

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΣΤΙΣ 31.12.2020



ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ αρ. ΟΧΣ/01/2022

14 Ιουνίου 2022

**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΣΤΙΣ 31.12.2020**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.	Σύνοψη	1
1.1	Επιστολή προς τη Διοίκηση	1
1.2	Ευρήματα και συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας	2
2.	Εισαγωγή	5
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.	Σύνοψη αποτελεσμάτων του έτους	10
4.1	Οικονομικά αποτελέσματα έτους και υλοποίηση Προϋπολογισμού	10
4.2	Εισπρακτέα ποσά και υποχρεώσεις	10
4.3	Δαπάνες προσωπικού	10
5.	Ελεγμένες Οικονομικές Καταστάσεις	12
6.	Επιστολή προς τη Διοίκηση	13
6.1	Διαδικασία για ξέπλυμα βρώμικου χρήματος/νέες καταθέσεις	13
6.2	Καθημερινή συμφιλίωση των ταμείων	13
6.3	Δείκτης δανείου προς αξία των εξασφαλίσεων (δείκτης LTV ratio)	14
6.4	Λογιστικές πολιτικές	14
6.5	Αξία εξασφαλίσεων	14
7.	Ευρήματα και συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας	15
7.1	Διαγωνισμός ΗFC 01/2018 “Provision, implementation, maintenance and operation of a core banking system and peripheral systems and services for the housing finance corporation”	15
7.2	Διερεύνηση καταγγελιών	18
8.	Γενικά συμπεράσματα	20
9.	Γενικές συστάσεις	21

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Ελεγμένες Οικονομικές Καταστάσεις

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ

ΑΑΠ	Αναθεωρητική Αρχή Προσφορών
Δείκτης LTV	Δείκτης δανείου προς αξία εξασφάλισης
ΔΣ	Διοικητικό Συμβούλιο
ΕΣ	Εξωτερικός Σύμβουλος
ΚΤΚ	Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου
Οργανισμός, ΟΧΣ	Οργανισμός Χρηματοδοτήσεως Στέγης

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, ή τα αποτελέσματα ελέγχων ιδιωτών ελεγκτών στους οποίους η Ελεγκτική Υπηρεσία έχει αναθέσει τον έλεγχο λογαριασμών οποιουδήποτε ελεγχόμενου υπ' αυτής οργανισμού, δυνάμει του περί της Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στο Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας Νόμου (Ν.113(Ι)/2002). 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 διατυπώνεται 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 ευρήματα της Υπηρεσίας 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

Στο πλαίσιο των προνοιών του άρθρου 8 του περί της Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας Νόμου (Ν. 113(I)/2002), η Υπηρεσία μας ανέθεσε, μετά από διαγωνισμό, σε ιδιώτες ελεγκτές τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης (Οργανισμός, ΟΧΣ) για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020.

Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο των προνοιών του άρθρου 116 του Συντάγματος της Κυπριακής Δημοκρατίας και του άρθρου 109 του περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμου (Ν.20(I)/2014), η Ελεγκτική Υπηρεσία προέβη σε έλεγχο διαγωνισμού που προκήρυξε ο Οργανισμός και σε διερεύνηση καταγγελιών.

1.1 Επιστολή προς τη Διοίκηση

Τα κύρια ευρήματα των ιδιωτών ελεγκτών που προέκυψαν από τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων του Οργανισμού, για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020, αναφέρονται συνοπτικά πιο κάτω:

- ◆ Παρατηρήθηκαν αδυναμίες, ως προς την τεκμηρίωση των ελέγχων που διενεργεί ο Οργανισμός, αναφορικά με τις διαδικασίες που σχετίζονται με το άνοιγμα λογαριασμών και τις νέες καταθέσεις.

Οι ιδιώτες ελεγκτές εισηγήθηκαν όπως ο Οργανισμός διασφαλίσει ότι όλα τα αρχεία πελατών είναι πλήρη και επικαιροποιημένα ανά πάσα στιγμή.

- ◆ Δεν εντοπίστηκαν στοιχεία που να τεκμηριώνουν ότι διενεργείται επισκόπηση της συμφιλίωσης των ταμείων που γίνεται σε καθημερινή βάση από τους ταμίες.

Οι ιδιώτες ελεγκτές εισηγήθηκαν όπως ο Οργανισμός διασφαλίσει τη διενέργεια της εν λόγω επισκόπησης.

- ◆ Εντοπίστηκαν περιπτώσεις όπου ο δείκτης δανείου, προς αξία εξασφαλίσεων, υπερβαίνει το καθορισμένο όριο του Οργανισμού.

Οι ιδιώτες ελεγκτές εισηγήθηκαν όπως ο Οργανισμός ενισχύσει την παρακολούθησή του στα δάνεια, ώστε να εντοπίσει όλα όσα υπερβαίνουν το καθορισμένο όριο του δείκτη και να λάβει εξωτερικές εκτιμήσεις για το σύνολο του χαρτοφυλακίου δανείων με εξασφαλίσεις.

- ◆ Ο Οργανισμός δεν έχει ακόμα υιοθετήσει μια επίσημη και εγκεκριμένη πολιτική και διαδικασία, αναφορικά με τροποποιήσεις στα δάνεια.

Οι ιδιώτες ελεγκτές εισηγήθηκαν όπως ο Οργανισμός ετοιμάσει και εγκρίνει σχετική λογιστική πολιτική και διαδικασία.

- ◆ Η αξία των εξασφαλίσεων που αναφέρεται από τον Οργανισμό στις 31.12.2020, ενδέχεται να μην ανταποκρίνεται στην αγοραία αξία κατά την ίδια ημερομηνία.

Οι ιδιώτες ελεγκτές εισηγήθηκαν όπως ο Οργανισμός διενεργεί εκτιμήσεις σε τακτική βάση.

1.2 Ευρήματα και συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας

1.2.1 Έλεγχος διαγωνισμού

Από τον έλεγχο του διαγωνισμού ΗFC 01/2018 και της επακόλουθης σύμβασης που υπογράφηκε από τον Οργανισμό, για την υλοποίηση νέου ολοκληρωμένου τραπεζικού συστήματος, σε αντικατάσταση του υφιστάμενου συστήματος του Οργανισμού, έχουν προκύψει τα ακόλουθα ευρήματα:

- ♦ Η κατακύρωση του διαγωνισμού, που έγινε τον Δεκέμβριο του 2018, θεωρήθηκε από την Αναθεωρητική Αρχή Προσφορών (ΑΑΠ) ως άκυρη τον Σεπτέμβριο του 2019, λόγω διαδικαστικών αδυναμιών. Η τελική κατακύρωση του διαγωνισμού έγινε τον Ιούνιο του 2021, μετά τον διορισμό νέου μέλους στο Διοικητικό Συμβούλιο (ΔΣ) του Οργανισμού.
- ♦ Δεν περιλήφθηκαν από τον Εξωτερικό Σύμβουλο (ΕΣ) του Οργανισμού, σημαντικοί όροι που αφορούσαν στη σύμβαση.

Εισηγηθήκαμε την αξιολόγηση της σχέσης του ΟΧΣ με τον ΕΣ.

- ♦ Παρατηρήσαμε καθυστερήσεις στην πρόοδο της υλοποίησης του έργου.

Εισηγηθήκαμε όπως ληφθούν διορθωτικά μέτρα, το συντομότερο, για αντιμετώπιση των παρατηρούμενων καθυστερήσεων και να εξεταστεί το ενδεχόμενο διεκδίκησης αποζημιώσεων από τον Ανάδοχο, που ενδεχομένως να προκύπτουν από την υλοποίηση της σύμβασης και την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών.

- ♦ Μέχρι και τις 30.9.2020, οι συνολικές πληρωμές που έγιναν προς τον Ανάδοχο ανέρχονταν στο ποσό των €3.634.432, συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ. Έχουμε παρατηρήσει ότι σε όλες τις πληρωμές που έχουν γίνει, μέχρι την ημερομηνία ελέγχου, δεν γίνεται ανεξάρτητος έλεγχος και επιβεβαίωση των παραδοτέων από άλλο Τμήμα, εκτός από τον Διευθυντή Τεχνολογίας.

Εισηγηθήκαμε όπως, πριν την εκτέλεση οποιωνδήποτε πληρωμών του Έργου, γίνεται έλεγχος και επιβεβαίωση των παραδοτέων από ανεξάρτητο άτομο, όπως την Εσωτερική Ελέγκτρια ή τη Διευθύντρια Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών.

- ♦ Δεν ακολουθήθηκαν οι πρόνοιες της νομοθεσίας, σχετικά με τις αλλαγές που έγιναν στη σύμβαση, με αποτέλεσμα να μην έχουν ληφθεί οι νενομισμένες εγκρίσεις για τις αλλαγές που έχουν γίνει, από την Κεντρική Επιτροπή Αλλαγών και Απαιτήσεων, ως το αρμόδιο όργανο.

Εισηγηθήκαμε όπως ακολουθούνται πάντοτε οι πρόνοιες της νομοθεσίας και για όλες τις προηγούμενες αλλαγές να ενημερωθεί σχετικά η Κεντρική Επιτροπή Αλλαγών και Απαιτήσεων.

- ♦ Οι πρόσθετες απαιτήσεις της σύμβασης δεν αξιολογούνται από τον ΕΣ, πριν να παρουσιαστούν στο ΔΣ για εξέταση και έγκριση, όπως προνοούν οι όροι της σύμβασης με τον ΕΣ (ΟΧΣ 17/2017).

Εισηγηθήκαμε όπως, για διασφάλιση των συμφερόντων του Οργανισμού, ο ΕΣ να αξιολογεί όλες τις πρόσθετες απαιτήσεις που υποβάλλονται από τον Ανάδοχο, πριν την παρουσίαση στο ΔΣ για εξέταση/έγκριση και να ζητηθεί νομική συμβουλή για ενδεχόμενη παραβίαση των όρων της σύμβασης.

- ◆ Διαπιστώσαμε ότι δεν ετοιμάζονται Εκθέσεις Προόδου από τον Συντονιστή της Σύμβασης σε τακτά χρονικά διαστήματα (π.χ. εβδομαδιαία/μηνιαία).

Λόγω του ότι το συγκεκριμένο έργο είναι εξαιρετικής σημασίας για τον Οργανισμό, με αρκετά ψηλό κόστος, τονίσαμε ότι θα πρέπει να ετοιμάζονται και να υποβάλλονται μηνιαίες Εκθέσεις Προόδου στη Διεύθυνση/Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού από τον Συντονιστή της Σύμβασης. Οι Εκθέσεις να παρουσιάζουν ολοκληρωμένη εικόνα για το στάδιο που βρίσκεται το Έργο και να περιλαμβάνουν σημαντική πληροφόρηση, αναφορικά με τον Προϋπολογισμό του έργου, την ανάλυση των πληρωμών και τα αναμενόμενα κόστη μέχρι την ολοκλήρωσή του.

- ◆ Παρατηρήσαμε απουσία Πιστοποιητικών Αποδοχής Εργασιών για όλες τις παραδοτέες εργασίες.

Εισηγηθήκαμε να ετοιμαστούν τα Πιστοποιητικά Αποδοχής για όλες τις Δραστηριότητες που έχουν ολοκληρωθεί και να εξεταστούν οι λόγοι που δεν ετοιμάστηκαν από τον Ανάδοχο, όπως προνοούσε η σύμβαση.

- ◆ Παρατηρήσαμε ότι στις συναντήσεις του Συμβουλίου Έργου δεν λαμβάνουν μέρος σημαντικά άτομα από την Ομάδα Έργου του Ανάδοχου, όπως ο Διευθυντής Έργου, ο υπεργολάβος του Αναδόχου-προμηθευτής του τραπεζικού συστήματος και τα περισσότερα άτομα (key experts 1-8) που δηλώθηκαν στην Ομάδα Έργου και εργάζονται για τον υπεργολάβο.

Εισηγηθήκαμε να ληφθούν, το συντομότερο, διορθωτικά μέτρα για συμμετοχή όλης της Ομάδας Έργου του Ανάδοχου στις συναντήσεις του Συμβουλίου Έργου, προς επίλυση των υφιστάμενων καθυστερήσεων και αποφυγή δημιουργίας σημαντικών προβλημάτων στην εξέλιξη του Έργου. Εισηγηθήκαμε, επίσης, να ζητηθούν διευκρινίσεις από τον Ανάδοχο του Έργου για τα πιο πάνω.

1.2.2 Διερεύνηση καταγγελιών

1.2.2.1 Από διερεύνηση καταγγελίας, αναφορικά με εμπλοκή λειτουργού του Οργανισμού στη διαδικασία για πλήρωση ανώτερης θέσης στον Οργανισμό, ενώ ήταν και ο ίδιος υποψήφιος για τη θέση, επισημάναμε στον Οργανισμό ότι η διαδικασία ενδέχεται να πάσχει.

Εισηγηθήκαμε στον Οργανισμό όπως αποταθεί στους νομικούς του συμβούλους για καθοδήγηση για τους περαιτέρω χειρισμούς για την πλήρωση της θέσης.

1.2.2.2 Η Υπηρεσία μας διερεύνησε καταγγελία, αναφορικά με την καταλληλότητα του υποψηφίου που επιλέγηκε για την πλήρωση της θέσης του Γενικού Διευθυντή στον Οργανισμό, καθώς και για τη σύσταση της Επιτροπής που τον αξιολόγησε και ενημέρωσε σχετικά τον

Διοικήτή της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, ως αρμόδια Αρχή για την αξιολόγηση της ικανότητας και καταλληλότητας προσώπων που κατέχουν καίριες θέσεις σε Αδειοδοτημένα Πιστωτικά Ιδρύματα, εφιστώντας του την προσοχή σε αρνητικές αναφορές στο πρόσωπο του εν λόγω υποψηφίου στην Έκθεση της Ερευνητικής Επιτροπής για την κατάρρευση του Συνεργατικού Πιστωτικού Συστήματος της Κύπρου.

Επίσης, στις 5.7.2021, η Υπηρεσία μας δημοσίευσε την Ειδική Έκθεση ΟΧΣ/01/2021, που αφορούσε στις οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και, επιπρόσθετα, περιλάμβανε ευρήματα που προέκυψαν από τον έλεγχο συμμόρφωσης και εξέταση καταγγελιών για τα έτη 2018 και 2019.

