Προσθήκες	-	-	130	130
Διαγραφές/Πωλήσεις	-	-	(5)	(5)
Αναπροσαρμογή για επανεκτίμηση	(291)	-	-	(291)
Επανεκτίμηση ακινήτων	316	-	-	316
Την 31 Δεκεμβρίου 2018/1 Ιανουαρίου 2019	7.750	57	1.406	9.213
Προσθήκες	-	-	501	501
Διαγραφές/Πωλήσεις	-	-	(89)	(89)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	7.750	57	1.818	9.625
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2018	146	57	836	1.039
Επιβάρυνση για το έτος	145	-	91	236
Διαγραφές/Πωλήσεις	-	-	(5)	(5)
Αναπροσαρμογή για επανεκτίμηση	(291)	-	-	(291)
Την 31 Δεκεμβρίου 2018/1 Ιανουαρίου 2019	-	57	922	979
Επιβάρυνση για το έτος	146	-	114	260
Διαγραφές/Πωλήσεις	-	-	(89)	(89)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	146	57	947	1.150
Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	7.604	-	871	8.475
Στις 31 Δεκεμβρίου 2018	7.750	-	484	8.234

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

19. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

Η γη και τα κτήρια επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2018, λαμβάνοντας υπόψη εκτιμήσεις από ανεξάρτητους εκτιμητές που έγιναν με βάση την αγοραία αξία για την υφιστάμενη χρήση τους. Η τεχνική αξιολόγηση που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας είναι η συγκριτική μέθοδος εκτίμησης, σε συνδυασμό με έρευνα αγοράς στην άμεση περιοχή και ανάλυση των δεδομένων.

Η εύλογη αξία της γης και κτιρίων κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 3 της ιεραρχίας της εύλογης αξίας με βάση τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στην τεχνική αξιολόγηση (ΔΧΠΑ 13 - Επιμέτρηση Δίκαιης Αξίας).

Σημαντικά μη-παρατηρήσιμα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στον υπολογισμό της εύλογης αξίας του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι ότι βρίσκεται στην περιοχή Στροβόλου, εντός δύο πολεοδομικών ζωνών, εμπορικής και οικιστικής. Το συνολικό εμβαδόν του κτιρίου είναι 3.266 τ.μ. με εκτιμημένη εύλογη αξία στις €3.500-€3.800 ανά τ.μ.

Η αναπροσαρμογή από την επανεκτίμηση για το έτος 2018 καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων αφού αφορούσε αναστροφή απομειώσεων προηγούμενων ετών. Για το έτος 2019, ο Οργανισμός δεν προέβη σε ανεξάρτητη εκτίμηση της γης και του κτιρίου γιατί η καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019 προσεγγίζει την εύλογη αξία.

Στην κατάσταση των ταμειακών ροών οι εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού περιλαμβάνουν:

	2019	2018
	€'000	€'000
Καθαρή λογιστική αξία		
Κέρδος από πώληση επίπλων, σκευών και εξοπλισμού	<u>1</u>	-
Εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	<u>1</u>	-

Αν η γη και τα κτήρια παρουσιάζονταν με βάση το ιστορικό κόστος, τα ποσά θα ήταν ως εξής:

	2019	2018
	€'000	€'000
Κόστος	9.952	9.952
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(1.043)	(836)
Καθαρή λογιστική αξία	<u>8.909</u>	<u>9.116</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

20. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικά συστήματα €'000	Λογισμικά συστήματα υπό ανάπτυξη €'000	Σύνολο €'000
Κόστος			
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2018	320	-	320
Προσθήκες	53	811	864
Την 31 Δεκεμβρίου 2018/1 Ιανουαρίου 2019	373	811	1.184
Προσθήκες	25	1.154	1.179
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	398	1.965	2.363
Χρεολύσεις			
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2018	309	-	309
Επιβάρυνση για το έτος	15	-	15
Την 31 Δεκεμβρίου 2018/1 Ιανουαρίου 2019	324	-	324
Επιβάρυνση για το έτος	31	-	31
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	355	-	355
Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	43	1.965	2.008
Στις 31 Δεκεμβρίου 2018	49	811	860

Τα λογισμικά συστήματα υπό ανάπτυξη επιμετρούνται στο συνολικό κόστος που δαπανήθηκε μέχρι την ημερομηνία αναφοράς για την ανάπτυξη του νέου μηχανογραφικού συστήματος, στα οποία δε λογίζεται χρεώλυση.

21. Μισθώσεις

Ο Οργανισμός κατέχει συμβάσεις μίσθωσης κυρίως για τα υποκαταστήματα του. Πριν την υιοθέτηση του ΔΓΧΑ 16 την 1 Ιανουαρίου 2019, αυτές οι συμβάσεις ταξινομήθηκαν ως λειτουργικές μισθώσεις με βάση το ΔΛΠ 17. Οι βασικοί όροι των συμβάσεων, η μη ακυρώσιμη περίοδος, η παράταση της μίσθωσης, η περίοδος προειδοποίησης τερματισμού καθορίζονται ξεχωριστά ανά σύμβαση. Ανάλογα με τους συμφωνηθέντες όρους, το ενοίκιο προσαρμόζεται στο τέλος κάθε περιόδου ανανέωσης ανάλογα με τις τρέχουσες μισθώσεις της περιοχής και λαμβάνοντας υπόψη τη σχετική νομοθεσία.

Η λογιστική αξία του δικαιώματος χρήσης περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μίσθωσης, καθώς και η κίνηση του έτους παρουσιάζονται πιο κάτω:

	Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων €'000	Υποχρεώσεις μισθώσεων €'000
1 Ιανουαρίου 2019 - Επίδραση από την υιοθέτηση του ΔΓΧΑ 16	635	(674)
Αποσβέσεις έτους (Σημ.13)	(110)	-
Έξοδα από τόκους (Σημ.7)	-	(8)
Εκροές μετρητών	-	110
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	525	(572)

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

21. Μισθώσεις (συνέχεια)

Οι εκροές μετρητών αφορούν πληρωμή ενοικίου που έγινε μέσα στο έτος.

Η ανάλυση λήξης της υποχρέωσης μίσθωσης παρουσιάζεται στη Σημείωση 33.3 'Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου - Κίνδυνος ρευστότητας'.

Το σύνολο των ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων σύμφωνα με τις μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2018 με βάση το ΔΛΠ 17, είναι ως εξής:

	2019	2018
	€'000	€'000
Μέχρι ένα χρόνο	-	91
Από ένα μέχρι πέντε χρόνια	-	328
Περισσότερο από πέντε χρόνια	-	249
	-	668

22. Λοιπά περιουσιακά στοιχεία

	2019	2018
	€'000	€'000
Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής των Βαρών	2.038	2.063
Επιστρεπτός εταιρικός φόρος	2.026	1.805
Υπουργείο Εσωτερικών και Οικονομικών	463	432
Προμήθειες εισπρακτές	-	199
Προπληρωθέντα ασφάλιστρα	3	67
Άλλοι χρεώστες	103	986
Χρεωστικοί ενδιάμεσοι	9	-
Προπληρωθέντα έξοδα	5	230
	4.647	5.782

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

23. Καταθέσεις πελατών

	2019 €'000	2018 €'000
Τρεχούμενοι	12.513	9.888
Όψεως	76.440	52.003
Προειδοποίησης	111.079	98.511
Προθεσμίας	709.902	739.019
Ταμειυτήριο	<u>41.860</u>	<u>39.432</u>
	951.794	938.853
Δεδουλευμένοι τόκοι	<u>1.671</u>	<u>4.107</u>
	<u>953.465</u>	<u>942.960</u>

	2019 €'000	2018 €'000
Ανάλυση αποπληρωμής:		
Εντός ενός μηνός	324.980	272.166
Μεταξύ ενός και τριών μηνών	112.578	119.226
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	454.655	506.673
Μεταξύ ενός και πέντε ετών	<u>61.252</u>	<u>44.895</u>
	<u>953.465</u>	<u>942.960</u>

24. Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς

Οι λοιπές υποχρεώσεις με άλλους κυβερνητικούς φορείς αφορούν υπόλοιπα που προκύπτουν από τις διαχειριστικές δραστηριότητες που παρέχει ο Οργανισμός, όπως αναγράφονται στη σημείωση 31 των οικονομικών καταστάσεων.

Πιο κάτω παρουσιάζονται το υπόλοιπα ανά Κυβερνητικό Φορέα και ανά σχέδιο:

24.1. Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών

	2019 €'000	2018 €'000
Λογαριασμός Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	372.093	374.808
Δάνεια Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	<u>(368.517)</u>	<u>(371.530)</u>
	<u>3.576</u>	<u>3.278</u>

24.2. Επαρχιακή Διοίκηση Πάφου

	2019 €'000	2018 €'000
Σχέδιο Ακάμα		
Λογαριασμός Σχεδίου Ακάμα	943	942
Δάνεια Σχεδίου Ακάμα	<u>(34)</u>	<u>(36)</u>
	<u>909</u>	<u>906</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

24. Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς (συνέχεια)
24.3. Υπουργείο Εσωτερικών
Σύνολο Ενιαιού Στεγαστικού Υπουργείου Εσωτερικών

	2019 €'000	2018 €'000
Λογαριασμός Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας	8.109	8.507
Δάνεια Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας	<u>(8.025)</u>	<u>(8.434)</u>
	84	73
Λογαριασμός Ακρτικών Περιοχών	15.209	16.286
Δάνεια Ακρτικών Περιοχών	<u>(15.058)</u>	<u>(16.110)</u>
	151	176
Λογαριασμός Κοινοτήτων 500 Κατοίκων	12.455	13.457
Δάνεια Κοινοτήτων 500 Κατοίκων	<u>(12.363)</u>	<u>(13.364)</u>
	92	93
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Αγροτικών Περιοχών	37	38
Δάνεια Εμπιστευμάτων Αγροτικών Περιοχών	<u>(36)</u>	<u>(37)</u>
	1	1
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Πολυτέκνων	1.607	1.653
Δάνεια Εμπιστευμάτων Πολυτέκνων	<u>(1.600)</u>	<u>(1.649)</u>
	7	4
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ατόμων με αναπηρίες	431	465
Δάνεια Εμπιστευμάτων Ατόμων με αναπηρίες	<u>(430)</u>	<u>(463)</u>
	1	2
	336	349

24.4. Υπουργείο Οικονομικών
Ειδικό Κυβερνητικό Στεγαστικό Σχέδιο

	2019 €'000	2018 €'000
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	95.173	99.886
Δάνεια Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	<u>(94.458)</u>	<u>(99.413)</u>
	715	473

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

25. Λοιπές υποχρεώσεις

	2019 €'000	2018 €'000
Εκκαθάριση ελιταγών Οργανισμού	2.129	2.853
ΓΕΣΥ (τόκοι-ενοίκια)	6	-
Έκτακτη αμυντική εισφορά	11	122
Διάφοροι πιστωτές	186	263
Ταμείο ευημερίας προσωπικού	113	113
Ασφαλιστικές εταιρείες	112	73
Κοινωνικές Ασφαλίσεις	89	71
Έκτακτη εισφορά Ν112/11	38	57
Φόρος εισοδήματος	42	66
Οφειλόμενα έξοδα	1.047	1.042
	3.773	4.660

26. Αναβαλλόμενη φορολογία

	2019 €'000	2018 €'000
Προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με την επανεκτίμηση του κπρίου	402	385
Χρήση φορολογικών ζημιών	-	438
Προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με απομειώσεις και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	2.473	3.488
	2.875	4.311

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται πλήρως πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές με τη μέθοδο της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας (Σημ.15).