2. Εισαγωγή

Ο Οργανισμός συστάθηκε ως τραπεζικό ίδρυμα, δυνάμει του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου (Ν.43/1980). Είναι εξειδικευμένο τραπεζικό ίδρυμα και λειτουργεί κάτω από την εποπτεία της ΚΤΚ και τον έλεγχο του Γενικού Ελεγκτή της Δημοκρατίας. Ο Οργανισμός διοικείται από εννεαμελές Διοικητικό Όργανο, το οποίο διορίζεται από το Υπουργικό Συμβούλιο, τα δύο μέλη του οποίου είναι εκτελεστικά.



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, ανακαίνιση και ενεργειακή αναβάθμιση κατοικίας
- ◆ Ακαδημαϊκές σπουδές
- ◆ Κάλυψη ιατρικών δαπανών

Επιπρόσθετα, μετά από σχετική συμφωνία, ο Οργανισμός διαχειρίζεται τα δάνεια που εγκρίνονται από τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών.

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 στις 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.

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, βοηθούμενος από τον Βοηθό Γενικού Ελεγκτή, 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, βοηθούμενος από τον Βοηθό Γενικού Ελεγκτή, 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.

Σύμφωνα με τον περί της Λογιστικής και Δημοσιονομικής Διαχείρισης και 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.

Επιπλέον, βάσει του άρθρου 8 του περί της Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας Νόμου (Ν.113(Ι)/2002), ο Γενικός Ελεγκτής δύναται, κατά την κρίση του, να αναθέτει τον έλεγχο ή να υποδεικνύει την ανάθεση του ελέγχου των λογαριασμών οποιουδήποτε υπ'αυτού ελεγχόμενου νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου, οργανισμού δημοσίου δικαίου, αρχής τοπικής αυτοδιοίκησης, συμβουλίου, ταμείου, αρχής, σχεδίου και οποιουδήποτε υπ'αυτού ελεγχόμενου σε ελεγκτές ή ελεγκτικά γραφεία που έχουν εξασφαλίσει άδεια και έχουν εγγραφεί στο σχετικό μητρώο που τηρείται δυνάμει του περί Ελεγκτών Νόμου (Ν.53(Ι)/2017).

Ο έλεγχος των οικονομικών καταστάσεων του Οργανισμού ανατέθηκε, κατόπιν διαδικασίας διαγωνισμού, σε ιδιώτες ελεγκτές, στη βάση του πιο πάνω Νόμου.

Επίσης, 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

προκήρυξή του και να παρακάθεται σε συνεδρίες των αρμόδιων Συμβουλίων Προσφορών και Επιτροπών αξιολόγησης, ως ανεξάρτητος παρατηρητής και να εκφράζει τις απόψεις του.

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

Σκοπός του ελέγχου της Ελεγκτικής Υπηρεσίας ήταν η εξακρίβωση του βαθμού συμμόρφωσης του ελεγχόμενου φορέα με το θεσμικό πλαίσιο.

Σκοπός του ελέγχου των ιδιωτών ελεγκτών, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους της σύμβασης που υπέγραψαν με τον Οργανισμό, ήταν η εξακρίβωση κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού παρουσιάζουν αληθή και δίκαιη εικόνα.

3.3 Μεθοδολογία

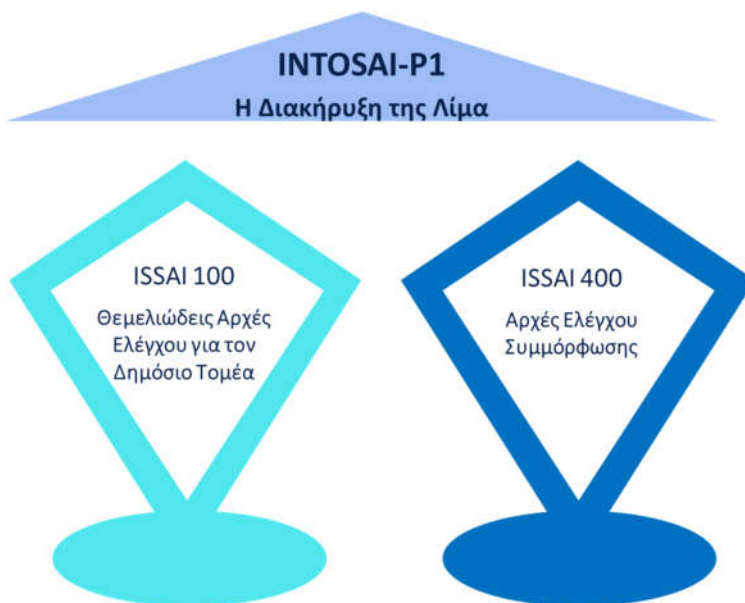
3.3.1 Πρότυπα ελέγχου

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.

Σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ανάθεσης του ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων του Οργανισμού, οι ιδιώτες ελεγκτές διεξάγουν τον έλεγχο σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα.

3.3.2 Ελεγκτική προσέγγιση

Ο παρών έλεγχος βασίστηκε σε στοιχεία που υποβλήθηκαν από τον Οργανισμό, σε επισκόπηση εγγράφων, πρακτικών και αρχείων αλληλογραφίας και στη διενέργεια συναντήσεων με τη Διεύθυνση και το προσωπικό του Οργανισμού.

Ο έλεγχος καλύπτει το έτος 2020.

Τα ευρήματα του ελέγχου διαβιβάστηκαν για σχόλια και απόψεις στον Οργανισμό και οι απόψεις του 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 Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμος (Ν.158(I)/99).
- β.** Το Σχέδιο Υπηρεσίας της θέσης του Γενικού Διευθυντή του Οργανισμού.
- γ.** Η Έκθεση της Επιτροπής για την Κατάρρευση του Συνεργατικού Πιστωτικού Συστήματος της Κύπρου.
- δ.** Ο περί Συστήματος Εγγύησης των Καταθέσεων και Εξυγίανσης Πιστωτικών και Άλλων Ιδρυμάτων Νόμος (Ν.5(I)/2016).
- ε.** Ο περί της Ρύθμισης των Διαδικασιών Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων και για Συναφή Θέματα Νόμος του 2016 (Ν. 73(I)/2016).
- στ.** Οι περί της Διαχείρισης της Εκτέλεσης Δημοσίων Συμβάσεων και των Διαδικασιών Αποκλεισμού των Οικονομικών Φορέων από Διαδικασίες Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων Κανονισμοί του 2016 (ΚΔΠ 138/2016).

Σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης του ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων του Οργανισμού, ο έλεγχος διενεργείται όπως προνοείται στη σχετική νομοθεσία.

4. Σύνοψη αποτελεσμάτων του έτους

Η σύνοψη αποτελεσμάτων περιλαμβάνει πίνακες με συνοπτικά χρηματοοικονομικά στοιχεία για τον Οργανισμό, τα οποία παρουσιάζονται αυτούσια όπως λήφθηκαν από τον Οργανισμό, μετά από αίτημα της Υπηρεσίας μας. Επαλήθευση των στοιχείων από τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού διενεργήθηκε όπου αυτό αναφέρεται ρητά.

4.1 Οικονομικά αποτελέσματα έτους και υλοποίηση Προϋπολογισμού

Αποτελέσματα έτους	€
Έσοδα	21.151.640
Εκ των οποίων κρατική χορηγία	-
Δαπάνες εκτός φορολογίας	11.058.432 ¹
Πλεόνασμα/(έλλειμμα) ή κέρδος/(ζημιά) πριν από τη φορολογία	10.769.000

Κατηγορία Προϋπολογισμού	Τελικός Προϋπολογισμός	Πραγματικά αποτελέσματα	Αδαπάνητα ποσά/ (υπερβάσεις) Προϋπολογισμού δαπανών ή Υπερβάσεις/(μη επίτευξη Προϋπολογισμού) εσόδων	Ποσοστό αδαπάνητων ποσών/ (υπερβάσεων)
	€	€	€	%
Κόστος προσωπικού	4.783.473	4.185.331	598.142	12,5
Λειτουργικές δαπάνες	7.482.364	3.923.824	3.558.540	47,6
Αγορά στοιχείων ενεργητικού	6.727.947	2.949.277	3.778.670	56,16

4.2 Εισπρακτέα ποσά και υποχρεώσεις²

Υπόλοιπο στις 31.12.2020	€
Εισπρακτέα ποσά	5.576.000
Εκκρεμείς υποχρεώσεις	8.964.000

4.3 Δαπάνες προσωπικού

4.3.1 Μόνιμο προσωπικό³

Αριθμός υπαλλήλων στις 31.12.2020	96
Δαπάνες για μισθούς, επιδόματα και εργοδοτικές εισφορές	3.946.592
Μέσος όρος δαπάνης ανά υπάλληλο	41.110
Μέσος όρος δαπάνης ανά υπάλληλο περιλαμβανομένων των ωφελημάτων ^{4 5}	43.597

¹ Δεν περιλαμβάνει την αλλαγή στις προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου.

² Δεν περιλαμβάνει δάνεια και καταθέσεις πελατών.

³ Περιλαμβανομένου και του Γενικού Διευθυντή ο οποίος είναι διορισμένος με σύμβαση.

⁴ Δαπάνες για μισθούς, επιδόματα και εργοδοτικές εισφορές, πλέον ωφελημάτων για το προσωπικό, εξαιρουμένων τυχόν ωφελημάτων για συνταξιούχους.

⁵ Στα ωφελήματα δεν συμπεριλαμβάνονται οι εισφορές ΓΕΣΥ και τα έξοδα για εορταστικές εκδηλώσεις που αναφέρονται στον Πίνακα 7.

Σημειώνουμε ότι ο Οργανισμός δεν απασχολεί έκτακτο ή ωρομίσθιο προσωπικό. Απασχολεί όμως δυσανάλογα μεγάλο αριθμό προσωπικού με αγορά υπηρεσιών, σε σχέση με το σύνολο του προσωπικού του. Εκτενής αναφορά, στο θέμα της απασχόλησης προσωπικού με αγορά υπηρεσιών, γίνεται στην Ειδική Έκθεση της Υπηρεσίας μας με αρ. ΟΧΣ/01/2021, ημερ. 5.7.2021.

4.3.2 **Οφελήματα προσωπικού**

	Μόνιμο προσωπικό	Συνταξιούχοι	Σύνολο
	€	€	€
Εορταστικές εκδηλώσεις	340	-	340
Επιχορήγηση Σωματείου /Ταμείου Ευημερίας	63.141	-	63.141
Συνεισφορά στο Ταμείο Ιατροφαρμακευτικής Περίθαλψης για τους υπαλλήλους⁶	252.911	-	252.911
Ταμείο Προνοίας	-	296.133	296.133
Σύνολο	316.392	296.133	612.525

⁶ Συμπεριλαμβάνει εισφορές στο Ταμείο Υγείας της ΕΤΥΚ (€175.598) και ΓΕΣΥ (€77.313)

5. Ελεγμένες Οικονομικές Καταστάσεις

Αντίγραφο των ελεγμένων οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31.12.2020, συμπεριλαμβανομένης της Έκθεσης Ελεγκτή που ετοιμάστηκε από ιδιώτες ελεγκτές, ως ανάδοχους σύμβασης για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, επισυνάπτεται **(Παράρτημα)**.

6. Επιστολή προς τη Διοίκηση

Η Επιστολή προς τη Διοίκηση του Οργανισμού ετοιμάστηκε από τους ιδιώτες ελεγκτές, ως αναδόχους σύμβασης για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων. Τα κύρια θέματα που αναφέρονται σε αυτήν, καθώς και τα σχόλια του Οργανισμού, όπως αναφέρονται σε σχετική επιστολή, ημερ. 5.8.2021, είναι τα ακόλουθα:

6.1 Διαδικασία για ξέπλυμα βρώμικου χρήματος/νέες καταθέσεις

Κατά τη διενέργεια του ενδιάμεσου ελέγχου, αναφορικά με τη διαδικασία της έγκρισης νέων καταθέσεων και της διαδικασίας ανοίγματος λογαριασμών, για δείγμα περιπτώσεων που επιλέχθηκαν, παρατηρήθηκαν αδυναμίες ως προς την τεκμηρίωση των ελέγχων που διενεργεί ο Οργανισμός, αναφορικά με τις διαδικασίες που σχετίζονται με το άνοιγμα λογαριασμών και τις νέες καταθέσεις.

Οι ιδιώτες ελεγκτές εισηγήθηκαν όπως ο Οργανισμός διασφαλίσει ότι, όλα τα αρχεία πελατών είναι πλήρη και επικαιροποιημένα ανά πάσα στιγμή, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της σχετικής Οδηγίας για KYC/AML (Know Your Customer/Anti-Money Laundering) που εκδίδεται από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου (ΚΤΚ). Οι έλεγχοι AML πρέπει να εκτυπώνονται, ως απόδειξη ότι ο έλεγχος πραγματοποιήθηκε και δεν υπήρξαν ευρήματα.

Ο Οργανισμός πληροφόρησε τους ιδιώτες ελεγκτές ότι έχει κοινοποιήσει στο προσωπικό του, τον Φεβρουάριο του 2021, αναθεωρημένο εσωτερικό AML/CFT (combating the financing of terrorism) εγχειρίδιο, μαζί με αναθεωρημένη πολιτική αποδοχής πελατών, καθώς και τη νέα πολιτική κυρώσεων του Οργανισμού. Επίσης, τους πληροφόρησε ότι διοργάνωσε εκπαιδευτικά σεμινάρια για το προσωπικό, για όλες τις πολιτικές που σχετίζονται με AML, καθώς και για το πιο πάνω εγχειρίδιο.

6.2 Καθημερινή συμφιλίωση των ταμείων

Δεν εντοπίστηκαν στοιχεία, που να τεκμηριώνουν ότι διενεργείται επισκόπηση της συμφιλίωσης των ταμείων που γίνεται σε καθημερινή βάση από τους ταμίες. Παρόλο που οι διαφορές που προκύπτουν διερευνώνται και αναφέρονται στον Γενικό Διευθυντή, εντούτοις δεν εφαρμόζεται η αρχή διπλού ελέγχου (four eye principle).

Οι ιδιώτες ελεγκτές εισηγήθηκαν όπως ο Οργανισμός διασφαλίσει ότι, στο τέλος της ημέρας, διενεργείται επισκόπηση της εν λόγω συμφιλίωσης, ώστε να αντιμετωπίζονται έγκαιρα οι διαφορές που εντοπίζονται.

Ο Οργανισμός πληροφόρησε τους ιδιώτες ελεγκτές ότι ο Υπεύθυνος Ταμίας (Head Teller) διενεργεί περιοδικούς ελέγχους και στις 3.7.2019 στάλθηκε καθοδηγητική επιστολή στους ταμίες/προσωπικό για τον καθημερινό διπλό έλεγχο των συναλλαγών που διενεργούν οι ταμίες, μέσω της συμπλήρωσης ειδικών εντύπων. Τους πληροφόρησε, επιπρόσθετα, ότι θα αποστελλόταν υπενθύμιση, σε περίπτωση που τα ευρήματα από το δείγμα αντικατόπτριζαν την περίοδο μετά την καθοδηγητική επιστολή.

6.3 Δείκτης δανείου προς αξία των εξασφαλίσεων (δείκτης LTV ratio)

Εντοπίστηκαν περιπτώσεις όπου ο δείκτης LTV υπερβαίνει το όριο του 75% ή 80%, που καθορίζεται στην πολιτική του Οργανισμού, για δάνεια με στόχο την απόκτηση πρώτης κατοικίας.

Οι ιδιώτες ελεγκτές εισηγήθηκαν όπως ο Οργανισμός ενισχύσει την παρακολούθησή του στα δάνεια, προκειμένου να εντοπίσει τα δάνεια που υπερβαίνουν το ανώτατο όριο του δείκτη LTV και να λάβει εξωτερικές εκτιμήσεις για το σύνολο του χαρτοφυλακίου δανείων με εξασφαλίσεις.

Ο Οργανισμός πληροφόρησε τους ιδιώτες ελεγκτές ότι όλες οι νέες διευκολύνσεις που χορηγούνται από το 2020 και μετά έχουν LTV ratio κάτω από το όριο του 75%, σύμφωνα με την αναθεωρημένη πιστωτική πολιτική, που επιτρέπει LTV ratio έως και 75%.

6.4 Λογιστικές πολιτικές

Ο Οργανισμός δεν έχει ακόμη υιοθετήσει μια επίσημη και εγκεκριμένη λογιστική πολιτική και διαδικασία αναφορικά με τροποποιήσεις στα δάνεια.

Οι ιδιώτες ελεγκτές εισηγήθηκαν όπως ο Οργανισμός ετοιμάσει και εγκρίνει σχετική λογιστική πολιτική και διαδικασία, για σκοπούς κατάλληλης παρουσίασης στις οικονομικές καταστάσεις.

Ο Οργανισμός πληροφόρησε τους ιδιώτες ελεγκτές ότι σύντομα θα ετοιμαζόταν και θα υποβαλλόταν στο Διοικητικό Συμβούλιο, για έγκριση, σχετική λογιστική πολιτική, η οποία θα ενσωματωθεί στις οικονομικές καταστάσεις του 2021.

6.5 Αξία εξασφαλίσεων

Για αριθμό εξασφαλίσεων, ο Οργανισμός βασίστηκε στις τιμές του 2013 του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ). Οι ιδιώτες ελεγκτές διαπίστωσαν ότι, για αυτές τις εξασφαλίσεις, η τιμή του ΤΚΧ ενδέχεται να είναι χαμηλότερη από την αγοραία αξία στις 31.12.2020. Επιπρόσθετα, διαπίστωσαν ότι, για αριθμό εξασφαλίσεων, για τις οποίες ο Οργανισμός εξασφάλισε εκτίμηση από ανεξάρτητους εκτιμητές, η αγοραία αξία ενδέχεται να είναι χαμηλότερη από αυτήν που αναφέρεται από τον Οργανισμό στις 31.12.2020.

Οι ιδιώτες ελεγκτές εισηγήθηκαν όπως ο Οργανισμός διενεργεί εκτιμήσεις σε τακτική βάση, ώστε να εντοπίζει έγκαιρα τυχόν διαφοροποιήσεις στην αξία των εξασφαλίσεων.

Ο Οργανισμός πληροφόρησε τους ιδιώτες ελεγκτές ότι έχει ενσωματώσει στις διαδικασίες του την εκτίμηση των εξασφαλίσεων από εξωτερικούς εκτιμητές και ότι για τις εξασφαλίσεις, για τις οποίες χρησιμοποιήθηκε η τιμή του ΤΚΧ, θα προχωρήσει σε εκτίμηση από εξωτερικούς εκτιμητές, ανάλογα με το υπόλοιπο των δανείων και τον δείκτη LTV.

Στην επιστολή αναφέρονται επίσης θέματα που προέκυψαν από προηγούμενους ελέγχους του ιδιώτη ελεγκτή, ιδιαίτερα σε σχέση με την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9, την επάρκεια της απομείωσης της αξίας ακινήτου για σκοπούς ρευστοποίησης (liquidity haircut), τον συντελεστή μετατροπής πιστώσεων για επαρκή ανάλυση των πιστωτικών ανοιγμάτων (CCF Values by accuracy analysis), τη μη περιγραφή της βαρύτητας των μακροοικονομικών παραμέτρων στα έγγραφα μεθοδολογίας του Οργανισμού και αδυναμίες στο μοντέλο αξιολόγησης πιστωτικού κινδύνου πελατών. Για τα θέματα αυτά, καταγράφεται τυχόν πρόοδος που έχει επιτευχθεί για αντιμετώπισή τους.

7. Ευρήματα και συστάσεις Ελεγκτικής Υπηρεσίας

7.1 Διαγωνισμός HFC 01/2018 “Provision, implementation, maintenance and operation of a core banking system and peripheral systems and services for the housing finance corporation”

Ο Οργανισμός, σύμφωνα με τις υποδείξεις της Κεντρικής Τράπεζας, θα έπρεπε με την ανεξαρτητοποίησή του να μεταβεί σε δικό του τραπεζικό σύστημα. Για τον λόγο αυτό, τον Ιούνιο του 2018 προκηρύχθηκε ο υπό αναφορά διαγωνισμός HFC 01/2018, εκτιμώμενης αξίας €12.600.000 + ΦΠΑ και συνολικής διάρκειας 10 ετών, για την υλοποίηση νέου ολοκληρωμένου τραπεζικού συστήματος, σε αντικατάσταση του υφιστάμενου συστήματος του Οργανισμού.

Τον Νοέμβριο του 2020, η Υπηρεσία μας, με τη συμμετοχή εξωτερικού συνεργάτη, διεξήγαγε έλεγχο σε σχέση με τον συγκεκριμένο διαγωνισμό και την υλοποίηση της σύμβασης που υπογράφηκε. Τα σημαντικότερα ευρήματα του ελέγχου αναφέρονται, συνοπτικά, πιο κάτω:

7.1.1 Διαδικασία Διαγωνισμού

Ο εν λόγω διαγωνισμός προκηρύχθηκε από τον Οργανισμό τον Ιούνιο του 2018 και κατακυρώθηκε στον Ανάδοχο τον Δεκέμβριο του 2018.

Παρατηρήσαμε ότι δεν υπήρξε ευρύτητα συμμετοχής στον διαγωνισμό, εφόσον υποβλήθηκαν δύο προσφορές. Μετά την απόφαση του Οργανισμού, ο δεύτερος προσφοροδότης προσέφυγε στην Αναθεωρητική Αρχή Προσφορών (ΑΑΠ). Τον Σεπτέμβριο του 2019, η ΑΑΠ αποφάσισε ακύρωση της προσβαλλόμενης απόφασης κατακύρωσης του διαγωνισμού.

Ως εκ τούτου, η Υπηρεσία μας ζήτησε όπως ενημερωθεί για τις εξελίξεις, αναφορικά με τον διαγωνισμό μετά την τότε ακύρωση της απόφασης κατακύρωσης του διαγωνισμού, μέχρι και την υπογραφή της σύμβασης.

Τον Φεβρουάριο του 2022, το Διοικητικό Συμβούλιο (ΔΣ) του ΟΧΣ μάς απάντησε ότι η απόφαση της ΑΑΠ αφορούσε στη σύνθεση της Επιτροπής Προσφορών. Μετά από σχετικές γνωματεύσεις από τη Γενική Εισαγγελία και σχετική απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, προχώρησε στις κατάλληλες ενέργειες με την προσθήκη νέου μέλους στο ΔΣ. Στις 24.6.2021, υιοθετήθηκαν τα αποτελέσματα των πρώτων αξιολογήσεων και επικυρώθηκαν.

Παρατηρήσαμε ότι ο ΕΣ του ΟΧΣ θα έπρεπε να είχε ενεργήσει με γνώμονα το συμφέρον του ΟΧΣ και να είχε συμπεριλάβει στους Όρους της Σύμβασης HFC 01/2018 σημαντικά θέματα όπως:

- α. συμμόρφωση με τη σχετική Οδηγία (Payment Services Directive 2 - PSD2)
- β. παροχή Υπηρεσιών Test Manager
- γ. παροχή Υπηρεσιών Data Migration Manager
- δ. παροχή Υπηρεσιών Roll Out Manager
- ε. υπηρεσίες hosting

Τον Φεβρουάριο του 2022, το ΔΣ του ΟΧΣ επιβεβαίωσε τις ελλείψεις στους όρους της σύμβασης και καταλόγισε ευθύνη στον ΕΣ. Κατ' επέκταση, βρίσκεται στη διαδικασία αξιολόγησης της συνεργασίας με τον ΕΣ. Στο παρόν στάδιο δεν έχει ολοκληρωθεί η σύμβαση, ούτε έχει καταβάλει το συμφωνηθέν ποσό.

Η Υπηρεσία μας συμφωνεί με την εξέλιξη.

Σύσταση: Εισηγηθήκαμε όπως ο ΟΧΣ προχωρήσει στο να εφαρμόσει τις σχετικές ρήτρες του συμβολαίου.

7.1.2 Πρόοδος Έργου

Σύμφωνα με τη Σύμβαση, που υπογράφηκε στις 25.1.2019, το έργο θα υλοποιείτο σε 2 φάσεις. Η Φάση Α θα έπρεπε να ολοκληρωθεί σε 12 μήνες και η Φάση Β σε 12 μήνες μετά τη Φάση Α, δηλαδή μέχρι τον Ιανουάριο του 2021. Διαπιστώσαμε ότι, όπως αναφέρεται και στα πρακτικά της Συνεδρίας του Συμβουλίου του Έργου, ημερ. 2.7.2019, από τους πρώτους μήνες του Έργου παρουσιάστηκαν καθυστερήσεις.

Μέχρι και την ημερομηνία του ελέγχου (Νοέμβριος του 2020), ο ΟΧΣ δεν είχε αποστείλει καμιά προειδοποιητική επιστολή προς τον Ανάδοχο για τις παρατηρούμενες καθυστερήσεις. Όπως πληροφορηθήκαμε, ο ΟΧΣ απευθύνθηκε προς τον Ανάδοχο ζητώντας την αποδέσμευση του υπεργολάβου, σύμφωνα με τις πρόνοιες της σύμβασης, καλώντας τον ταυτόχρονα να προχωρήσει σε σχεδιασμό εναλλακτικών λύσεων, προκειμένου να συμφωνηθεί από κοινού η περαιτέρω πορεία του έργου.

Σύσταση: Να ληφθούν, το συντομότερο, διορθωτικά μέτρα για αντιμετώπιση των παρατηρούμενων καθυστερήσεων. Ο Οργανισμός να εξετάσει το ενδεχόμενο διεκδίκησης αποζημιώσεων από τον Ανάδοχο, που ενδεχομένως να προκύπτουν από την υλοποίηση της σύμβασης και την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Τον Φεβρουάριο του 2022, το ΔΣ του ΟΧΣ μάς πληροφόρησε ότι το ΔΣ συμφώνησε και αναμένεται να προχωρήσει σε τροποποίηση της Σύμβασης και να εξετάσει το ενδεχόμενο διεκδίκησης αποζημιώσεων.

Μέχρι και τις 30.9.2020, οι συνολικές πληρωμές που έγιναν προς τον Ανάδοχο ανέρχονταν στο ποσό των €3.634.432 συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ. Έχει παρατηρηθεί ότι σε όλες τις πληρωμές που έχουν γίνει μέχρι την ημερομηνία ελέγχου δεν γίνεται ανεξάρτητος έλεγχος και επιβεβαίωση των παραδοτέων από άλλο Τμήμα, εκτός από τον Διευθυντή Τεχνολογίας.

Σύσταση: Πριν την εκτέλεση οποιωνδήποτε πληρωμών του Έργου, να γίνεται έλεγχος και επιβεβαίωση των παραδοτέων από ανεξάρτητο άτομο, όπως την Εσωτερική Ελέγκτρια ή τη Διευθύντρια Οικονομικών (εφαρμογή 4-eyes principle).

Τον Φεβρουάριο του 2022, το ΔΣ του ΟΧΣ μάς πληροφόρησε ότι το ΔΣ συμφώνησε με την εισήγηση του ελέγχου και επιβεβαίωσης από ανεξάρτητο άτομο και ότι προτίθεται να αναθέσει την εργασία αυτή σε Project Manager, ο οποίος θα επιβεβαιώνει ότι η πρόοδος του Έργου τεκμηριώνει και δικαιολογεί την κάθε πληρωμή. Ο έλεγχος αυτός εκτιμά ότι θα είναι πιο

αποδοτικός και αντικειμενικός, αν εκτελείται από τον ΕΣ, καθότι διαθέτει την απαραίτητη τεχνογνωσία, χωρίς να σημαίνει ότι αντικαθιστά την ευθύνη της αντίστοιχης Διεύθυνσης.

Η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπόψη τη μέχρι στιγμής συνεργασία του ΟΧΣ με τον ΕΣ, διαφωνεί με την εν λόγω θέση και παραμένει στη σύστασή της.

7.1.3 Απαιτήσεις που έχουν εγερθεί από τους Ανάδοχους

Παρατηρήσαμε ότι δεν ακολουθήθηκαν οι πρόνοιες της νομοθεσίας περί της Ρύθμισης των Διαδικασιών Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων, σχετικά με τις αλλαγές που έγιναν στη σύμβαση, με αποτέλεσμα να μην έχουν ληφθεί οι νενομισμένες εγκρίσεις για τις αλλαγές που έχουν γίνει, από την Κεντρική Επιτροπή Αλλαγών και Απαιτήσεων, ως το αρμόδιο όργανο.