Η αναβαλλόμενη φορολογία επιμετρείται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς.

Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν αφορούν φόρους που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή η οποία επιτρέπει την καταβολή ή είσπραξη του καθαρού ποσού και ο Οργανισμός προτίθεται είτε να προβεί σε διακανονισμό του καθαρού υπολοίπου είτε να εσπράξει το ποσό της απαίτησης εξοφλώντας ταυτόχρονα την υποχρέωση.

Ο Οργανισμός κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με τις απομειώσεις και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου. Οι απομειώσεις και προβλέψεις αυτές αφορούν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται στο στάδιο 1, στάδιο 2 και στάδιο 3 και τα οποία έχουν καθυστερήσεις μικρότερες των 5 χρόνων, σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΓΧΑ 9, συνολικής αξίας €19.784 χιλ. (2018: €27.904 χιλ.).

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

26. Αναβαλλόμενη φορολογία (συνέχεια)

Η κίνηση του λογαριασμού αναβαλλόμενης φορολογίας είναι ως εξής:

Αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία

	€'000
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2018	4.311
Την 31 Δεκεμβρίου 2018/1 Ιανουαρίου 2019	4.311
Χρέωση / (πίστωση) ως ακολούθως:	
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων (Σημ.15)	(1.436)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019	2.875

27. Κεφάλαιο

Το κεφάλαιο των €854.301 δόθηκε από την Κυβέρνηση με την ίδρυση του Οργανισμού (Νόμος 43/1980).

28. Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Για σκοπούς της κατάστασης των ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών περιλαμβάνουν:

	2019 €'000	2018 €'000
Μετρητά	2.816	2.894
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	10.016	215.849
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	<u>127.364</u>	<u>144.189</u>
	140.196	362.932

Οι καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα είναι άμεσα μετατρέψιμες σε μετρητά διαθέσιμα για σκοπούς βραχυπρόθεσμων ταμειακών αναγκών και η μετατροπή τους υπόκειται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής.

29. Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις

Για την εξυπηρέτηση των πελατών του, ο Οργανισμός προσφέρει εγγυήσεις και εγκρίνει όρια πιστώσεων τα οποία μέχρι την ημερομηνία αναφοράς δεν έχουν χρησιμοποιηθεί. Οι διευκολύνσεις αυτές στις ονομαστικές τους αξίες στις 31 Δεκεμβρίου παρουσιάζονται πιο κάτω:

	2019 €'000	2018 €'000
29.1. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις		
Εγγυητικές	236	213
29.2. Ανειλημμένες υποχρεώσεις		
Εγκριμένα όρια χορηγήσεων που δεν έχουν χρησιμοποιηθεί	<u>21.774</u>	<u>14.765</u>
	22.010	14.978

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

29. Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις (συνέχεια)

Οι εγγυητικές επιστολές είναι ανέκκλητες υποχρεώσεις, με βάση τις οποίες ο Οργανισμός αναλαμβάνει να πληρώσει στο δικαστήριο συγκεκριμένο ποσό στην περίπτωση που δεν τηρηθούν κανονικά οι όροι της σχετικής συμβατικής υποχρέωσης.

Τα όρια χορηγήσεων, είναι ανειλημμένες υποχρεώσεις του Οργανισμού για παροχή δανείων σε πελάτες. Τα όρια παραχωρούνται για συγκεκριμένη χρονική περίοδο και μπορούν να ακυρωθούν από τον Οργανισμό ανά πάσα στιγμή.

29.3. Ανειλημμένες υποχρεώσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες

Κεφαλαιουχικές δαπάνες για τις οποίες υπογράφηκαν συμβόλαια κατά την ημερομηνία αναφοράς αλλά δεν έχουν υλοποιηθεί ακόμα και δεν συμπεριλαμβάνονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης είναι ως εξής:

	2019 €'000	2018 €'000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία-Λογισμικά συστήματα	<u>4.445</u>	<u>5.690</u>
	4.445	5.690

29.4. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις για εκκρεμούσες δικαστικές υποθέσεις ή καταγγελίες/παράπονα και/ή απαιτήσεις

Ο Οργανισμός εμπλέκεται σε διάφορες νομικές διαδικασίες και κανονιστικά θέματα τα οποία προκύπτουν μέσα από τις συνήθεις επιχειρηματικές εργασίες, όπου δημιουργείται μια υποχρέωση για την οποία ενδέχεται να απαιτηθεί μια εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη. Η ύπαρξη αυτών των υποχρεώσεων θα επιβεβαιωθεί μόνο από την παρουσία ή μη ενός ή περισσότερων αβέβαιων μελλοντικών γεγονότων που δεν είναι εξ' ολοκλήρου εντός του ελέγχου του Οργανισμού.

Ως εκ τούτου η επίδραση της έκβασης αυτών των θεμάτων δεν μπορεί να προβλεφθεί με ακρίβεια αλλά μπορεί να επηρεάσει τα οικονομικά αποτελέσματα του Οργανισμού. Ο Οργανισμός θεωρεί ότι υπάρχουν επαρκείς τακτικές υπερρύθμισης για ένα επιτυχές αποτέλεσμα κατά τη διάρκεια των σχετικών νομικών διαδικασιών. Το σύνολο των ενδεχόμενων υποχρεώσεων από εκκρεμείς αγωγές ανέρχεται σε €94 χιλ. (2018: €94 χιλ.), οι οποίες δεν συμπεριλαμβάνονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

Σύμφωνα με πληροφορίες που είναι διαθέσιμες επί του παρόντος για τις πιο πάνω αγωγές, ο Οργανισμός αξιολόγησε την πιθανότητα αρνητικής εκδίκασης των αγωγών μικρότερη του 50%, επομένως δεν έγινε πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις.

29.5. Ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι φορολογικές δηλώσεις που υποβάλλονται στις φορολογικές αρχές υπόκεινται στον έλεγχο των φορολογικών αρχών. Κατά την μελλοντική εξέταση των φορολογικών δηλώσεων, του τρέχοντος έτους και προηγούμενων ετών, του Οργανισμού από τις φορολογικές αρχές, υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής επιπρόσθετων φόρων κατά το έτος που θα εξεταστούν. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν είναι σε θέση να εκτιμήσει το ύψος των ενδεχόμενων αυτών φορολογικών υποχρεώσεων.

30. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

Τα συνδεδεμένα πρόσωπα περιλαμβάνουν τους συζύγους, τα τέκνα και οντότητες στις οποίες τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου/Βασικά Διευθυντικά στελέχη κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, τουλάχιστον το 20% του δικαιώματος ψήφου σε γενική συνέλευση ή είναι διευθυντές ή έχουν με οποιοδήποτε τρόπο τον έλεγχό τους.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

30. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

Όλες οι συναλλαγές με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και με βασικά διευθυντικά στελέχη, συμπεριλαμβανομένων των συνδεδεμένων τους προσώπων, γίνονται με βάση συνήθεις εμπορικούς όρους. Όσον αφορά τα βασικά διευθυντικά στελέχη, αριθμός διευκολύνσεων έχει παραχωρηθεί με βάση τους ισχύοντες όρους χρηματοδότησης του προσωπικού του Οργανισμού.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συνδεδεμένα πρόσωπα:

30.1 Αμοιβές του Διοικητικού Συμβουλίου και βασικών διευθυντικών στελεχών

Οι ακόλουθες γνωστοποιήσεις πραγματοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 24 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Πρόσωπα, όσον αφορά τις αμοιβές του Διοικητικού Συμβουλίου και βασικών διευθυντικών στελεχών.

	2019 €'000	2018 €'000
Αμοιβή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου		
<i>Εκτελεστικοί</i>		
Μισθοί και άλλα βραχυπρόθεσμα ωφελήματα	62	-
Εισφορές εργοδότη	6	-
	<u>68</u>	-
<i>Μη εκτελεστικοί</i>		
Αμοιβές	17	6
Σύνολο αμοιβών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	<u>85</u>	6
Αμοιβή άλλων βασικών διευθυντικών στελεχών		
Μισθοί και άλλα βραχυπρόθεσμα ωφελήματα	238	233
Εισφορές εργοδότη	26	20
Σύνολο αμοιβών άλλων βασικών διευθυντικών στελεχών	<u>264</u>	253
Σύνολο	<u>349</u>	259

Οι αμοιβές και τα ωφελήματα περιλαμβάνονται για την περίοδο που υπηρετούσαν ως μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή ως άλλα βασικά διευθυντικά στελέχη.

30.2 Δάνεια και άλλες χορηγήσεις

	2019	2018	2019	2018
	Αριθμός		€'000	€'000
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και συνδεδεμένα πρόσωπα:				
Λιγότερο από 1% των καθαρών στοιχείων ενεργητικού του Οργανισμού ανά Μέλος	1	-	1	-
Βασικά διευθυντικά στελέχη που δεν είναι στο Διοικητικό Συμβούλιο και συνδεδεμένα πρόσωπα:				
Λιγότερο από 1% των καθαρών περιουσιακών στοιχείων του Οργανισμού ανά διευθυντικό στέλεχος	2	3	171	262
Σύνολο	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>172</u>	<u>262</u>
Εμπράγματος εξασφαλίσεις			<u>225</u>	350
Έσοδα από τόκους			<u>4</u>	-

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

30. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

Ο πιο πάνω πίνακας δεν περιλαμβάνει τελικά ποσά έτους των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των συνδεδεμένων τους προσώπων που έχουν παραιτηθεί κατά την διάρκεια του έτους.

Οι όροι των πιστωτικών διευκολύνσεων που παραχωρούνται στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι οι ίδιοι που ισχύουν για τους πελάτες του Οργανισμού.

Για τον προσδιορισμό της αξίας των εμπράγματων εξασφαλίσεων χρησιμοποιήθηκε η αγοραία αξία των ακινήτων υπό εξασφάλιση, βάση της πιο πρόσφατης εκτίμησης.

30.3 Καταθέσεις

	2019 €'000	2018 €'000
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και βασικά διευθυντικά στελέχη	388	395
Συνδεδεμένα πρόσωπα	<u>181</u>	<u>183</u>
Σύνολο	<u>569</u>	<u>578</u>
Έξοδα από τόκους	<u>3</u>	<u>5</u>

Ο πιο πάνω πίνακας δεν περιλαμβάνει τελικά ποσά έτους των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των συνδεδεμένων τους προσώπων που έχουν παραιτηθεί κατά την διάρκεια του έτους.

30.4 Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις που αφορούν συνδεδεμένα πρόσωπα

Επιπρόσθετα, στις 31 Δεκεμβρίου 2019, υπήρχαν ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις που αφορούν εγγυήσεις και όρια πίστωσης που δεν χρησιμοποιήθηκαν, όπως πιο κάτω:

	2019 €'000	2018 €'000
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και συνδεδεμένα πρόσωπα	54	-
Βασικά διευθυντικά στελέχη που δεν είναι στο Διοικητικό Συμβούλιο και συνδεδεμένα πρόσωπα	<u>37</u>	<u>23</u>
Σύνολο	<u>91</u>	<u>23</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

31. Διαχειριστικές δραστηριότητες

Ο Οργανισμός διαχειρίζεται στεγαστικά δάνεια που είχαν παραχωρηθεί στο πλαίσιο της πολιτικής τους κράτους στον στεγαστικό τομέα, όπως είναι το Ενιαίο Στεγαστικό Σχέδιο και το Ειδικό Κυβερνητικό Σχέδιο. Επίσης παραχωρεί και διαχειρίζεται διάφορες κατηγορίες δανείων, που εγκρίνονται από τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών. Τα κεφάλαια που απαιτούνται για τη χρηματοδότηση των Κυβερνητικών Προγραμμάτων και των Σχεδίων του Φορέα κατατίθενται στον Οργανισμό από το Κράτος και τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών αντίστοιχα. Τα δάνεια αυτά δεν παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Το σύνολο των δανείων αυτών στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ήταν:

	Αρ.	2019	Αρ.	2018
	Λογαριασμών	€'000	Λογαριασμών	€'000
Δάνεια Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου	1.421	37.546	1.601	40.092
Δάνεια Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	941	94.459	972	99.413
Δάνεια Κεντρικού Φορέα	20.638	368.517	20.820	371.530
	23.000	500.522	23.393	511.035

32. Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία

Οι λογιστικές πολιτικές σε σχέση με τα χρηματοοικονομικά μέσα έχουν εφαρμοστεί στα ακόλουθα στοιχεία:

31 Δεκεμβρίου 2019

	Αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Μετρητά και καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα	12.832	12.832
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	127.364	127.364
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	772.659	772.659
Επενδύσεις σε χρεόγραφα	150.096	150.096
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	4.647	4.647
Σύνολο	1.067.598	1.067.598

Σύνολο

	Δάνεια και άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Καταθέσεις πελατών	953.465	953.465
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	5.536	5.536
Λοιπές υποχρεώσεις	3.773	3.773
Σύνολο	962.774	962.774

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

32. Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία (συνέχεια)**31 Δεκεμβρίου 2018**

	Αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Μετρητά και καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα	218.743	218.743
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	144.189	144.189
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	530.532	530.532
Επενδύσεις σε χρεόγραφα	150.400	150.400
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	5.782	5.782
Σύνολο	1.049.646	1.049.646

	Δάνεια και άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Καταθέσεις πελατών	942.960	942.960
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	5.006	5.006
Λοιπές υποχρεώσεις	4.660	4.660
Σύνολο	952.626	952.626

33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου**Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Οι πιο σημαντικοί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται ο Οργανισμός είναι ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίων και ο κίνδυνος ρευστότητας. Ο Οργανισμός έχει θεσπίσει ένα πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, όπου κεντρική θέση κατέχει η αξιόπιστη μέτρηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι τρόποι αντιμετώπισης τους επεξηγούνται πιο κάτω:

33.1 Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει από την αδυναμία αποπληρωμής των δανείων και άλλων χορηγήσεων και τη μη τήρηση από τους πελάτες των συμβατικών υποχρεώσεών τους. Η ποιότητα του χαρτοφυλακίου δανείων παρακολουθείται σε συστηματική βάση και δημιουργούνται προβλέψεις για απομείωση αξίας για συγκεκριμένες προβλεπόμενες ή άλλες ζημιές που πιθανόν να συνδέονται με αυτό.

Ο Οργανισμός εφαρμόζει αποτελεσματικούς ελέγχους και διαδικασίες και λαμβάνει επαρκείς εξασφαλίσεις, έτσι ώστε, η πιθανότητα ζημιών από πιστωτικό κίνδυνο να περιορίζεται. Ο Οργανισμός έχει ως πολιτική η σχέση χρηματοδότησης προς την αξία της εξασφάλισης να μην υπερβαίνει το 75% ή το 80% σε περίπτωση πρώτης κατοικίας. Όπως παρουσιάζεται στον πιο κάτω πίνακα, το 89,9% (2018: 84,3%) των δανείων και άλλων χορηγήσεων σε πελάτες είναι εξασφαλισμένα με υποθήκες ακινήτων, με δεσμεύσεις καταθέσεων, με κυβερνητικές εγγυήσεις και συνεπώς ο πιστωτικός κίνδυνος είναι περιορισμένος.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

33.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Ανάλυση δανείων κατά είδος εξασφάλισης:

	2019 €'000	2018 €'000
Δάνεια με υποθήκες	528.284	515.139
Δάνεια με εκχώρηση δικαιωμάτων επί κρατικών οικοπέδων	38.254	49.724
Δάνεια με τραπεζικές εγγυήσεις	590	714
Δάνεια με κυβερνητικές εγγυήσεις	261.973	17.005
Άλλα δάνεια	50.647	49.704
	879.748	632.286

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση του δανειακού χαρτοφυλακίου του Οργανισμού που είναι εξασφαλισμένα με υποθήκη, με βάση το δείκτη δανείου προς αξία (loan to value - LTV). Ο δείκτης αυτός προκύπτει από το λόγο της τρέχουσας αξίας του δανείου έναντι της τρέχουσας αξίας του υποθηκευμένου ακινήτου.

	2019 €'000	2018 €'000
Μικρότερο ή ίσο του 50%	283.127	309.079
50% - 60%	65.101	61.924
60% - 70%	49.516	43.624
70% - 80%	38.857	33.147
80% - 90%	25.400	22.376
90% - 100%	22.703	21.235
Πέραν του 100%	78.818	56.463
	563.522	547.848
Σταθμισμένος μέσος LTV	61%	54%

Τα δάνεια που συμπεριλαμβάνονται στη ζώνη πέραν του 80% αφορά δάνεια τα οποία είτε δεν έχουν εκδοθεί πλήρως και είναι στην διαδικασία εκταμίευσης και θα ληφθεί η εκτίμηση του ακινήτου κατά την ολοκλήρωση του υποθηκευμένου ακινήτου, ή δάνεια τα οποία κατατάσσονται μη εξυπηρετούμενα και το υπόλοιπο τους έχουν ξεπεράσει κατά πολύ το υπόλοιπο του δανείου. Ο Οργανισμός, παρακολουθεί τα δάνεια που δεν εξυπηρετούνται και προχωρεί σε προσφορά για ανάθεση του χαρτοφυλακίου σε εταιρεία διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων. Αναμένεται να ολοκληρωθεί η διαδικασία ανάθεσης στον επιτυχών προσφοροδότη εντός του τρίτου τριμήνου του 2020.

Συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου

Υπάρχουν περιορισμοί στη συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου από τον Περί Τραπεζικών Εργασιών Νόμο της Κύπρου. Σύμφωνα με αυτούς τους περιορισμούς, ο Οργανισμός δεν δικαιούται να δανείζει περισσότερο από το 25% της κεφαλαιακής του βάσης σε ένα πελάτη και στα συνδεδεμένα με αυτόν πρόσωπα. Επιπρόσθετα, ο συνολικός δανεισμός σε πελάτες και στα συνδεδεμένα με αυτόν πρόσωπα, των οποίων οι υποχρεώσεις ξεπερνούν το 10% της κεφαλαιακής βάσης του Οργανισμού, δεν μπορεί να ξεπερνά σε σύνολο οκτώ φορές την κεφαλαιακή βάση. Ο Οργανισμός συμμορφώνεται πλήρως και με τους δύο περιορισμούς.

Μείνιση έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο πριν τη λήψη των εξασφαλίσεων

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει το χείριστο σενάριο έκθεσης του Οργανισμού σε πιστωτικό κίνδυνο πριν τις ληφθείσες εξασφαλίσεις. Για να εκτιμηθεί η επίδραση του κινδύνου, όπως παρατίθεται πιο πάνω, για τα εντός της κατάστασης οικονομικής θέσης περιουσιακά στοιχεία χρησιμοποιήθηκαν τα λογιστικά υπόλοιπα, όπως αυτά εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)**33.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)**Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο

	2019 €'000	2018 €'000
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	10.016	215.849
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα (Σημ.16)	127.364	144.189
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (Σημ.17)	772.659	530.532
Επενδύσεις σε χρεόγραφα (Σημ.18)	150.096	150.400
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία (Σημ.22)	4.647	5.782
Σύνολο στην κατάσταση οικονομικής θέσης	1.064.782	1.046.752
Ενδεχόμενες υποχρεώσεις (Σημ.29)	236	213
Ανειλημμένες υποχρεώσεις (Σημ.29)	21.774	14.765
Σύνολο εκτός της κατάστασης οικονομικής θέσης	22.010	14.978
Συνολική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο	1.086.792	1.061.730

Όπως φαίνεται πιο πάνω, 71,1% (2018: 50,0%) της συνολικής έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από τα δάνεια και χορηγήσεις σε πελάτες.