Σύσταση: Να ακολουθούνται πάντοτε οι πρόνοιες της νομοθεσίας και για όλες τις προηγούμενες αλλαγές να ενημερωθεί η Κεντρική Επιτροπή Αλλαγών και Απαιτήσεων.

Τον Φεβρουάριο του 2022, το ΔΣ του ΟΧΣ μάς πληροφόρησε ότι συμφωνεί με την εισήγηση.

Δεν αξιολογούνται πάντα οι πρόσθετες απαιτήσεις από τον ΕΣ, πριν να παρουσιαστούν στο ΔΣ για εξέταση και έγκριση. Κατά συνέπεια, δεν εφαρμόζονται από τον ΕΣ οι όροι της Σύμβασης αρ. ΟΧΣ 17/2017, Παράρτημα ΙΙΙ – Ανάλυση Δραστηριοτήτων, Φάση 3 – Διαχείριση Έργου.

Σύσταση: Για διασφάλιση των συμφερόντων του ΟΧΣ, ο ΕΣ να αξιολογεί όλες τις πρόσθετες απαιτήσεις που υποβάλλονται από τον Ανάδοχο, πριν την παρουσίαση στο ΔΣ για εξέταση/έγκριση. Επίσης, να ζητηθεί νομική συμβουλή για ενδεχόμενη παραβίαση από τον ΕΣ των όρων της Σύμβασης του ΕΣ με αριθμό ΟΧΣ 17/2017.

Τον Φεβρουάριο του 2022, το ΔΣ του ΟΧΣ μάς πληροφόρησε ότι συμφωνεί με την εισήγηση.

7.1.4 Έλεγχος Προόδου Εργασιών

Διαπιστώσαμε ότι δεν ετοιμάζονται Εκθέσεις Προόδου από τον Συντονιστή της Σύμβασης σε τακτά χρονικά διαστήματα (π.χ. εβδομαδιαία/μηνιαία).

Σύσταση: Για όλα τα έργα και ειδικά για το συγκεκριμένο, το οποίο είναι εξαιρετικής σημασίας για τον Οργανισμό, με ψηλό κόστος, να ετοιμάζονται και να υποβάλλονται μηνιαίες Εκθέσεις Προόδου στη Διεύθυνση/ΔΣ του Οργανισμού από τον Συντονιστή της Σύμβασης. Οι Εκθέσεις να παρουσιάζουν ολοκληρωμένη εικόνα για το στάδιο που βρίσκεται το Έργο και να περιλαμβάνουν σημαντική πληροφόρηση αναφορικά με τον Προϋπολογισμό του έργου, την ανάλυση των πληρωμών και τα αναμενόμενα κόστη μέχρι την ολοκλήρωσή του.

Τον Φεβρουάριο του 2022, το ΔΣ του ΟΧΣ μάς πληροφόρησε ότι συμφωνεί με την εισήγηση.

Παρατηρήσαμε απουσία Πιστοποιητικών Αποδοχής Εργασιών για όλες τις Παραδοτέες Εργασίες. Έχουν εντοπιστεί Πιστοποιητικά Αποδοχής Εργασιών μόνο για τη Δραστηριότητα 1.

Σύσταση: Να εξεταστούν οι λόγοι που δεν ετοιμάστηκαν Πιστοποιητικά Αποδοχής Εργασιών από τον Ανάδοχο, όπως ετοιμάστηκαν για τη Δραστηριότητα 1 και να ετοιμαστούν για όλες τις Δραστηριότητες που έχουν ολοκληρωθεί.

Τον Φεβρουάριο 2022 το ΔΣ του ΟΧΣ μας πληροφόρησε ότι συμφωνεί με την εισήγηση και θα προχωρήσει στις κατάλληλες ενέργειες με την επανέναρξη του έργου.

Η Υπηρεσία μας εισηγείται όπως εξασφαλιστούν όλα τα Πιστοποιητικά Αποδοχής Εργασιών ανεξάρτητα από την επανέναρξη του Έργου.

7.1.5 Ενέργειες Συντονιστή Έργου – Ομάδας Έργου – Εξωτερικού Συμβούλου

Στις συναντήσεις του Συμβουλίου Έργου έχει παρατηρηθεί ότι δεν λαμβάνουν μέρος σημαντικά άτομα από την Ομάδα Έργου του Αναδόχου, όπως ο Διευθυντής Έργου, ο υπεργολάβος του Αναδόχου - προμηθευτής του τραπεζικού συστήματος και τα περισσότερα άτομα (key experts 1-8) που δηλώθηκαν στην Ομάδα Έργου και εργάζονται για τον υπεργολάβο.

Σύσταση: Να ληφθούν, το συντομότερο, διορθωτικά μέτρα για συμμετοχή όλης της Ομάδας Έργου του Αναδόχου στις συναντήσεις του Συμβουλίου Έργου, προς επίλυση των υφιστάμενων καθυστερήσεων και αποφυγή δημιουργίας σημαντικών προβλημάτων στην εξέλιξη του Έργου. Συστήνουμε, επίσης, όπως ζητηθούν διευκρινίσεις από τον Ανάδοχο του Έργου για τα πιο πάνω.

Τον Φεβρουάριο του 2022, το ΔΣ του Οργανισμού μάς πληροφόρησε ότι συμφωνεί με την εισήγηση.

7.2 Διερεύνηση καταγγελιών

7.2.1 Διερεύνηση καταγγελίας αναφορικά με τη διαδικασία πλήρωσης ανώτερης θέσης στον Οργανισμό

Σύμφωνα με την πιο πάνω καταγγελία, η οποία λήφθηκε στην Υπηρεσία μας από υποψήφιος για τη θέση, κατά το 2019, ανάμεσα στους υποψήφιους για τη θέση ήταν και λειτουργός του Οργανισμού, ο οποίος, λόγω των αρμοδιοτήτων που του ανατέθηκαν, πιθανώς να είχε τη δυνατότητα να λαμβάνει γνώση ή ακόμα και να διαχειρίζεται στοιχεία και προσωπικά δεδομένα των ανθυποψηφίων του, γεγονός που κατά την άποψή τους δημιουργούσε σοβαρό ζήτημα ασυμβίβαστου και συνιστούσε παραβίαση του σχετικού Νόμου για την προστασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα. Η Υπηρεσία μας, σε επιστολή της προς τον Οργανισμό, επεσήμανε ότι με βάση τα όσα αναφέρονταν στην καταγγελία, ενδέχεται να είχαν παραβιαστεί αρχές της χρηστής διοίκησης, οι οποίες επιβάλλουν στα διοικητικά όργανα, κατά την άσκηση της διακριτικής τους εξουσίας, να ενεργούν σύμφωνα με το περί δικαίου αίσθημα, ώστε να αποφεύγεται η άδικη ή δυσμενής μεταχείριση των διοικούμενων, που στην προκειμένη περίπτωση είναι οι υποψήφιοι για την εν λόγω θέση, καθώς και η αρχή της ισότητας, η οποία επιβάλλει στη διοίκηση ίση ή ομοιόμορφη μεταχείριση όλων των υποψηφίων, εφόσον, όπως αναφέρουμε και πιο πάνω, σύμφωνα με την καταγγελία, εμπιστευτικά στοιχεία σχετικά με τους υποψήφιους και τη διαδικασία πλήρωσης της πιο πάνω θέσης, πιθανώς να ήταν διαθέσιμα σε ένα εκ των υποψηφίων.

Επίσης, ζητήσαμε τα σχόλια του Οργανισμού και εισηγηθήκαμε όπως, σε περίπτωση που τα πιο πάνω ευσταθούσαν, οπότε η διαδικασία πλήρωσης της θέσης ενδέχεται να πάσχει, ο Οργανισμός

αποταθεί αμέσως στους νομικούς του συμβούλους για καθοδήγηση για τις περαιτέρω ενέργειές του.

Ο Οργανισμός, με επιστολή του πληροφόρησε την Υπηρεσία μας ότι είχαν ληφθεί όλα τα μέτρα, ώστε ο λειτουργός που ήταν υποψήφιος για τη θέση να μην είχε καμία εμπλοκή τόσο στη διαχείριση στοιχείων και προσωπικών δεδομένων των ανθυποψηφίων του, όσο και στη διαδικασία αξιολόγησης. Ωστόσο, από τα στοιχεία που συνέλεξε η Υπηρεσία μας σε επιτόπια επίσκεψη λειτουργών της στα γραφεία του Οργανισμού, διαπιστώσαμε ότι ο υποψήφιος για τη θέση λειτουργός έλαβε γνώση ή ακόμα και διαχειρίστηκε στοιχεία και προσωπικά δεδομένα των ανθυποψηφίων του και επομένως υπήρχε εσκεμμένη προσπάθεια για παραπλάνηση της Υπηρεσίας μας. Επί τούτου, σημειώσαμε ότι, σύμφωνα με τον περί Καταθέσεως Στοιχείων και Πληροφοριών στον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας και στη Βουλή των Αντιπροσώπων Νόμο (Ν.113(Ι)/2002), η ψευδής, εσφαλμένη ή αναληθής πληροφόρηση προς τον Γενικό Ελεγκτή αποτελεί ποινικό αδίκημα και, λόγω της σοβαρότητας του θέματος, ζητήσαμε τη διεξαγωγή της δέουσας έρευνας, σύμφωνα με τις πρόνοιες του πειθαρχικού κώδικα του Οργανισμού και στη συνέχεια να σταλθεί το πόρισμα στη Νομική Υπηρεσία της Δημοκρατίας για διερεύνηση τυχόν ποινικών αδικημάτων.

Σε νέα επιστολή του, ο Οργανισμός παραδέχτηκε ότι υπήρξε κάποιας μορφής εμπλοκή του εν λόγω λειτουργού στη διαδικασία, την οποία χαρακτήρισε ως εξαιρετικά περιορισμένη και έμμεση και ότι θεώρησε το θέμα σοβαρό και ζήτησε ήδη τη συμβουλή των νομικών συμβούλων του, τόσο αναφορικά με τον περαιτέρω χειρισμό της διαδικασίας ή/και την πιθανότητα ανάκλησής της, όσο και σε σχέση με την έναρξη εσωτερικής έρευνας, με σκοπό τη διαπίστωση τυχόν πειθαρχικών παραπτώματων. Επιπρόσθετα, μας πληροφόρησε ότι, μετά από σχετική γνωμάτευση των νομικών του συμβούλων, η διαδικασία πλήρωσης της θέσης ακυρώθηκε και η θέση επαναπροκηρύχθηκε και πληρώθηκε από τον εν λόγω λειτουργό. Όσον αφορά στη διεξαγωγή έρευνας, ο Οργανισμός μάς πληροφόρησε ότι βασιζόμενος σε γνωμάτευση των νομικών του συμβούλων δεν θα προχωρούσε σε πειθαρχική έρευνα.

7.2.2 Διερεύνηση καταγγελίας αναφορικά με την πλήρωση της θέσης του Γενικού Διευθυντή

Η Υπηρεσία μας έλαβε καταγγελία αναφορικά με τα προσόντα του υποψηφίου που διορίστηκε ως Γενικός Διευθυντής στον Οργανισμό, καθώς και για πιθανή σύγκρουση συμφερόντων, λόγω προηγούμενης εμπλοκής του με τον Οργανισμό, η οποία πήγαζε από τις αρμοδιότητες που του είχαν ανατεθεί, αλλά και για το γεγονός ότι στην Επιτροπή, που συστάθηκε για την επιλογή του κατάλληλου υποψηφίου, λάμβανε μέρος Προϊστάμενός του.

Η Υπηρεσία μας, αφού διερεύνησε την καταγγελία, ενημέρωσε για τις διαπιστώσεις της τον Διοικητή της ΚΤΚ, ως αρμόδια Αρχή για την αξιολόγηση της ικανότητας και καταλληλότητας προσώπων που κατέχουν καίριες θέσεις σε Αδειοδοτημένα Πιστωτικά Ιδρύματα, με επιστολή της, ημερ. 14.2.2022, εφιστώντας του την προσοχή σε σειρά αρνητικών αναφορών, στο πρόσωπο του εν λόγω υποψηφίου στην Έκθεση της Επιτροπής για την Κατάρρευση του Συνεργατικού Πιστωτικού Συστήματος της Κύπρου, ημερ. 1.3.2019, σχετικά με τους χειρισμούς του, εκ της θέσεώς του, που κατά την άποψή μας θα πρέπει να ληφθούν υπόψη.

8. Γενικά συμπεράσματα

- α.** Οι ιδιώτες ελεγκτές παρατήρησαν αδυναμίες ως προς την τεκμηρίωση ότι διενεργούνται συγκεκριμένοι έλεγχοι και επισκοπήσεις από τον Οργανισμό και ως προς την παρακολούθηση των δανείων. Διαπίστωσαν επίσης ελλείψεις επίσημων καταγραμμένων πολιτικών και διαδικασιών.
- β.** Η Υπηρεσία μας, κατά τη διερεύνηση καταγγελίας για την πλήρωση ανώτερης θέσης στον Οργανισμό, εντόπισε ενδεχόμενη παραβίαση των αρχών της χρηστής διοίκησης και ισότητας για τους υποψήφιους, με κίνδυνο να πάσχει η διαδικασία.
- Επίσης, διερεύνησε καταγγελία για την πλήρωση της θέσης του Γενικού Διευθυντή στον Οργανισμό και ενημέρωσε σχετικά την ΚΤΚ, ως αρμόδια Αρχή για την έγκριση προσώπων που κατέχουν καίριες θέσεις σε Αδειοδοτημένα Πιστωτικά Ιδρύματα.
- γ.** Η Υπηρεσία μας, κατά τον έλεγχο της σύμβασης για την υλοποίηση νέου ολοκληρωμένου τραπεζικού συστήματος του Οργανισμού, διαπίστωσε αδυναμίες στη διαχείριση της σύμβασης και στην εφαρμογή των προνοιών της νομοθεσίας περί της Διαχείρισης της Εκτέλεσης Δημοσίων Συμβάσεων.

9. Γενικές συστάσεις

Οι ιδιώτες ελεγκτές συνέστησαν όπως:

- α.** Διενεργούνται οι αναγκαίοι έλεγχοι και επισκοπήσεις και τεκμηριώνεται η διενέργειά τους.
- β.** Ενισχυθεί η παρακολούθηση των δανείων.
- γ.** Καταγραφούν και εγκριθούν όλες οι απαιτούμενες πολιτικές και διαδικασίες.

Η Υπηρεσία μας συνέστησε όπως, κατά την πλήρωση θέσεων στον Οργανισμό, η διοίκηση τηρεί τις Γενικές Αρχές Διοικητικού Δικαίου, ώστε να ικανοποιείται το περί δικαίου αίσθημα των υποψηφίων και να μην μπορεί να αμφισβητηθεί η διαδικασία που ακολουθήθηκε.



ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ



ΚΥΠΡΙΑΚΗ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΟΧΣ/01/2022

Παράρτημα

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Ελεγμένες Οικονομικές Καταστάσεις

**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ
ΣΤΕΓΗΣ**

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΕΛΙΔΑ

Αξιωματούχοι και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι	1
Έκθεση Διαχείρισης	2 - 11
Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή	12 - 17
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων	18
Κατάσταση οικονομικής θέσης	19
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	20
Κατάσταση των ταμειακών ροών	21
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	22 - 85
Επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις	86 - 88

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΑΞΙΩΜΑΤΟΥΧΟΙ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Διοικητικό Συμβούλιο:

Καμμίτση Αντρέα Στέλλα Πρόεδρος
Δημήτρης Τσίγκης Αντιπρόεδρος
Μακρίδης Χρίστος Μέλος
Αναστασίου Τάσος Μέλος
Κουρσάρος Δημήτρης Μέλος
Χαράλαμπος Κ. Χαραλάμπους Μέλος
Πισσαρίδης Κλεάνθης Μέλος (διορίστηκε στις 7 Οκτωβρίου 2020)
Γεωργίου Ανδρέας Εκτελεστικό Μέλος
Βασιλείου Βασιλική Εκτελεστικό Μέλος

Γενικός Διευθυντής:

Γεωργίου Ανδρέας

Διευθυντές:

Βασιλείου Βασιλική (Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών)
Τσίσιος Κωνσταντίνος (Διεύθυνση Τραπεζικών Εργασιών)
Ευσταθίου Νικόλας (Διεύθυνση Τεχνολογίας και Ανάπτυξης Διαδικασιών)

Εποπτική Αρχή:

Κεντρική Τράπεζα Κύπρου

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές:

Ernst & Young Cyprus Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Νομικοί Σύμβουλοι:

Δρ. Κ. Χρυσστομίδης & Σία ΔΕΠΕ
Ιωαννίδης Δημητρίου ΔΕΠΕ
Σκορδής, Παπαπέτρου & Σία ΔΕΠΕ
Χάρης Κυριακίδης 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 2020.

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, έχει 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 κυπριακή οικονομία μετά από 5 συνεχόμενες χρονιές οικονομικής ανάκαμψης, σημείωσε συρρίκνωση το 2020 λόγω των παγκόσμιων επιπτώσεων που έφερε η πανδημία του Κορωνοϊού (COVID-19). Το πραγματικό Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν (ΑΕΠ) σημείωσε μείωση 5,1% το 2020 σε σύγκριση με αύξηση 3,1% την προηγούμενη χρονιά (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου). Ωστόσο η μείωση αυτή ήταν μικρότερη από ότι αρχικά αναμενόταν και είναι μικρότερη από το μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωζώνης, στο 6,1% και 6,6% αντίστοιχα (Eurostat). Η συρρίκνωση του ΑΕΠ το 2020 οφείλεται κατά κύριο λόγο στους τομείς: ξενοδοχεία και εστιατόρια, μεταφορές και αποθήκευση, χονδρικό και λιανικό εμπόριο, επισκευή μηχανοκινήτων οχημάτων, κατασκευές και μεταποίηση. Ειδικά ο τομέας των ξενοδοχείων και εστιατορίων υπέστη το μεγαλύτερο πλήγμα λόγω και της μείωσης στις συνολικές αφίξεις τουριστών κατά 84,1% και στις εισπράξεις από τον τουρισμό κατά 85,4%, ένεκα των περιοριστικών μέτρων εισόδου για ανάσχεση της εξάπλωσης της πανδημίας.

Στην αγορά εργασίας, η απασχόληση σημείωσε οριακή αύξηση κατά 0,2% το 2020, σε σύγκριση με την αύξηση 3,9% το 2019 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου). Ως συνέπεια της πανδημίας, το ποσοστό ανεργίας αυξήθηκε οριακά κατά μέσο όρο σε 7,6% το 2020 από 7,1% το 2019 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου).

Όσον αφορά τις τιμές των προϊόντων και υπηρεσιών, ο πληθωρισμός σημείωσε αρνητική μεταβολή το 2020 στο 0,6% σε σύγκριση με τη θετική μεταβολή 0,3% το 2019. Πιο συγκεκριμένα, οι τιμές των υπηρεσιών αυξήθηκαν κατά μέσο όρο με ποσοστό 1,1%. Οι τιμές των πετρελαιοειδών μειώθηκαν κατά 9,1%, των εισαγόμενων προϊόντων κατά 0,7% και των εγχώριων προϊόντων κατά 0,6% (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου).

Το έλλειμμα στον κρατικό προϋπολογισμό το 2020 ανήλθε σε 5,7% του ΑΕΠ, σε σύγκριση με το πλεόνασμα στο 1,5% του ΑΕΠ το 2019 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου). Το έλλειμμα του 2020 προέκυψε από την αύξηση των δαπανών και τη μείωση των εσόδων, ένεκα των μέτρων που λήφθηκαν για τη στήριξη των εργαζομένων και των επιχειρήσεων και την αναστολή των εργασιών διάφορων κλάδων της οικονομίας, αντίστοιχα, λόγω της πανδημίας του Κορωνοϊού. Η Κυπριακή Κυβέρνηση υιοθέτησε και εφάρμοσε ένα γενναίο πακέτο στήριξης για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων της πανδημίας του Κορωνοϊού, μέσω της στήριξης του τομέα της υγείας, στήριξης των εισοδημάτων των εργαζομένων, επιχορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις και αυτοεργοδοτούμενους, επιδότηση επιτοκίων για επιχειρηματικά και στεγαστικά δάνεια, παραχώρηση κυβερνητικών εγγυήσεων κ.ά. Ως αποτέλεσμα των πιο πάνω και της συρρίκνωσης του ΑΕΠ, το δημόσιο χρέος το 2020 ανήλθε στο 118,2% του ΑΕΠ, από 94,0% το 2019 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου).

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο (συνέχεια)

Σύμφωνα με τις εαρινές προβλέψεις 2021 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής το κυπριακό πραγματικό ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί κατά 3,1% και 3,8% το 2021 και 2022, αντίστοιχα. Η εγχώρια ζήτηση προβλέπεται να είναι ο κύριος παράγοντας της ανάκαμψης ως αποτέλεσμα της αυξημένης ζήτησης. Επίσης στην ανάκαμψη αναμένεται να βοηθήσουν οι επενδύσεις στις κατασκευές και ο νέος δανεισμός για στέγαση. Ο προϋπολογισμός της γενικής κυβέρνησης αναμένεται να συνεχίσει να είναι ελλειμματικός, ωστόσο το δημόσιο χρέος προς ΑΕΠ αναμένεται να μειωθεί. Πιο συγκεκριμένα το έλλειμμα εκτιμάται να περιοριστεί στο 5,1% του ΑΕΠ το 2021 και στο 2% το 2022. Τα πρόσθετα μέτρα στήριξης για μετριασμό των επιπτώσεων της πανδημίας, υποστηρίζοντας την απασχόληση και τις επιχειρήσεις, αναμένονται γύρω στο 3,4% του ΑΕΠ το 2021, τα οποία αναμένεται να αποσυρθούν και να περιοριστούν στο 0,2% του ΑΕΠ το 2022. Το χρέος προς το ΑΕΠ προβλέπεται να μειωθεί στο 112,2% το 2021 και στο 106,6% το 2022. Η ανεργία αναμένεται να σημειώσει οριακή μείωση στο 7,5% το 2021 και να μειωθεί περαιτέρω στο 7,2% το 2022. Ο πληθωρισμός εκτιμάται να επανέλθει θετικός στο 1,7% το 2021 λόγω της αύξησης του κόστους ενέργειας, των τιμών σε υπηρεσίες και βιομηχανικά αγαθά και αναμένεται να μειωθεί στο 1,1% το 2022.

Στον τραπεζικό τομέα, σύμφωνα με την Κεντρική Τράπεζα Κύπρου, το σύνολο των Μη Εξυπηρετούμενων Χορηγήσεων (ΜΕΧ) εξακολούθησε τη πτωτική πορεία. Κατά τη διάρκεια του 2020, οι ΜΕΧ μειώθηκαν κατά 43,0% ή κατά €3,9 δις σε €5,1 δις. Σημειώνεται ότι από τον Δεκέμβριο του 2014 σημειώθηκε συνολική πτώση των ΜΕΧ κατά 81,3% ή €22,2 δις. Η καθοδική πορεία των ΜΕΧ οφείλεται σε πώληση/ μεταφορά δανειακών χαρτοφυλακίων πιστωτικών ιδρυμάτων σε εταιρείες εξαγοράς πιστώσεων, θέτοντας τα εκτός του τραπεζικού συστήματος, σε διαγραφές χορηγήσεων στα πλαίσια αναδιρθρώσεων, σε αποπληρωμές δανείων και συμφωνιών ανταλλαγής χρέους με περιουσιακά στοιχεία καθώς και δάνεια που έχουν επιτυχώς αναδιρθρωθεί. Το ποσοστό των ΜΕΧ ως προς το σύνολο των δανείων μειώθηκε στο 17,7% στο τέλος Δεκεμβρίου 2020 από 27,9% στο τέλος Δεκεμβρίου 2019. Ταυτόχρονα, οι προβλέψεις για επισφαλή δάνεια ως ποσοστό των ΜΕΧ ήταν 45,9% στο τέλος Δεκεμβρίου 2020 από 53,5% στο τέλος Δεκεμβρίου 2019.

Σχετικά με τις επιπτώσεις της πανδημίας, οι εποπτικές και οι ρυθμιστικές αρχές έλαβαν μέτρα για να βοηθήσουν τα πιστωτικά ιδρύματα. Η δυνατότητα χρήσης κεφαλαιακών αποθεμάτων, έχουν αποδεσμεύσει κεφάλαια €1,5 δις., τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν στη διοχέτευση δανεισμού στην οικονομία εντός του εποπτικού πλαισίου και στην απορρόφηση ενδεχόμενων ζημιών. Τα κύρια κυβερνητικά μέτρα για τον τραπεζικό τομέα με σκοπό την ενίσχυση της ζήτησης και ρευστότητας στην οικονομία, αφορούν σχέδια επιχορήγησης επιτοκίου για νέα επιχειρηματικά και στεγαστικά δάνεια καθώς και την αναστολή της καταβολής δόσεων κεφαλαίου και τόκων δανείων.

Οι αξιολογήσεις της πιστοληπτικής ικανότητας της Κυπριακής Δημοκρατίας το 2020 διατηρήθηκαν στα ίδια επίπεδα με το 2019. Τρεις οίκοι αξιολόγησης διατήρησαν την Κυπριακή Δημοκρατία στην επενδυτική βαθμίδα ενώ η προοπτική διαφοροποιήθηκε από θετική σε σταθερή από δύο οίκους. Τον Ιούνιο 2020, ο οίκος Moody's επιβεβαίωσε την αξιολόγηση του στο Βα2 (2 βαθμίδες κάτω από την επενδυτική κατηγορία) διατηρώντας την προοπτική σε θετική την οποία επιβεβαίωσε με τακτική ενημέρωση τον Ιανουάριο του 2021. Επίσης τον Σεπτέμβριο του 2020 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 2021. Τον Οκτώβριο 2020, ο οίκος Fitch επιβεβαίωσε την αξιολόγηση του στην επενδυτική κατηγορία (BBB-) διατηρώντας την προοπτική σε σταθερή, την οποία επιβεβαίωσε και τον Μάρτιο του 2021. Προηγουμένως, τον Απρίλιο 2020, ο οίκος Fitch αναθεώρησε την προοπτική από θετική σε σταθερή, λόγω των πιθανών επιπτώσεων από την πανδημία του Κορωνοϊού (COVID-19). Τον Νοέμβριο 2020, ο οίκος DBRS επιβεβαίωσε την αξιολόγηση του στην επενδυτική κατηγορία (BBB low) διατηρώντας την προοπτική σε σταθερή, την οποία διατήρησε και τον Μάιο του 2021. Προηγουμένως, τον Μάιο 2020, ο οίκος DBRS αναθεώρησε την προοπτική από θετική σε σταθερή.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο (συνέχεια)

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%. Στις 7 Ιουλίου 2020 προχώρησε επιπρόσθετα σε διπλή έκδοση ομολόγων μέσω του επανανοίγματος υφιστάμενων ομολόγων λήξης στις 3 Δεκεμβρίου 2024 και 21 Ιανουαρίου 2040 από τα οποία η Κυπριακή Δημοκρατία αποφάσισε να απορροφήσει συνολικά €1 δις. Για το ομόλογο λήξης το 2024 η ζήτηση ξεπέρασε τα €2 δις, με ετήσια απόδοση 0,34% ενώ για το ομόλογο λήξης το 2040 η ζήτηση ξεπέρασε τα €3 δις, με ετήσια απόδοση 1,47%. Στις 2 Φεβρουαρίου 2021, η Κυπριακή Δημοκρατία προχώρησε επίσης σε νέα έκδοση 5ετούς ομολόγου έναντι €1 δις με ετήσια απόδοση περίπου 0,05%. Η συνολική ζήτηση είχε φτάσει τα €8 δις, πετυχαίνοντας το χαμηλότερο επιτόκιο για 5ετή διάρκεια στην ιστορία της Κυπριακής Δημοκρατίας.

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 περιλάμβαναν 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.