33.1.1 Χορηγήσεις με όρους που έχουν τύχει αναδιάρθρωσης

Ο Οργανισμός, όπου κρίνει ωφέλιμο, επαναδιαπραγματεύεται τους όρους των χορηγήσεων για περιπτώσεις όπου οι πελάτες το αιτηθούν, καθώς δεν είναι σε θέση να αποπληρώνουν βάσει των αρχικών όρων, είτε λόγω της δυσμενούς της οικονομικής κατάστασης είτε για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

Κατά τη διάρκεια του έτους ο Οργανισμός προχώρησε σε επαναδιαπραγμάτευση των όρων αποπληρωμής σε χορηγήσεις ύψους €14,4 εκ. (2018: €19,3 εκ.), οι οποίες αφορούν στεγαστικά δάνεια σε ιδιώτες. Δεν υπήρξε οποιαδήποτε τροποποίηση στις εξασφαλίσεις των χορηγήσεων καθώς καλύπτονται πλήρως είτε με εμπράγματος εξασφαλίσεις είτε με κυβερνητικές εγγυήσεις.

Σύμφωνα με τα τεχνικά πρότυπα της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT), μια χορήγηση ταξινομείται ως ρυθμιζόμενη εάν (α) οποιοδήποτε ενέργεια της Τράπεζας επιφέρει αλλαγές στους όρους ή/και προϋποθέσεις μιας χορήγησης και (β) η ρύθμιση συνιστά παραχώρηση εκ μέρους της Τράπεζας η οποία αποσκοπεί στην αντιμετώπιση υφιστάμενων ή αναμενόμενων δυσκολιών στην εκ μέρους του δανειολήπτη εξυπηρέτηση της χορήγησης σύμφωνα με το υφιστάμενο πρόγραμμα αποπληρωμής. Χορηγήσεις για τις οποίες λαμβάνονται ρυθμιστικά μέτρα τα οποία δεν λήφθηκαν διότι ο πελάτης δεν είναι σε θέση να ανταποκριθεί στους όρους και τις προϋποθέσεις της σύμβασης λόγω οικονομικών δυσκολιών δεν αποτελούν ρυθμιζόμενες χορηγήσεις.

Η σημαντικότερη παράμετρος για τη διενέργεια ρύθμισης των διευκολύνσεων ενός πελάτη είναι η ύπαρξη ικανότητας αποπληρωμής, δηλαδή ο πελάτης να έχει κριθεί ως βιώσιμος.

Οι προσφερόμενες λύσεις ρύθμισης και η χρονική διάρκεια αυτών αποφασίζονται στη βάση των συγκεκριμένων δεδομένων των δανειοληπτών, στη βάση της κατάστασης της οικονομίας και στη βάση νομοθετικών ή κανονιστικών Οδηγιών.

Καταβάλλεται κάθε προσπάθεια ορθής αξιολόγησης του νέου προγράμματος αποπληρωμής στη βάση της λύσης ρύθμισης εκ μέρους της Τράπεζας, με στόχο την αποφυγή μίας εκ νέου σθέτησης.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

33.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

33.1.1 Χορηγήσεις με όρους που έχουν τύχει αναδιάρθρωσης (συνέχεια)

Σύμφωνα με τα τεχνικά πρότυπα της EAT, απόδειξη παραχώρησης συγκατάβασης στον οφειλέτη η οποία αποσκοπεί στην αντιμετώπιση των υφιστάμενων ή αναμενόμενων δυσκολιών του οφειλέτη να εξυπηρετήσει το χρέος του με βάση το τρέχον χρονοδιάγραμμα αποπληρωμής περιλαμβάνει:

- (α) Η τροποποίηση της χορήγησης δεν θα πρόκυπτε εάν ο οφειλέτης δεν αντιμετώπιζε οικονομικές δυσκολίες,
 - (β) Οι τροποποιημένοι όροι και προϋποθέσεις της σύμβασης σε σχέση με τους προηγούμενους μπορεί να θεωρηθούν ότι είναι υπέρ του οφειλέτη.
 - (γ) Η τροποποιημένη σύμβαση περιλαμβάνει ευνοϊκότερους όρους σε σχέση με άλλες συμβάσεις που θα μπορούσε η Τράπεζα να προσφέρει σε οφειλέτες με παρόμοιο προφίλ κινδύνου.
- Οι ρυθμισμένες χορηγήσεις μπορεί να παύσουν να θεωρούνται ως ρυθμισμένες όταν όλοι οι πιο κάτω όροι ικανοποιούνται:
- (α) Η σύμβαση θεωρείται ως εξυπηρετούμενη, συμπεριλαμβανομένης και της σύμβασης που αναστοχαστήκε από την κατηγορία μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων μετά από την ανάλυση της οικονομικής κατάστασης του οφειλέτη, έδειξε ότι δεν πληρούσε πλέον τα κριτήρια για να θεωρείται ως μη εξυπηρετούμενη.
 - (β) Έχει μεσολαβήσει περίοδος 2 χρόνων από την ημερομηνία που η ρυθμισμένη χορήγηση θεωρείται ως εξυπηρετούμενη και κατά την οποία η ρυθμισμένη χορήγηση είναι σε δοκιμαστική περίοδο.
 - (γ) Το ποσό που αποπληρώθηκε (κεφάλαιο ή τόκος) τουλάχιστον κατά το μισό της περιόδου υπό επίβλεψη θεωρείται ως ικανοποιητικό και/ή σημαντικό.
 - (δ) Καμία χορήγηση του οφειλέτη δεν παρουσιάζει ληξιπρόθεσμες οφειλές πέραν των 30 ημερών στο τέλος της περιόδου υπό επίβλεψη.

33.1.2 Ποιότητα χαρτοφυλακίου των χορηγήσεων του Οργανισμού με βάση την εσωτερική διαβάθμιση της πιστοληπτικής αξιολόγησης

Η αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας (credit scoring) είναι το κύριο σύστημα διαβάθμισης κινδύνου για την αξιολόγηση του κινδύνου οφειλέτη και συναλλαγής για το βασικό χαρτοφυλάκιο του Οργανισμού που αποτελείται από δάνεια σε φυσικά πρόσωπα.

Τα μοντέλα διαβάθμισης χρησιμοποιούν εσωτερικά δεδομένα για την αξιολόγηση και «βαθμολόγηση» των δανειοληπτών και διαχειρίζονται τα όρια των υφιστάμενων δανείων και τις εισπράξεις. Τα δεδομένα είναι συγκεκριμένα για τον δανειολήπτη αλλά χρησιμοποιούνται και επιπρόσθετα στοιχεία που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τη συμπεριφορά του δανειολήπτη.

Η πιστωτική διαβάθμιση είναι ένας από τους παράγοντες που χρησιμοποιείται για την αξιολόγηση του προβλεπόμενου πιστωτικού κινδύνου του δανειακού χαρτοφυλακίου.

Οι βαθμολογίες του δανειολήπτη καθορίζουν την αξιολόγηση του από το 0 μέχρι 5 και το 5 ορίζεται ως αθέτηση. Οι ιστορικοί συντελεστές αθέτησης 12 μηνών (PD) υπολογίζονται ανά αξιολόγηση. Αυτά τα ποσοστά αθέτησης θεωρούνται ότι είναι η πιθανότητα αθέτησης 12 μηνών για τους δανειολήπτες.

Η εσωτερική διαβάθμιση καθορίζεται με βάση τις ημέρες σε καθυστέρηση, την κατηγοριοποίηση με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της EAT (ρυθμισμένη ή MEX) και την εφαρμογή νομικών μέτρων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)
33.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)
33.1.2. Ποιότητα χαρτοφυλακίου των χορηγήσεων του Οργανισμού με βάση την εσωτερική διαβάθμιση της πιστοληπτικής αξιολόγησης (συνέχεια)

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση των δανειακών χαρτοφυλακίων του Οργανισμού με βάση την εσωτερική διαβάθμιση:

	2019			Σύνολο €'000
	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	
Διαβάθμιση				
Βαθμίδα 0	521.928	20.112	-	542.040
Βαθμίδα 1	1.008	12.037	-	13.045
Βαθμίδα 2	-	3.108	-	3.108
Βαθμίδα 3	-	1.492	-	1.492
Βαθμίδα 4	-	27.531	-	27.531
Βαθμίδα 5	-	-	292.532	292.532
Μεικτό Ποσό	522.936	64.280	292.532	879.748
Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης	(1.295)	(971)	(104.823)	(107.089)
Συνολική λογιστική αξία	521.641	63.309	187.709	772.659
	2018			
	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	Σύνολο €'000
Διαβάθμιση				
Βαθμίδα 0	266.560	16.655	-	283.215
Βαθμίδα 1	741	10.890	-	11.631
Βαθμίδα 2	-	5.074	-	5.074
Βαθμίδα 3	-	2.930	-	2.930
Βαθμίδα 4	-	32.937	-	32.937
Βαθμίδα 5	-	-	296.499	296.499
Μεικτό Ποσό	267.301	68.486	296.499	632.286
Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης	(524)	(1.414)	(99.816)	(101.754)
Συνολική λογιστική αξία	266.777	67.072	196.683	530.532

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)
33.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)
33.1.3 Ποιότητα χαρτοφυλακίου των χορηγήσεων του Οργανισμού με βάση τις ημέρες σε καθυστέρηση:

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την ποιότητα των χορηγήσεων του Οργανισμού με βάση τις ημέρες σε καθυστέρηση:

	2019			Σύνολο €'000
	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	
Ενήμερα	509.569	41.186	14.969	565.724
1 - 30	13.367	5.263	3.364	21.994
31 - 60	-	13.710	5.195	18.905
61 - 90	-	4.121	3.433	7.554
90 ημέρες +	-	-	265.571	265.571
Μεικτό Ποσό	522.936	64.280	292.532	879.748
Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης	(1.295)	(971)	(104.823)	(107.089)
Συνολική λογιστική αξία	521.641	63.309	187.709	772.659
	2018			
	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	Σύνολο €'000
Ενήμερα	251.900	44.269	20.610	316.779
1 - 30	15.401	3.387	3.149	21.937
31 - 60	-	13.121	6.001	19.122
61 - 90	-	7.709	5.597	13.306
90 ημέρες +	-	-	261.142	261.142
Μεικτό Ποσό	267.301	68.486	296.499	632.286
Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης	(524)	(1.414)	(99.816)	(101.754)
Συνολική λογιστική αξία	266.777	67.072	196.683	530.532

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)**33.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)**Πιστοληπτική διαβάθμιση

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει ανάλυση ανά συντελεστή διαβάθμισης των καταθέσεων σε κεντρικές τράπεζες και σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα, καθώς επίσης και των επενδύσεων σε χρεόγραφα στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, βάσει αξιολογήσεων του Οίκου Moody's:

31 Δεκεμβρίου 2019

	Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα €'000	Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα €'000	Επενδύσεις σε χρεόγραφα €'000	Σύνολο €'000
Χαμηλότερη από A3	10.016	114.100	150.096	274.212
Χωρίς διαβάθμιση	-	13.264	-	13.264
	<u>10.016</u>	<u>127.364</u>	<u>150.096</u>	<u>287.476</u>