Η δεύτερη φάση του προγράμματος που ανακοινώθηκε στις 28 Μαΐου 2020 περιλάμβανε:

1. Συμμετοχή της Κυπριακής Δημοκρατίας στο Πανευρωπαϊκό Ταμείο Εγγυήσεων («Pan European Guarantee Fund»).
2. Σχέδιο Παραχώρησης Κυβερνητικών Εγγυήσεων προς την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (ΕΤΕπ) για χορήγηση δανείων προς κυπριακές μικρομεσαίες επιχειρήσεις και εταιρείες μεσαίας κεφαλαιοποίησης.
3. Ρευστότητα ύψους μέχρι €800 εκατ. 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.
8. Σχέδιο κινήτρων για αεροπορικές εταιρείες με στόχο την ενίσχυση της συνδεσιμότητας της Κύπρου και στήριξη του τουριστικού τομέα, ύψους €6,3 εκατ.
9. Πρόγραμμα συνδιαφήμισης με τουριστικούς πράκτορες για προσέλκυση τουρισμού και προβολή της Κύπρου ως ασφαλούς τουριστικού προορισμού, ύψους €10 εκατ.
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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο (συνέχεια)

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. Στις 12 Νοεμβρίου 2020 το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε την εξαμηνια παράταση του Σχεδίου Επιδότησης Επιτοκίων μέχρι τις 30 Ιουνίου 2021. Έπειτα στις 17 Φεβρουαρίου 2021, το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε τροποποίηση του Σχεδίου Επιδότησης Επιτοκίων. Οι αλλαγές που προέκυψαν ήταν οι ακόλουθες: (α) Εξαμηνια παράταση Σχεδίου Επιδότησης Επιτοκίων Νέων Στεγαστικών Δανείων από 30 Ιουνίου 2021 μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2021, (β) Αύξηση του ανώτατου ποσού δανείου στις €400 χιλ. από τις €300 χιλ.

Η τρίτη φάση του προγράμματος που ανακοινώθηκε στις 16 Ιουνίου 2020 περιλάμβανε:

1. Έγκριση από το Υπουργικό Συμβούλιο της συνολολόγηση 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.

Ο Οργανισμός υιοθέτησε πακέτο μέτρων για να ελαχιστοποιήσει την πιθανότητα διακοπής των λειτουργιών του. Τα μέτρα περιλάμβαναν κανόνες για τον περιορισμό εργαζομένων που ανήκουν σε ευπαθείς ομάδες και εκείνων που επιστρέφουν από τα επίκεντρα της εξάπλωσης του ιού. Ο Οργανισμός προχώρησε με την αντικατάσταση προσωπικών συναντήσεων, περιλαμβανομένων και των συναντήσεων με πελάτες, με τηλεπικοινωνίες, αναπροσαρμόζοντας τη συνήθη πρακτική για προσωπική επαφή. Επιπλέον, για να διασφαλιστεί η επιχειρησιακή συνέχεια, σημαντικός αριθμός του προσωπικού εργαζόταν εξ αποστάσεως και η δυνατότητα πρόσβασης εξ αποστάσεως έχει ενισχυθεί σημαντικά, διατηρώντας ταυτόχρονα τις σχετικές διαδικασίες ελέγχου για να διασφαλιστεί η έγκριση σύμφωνα με τη δομή διακυβέρνησης του Οργανισμού. Επιπλέον, ο Οργανισμός ακολουθεί αυστηρούς κανόνες υγιεινής, έχει αυξήσει τη συχνότητα καθαρισμού και απολύμανσης χώρων, και εφαρμόζει και άλλα μέτρα για την προστασία της υγείας και της ασφάλειας του προσωπικού και των πελατών.

Ο Οργανισμός εφαρμόζει τα μέτρα που ανακοινώθηκαν από την κυβέρνηση, στηρίζοντας τους πελάτες του για αντιμετώπιση των προβλημάτων που έφερε η πανδημία του Κορωνοϊού και διασφαλίζοντας πως όλα τα καταστήματα του λειτουργούν με βάση τις εκάστοτε οδηγίες του Υπουργείου Υγείας.

Το πακέτο μέτρων το οποίο ανακοίνωσε η ΕΚΤ και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, καθώς και τα πρωτοφανή δημοσιονομικά και άλλα μέτρα της Κυπριακής Κυβέρνησης, αναμένεται ότι θα συνεχίσουν να βοηθούν στη μείωση της αρνητικής επίδρασης και να στηρίζουν την ανάκαμψη της Κυπριακής οικονομίας.

Στο πλαίσιο των μέτρων για στήριξη των δανειοληπτών που επηρεάζονται από την πανδημία COVID-19 και της ευρύτερης Κυπριακής οικονομίας, η Κυπριακή Βουλή ψήφισε την αναστολή της καταβολής πληρωμών κεφαλαίου και τόκων (μορατόριουμ) μέχρι το τέλος του έτους 2020, για όλους τους επιλέξιμους δανειολήπτες οι οποίοι δεν παρουσίαζαν καθυστερήσεις πέραν των 30 ημερών κατά το τέλος Φεβρουαρίου 2020. Η αναστολή καταβολής πληρωμών κεφαλαίου και τόκων (μορατόριουμ) για το σύνολο των δανείων αυτών έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020. Τα εξυπηρετούμενα δάνεια στις 31 Δεκεμβρίου 2020 υπό καθεστώς αναστολής καταβολής πληρωμών κεφαλαίου και τόκων που έληξε ανήλθαν σε €121,4 εκατ. Το 91,5% αυτών δεν παρουσίασε καθυστερήσεις μέχρι τις 31 Μαρτίου 2021.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο (συνέχεια)

Ένα δεύτερο σχέδιο για αναστολή καταβολής πληρωμών κεφαλαίου και τόκων (μορατόριουμ) ανακοινώθηκε τον Ιανουάριο του 2021 για πελάτες που επηρεάστηκαν από τη δεύτερη επιβολή περιοριστικών μέτρων. Η αναστολή της καταβολής πληρωμών κεφαλαίου και τόκων προσφέρεται μέχρι το τέλος Ιουνίου 2021, ωστόσο το σύνολο της περιόδου υπό καθεστώς αναστολής καταβολής πληρωμών κεφαλαίου και τόκων, περιλαμβανομένης και της περιόδου αναστολής καταβολής πληρωμών κεφαλαίου και τόκων που δόθηκε το 2020, δεν πρέπει να υπερβαίνει τους εννέα μήνες. Η περίοδος καταβολής αιτήσεων έληξε στις 31 Ιανουαρίου 2021 και εγκρίθηκαν δάνεια ύψους περίπου €1,6 εκατ. για το δεύτερο σχέδιο.

Ο Οργανισμός θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά αυτό το χαρτοφυλάκιο, για να διασφαλίσει ότι πιθανές δυσκολίες πληρωμής εντοπίζονται σε πρώιμο στάδιο, και παρέχονται κατάλληλες λύσεις σε βιώσιμους πελάτες που παρουσιάζουν καθυστερήσεις. Για τον σκοπό αυτό, ο Οργανισμός ενίσχυσε τη διαδικασία παρακολούθησής του ώστε να συμπεριλάβει ανάλυση συναλλαγών για τον καθορισμό της διαθεσιμότητας κεφαλαίων για την κάλυψη των επερχόμενων δόσεων και της απόδοσης της καθημερινής παρακολούθησης των οφειλών σε καθυστέρηση και των υπερβάσεων, καθώς και των εισροών και εκροών των ΜΕΧ (βάσει ΕΑΤ).

Στοχευμένες λύσεις αναδιάρθρωσης δανείων προσφέρονται με στόχο την αντιμετώπιση βραχυπρόθεσμων προβλημάτων ρευστότητας λόγω της πανδημίας, μετά την προσεκτική αξιολόγηση της δυνατότητας αποπληρωμής.

Ο Οργανισμός συνεχίζει να παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και τις επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19 στην παγκόσμια και την Κυπριακή οικονομία. Μέχρι και το πρώτο τρίμηνο του 2021 συνέχισε να επηρεάζεται από συνεχιζόμενες προκλήσεις λόγω της πανδημίας. Παρά τη σημαντική πρόοδο που έχει σημειωθεί, τόσο στην Κύπρο όσο και παγκοσμίως, με το πρόγραμμα διάθεσης εμβολίων, το λειτουργικό περιβάλλον εξακολουθεί να παρουσιάζει προκλήσεις και κατά το πρώτο τρίμηνο του 2021 συνεχίστηκαν τα περιοριστικά μέτρα στην Κύπρο. Ως εκ τούτου, η προτεραιότητα του Οργανισμού παρέμεινε η παροχή στήριξης στους πελάτες, τους συναδέλφους και την κοινότητα.

Τα στατιστικά είναι ενθαρυντικά καθώς σύμφωνα με ανακοίνωση του Υπουργείου Υγείας στις 29 Μαΐου 2021 η Κύπρος κατατάσσεται στην 3η θέση ανάμεσα στα κράτη της ΕΕ ως προς τη χορήγηση δόσεων εμβολίου, ποσοστό 52% του πληθυσμού άνω των 18 ετών να έχουν λάβει την 1η δόση του εμβολίου και 26,9% να έχει ολοκληρώσει το εμβολιαστικό του σχήμα.

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 αναδιարθρωμένα δάνεια τα οποία είναι εξασφαλισμένα με επιλέξιμη την κύρια κατοικία, νουμένου 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 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 2019. Οι οργανισμοί που συμμετέχουν στο Σχέδιο αξιολογούν τις αιτήσεις και προσφέρουν λύσεις αναδιάρθρωσης, ενώ ταυτόχρονα οι αιτήσεις επιθεωρούνται και εγκρίνονται από την Κυβέρνηση.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Σχέδιο Εστία (συνέχεια)

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 Οργανισμός παρέλαβε 433 αιτήσεις για ένταξη στο Σχέδιο Εστία συνολικής αξίας €53,9 εκατ. Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 ο Οργανισμός προχώρησε σε αναδιάρθρωση 42 δανείων αξίας €4,9 εκατ. στα πλαίσια του Σχεδίου Εστία.

Σχέδιο διαχείρισης τερματισμένων/ληγμένων/μη εξυπηρετούμενων δανείων που παραχωρήθηκαν μετά από έγκριση του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Σχέδιο ΚΦΙΚΒ)

Το Υπουργικό Συμβούλιο στη συνεδρία του ημερομηνίας 6 Νοεμβρίου 2019, αποφάσισε την έγκριση Σχεδίου διαχείρισης τερματισμένων/ληγμένων/μη εξυπηρετούμενων δανείων που παραχωρήθηκαν μετά από έγκριση του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Σχέδιο ΚΦΙΚΒ). Το Σχέδιο ήταν σε εφαρμογή από τις 2 Ιανουαρίου 2020 μέχρι την 31η Μαρτίου 2020.

Σκοπός του Σχεδίου ήταν να υποβοηθήσει τους πρωτοφειλέτες δανείων που διέθεταν, στις 31 Δεκεμβρίου 2018, δάνεια που λήφθηκαν με έγκριση του ΚΦΙΚΒ και ήταν Μη Εξυπηρετούμενα κατά την πιο πάνω ημερομηνία, στη διευθέτηση των υποχρεώσεων τους που απορρέουν από τις Συμβάσεις δανείων τους.

Οι κυριότερες πρόνοιες του Σχεδίου ήταν, στους πρωτοφειλέτες δανείων που παραχωρήθηκαν με έγκριση του ΚΦΙΚΒ και τα οποία ήταν Μη Εξυπηρετούμενα στις 31 Δεκεμβρίου 2018 να έχουν την επιλογή:

- είτε να διευθετήσουν το υπόλοιπο του δανείου τους με αναδιάρθρωση του εναπομείναντα Κεφαλαίου του δανείου τους και ταυτόχρονη διαγραφή όλων των μέχρι την ημερομηνία αναδιάρθρωσης, τόκων ή/και εξόδων (μείον το ποσό της επιχορήγησης των τόκων από τον ΚΦΙΚΒ)
- είτε με άμεση εξόφληση του εκκρεμούς Κεφαλαίου (αρχικό ποσό κεφαλαίου μείον οποιοδήποτε ποσό έχει πληρωθεί μέχρι την ημερομηνία της πλήρους διευθέτησης) και διαγραφή όλων των τόκων/εξόδων (μείον το ποσό της επιχορήγησης των τόκων από τον ΚΦΙΚΒ).

Στις 16 Δεκεμβρίου 2020, το Υπουργικό Συμβούλιο αποφάσισε την έγκριση της επέκτασης του Σχεδίου ΚΦΙΚΒ η οποία τέθηκε σε εφαρμογή από τις 4 Ιανουαρίου 2021 και θα ισχύει μέχρι την 30η Ιουνίου 2021. Με βάση την επέκταση του Σχεδίου οι σημαντικότερες αλλαγές που προέκυψαν είναι οι ακόλουθες:

- Ο σκοπός του σχεδίου αναδιαμορφώνεται έτσι ώστε να καλύπτει δάνεια που παρουσίαζαν καθυστερήσεις πέραν των 90 ημερών κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 καθώς και δάνεια που έχουν αναδιρθρωθεί μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2019 και η λύση αναδιάρθρωσης είτε δεν ακολουθείτε ή δεν καλύπτει πέραν του τόκου και κεφάλαιο, και πιο συγκεκριμένα εάν η μειωμένη δόση που συμφωνήθηκε ή/και καταβάλλεται δεν υπερβαίνει το 50% της κανονικής δόσης που έχει συμφωνηθεί κατά την αναδιάρθρωση του δανείου.
- Η άμεση εξόφληση του δανείου επεκτείνεται σε περίοδο εντός 6 μηνών από την ημερομηνία έγκριση του αιτήματος.
- Δάνεια τα οποία έχουν τερματιστεί ή είναι ληγμένα ή έχουν ήδη εκδοθεί δικαστικές ή διαιτητικές αποφάσεις μπορούν να επιλέξουν μια εκ των 2 επιλογών υπό την αίρεση ότι κατά πόσο θα δοθεί η επιλογή της αναδιάρθρωσης θα επαφίεται στην κρίση του Δανειστή.
- Δυνατότητα απαλλαγής εγγυητών στην περίπτωση που το νέο σχήμα των δανειοληπτών (στο οποίο θα συμμετέχει και ο δικαιούχος στη βάση της πολιτικής του ΚΦΙΚΒ) είναι βιώσιμο.
- Ως προς την διαδικασία υλοποίησης του Σχεδίου, η χρονική διάρκεια υποβολής αιτήσεων για ένταξη στο Σχέδιο καθορίζεται μέχρι τις 30 Ιουνίου του 2021. Οι διαδικασίες του Σχεδίου θα πρέπει να ολοκληρωθούν μέχρι τις 28/02/2022 οπότε τερματίζεται το Σχέδιο.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Σχέδιο διαχείρισης τερματισμένων/ληγμένων/μη εξυπηρετούμενων δανείων που παραχωρήθηκαν μετά από έγκριση του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (Σχέδιο ΚΦΙΚΒ) (συνέχεια)

- Στην περίπτωση της λύσης της αναδιάρθρωσης καθώς και των διευκολύνσεων έχουν εισαχθεί διευκρινήσεις στην περίπτωση έκδοσης νέων δανείων και στην περίπτωση τροποποίησης υφιστάμενης συμφωνίας.