31 Δεκεμβρίου 2018

	Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα €'000	Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα €'000	Επενδύσεις σε χρεόγραφα €'000	Σύνολο €'000
Χαμηλότερη από A3	215.849	117.923	150.400	484.172
Χωρίς διαβάθμιση	-	26.266	-	26.266
	<u>215.849</u>	<u>144.189</u>	<u>150.400</u>	<u>510.438</u>

33.2 Κίνδυνος επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίων πηγάζει από τυχόν αρνητικές μεταβολές στα επιτόκια. Ο κίνδυνος επιτοκίων προκύπτει λόγω του ετεροχρονισμού στην αναπροσαρμογή των επιτοκίων σε περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις. Αντιπροσωπεύει το κίνδυνο μείωσης των καθαρών εσόδων από τόκους από μη ευνοϊκές μεταβολές των επιτοκίων της αγοράς. Ο κίνδυνος αυτός επιμετρείται με τη μέθοδο ανάλυσης του ανοίγματος (gap analysis) όπου υπολογίζεται η διαφορά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων των οποίων τα επιτόκια προσαρμόζονται σε κάθε χρονική ζώνη. Ο Οργανισμός παρακολουθεί συστηματικά και αναλύει τις επιπτώσεις αρνητικής μεταβολής των επιτοκίων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)
33.2 Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν το βαθμό στον οποίο ο Οργανισμός εκτίθεται στον κίνδυνο επιτοκίων. Στους πίνακες παρουσιάζονται σε λογιστική αξία τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του Οργανισμού με βάση την ημερομηνία αναπροσαρμογής του επιτοκίου για τα στοιχεία κυμαινόμενου επιτοκίου ή την ημερομηνία λήξης για τα στοιχεία σταθερού επιτοκίου.

31 Δεκεμβρίου 2019

	Εντός ενός μηνός €'000	Μεταξύ ενός και τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000	Μη τοκοφόροι λογαριασμοί €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία						
Μετρητά	-	-	-	-	2.816	2.816
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	10.016	-	-	-	-	10.016
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	107.448	10.807	9.109	-	-	127.364
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	521.644	-	-	251.015	-	772.659
Επενδύσεις σε χρεόγραφα	-	-	-	150.096	-	150.096
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	-	-	-	-	8.475	8.475
Άλλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	2.008	2.008
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	525	525
Αναβαλλόμενη φορολογία	-	-	-	-	2.875	2.875
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	4.647	4.647
Σύνολο	639.108	10.807	9.109	401.111	21.346	1.081.481
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	324.980	112.578	454.655	61.252	-	953.465
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	-	-	-	572	572
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους	-	-	-	-	5.536	5.536
Κυβερνητικούς Φορείς	-	-	-	-	-	-
Προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης	26	54	421	20.552	-	21.053
Λοιπές υποχρεώσεις	-	-	-	-	3.773	3.773
Σύνολο	325.006	112.632	455.076	81.804	9.881	984.399
Καθαρή θέση	314.102	(101.825)	(445.967)	319.307	11.465	97.082
Καθαρή συσσωρευτική θέση	314.102	212.277	(233.690)	85.617	97.082	

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)**33.2 Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)****31 Δεκεμβρίου 2018**

	Εντός ενός μηνός €'000	Μεταξύ ενός και τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000	Μη τοκοφόροι λογαριασμοί €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία						
Μετρητά	-	-	-	-	2.894	2.894
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	215.849	-	-	-	-	215.849
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	88.337	18.001	37.851	-	-	144.189
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	530.532	-	-	-	-	530.532
Επενδύσεις σε χρεόγραφα	-	-	-	150.400	-	150.400
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	-	-	-	-	8.234	8.234
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	860	860
Αναβαλλόμενη φορολογία	-	-	-	-	4.311	4.311
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	5.782	5.782
Σύνολο	834.718	18.001	37.851	150.400	22.081	1.063.051
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	272.166	119.226	506.673	44.895	-	942.960
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους	-	-	-	-	5.006	5.006
Κυβερνητικούς Φορείς	-	-	-	-	-	-
Προβλέψεις για σχέδια ασφαλήρησης	22	44	219	16.088	-	16.373
Λοιπές υποχρεώσεις	-	-	-	-	4.660	4.660
Σύνολο	272.188	119.270	506.892	60.983	9.666	968.999
Καθαρή θέση	562.530	(101.269)	(469.041)	89.417	12.415	94.052
Καθαρή συσσωρευτική θέση	562.530	461.261	(7.780)	81.637	94.052	

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση των επιτοκίων κατά 200 βασικές μονάδες στις 31 Δεκεμβρίου 2019, θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση στα ίδια κεφάλαια και στο κέρδος/ (ζημιά) πριν τη φορολογία, όπως παρουσιάζεται πιο κάτω. Σε περίπτωση μείωσης των επιτοκίων κατά 200 βασικές μονάδες θα προκύψει η ίδια, αλλά αντίθετη επίδραση στα ίδια κεφάλαια και στο κέρδος/ (ζημιά) πριν τη φορολογία. Ο υπολογισμός αυτός προϋποθέτει ότι άλλοι παράγοντες παραμένουν σταθεροί.

	Ίδια κεφάλαια		Κέρδος/ (Ζημιά) πριν τη φορολογία	
	2019 €'000	2018 €'000	2019 €'000	2018 €'000
Επίδραση	1.712	1.633	1.712	1.633

33.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας προκύπτει από την πιθανή αδυναμία του Οργανισμού να αποπληρώσει τις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις του πλήρως και έγκαιρα. Η διεξαγωγή τραπεζικών εργασιών απαιτεί την συνεχή ροή μετρητών για αποπληρωμή των καταθέσεων και παροχή στεγαστικών δανείων. Κατά τη διαχείριση της ρευστότητας λαμβάνονται υπόψη και τα εγκριθέντα δάνεια που δεν έχουν ακόμα αναληφθεί. Η κύρια πηγή χρηματοδότησης των δραστηριοτήτων του Οργανισμού είναι οι καταθέσεις. Οι καταθέσεις παρακολουθούνται συνεχώς και δίδεται ιδιαίτερη έμφαση στην αποφυγή του κινδύνου εξάρτησης από μικρό αριθμό καταθετών.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

33.3 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

Ο Οργανισμός δίνει μεγάλη σημασία στη διατήρηση της σταθερότητας των πελατειακών καταθέσεων. Αυτό επιτυγχάνεται κυρίως μέσω της διατήρησης καλών και μακροχρόνιων σχέσεων εμπιστοσύνης με τους πελάτες και μέσω ανταγωνιστικών και διάφανων στρατηγικών τιμολόγησης, λαμβάνοντας υπόψη τη ρευστότητα του Οργανισμού.

Σε τακτά χρονικά διαστήματα πραγματοποιούνται διάφορα σενάρια προσομοίωσης ακραίων καταστάσεων και λαμβάνονται τα απαραίτητα μέτρα, εκά και όπου κρίνεται σκόπιμο.

Ο Οργανισμός πρέπει να συμμορφώνεται με τον Δείκτη Κάλυψης Ρευστότητας (ΔΚΡ – LCR) που ορίζεται στον κατ' εξουσιοδότηση κανονισμό (ΕΕ) 2015/61 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ο οποίος συμπληρώνει τον Κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 575/2013 (CRR) του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με τις απαιτήσεις κάλυψης ρευστότητας για τα Πιστωτικά Ιδρύματα). Ο Δείκτης Κάλυψης Ρευστότητας έχει τεθεί σε ισχύ από την 1 Οκτωβρίου 2015 με ελάχιστο όριο ο 60% το οποίο αυξήθηκε σε 100% από την 1 Ιανουαρίου 2018, όπου η απόφαση σύμφωνα με την Οδηγία τέθηκε σε πλήρη εφαρμογή.

Ο Δείκτης Κάλυψης Ρευστότητας (LCR) ήταν ως ακολούθως:

	2019	2018
	%	%
Στις 31 Δεκεμβρίου	600,55	1.445,92

Επιπρόσθετα, Ο Οργανισμός παρακολουθεί το Δείκτη Καθαρής Σταθερής Χρηματοδότησης (ΔΚΣΧ – NSFR), ο οποίος επίσης ορίζεται στον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 575/2013 (CRR) και αναμενόταν να εφαρμοστεί την 1 Ιανουαρίου 2018. Παρόλο που η εφαρμογή της ελάχιστης απαίτησης του ΔΚΣΧ καθυστερεί, ο Οργανισμός υπολογίζει σε τριμηνιαία βάση το δείκτη σύμφωνα με τις απαιτήσεις της Βασιλείας III και είναι σε πλήρη συμμόρφωση με τις ελάχιστες εποπτικές απαιτήσεις.

Τα περιουσιακά στοιχεία του Οργανισμού, τα οποία θεωρούνται στοιχεία ενεργητικού υψηλής ρευστότητας και πιστωτικής ποιότητας, υπολογίζονται σύμφωνα με τον κατ' εξουσιοδότηση κανονισμό (ΕΕ) 2015/61 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ο οποίος συμπληρώνει τον Κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 575/2013 (CRR) του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με τις απαιτήσεις κάλυψης ρευστότητας για τα Πιστωτικά Ιδρύματα), στις 31 Δεκεμβρίου παρουσιάζονται ως ακολούθως:

	2019	2018
	€'000	€'000
Μετρητά και αποθέματα που επιτρέπεται να αποσυρθούν σε Κεντρικές Τράπεζες	3.522	350.647
Στοιχεία ενεργητικού επιπέδου 1	148.405	141.600
Στοιχεία ενεργητικού επιπέδου 2	20.618	20.618
	172.545	512.865

Στις 20 Δεκεμβρίου 2017, η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου (ΚΤΚ) ανακοίνωσε την κατάργηση των ορίων προληπτικής ρευστότητας με ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018, σύμφωνα με το CRR και αποφάσισε την εισαγωγή ενός τοπικού μακροληπτικού μέτρου με ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018. Το εν λόγω μέτρο αποτελείται από πρόσθετες απαιτήσεις ρευστότητας (liquidity "add-ons") σε κάποιες από τις παραμέτρους του Δείκτη LCR και επιπρόσθετες απαιτήσεις σε κάποια στοιχεία που δεν υπόκειντο σε ποσοστά εκροών στο Δείκτη LCR αλλά επιβάλλονταν επιπρόσθετα του υφιστάμενου κανονισμού LCR. Αυτό το τοπικό μακροληπτικό μέτρο ήταν σε εφαρμογή μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2018 ενώ οι επιπρόσθετες απαιτήσεις είχαν μειωθεί κατά 50% από την 1 Ιουλίου 2018. Η Τράπεζα συμμορφωνόταν με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις ρευστότητας (LCR "add-ons") για όλο το 2018 και 2019.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)
33.3 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

Ανάλυση χρηματοοικονομικών και άλλων υποχρεώσεων με βάση την εναπομένουσα συμβατική λήξη τους κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019:

31 Δεκεμβρίου 2019

	Λογιστική αξία €'000	Συμβατικές ταμειακές ροές €'000	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	953.465	954.598	241.892	195.769	455.470	61.467
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	5.536	5.536	-	-	5.536	-
Προβλέψεις για σχέδια ασφαλήρησης	21.053	21.053	-	80	421	20.552
Υποχρεώσεις μισθώσεων	572	599	-	28	84	487
Λοιπά στοιχεία παθητικού	3.773	3.773	3.773	-	-	-
Σύνολο	984.399	985.559	245.665	195.877	461.511	82.506

Ανάλυση χρηματοοικονομικών και άλλων υποχρεώσεων με βάση την εναπομένουσα συμβατική λήξη τους κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018:

31 Δεκεμβρίου 2018

	Λογιστική αξία €'000	Συμβατικές ταμειακές ροές €'000	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	942.960	946.283	199.834	191.766	509.329	45.354
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	5.006	5.006	-	5.006	-	-
Προβλέψεις για σχέδια ασφαλήρησης	16.373	16.373	-	66	219	16.088
Λοιπά στοιχεία παθητικού	4.660	4.660	4.660	-	-	-
Σύνολο	968.999	972.322	204.494	196.838	509.548	61.442

Οι πίνακες κινδύνου ρευστότητας έχουν ετοιμασθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, τα οποία προβλέπουν ότι η καταχώρηση σε περιόδους βασίζεται στην εναπομένουσα περίοδο από την ημερομηνία αναφοράς μέχρι τη λήξη τους.

33.4 Άλλοι κίνδυνοι
33.4.1 Διαχείριση κεφαλαίου

Ο κύριος στόχος της διαχείρισης κεφαλαίου του Οργανισμού είναι η διασφάλιση της συμμόρφωσης με τις σχετικές εποπτικές κεφαλαιακές απαιτήσεις, και υγιών δεικτών κεφαλαιακής επάρκειας έτσι ώστε να μπορεί να υποστηρίξει τις εργασίες του και να μεγιστοποιεί την αξία προς τον ιδιοκτήτη του.

Οι κανονισμοί κεφαλαιακής επάρκειας που διέπουν τις δραστηριότητες του Οργανισμού καθορίζονται από την ΚΤΚ.

Ο Οργανισμός συμμορφώθηκε με τις ελάχιστες κεφαλαιακές απαιτήσεις (Πυλώνας I και Πυλώνας II) για το 2019.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

34. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς

Με την πρόσφατη και ταχεία εξέλιξη της νόσου του Κορωνοϊού (COVID 19) η παγκόσμια οικονομία εισήλθε σε μια περίοδο πρωτοφανούς κρίσης, η οποία έχει ήδη προκαλέσει σημαντική παγκόσμια αναστάτωση στις επιχειρηματικές δραστηριότητες και την καθημερινή ζωή. Πολλές χώρες έχουν υιοθετήσει έκτακτα και δαπανηρά μέτρα περιορισμού. Ορισμένες χώρες έχουν απατήσει από τις εταιρείες να περιορίσουν ή και να αναστείλουν τις συνήθεις επιχειρηματικές τους δραστηριότητες. Οι κυβερνήσεις, συμπεριλαμβανομένης της Κυπριακής Δημοκρατίας, έχουν εφαρμόσει περιορισμούς στα ταξίδια καθώς και αυστηρά μέτρα καραντίνας.

Η πανδημία του COVID 19 αναμένεται να έχει αρνητικές επιπτώσεις στην Κυπριακή οικονομία. Οι επιπτώσεις αυτές προβλέπεται ότι θα προέλθουν, κυρίως, από τη μείωση της ζήτησης από το εξωτερικό, και την αύξηση της εγχώριας αβεβαιότητας, που θα επηρεάσουν αρνητικά την ιδιωτική κατανάλωση και τις επενδύσεις. Από την άλλη πλευρά, οι αρνητικές επιπτώσεις στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) αναμένεται να μετριασθούν, λόγω της αποδυνάμωσης των εισαγωγών, καθώς η εσωτερική ζήτηση θα εξασθενεί. Επιπλέον, η παράλληλη απότομη πτώση των τιμών του πετρελαίου, εκημάτοι ότι θα είναι ευνοϊκή για την κυπριακή οικονομία, αφού μειώνει το κόστος παραγωγής και ως εκ τούτου αναμένεται να συγκρατήσει τον ονομαστικό πληθωρισμό, υποστηρίζοντας έτσι την αγοραστική δύναμη των καταναλωτών.

Οι αρνητικές επιπτώσεις του Κορωνοϊού στην οικονομική δραστηριότητα εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από το εύρος της συνολικής έκτασης και του χρονικού διαστήματος περιορισμού του. Η συνολική έκταση και διάρκεια των οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας του Κορωνοϊού παρουσιάζουν υψηλό βαθμό αβεβαιότητας αλλά αναμένεται να είναι προσωρινές.

Βιομηχανίες όπως ο τουρισμός, η φιλοξενία και η ψυχαγωγία αναμένεται να διαταραχθούν άμεσα από αυτά τα μέτρα. Άλλες βιομηχανίες όπως οι κατασκευαστικές αναμένεται να επηρεαστούν έμμεσα και τα αποτελέσματά τους να επηρεαστούν επίσης αρνητικά. Επίσης ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς η ικανότητα ορισμένων δανειοληπτών να αποπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους και κατ' επέκταση το ύψος των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου των Τραπεζών.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αναμένει ότι θα επηρεαστούν τα οικονομικά αποτελέσματα του Οργανισμού, αλλά επί του παρόντος και υπό τις περιστάσεις δεν είναι σε εύλογη θέση να προβλέψει το εύρος των οικονομικών επιπτώσεων στα αποτελέσματα του Οργανισμού που ενδέχεται να επιφέρει η πιθανή περαιτέρω εξάπλωση του Κορωνοϊού.

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού παρακολουθεί στενά τις εγχώριες και διεθνείς εξελίξεις και λαμβάνει όλα τα ενδεδειγμένα μέτρα μέσα στα πλαίσια των δυνατοτήτων του με στόχο τον μετριασμό των αρνητικών επιπτώσεων από την πανδημία του COVID 19.

Η Κυπριακή Κυβέρνηση προσπαθώντας για τη διευκόλυνση των επιχειρήσεων και των φυσικών προσώπων που πλήττονται από τον Κορωνοϊό και τα συνοδευόμενα μέτρα περιορισμού του, ανακοίνωσε δέσμη δημοσιονομικών και νομισματικών μέτρων. Επιπρόσθετα οι Ευρωπαϊκές Ρυθμιστικές Αρχές (EAT και EKT) έλαβαν υποστηρικτικά μέτρα προς ενίσχυση της ρευστότητας των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και διευκόλυνση της σταδιακής απορρόφησης των επιπτώσεων στους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας.

Η Κυπριακή Κυβέρνηση προσπαθώντας να ενισχύσει την ρευστότητα της λόγω των επιπτώσεων της πανδημίας COVID-19 προχώρησε στις 7 Απριλίου στην έκδοση δύο ομολόγων. Πιο συγκεκριμένα εκδόθηκε ένα επταετές ομόλογο ύψους €1,25 δις με τελική απόδοση 1,56% και ένα τριαντακονταετές ομόλογο ύψους €0,5 δις με τελική απόδοση 2,34%. Η συνολική προσφορά είχε φτάσει τα 2,6 δις, καταδεικνύοντας την εμπιστοσύνη των διεθνών αγορών παρά τη μεγάλη αβεβαιότητα που επικρατεί διεθνώς. Στις 15 Απριλίου 2020, προχώρησε επίσης στην έκδοση γραμματίων δημοσίου διάρκειας 52 εβδομάδων, μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης ύψους €1,25 δις, από το προσφερόμενο ποσό ύψους €1,32 δις με επίσημη απόδοση 0,50%. Συνολικά, η άντληση ρευστότητας μέσω των εκδόσεων ευρωπαϊκών μεσοπρόθεσμων ομολόγων και του εγχώριου ομολόγου από τις αρχές του 2020 ανήλθε σε €4,75 δις μέχρι και τον Απρίλιο.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

34. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς (συνέχεια)

Ανακοινωθέντα μέτρα από την Κυπριακή Δημοκρατία

Η Κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας έχει ανακοινώσει διάφορα μέτρα για την αντιμετώπιση των οικονομικών συνεπειών του Κορωνοϊού και τη στήριξη της οικονομίας και της επιχειρηματικότητας με πρώτιστο στόχο τη διατήρηση των θέσεων εργασίας. Το συνολικό ύψος του Προγράμματος Στήριξης της Οικονομίας μέχρι στιγμής περιλαμβάνει παρεμβάσεις δημοσιονομικού περιεχομένου που εκτιμώνται περίπου στα 1.2 δις ευρώ, και παρεμβάσεις ενίσχυσης της ρευστότητας των επιχειρήσεων πέραν του 1.7 δις ευρώ.

Στην πρώτη φάση του προγράμματος, τα μέτρα, μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν αναστολή στις αποπληρωμές των δόσεων για περίοδο εννέα μηνών, προσωρινή αναστολή τριών μηνών της υποχρέωσης καταβολής του ΦΠΑ, μη καταβολή των αυξημένων εισφορών στο ΓΕΣΥ για τρεις μήνες, οικονομική στήριξη για τις επιχειρήσεις για τις οποίες έχουν ληφθεί έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης της λειτουργίας τους ή έχουν υποστεί μείωση του κύκλου εργασιών τους μεγαλύτερης του 25%, αποζημίωση ειδικού σκοπού για τους υπαλλήλους επιχειρήσεων που βρίσκονται σε αναστολή των εργασιών τους, παροχή αποζημίωσης ειδικού σκοπού στους ελεύθερους επαγγελματίες και τις ατομικές επιχειρήσεις που έχουν πληγεί από την κρίση, καθώς και αποζημίωση ειδικού σκοπού προς τους υπαλλήλους που έχουν λάβει άδεια φροντίδας τέκνων.