Δικαιούχοι της επέκτασης του Σχεδίου είναι οι ακόλουθοι:

- Όσοι υποβάλλουν αίτηση και καλύπτονται από τις πρόνοιες του παρόντος Σχεδίου.
- Ως προς τις νέες πρόνοιες της επέκτασης του Σχεδίου, δικαιούχοι είναι και όσοι αιτήθηκαν και εγκρίθηκαν κατά το πρώτο Σχέδιο, χωρίς την απαίτηση υποβολής νέας αίτησης.
- Όσοι αιτήθηκαν και δεν εγκρίθηκαν κατά το πρώτο Σχέδιο αλλά με βάση τις πρόνοιες της επέκτασης του Σχεδίου, η αίτησή τους θα γίνει αποδεκτή, χωρίς την απαίτηση υποβολής νέας αίτησης.

Δεν είναι δικαιούχοι οι δανειολήπτες οι οποίοι ενώ ήταν δικαιούχοι του πρώτου Σχεδίου δεν υπέβαλαν αίτηση και με βάση τις νέες πρόνοιες της επέκτασης του Σχεδίου δεν είναι δικαιούχοι (π.χ. παρουσίαζαν καθυστερήσεις πέραν των 90 ημερών κατά την 31ην Δεκεμβρίου 2018 αλλά δεν παρουσίαζαν καθυστερήσεις πέραν των 90 ημερών κατά την 31ην Δεκεμβρίου 2019).

Στο Σχέδιο ΚΦΙΚΒ, εντάσσονται δάνεια του Οργανισμού αξίας €12,3 εκατ. τα οποία έχουν παραχωρηθεί με εγγύηση του ΚΦΙΚΒ.

Σχέδιο Οικία

Το Υπουργικό Συμβούλιο στις 22 Απριλίου 2021, ενέκρινε το «Σχέδιο Οικία - Σχέδιου Διαχείρισης Δανείων που παραχωρήθηκαν στα Πλαίσια Κυβερνητικών Σχεδίων Στέγασης». Το Σχέδιο Οικία καθορίζει κριτήρια για διαγραφή χρέους και προορίζεται για υποβοήθηση πρωτοφειλετών δανείων που έχουν συνάψει δάνεια με κυβερνητικά κεφάλαια (Στεγαστικό Σχέδιο Δανειοδότησης Ζευγαριών με Χαμηλά Εισοδήματα) είτε ή και μέσω του Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου ή με συγχρηματοδοτούμενα κεφάλαια ή τα δάνεια αυτά έχουν χορηγηθεί από τραπεζικά ιδρύματα υπό κάποιες ιδιαιτερότητες όπως ανέγερση κατοικίας σε Κυβερνητική Γη ή σε Τουρκοκυπριακή Γη ή σε περιοχή που βρίσκεται κάτω από την κυριαρχία του βρετανικού κράτους και παρουσιάζουν καθυστερήσεις πέραν των 90 ημερών κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019. Στο Σχέδιο Οικία, εμπίπτουν Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια αξίας €98 εκατ τα οποία έχουν παραχωρηθεί με κεφάλαια του Οργανισμού.

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

Στις 02 Αυγούστου 2019 ψηφίστηκε ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκέυσεως 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 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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Οδηγία για Ανάκαμψη και Εξυγίανση Πιστωτικών Ιδρυμάτων και Επιχειρήσεων Επενδύσεων (BRRD)

Ελάχιστη Απαίτηση για Ίδια Κεφάλαια και Επιλέξιμες Υποχρεώσεις (MREL)

Από τον Ιανουάριο 2016, τα κράτη μέλη της ΕΕ έχουν την υποχρέωση να εφαρμόζουν τις διατάξεις της Οδηγίας για Ανάκαμψη και Εξυγίανση Πιστωτικών Ιδρυμάτων και Επιχειρήσεων Επενδύσεων (BRRD), η οποία απαιτεί από τα πιστωτικά ιδρύματα της ΕΕ και ορισμένες επιχειρήσεις επενδύσεων να τηρούν την ελάχιστη απαίτηση ιδίων κεφαλαίων και επιλέξιμων υποχρεώσεων (MREL), με την επιφύλαξη των διατάξεων του Κατ' Εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2016/1450. Στις 27 Ιουνίου 2019, ως μέρος του πακέτου μεταρρύθμισης για την ενδυνάμωση της ανθεκτικότητας και εξυγίανσης των ευρωπαϊκών τραπεζών, τέθηκε σε εφαρμογή η Οδηγία Ανάκαμψης και Εξυγίανσης Πιστωτικών Ιδρυμάτων και Επιχειρήσεων Επενδύσεων II (BRRD II), η οποία έπρεπε να ενσωματωθεί στην εθνική νομοθεσία. Η Οδηγία για Ανάκαμψη και Εξυγίανση Πιστωτικών Ιδρυμάτων και Επιχειρήσεων Επενδύσεων II (BRRD II) ενσωματώθηκε στην Κυπριακή Νομοθεσία και τέθηκε σε εφαρμογή αρχές Μαΐου 2021. Επιπρόσθετα, ορισμένες από τις πρόνοιες της ελάχιστης απαίτησης ιδίων κεφαλαίων και επιλέξιμων υποχρεώσεων (MREL) έχουν εισαχθεί στον Κανονισμό Κεφαλαιακών Απαιτήσεων II (CRR II), ο οποίος τέθηκε επίσης σε εφαρμογή στις 27 Ιουνίου 2019 ως μέρος του πακέτου μεταρρύθμισης και τέθηκε άμεσα σε ισχύ.

Τον Απρίλιο 2021, ο Οργανισμός έλαβε ειδοποίηση από το Τμήμα Εξυγίανσης για την τελική απόφαση για την υποβολή δεσμευτικής υποχρέωσης για τήρηση ελάχιστης απαίτησης για ίδια κεφάλαια και επιλέξιμες υποχρεώσεις (MREL) για τον Οργανισμό, η οποία καθορίστηκε ως το προτιμητέο σημείο εφαρμογής της εξυγίανσης.

Σύμφωνα με την απόφαση, η ελάχιστη απαίτηση για ίδια κεφάλαια και επιλέξιμες υποχρεώσεις (MREL) αντιστοιχεί στο 26,6% των σταθμισμένων περιουσιακών στοιχείων και στο 5,3% του δείκτη μόχλευσης μέτρου συνολικού ανοίγματος (Leverage Ratio Exposure, LRE) και η συμμόρφωση πρέπει να επιτευχθεί μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2025. Επιπρόσθετα, ο Οργανισμός πρέπει να συμμορφωθεί μέχρι την 1 Ιανουαρίου 2022 με μια ενδιάμεση απαίτηση, η οποία αντιστοιχεί σε 22,2% των σταθμισμένων περιουσιακών στοιχείων και 5,3% του δείκτη μόχλευσης μέτρου συνολικού ανοίγματος (leverage ratio exposure, LRE).

Ανασκόπηση αποτελεσμάτων

Το κέρδος από συνήθεις εργασίες του Οργανισμού πριν τις απομειώσεις και τις προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου σημείωσε αύξηση 20,1% και ανέρχεται σε €12.591 χιλ. σε σύγκριση με €10.485 χιλ. το 2019. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση στα καθαρά έσοδα από τόκους λόγω της αύξησης του καθαρού επιτοκιακού περιθωρίου. Μετά την αύξηση των απομειώσεων και προβλέψεων για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου κατά €1.846 χιλ., και τη χρέωση φορολογίας ύψους €4.951 χιλ., προκύπτει καθαρό κέρδος για το έτος €5.818 χιλ. σε σύγκριση με κέρδος €7.812 χιλ. το 2019. Η μείωση αυτή στο καθαρό κέρδος για το έτος οφείλεται κυρίως στην αύξηση των απομειώσεων και προβλέψεων για την κάλυψη πιστωτικών κινδύνων ένεκα των επιδράσεων της πανδημίας του Κορωνοϊού αλλά και της αύξησης της φορολογίας που χρεώθηκε για το έτος λόγω διαγραφής αναβαλλόμενης φορολογίας ύψους €1.693 χιλ. σύμφωνα με την εφαρμοστική οδηγία του τμήματος φορολογίας σε σχέση με τον φορολογικό χειρισμό των προβλέψεων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Οι καταθέσεις και άλλοι λογαριασμοί πελατών την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανήλθαν σε €971.698 χιλ. σημειώνοντας ετήσια αύξηση €18.233 χιλ. ή 1,9%. Τα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες, μετά τις προβλέψεις, την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανήλθαν σε €767.294 χιλ. σημειώνοντας ετήσια μείωση €5.365 χιλ. ή 0,7%, λόγω της αύξησης των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις.

Ίδια κεφάλαια

Το καθαρό πλεόνασμα για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά. Τα ίδια κεφάλαια του Οργανισμού, ανήλθαν στα €101.184 χιλ. και ο δείκτης Ιδίων Κεφαλαίων στο 27,30%.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό Αρ.2615/62 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 10ης Οκτωβρίου 2014, στις 31 Δεκεμβρίου 2020 ο Δείκτης Μόχλευσης του Οργανισμού μεταμορφώθηκε σε 8,63%.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Ρευστότητα

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, ο Δείκτης Κάλυψης Ρευστότητας (LCR) του Οργανισμού ανήλθε σε 671% (σε σύγκριση με 601% στις 31 Δεκεμβρίου 2019) και είναι πάνω από τις ελάχιστες κανονιστικές απαιτήσεις ύψους 100%.

Ο Δείκτης Καθαρής Σταθερής Χρηματοδότησης (NSFR) δεν έχει ακόμη εφαρμοστεί. Θα τεθεί σε ισχύ ως κανονιστική απαίτηση σύμφωνα με τον CRR II τον Ιούνιο 2021, με ελάχιστη απαίτηση ύψους 100%.

Στρατηγικές προτεραιότητες στο μεσοπρόθεσμο διάστημα

Οι μεσοπρόθεσμες προτεραιότητες του Οργανισμού παραμένουν ξεκάθαρες, με την προσοχή να συνεχίζει να εστιάζεται στην ενίσχυση του ισολογισμού και τη βελτίωση της ποιότητας του δανειακού χαρτοφυλακίου και της αποδοτικότητας, διατηρώντας παράλληλα καλή κεφαλαιακή βάση, για να συνεχίσει να έχει ζωτικό ρόλο στη στήριξη της Κυπριακής οικογένειας. Ο Οργανισμός συνεχίζει να εξερευνά τις επιλογές του για ενίσχυση των εσόδων με βέλτιστη διαχείριση κεφαλαίων και τη βελτίωση της αποδοτικότητας μέσω της τεχνολογικής αναβάθμισης ώστε να παρέχει προϊόντα και υπηρεσίες, με μειωμένο λειτουργικό κόστος.

Τεχνολογική Αναβάθμιση

Ο Οργανισμός προχωρεί 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 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 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.

Στις 14 Απριλίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού αποφάσισε όπως ζητήσει τον τερματισμό της εμπλοκής συγκεκριμένου υπεργολάβου στο έργο τεχνολογικής αναβάθμισης και προς τούτο το έργο έχει μερικώς παγοποιηθεί μέχρι να καταστεί δυνατό ο Ανάδοχος του έργου IBM-Italia Spa, να υποβάλει πρόταση για αντικατάσταση του συγκεκριμένου υπεργολάβου με προοπτική υλοποίησης του έργου με τα καλύτερα δυνατά αποτελέσματα. Εκτιμάται πως το έργο θα επαναρχίσει αρχές του προσεχούς Σεπτεμβρίου, αφού πρώτα διευθετηθεί σειρά συμβατικών και νομικών θεμάτων με τον Ανάδοχο του έργου. Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 δεν υπήρχε οποιαδήποτε ένδειξη απομείωσης των υπο ανάπτυξη Λογισμικών συστημάτων ή ένδειξη παγοποίησης του έργου αναβάθμισης. Η απόφαση στις 14 Απριλίου 2021 που οδήγησε στην μερική παγοποίηση του έργου και η απομείωση, θεωρείται ως μη διορθωτικό γεγονός και ως εκ τούτου δεν απεικονίζεται στην αναγνώριση και επιμέτρηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020. Ως επίδραση της πιο πάνω απόφασης με βάση τις προκαταρκτικές εκτιμήσεις της Διεύθυνσης εκτιμάται ότι θα προκύψει απομείωση των Λογισμικών συστημάτων υπό ανάπτυξη κατά €2,1 εκατ. (για περισσότερες λεπτομέρειες βλέπε σημείωση 21).

Ο εκσυγχρονισμός της τεχνολογικής υποδομής του Οργανισμού αποτελεί προτεραιότητα και το έργο αναμένεται να υλοποιηθεί με τρόπο που να επιτυγχάνει τους στρατηγικούς στόχους του Οργανισμού για το ψηφιακό μετασχηματισμό, ο οποίος να ανταποκρίνεται στις σημερινές ανάγκες των πελατών του.

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 34 των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Διακυβέρνηση

Ο Οργανισμός συμμορφώνεται με την Οδηγία της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου σχετικά με τις Ρυθμίσεις Διακυβέρνησης και Διαχείρισης για το έτος 2020. Στις 12 Ιουλίου 2019, υλοποιήθηκε η συμμόρφωση όσον αφορά τον διορισμό δύο μελών της Εκτελεστικής Διεύθυνσης στο Διοικητικό Συμβούλιο, με την ψήφιση σχετικού Νομοσχεδίου από την Βουλή. 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 καίριας 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.

Διοικητικό Συμβούλιο

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη διάρκεια του έτους 2020 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 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 2020 μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται στη σημείωση 35 των οικονομικών καταστάσεων.