Σχετικά με την αναστολή δόσεων το σχετικό Υπουργικό Διάταγμα που δημοσιοποιήθηκε στις 30 Μαρτίου 2020, περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

1. Τα αιτήματα για διακοπή στη καταβολή των δόσεων ξεκινούν από την ημερομηνία έκδοσης του Διατάγματος (30 Μαρτίου 2020), μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2020.
 2. Οι δόσεις (συμπεριλαμβανομένων των τόκων) των δικαιούχων (που περιλαμβάνουν φυσικά πρόσωπα, επιχειρήσεις, αυτό εργοδοτούμενους, και νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου) αναστέλλονται μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2020.
 3. Τα κριτήρια που έχουν τεθεί περιλαμβάνουν ότι οι δικαιούχοι: (i) δεν είχαν καθυστερήσεις στην καταβολή της δόσης τους πέραν των 30 ημερών κατά την 29 Φεβρουαρίου 2020, και (ii) αντιμετωπίζουν οικονομικές δυσκολίες ως αποτέλεσμα των επιπτώσεων της πανδημίας COVID 19.
- Με νέο διάταγμα στις 7 Μαΐου 2020, το οποίο λειτουργεί συμπληρωματικά στο αρχικό διάταγμα προβλέπεται ότι καθίστανται δικαιούχοι για αναστολή της καταβολής των δόσεων και όσοι έχουν διευθετήσει τις δόσεις τους με τρόπο ώστε να μην υπάρχουν δόσεις σε καθυστέρηση πέραν των 30 ημερών κατά την 30η Μαρτίου 2020, και νοσομένου ότι οι καθυστερήσεις δεν υπερβαίνουν τα €100 για δάνεια λιανικής τραπεζικής και τα €500 για επιχειρηματικά δάνεια.
4. Οι δικαιούχοι αποστέλλουν γραπτώς στους Χρηματοοικονομικούς Οργανισμούς την εκδήλωση ενδιαφέροντος όπως αναφέρεται στο παράρτημα του Διατάγματος. Ο Χρηματοοικονομικός Οργανισμός δεν έχει το δικαίωμα απόρριψης της εκδήλωσης ενδιαφέροντος εκτός από την περίπτωση που ο ενδιαφερόμενος δεν πληροί τα απαιτούμενα κριτήρια.
 5. Το σύνολο των δόσεων (κεφαλαίου και τόκων) που θα ανασταλούν θα προστεθούν στο υπόλοιπο του δανείου και δεν θα καθίστανται άμεσα απαιτητά και πληρωτέα με τη λήξη της αναστολής εκτός και αν συμφωνηθεί διαφορετικά μεταξύ του δικαιούχου και του Χρηματοοικονομικού Οργανισμού.
 6. Όλοι οι όροι της δανειακής σύμβασης (εκτός των όρων αποπληρωμής) και όλα τα σχετικά έγγραφα εξασφαλισών θα συνεχίσουν να ισχύουν.

Ο Οργανισμός μέχρι τις 5 Ιουνίου 2020 ενέκρινε την αναστολή των δόσεων 1.470 δανείων σε φυσικά πρόσωπα συνολικής αξίας €93.548 χιλ.

Η δεύτερη φάση του προγράμματος που ανακοινώθηκε στις 28 Μαΐου 2020 περιλαμβάνει:

1. Συμμετοχή της Κυπριακής Δημοκρατίας στο Πανευρωπαϊκό Ταμείο Εγγυήσεων («Pan European Guarantee Fund»).
2. Σχέδιο Παραχώρησης Κυβερνητικών Εγγυήσεων προς την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (EITF) για χορήγηση δανείων προς κυπριακές μικρομεσαίες επιχειρήσεις και εταιρείες μεσαίας κεφαλαιοποίησης.
3. Ρευστότητα ύψους μέχρι €800 εκ. για χρηματοδότηση μικρομεσαίων επιχειρήσεων μέσω του Ταμείου Επιχειρηματικότητας Κύπρου.
4. Σχέδιο Επιδότησης επιτοκίων για νέα επιχειρηματικά δάνεια.
5. Σχέδιο Επιδότησης επιτοκίων για νέα στεγαστικά δάνεια.
6. Σχέδιο Επιδότησης Πολύ Μικρών και Μικρών Επιχειρήσεων και Αυτοτελώς Εργαζομένων.
7. Άμεση προώθηση ώριμων Αναπτυξιακών Έργων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

34. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς (συνέχεια)

8. Σχέδιο κινήτρων για αεροπορικές εταιρείες με στόχο την ενίσχυση της συνδεδειμμένης της Κύπρου και στήριξη του τουριστικού τομέα, ύψους €6,3 εκ.
9. Πρόγραμμα συνδιαφήμισης με τουριστικούς πράκτορες για προσέλκυση τουρισμού και προβολή της Κύπρου ως ασφαλούς τουριστικού προορισμού, ύψους €10 εκ.
10. Μείωση του συντελεστή ΦΠΑ από 9% σε 5% για περίοδο 1 Ιουλίου 2020 μέχρι 10 Ιανουαρίου 2021 στους τομείς τουριστικών καταλυμάτων και εστίασης.
11. Επέκταση προθεσμιών υποβολής δικαιολογητικών στο Σχέδιο Εστία μέχρι 31 Ιουλίου 2020 και δυνατότητα υποβολής νέας αίτησης από την 1 Ιουνίου 2020 μέχρι τις 15 Ιουνίου 2020.

Το «Σχέδιο Επιδότησης Επιτοκίων για νέα στεγαστικά δάνεια» προνοεί την επιδότηση επιτοκίου που θα συναφθούν την περίοδο από 1 Μαρτίου 2020 με 31 Δεκεμβρίου 2020 αξίας μέχρι €300.000. Η επιδότηση ανέρχεται σε 150 μονάδες βάσης του συνολικού επιτοκίου για τα επόμενα 4 χρόνια. Το Διοικητικό Συμβούλιο μετά από σχετική απόφαση του ενέκρινε την συμμετοχή του Οργανισμού στο «Σχέδιο Επιδότησης Επιτοκίων για νέα στεγαστικά δάνεια» και έχει σταλεί σχετική επιστολή στον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Οικονομικών στις 24 Ιουνίου 2020.

Η τρίτη φάση του προγράμματος που ανακοινώθηκε στις 16 Ιουνίου 2020 περιλαμβάνει:

1. Έγκριση από το Υπουργικό Συμβούλιο της συνομολόγηση Συμφωνίας Εγγύησης ύψους €38.1 εκ. προς την Ευρωπαϊκή Επιτροπή για συμμετοχή της Κύπρου στον μηχανισμό «SURE» το οποίο αποσκοπεί στην προστασία των θέσεων εργασίας των εργαζομένων που πλήττονται από την πανδημία.
2. Ειδικό σχέδιο ξενοδοχειακών μονάδων και τουριστικών καταλυμάτων.
3. Ειδικό σχέδιο οικονομικών δραστηριοτήτων συνδεδεμένων με την τουριστική βιομηχανία.
4. Ειδικό σχέδιο για επιχειρήσεις ορισμένων οικονομικών δραστηριοτήτων.
5. Ειδικό σχέδιο πλήρους αναστολής εργασιών επιχειρήσεων.
6. Ειδικό σχέδιο στήριξης ανέργων.

Ανακοινωθέντα μέτρα από τους επόπτες

Στις 18 Μαρτίου 2020, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) ανακοίνωσε ένα έκτακτο πρόγραμμα αγοράς στοιχείων ενεργητικού (pandemic emergency purchase programme PEPP) ύψους €750 δις. προκειμένου να αντιμετωπιστεί ο αντίκτυπος της πανδημίας του Κορωνοϊού στην Ευρωπαϊκή οικονομία. Στις 4 Ιουνίου 2020, η ΕΚΤ αποφάσισε την αύξηση του ποσού του προγράμματος στα €1.350 δις.

Ακολούθως, τον Μάρτιο του 2020, η ΕΚΤ ανήγγελε ενέργειες για τον μετριασμό του αντίκτυπου του Κορωνοϊού στον τραπεζικό τομέα της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ), παρέχοντας μεγαλύτερη ευελιξία στην εφαρμογή των κατευθυντήριων γραμμών της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (ΕΑΤ) για την διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων και ρυθμισμένων χορηγήσεων.

Παράλληλα, η ΕΚΤ ανακοίνωσε στις 12 Μαρτίου 2020 μέτρα εποπτικής και λειτουργικής φύσης για τον μετριασμό των επιπτώσεων της πανδημίας του Κορωνοϊού. Συγκεκριμένα, η ΕΚΤ και η ΕΑΤ ανακοίνωσαν τα ακόλουθα μέτρα χαλάρωσης των ελάχιστων απαιτήσεων κεφαλαίων και ρευστότητας για τις Τράπεζες της Ευρωζώνης:

- Οι τράπεζες έχουν προσωρινά την δυνατότητα να λειτουργούν κάτω από τα επίπεδα ιδίων κεφαλαίων που ορίζεται από τον Πυλώνα ΙΙ (P2G), το απόθεμα ασφαλείας διατήρησης κεφαλαίων (Capital Conservation Buffer CCB), το αντικυκλικό κεφαλαιακό απόθεμα ασφαλείας (Counter Cyclical Buffer CCyB) και τον Δείκτη Κάλυψης Ρευστότητας (LCR).
- Επιπλέον, αποφασίσθηκε η πρόωξη εφαρμογή της αλλαγής που θα επικφέρει η υιοθέτηση της CRD V σχετικά με τις εποπτικές απαιτήσεις για τον Πυλώνα ΙΙ (P2R), επιτρέποντας να καλύπτεται από πρόσθετα κεφάλαια της κατηγορίας 1 (AT1) και από κεφάλαια της κατηγορίας 2 (Tier 2) και όχι μόνο από κεφάλαια κοινών μετοχών της κατηγορίας 1.

Η ΚΤΚ αποφάσισε επίσης την αναβολή της εναπομένουσας σταδιακής εισαγωγής του αποθέματος Άλλων Συστημικών Σημαντικών Ιδρυμάτων (O SII) κατά ένα έτος.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

34. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς (συνέχεια)

Στις 20 Μαρτίου 2020 η ΕΚΤ ανακοίνωσε εποπτικά μέτρα με σκοπό να παρέχει περαιτέρω ευελίξια στις τράπεζες σε ό,τι αφορά τον εποπτικό χειρισμό των δανείων που θα εξασφαλίζονται από κρατικές εγγυήσεις. Στις 25 Μαρτίου 2020, η ΕΑΤ εξέδωσε ανακοίνωση προκειμένου να επεξηγήσει ένα σύνολο επιπρόσθετων ερμηνευτικών θεμάτων στην εφαρμογή του εποπτικού πλαισίου σχετικά με την κατηγοριοποίηση των δανείων σε αθέτηση, τον προσδιορισμό των ρυθμισμένων χορηγήσεων και τον λογιστικό χειρισμό τους. Συγκεκριμένα, η ΕΑΤ διευκρίνισε ότι τα γενικευμένα μέτρα αναστολής πληρωμών που έχουν ληφθεί από τις εθνικές κυβερνήσεις και που αναφέρονται σε όλους τους δανειολήπτες, δεν οδηγούν αυτόματα σε κατηγοριοποίηση της οφειλής σε αθέτηση, σε ρύθμιση ή σε οφειλή με ένδειξη αδυναμίας πληρωμής.

Η Ευρωπαϊκή Αρχή Κινητών Αξιών και Αγορών (ESMA) σε συνεργασία με την ΕΑΤ εξέδωσε επίσης δημόσια δήλωση στις 25 Μαρτίου 2020. Και οι δύο αρχές θεωρούν ότι η εφαρμογή δημοσίων ή ιδιωτικών αποφάσεων, που στοχεύουν να αντιμετωπίσουν τις αρνητικές συστημικές επιπτώσεις της πανδημίας του Κορωνοϊού (COVID 19), δεν πρέπει να θεωρηθούν ως μία αυτόματη ένδειξη που να οδηγεί στο συμπέρασμα ότι έχει λάβει χώρα σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου. Κατά την αξιολόγηση της σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου, τα πιστωτικά ιδρύματα αναμένεται να κάνουν διάκριση ανάμεσα σε δανειολήπτες για τους οποίους η πιστοληπτική ικανότητα δεν θα επηρεαζόταν σημαντικά μακροπρόθεσμα από την τρέχουσα κατάσταση, και σε δανειολήπτες για τους οποίους θα ήταν απίθανο να αποκατασταθεί η πιστοληπτική ικανότητα. Τέλος, στο πλαίσιο των μέτρων αναφορικά με την παροχή εγγυήσεων για τα ανοίγματα εκδοτών, η ESMA επισημαίνει ότι η ύπαρξη τέτοιων πιστωτικών ενισχύσεων ενδέχεται να έχει επίπτωση στον κατεχόμενη υπολογισμό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου, ανάλογα με το εάν θεωρηθούν μέρος των συμβατικών όρων ή όχι και με το εάν αναγνωριστούν διακριτά από τον εκδότη.

Στις 27 Μαρτίου 2020 η ΕΚΤ προχώρησε σε σύσταση προς τις τράπεζες σχετικά με τις διανομές μερισμάτων. Σύμφωνα με τη σύσταση, οι τράπεζες δεν πρέπει να καταβάλλουν μερίσματα για τα οικονομικά έτη 2019 και 2020, τουλάχιστον, έως την 1 Οκτωβρίου 2020. Οι τράπεζες θα πρέπει επίσης να απέχουν από την εξαγορά ιδίων μετοχών που αποσκοπούν στην αμοιβή των μετόχων.

Την 1 Απριλίου 2020 η ΕΑΤ κάλεσε τις ρυθμιστικές αρχές να ζητήσουν από τις εταιρείες να υιοθετήσουν συντηρητικές πολιτικές αποδοχών και παρότρυνε όλες τις Ευρωπαϊκές τράπεζες να αναστείλουν προσωρινά τη διανομή μερισμάτων και επαναγοράς ιδίων μετοχών.

Στις 22 Απριλίου 2020 η ΕΚΤ ενέκρινε προσωρινά μέτρα για τον μετριασμό της επίδρασης στην διαθεσιμότητα εξασφαλίσεων πιθανών υποβαθμίσεων αξιολόγησης που προκύπτουν από την οικονομική επίπτωση της πανδημίας του Κορωνοϊού.

Άλλα μέτρα σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης

Στις 23 Μαρτίου 2020, οι υπουργοί Οικονομικών της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) ενέκριναν τη «γενική ρήτρα διαφυγής» του Συμφώνου Σταθερότητας και Ανάπτυξης, η οποία προσωρινά παύει τις διαρθρωτικές προσαρμογές τις οποίες πρέπει να εφαρμόζουν οι χώρες μέλη για την επίτευξη των δημοσιονομικών τους στόχων. Αυτό θα επιτρέψει στα κράτη μέλη να ακολουθήσουν μια δημοσιονομική πολιτική που θα αποκλίνει από τις δημοσιονομικές απαιτήσεις που θα εφαρμόζοντας κανονικά στο πλαίσιο του ευρωπαϊκού δημοσιονομικού πλαισίου της ΕΕ, προκειμένου να αντιμετωπιστεί επαρκώς η πανδημία του κορωνοϊού.

Στις 9 Απριλίου 2020, στη συνάντηση του Eurogroup, επιτεύχθηκε συμφωνία για πακέτο διάσωσης ύψους €540 δις. Το πακέτο περιλαμβάνει τη χρήση του Ευρωπαϊκού Μηχανισμού Σταθερότητας (ΕΜΣ) μέχρι €240 δις ή περίπου 2% του ΑΕΠ της Ευρωζώνης, με μόνη προϋπόθεση τη χρηματοδότηση του άμεσου και έμμεσου κόστους υγειονομικής περίθαλψης, θεραπείας και πρόληψης της κρίσης από τον κορωνοϊό. Επίσης, υιοθετήθηκε η πρωτοβουλία SURE (προσωρινή στήριξη για μετριασμό των κινδύνων ανεργίας σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης) ύψους €100 δις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για τη στήριξη των εθνικών βραχυπρόθεσμων προγραμμάτων απασχόλησης. Υποστήριξη θα παρέχεται επίσης μέσω της ΕΤΕπ για εγγυήσεις δανείων ύψους €200 δις με έμφαση στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις.

Τα πακέτα μέτρων τα οποία ανακοίνωσαν η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, η Κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας και οι Ευρωπαϊκές Ρυθμιστικές Αρχές αναμένεται ότι θα βοηθήσουν στη μείωση της αρνητικής επίδρασης της πανδημίας και θα στηρίξουν την ανάκαμψη της Κυπριακής οικονομίας.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

34. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς (συνέχεια)

Το συμβάν θεωρείται ως μη διορθωτικό γεγονός και ως εκ τούτου δεν αντικατοπτρίζεται στην αναγνώριση και επιμέτρηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ
Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019
Παράρτημα 1: Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες σύμφωνα με τη συναλλακτική συμπεριφορά του δανεισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο		Συσσωρευμένες όριμες απομειώσεις		Συσσωρευμένες όριμες απομειώσεις εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις		Συσσωρευμένες όριμες απομειώσεις εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις επαναδοσολογούμενες	
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Σύνολο χορηγήσεων*	632.286	296.399	100.180	67.242	99.810	13.798	13.004	
Γενικές κυβερνήσεις	-	-	-	-	-	-	-	
Άλλες χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	
Μη-χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	
Εκ των οποίων: Μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	
Εκ των οποίων: Εμπορικές κτηματικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	
Ανά τομή								
1. Κατοικίες	-	-	-	-	-	-	-	
2. Χονδρικό και λιανικό εμπόριο	-	-	-	-	-	-	-	
3. Διοίκηση ανέλιξης περσοσίας	-	-	-	-	-	-	-	
4. Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης	-	-	-	-	-	-	-	
5. Μεταποίηση	-	-	-	-	-	-	-	
6. Άλλα τομείς	-	-	-	-	-	-	-	
Ιδιότητες	625.979	292.003	100.101	67.163	98.647	13.798	12.995	
Εκ των οποίων: Πιστώσεις για καταπόληση	6.307	4.396	79	79	1.163	6	6	

* Μη συμπεριλαμβανόμενων χορηγήσεων σε κεντρικές τράπεζες και πιστωτικά ιδρύματα.

ΠΙΝΑΚΟΣ ΔΕΔΕΙΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΠΙΝΑΚΟΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

Παράρτημα 1: Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες ανά ημερομηνία χορήγησης στις 31 Δεκεμβρίου 2019

Ημερομηνία χορήγησης	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο		Χορηγήσεις σε νομικά πρόσωπα		Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα για αγορά / ανέγερση ακίνητης περιουσίας		Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα - Άλλες χορηγήσεις	
	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη προβλέψιμες €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη προβλέψιμες €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη προβλέψιμες €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη προβλέψιμες €'000
Εντός 1 έτους	283.460	993	-	-	26.173	198	257.287	568
1 - 2 έτη	33.248	648	-	-	30.635	185	2.613	219
2 - 3 έτη	25.857	237	-	-	25.362	236	495	-
3 - 5 έτη	22.322	425	-	-	22.162	421	160	-
5 - 7 έτη	15.843	1.567	-	-	15.790	1.566	53	-
7 - 10 έτη	166.000	26.640	-	-	165.927	26.639	73	-
Πέραν των 10 ετών	333.018	77.030	-	-	327.730	202.473	5.288	4.679
Σύνολο	1.006.748	107.500	-	-	760.727	432.782	271.065	9.666

Ιδιώτες - Τα στεγαστικά δάνεια περιλαμβάνουν δικαιολύσια που χορηγήθηκαν για την αγορά ή για την ανέγερση ακινήτων για ιδικοκατοικία ή για άλλους σκοπούς
 Ιδιώτες - Άλλα δάνεια περιλαμβάνουν όλες τις δικαιολύσια που χορηγήθηκαν σε ιδιώτες

Παράρτημα 2: Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες ανά ημερομηνία χορήγησης στις 31 Δεκεμβρίου 2018

Ημερομηνία χορήγησης	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο		Χορηγήσεις σε νομικά πρόσωπα		Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα για αγορά / ανέγερση ακίνητης περιουσίας		Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα - Άλλες χορηγήσεις	
	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη προβλέψιμες €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη προβλέψιμες €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη προβλέψιμες €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη προβλέψιμες €'000
Εντός 1 έτους	26.046	794	-	-	25.238	794	808	-
1 - 2 έτη	26.378	330	-	-	26.368	330	10	-
2 - 3 έτη	19.322	2.868	-	-	19.231	2.868	91	-
3 - 5 έτη	15.632	1.594	-	-	15.448	1.588	184	-
5 - 7 έτη	117.918	40.217	-	-	117.842	40.217	76	-
7 - 10 έτη	178.043	89.933	-	-	177.935	89.916	108	17
Πέραν των 10 ετών	248.947	151.503	-	-	243.917	147.124	5.030	4.379
Σύνολο	721.384	367.939	-	-	721.742	367.939	1.163	1.163

Ιδιώτες - Τα στεγαστικά δάνεια περιλαμβάνουν δικαιολύσια που χορηγήθηκαν για την αγορά ή για την ανέγερση ακινήτων για ιδικοκατοικία ή για άλλους σκοπούς
 Ιδιώτες - Άλλα δάνεια περιλαμβάνουν όλες τις δικαιολύσια που χορηγήθηκαν σε ιδιώτες