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

Ο Οργανισμός βρίσκεται σε διαδικασία επιλογής προσφοράς για τον έλεγχο Οικονομικών καταστάσεων για τα έτη 2021-2023 μετά από προκήρυξη διαγωνισμού από την Έλεγκτική Υπηρεσία της Δημοκρατίας.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,



Καμμίτση Αντρέα Στέλλα
Πρόεδρος

Λευκωσία, 29 Ιουνίου 2021

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 18 μέχρι 85 και οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2020, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, 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 2020 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. Παραμείναμε ανεξάρτητοι από τον Οργανισμό καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας Λογιστών (συμπεριλαμβανομένων των Διεθνών Προτύπων Ανεξαρτησίας), 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 αλάτη

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.

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
<p>Προβλέψεις για απομείωση δανείων και απαιτήσεων από πελάτες</p>	
<p>Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, ο Οργανισμός παρουσιάζει ένα συνολικό ποσό δανείων και απαιτήσεων από πελάτες ύψους €881.7 εκ. και €114.4 εκ. αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές.</p> <p>Η βάση της πολιτικής για τις προβλέψεις για απομείωση (αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές) παρουσιάζεται στη Σημείωση 5.10.5 και αναλύεται περαιτέρω στη Σημείωση 3.1 και 18 των οικονομικών καταστάσεων.</p> <p>Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές με βάση το ΔΠΧΑ 9 παρουσιάζονται στις Σημειώσεις 3.1 και 18 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. Οι κύριοι τομείς στους οποίους εντοπίστηκε υψηλότερος βαθμός κρίσης και υποκειμενικότητας ήταν οι παρακάτω:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Μοντέλο υπολογισμού αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL): το μοντέλο που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών περιλαμβάνει τον προσδιορισμό της Πιθανότητας αθέτησης, την Ζημιά σε περίπτωση αθέτησης και την Έκθεση κατά την αθέτηση, για τον προσδιορισμό των οποίων χρειάζονται σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις. - Σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου: τα κριτήρια για τον προσδιορισμό του κατά πόσον έχει σημειωθεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου αποτελούν βασικό πεδίο κρίσης, καθώς καθορίζουν την κατανομή των δανείων και απαιτήσεων στο Στάδιο 1, 2 ή 3 που απαιτείται από το ΔΠΧΑ 9. - Μακροοικονομικά σενάρια: το μοντέλο απαιτεί κρίση στην ενσωμάτωση μελλοντικών πληροφοριών για την εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών και την 	<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 2020. ▶ Έχουμε επιθεωρήσει τα κύρια τεχνικά έγγραφα, όπως την μεθοδολογία του Οργανισμού όσο αφορά την απομείωση που χρησιμοποιήθηκε στον υπολογισμό του ΔΠΧΑ 9 (συμπεριλαμβανώντας αλλαγές που έχουν ενσωματωθεί για την επίδραση του κορονοϊού) για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 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 (συμπεριλαμβανομένων κριτηρίων που χρησιμοποιούνται για την ενσωμάτωση του αντίκτυπου του κορονοϊού). Επιλέξαμε ένα δείγμα δανείων και απαιτήσεων από κάθε Στάδιο προκειμένου να επιβεβαιώσουμε την ορθότητα κατανομής τους στο κατάλληλο στάδιο.

<p>εφαρμογή σταθμίσεων στα σενάρια που χρησιμοποιούνται.</p> <p>Λόγω των θεμάτων αυτών, 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>	<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 εμπειρογνώμονα 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 ελέγξει την ορθότητα των μακροοικονομικών παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό 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.

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 αναμενόταν, 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.

- 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.

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 του Οργανισμού 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 4 Ιουνίου 2021 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 τον Οργανισμό, οι οποίες δεν έχουν γνωστοποιηθεί στις οικονομικές καταστάσεις ή στην Έκθεση Διαχείρισης.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών Απαιτήσεων

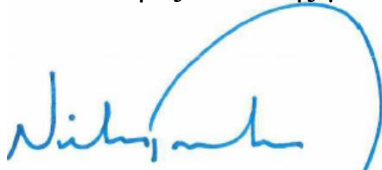
Σύμφωνα με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017, αναφέρουμε τα πιο κάτω:

- 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.

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 συντάκτης 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
2 Ιουλίου 2021

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

		2020 €'000	2019 €'000
	Σημ.		
Έσοδα από τόκους	6	19.679	20.189
Έξοδα από τόκους	7	(1.585)	(5.178)
Καθαρά έσοδα από τόκους		18.094	15.011
Έξοδα για δικαιώματα και προμήθειες	8	(164)	-
Άλλα έσοδα	11	3.216	3.221
Σύνολο καθαρών εσόδων		21.146	18.232
Κόστος προσωπικού	12	(4.186)	(3.976)
Αποσβέσεις και χρεολύσεις	14	(556)	(401)
Λειτουργικά έξοδα	15	(3.813)	(3.370)
Σύνολο εξόδων		(8.555)	(7.747)
Κέρδος από εργασίες πριν τις προβλέψεις για απομείωση		12.591	10.485
Αύξηση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων (Ζημιές) / αναστροφή απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	9 10	27 (1.846)	- 605
Άλλες διαγραφές χρεών		(3)	(196)
Κέρδος πριν τη φορολογία		10.769	10.894
Φορολογία	16	(4.951)	(3.082)
Καθαρό κέρδος για το έτος		5.818	7.812
Λοιπές συνολικές ζημιές			
<i>Ποσά που δεν θα αναταξινομηθούν στο κέρδος ή ζημιά σε μεταγενέστερες περιόδους:</i>			
Αναλογιστική ζημιά σε σχέδια καθορισμένου ωφελήματος	13	(1.716)	(4.743)
Λοιπές συνολικές ζημιές για το έτος		(1.716)	(4.743)
Συνολικό κέρδος για το έτος		4.102	3.069

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 μέχρι 85 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ


ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

31 Δεκεμβρίου 2020

		2020 €'000	2019 €'000
	Σημ.		
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μετρητά		3.397	2.816
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα		82.727	10.016
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	17	81.710	127.364
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	18	767.294	772.659
Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος	19	149.783	150.096
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	20	8.303	8.475
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	21	4.712	2.008
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	22	823	525
Αναβαλλόμενη φορολογία	27	927	2.875
Επιστρεπτέος εταιρικός φόρος		2.544	2.026
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	23	3.032	2.621
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		1.105.252	1.081.481
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Καταθέσεις πελατών	24	971.698	953.465
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	22	876	572
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	25	4.748	5.536
Λοιπές υποχρεώσεις	26	4.216	3.773
Προβλέψεις για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	13	22.530	21.053
Σύνολο υποχρεώσεων		1.004.068	984.399
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Κεφάλαιο	28	854	854
Γενικό αποθεματικό		427	427
Αποθεματικό προσόδου		99.903	95.801
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		101.184	97.082
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		1.105.252	1.081.481

Στις 29 Ιουνίου 2021, το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.


.....
Καμίτση Αντρέα Στέλλα
Πρόεδρος Διαχείρισης


.....
Γεωργίου Ανδρέας
Γενικός Διευθυντής

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 μέχρι 85 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

	Κεφάλαιο €'000	Γενικό αποθεματικό €'000	Αποθεματικό προσόδου €'000	Σύνολο €'000
Την 1 Ιανουαρίου 2019	854	427	92.771	94.052
Αναπροσαρμογή κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 μετά τη 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)
Συνολικά εισοδήματα για το έτος	-	-	3.069	3.069
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019	854	427	95.801	97.082
Την 1 Ιανουαρίου 2020	854	427	95.801	97.082
Συνολικά εισοδήματα				
Καθαρό κέρδος για το έτος	-	-	5.818	5.818
Λοιπές συνολικές ζημιές για το έτος	-	-	(1.716)	(1.716)
Συνολικά εισοδήματα για το έτος	-	-	4.102	4.102
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020	854	427	99.903	101.184

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 μέχρι 85 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

	2020 €'000	2019 €'000
Σημ.		
Ροή μετρητών από εργασίες		
Κέρδος πριν τη φορολογία	10.769	10.894
Αναπροσαρμογές για:		
Ζημιές / (αναστροφή) απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	10 1.846	(605)
Αποσβέσεις και χρεολύσεις	14 556	401
Κέρδος από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	9 -	(1)
Αύξηση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων	13 (27)	-
Χρέωση στα αποτελέσματα για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	19 296	472
Απόσβεση διαφοράς υπέρ το άρτιο επενδύσεων σε χρεόγραφα	6 327	327
Τόκοι από επενδύσεις σε χρεόγραφα	(4.851)	(4.850)
Ροή μετρητών από εργασίες πριν από αλλαγές στο κεφάλαιο κινήσεως	8.916	6.638
Μείωση/(αύξηση) στα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	3.446	(242.127)
Μείωση στις καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα αποπληρωτέες πέραν των τριών μηνών	4.029	28.742
(Αύξηση) / μείωση στα λοιπά περιουσιακών στοιχείων	(656)	1.366
Αύξηση στις καταθέσεις πελατών	18.233	10.505
(Μείωση) / αύξηση στις λοιπές υποχρεώσεις	(41)	215
Ροή μετρητών από/(για) εργασίες	33.219	(194.661)
Πληρωμή φόρων	(2.813)	(1.867)
Πληρωμή για σχέδια πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	13 (535)	(535)
Καθαρή ροή μετρητών από/(για) εργασίες	29.871	(197.063)
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες		
Τόκοι από επενδύσεις σε χρεόγραφα	6 4.851	4.850
Πληρωμή για αγορά άυλων περιουσιακών στοιχείων	21 (2.862)	(1.179)
Πληρωμή για αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	20 (89)	(501)
Είσπραξη από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	20 -	1
Καθαρή ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες	1.900	3.171
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Πληρωμές μισθωμάτων (αποπληρωμή κεφαλαίου)	(104)	(102)
Καθαρή ροή μετρητών για χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(104)	(102)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	31.667	(193.994)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους	131.087	325.081
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους	29 162.754	131.087

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 μέχρι 85 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

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 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 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 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 2020 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 πρόγραμμα καθορισμένων παροχών που κρατούνται στην εύλογη αξία.

2.4 Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι παγκόσμιες προσπάθειες για περιορισμό της εξάπλωσης της πανδημίας του Κορωνοϊού, έχουν επηρεάσει σημαντικά τις επιχειρήσεις παγκοσμίως και οδήγησαν σε παγκόσμια οικονομική επιβράδυνση. Η πανδημία του Κορωνοϊού είναι ο κυριότερος παράγοντας αβεβαιότητας και παρά τις ενθαρρυντικές εξελίξεις με την αποτελεσματικότητα των εμβολίων εξακολουθεί να υπάρχει φόβος για διάφορες μεταλλάξεις και διασπορά του ιού.

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 συνειδητοποιήσει, 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 2020

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 στους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται ο Οργανισμός, και στα απαραίτητα μέτρα για τη διατήρηση της βιωσιμότητας του Οργανισμού και την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων του στο τρέχον επιχειρηματικό και οικονομικό περιβάλλον.

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, λαμβάνοντας υπόψη και την επίδραση της πανδημίας του Κορωνοϊού (COVID-19), όπως αναφέρονται στην Έκθεση Διαχείρισης 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 αποσβεσμένο κόστος και στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων απαιτεί την κρίση της Διοίκησης για τον προσδιορισμό για το τι θεωρείται σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου και για την δημιουργία παραδοχών 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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

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

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 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 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% (2019: 32%) 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 (2019: οχτώ 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 2020

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 2020. 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 αισιόδοξου κατά 5%	1,5
Μείωση του ποσοστού στάθμισης του απαισιόδοξου σεναρίου κατά 5% και αύξηση του αισιόδοξου κατά 5%	(1,5)
Αύξηση του χρονικού οριζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου κατά 1 χρόνο	2,2
Μείωση του χρονικού οριζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου κατά 1 χρόνο	(2,2)
Αύξηση του χρονικού οριζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου στα 10 χρόνια και στα τρία σενάρια	4,7
Μείωση του χρονικού οριζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου στα 7 χρόνια και στα τρία σενάρια	(2,0)
Αύξηση της συνολικής απομείωσης της αξίας ακινήτων κατά τη ρευστοποίηση κατά 5%	7,7
Μείωση της συνολικής απομείωσης της αξίας ακινήτων κατά τη ρευστοποίηση κατά 5%	(7,0)
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 αναγνωρισθεί, 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 εξυπηρετούμενων 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 2020

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 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.

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 συνταξιοδότησης της χρήσεως συμπεριλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων 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 τα οποία 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 επικρατούσαν κατά τη διάρκεια του 2020, 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 συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, το λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο όπως περιγράφεται στην Έκθεση Διαχείρισης καθώς και τα ακόλουθα:

3.4.1 Δείκτες εποπτικών κεφαλαίων

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, 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 1,91% σε σύγκριση με το Δεκέμβριο του 2019 φθάνοντας τα €972 εκατ. (2019: €953 εκατ.). Το σύνολο των μετρητών και καταθέσεων του Οργανισμού με τράπεζες και την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου στις 31 Δεκεμβρίου 2020 αυξήθηκαν κατά 19,71% σε €168 εκατ. (2019: €140 εκατ.) ενισχύοντας τη ρευστότητα του Οργανισμού.

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού παρακολουθεί σε συνεχή βάση την κατάσταση ρευστότητας του Οργανισμού και θα συνεχίσει να διατηρεί τη 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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.4.3 Κερδοφορία

Η κατάσταση της κυπριακής οικονομίας και το μακροοικονομικό περιβάλλον που διαμορφώθηκε επηρεάζει την κερδοφορία του Οργανισμού. Η ανάπτυξη που υπήρξε στην κυπριακή οικονομία από το 2015 μέχρι το 2019, σταμάτησε λόγω των παγκόσμιων επιπτώσεων που προκάλεσε η πανδημία, με το πραγματικό ΑΕΠ να σημειώνει συρρίκνωση κατά 5,1% το 2020 σε σύγκριση με αύξηση 3,1% το 2019 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου). Ωστόσο η μείωση αυτή ήταν μικρότερη από ότι αρχικά αναμενόταν και είναι μικρότερη από το μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωζώνης, στο 6,1% και 6,6% αντίστοιχα (Eurostat). Οι επιπτώσεις της πανδημίας επηρέασαν και την αγορά εργασίας με την ανεργία να αυξάνεται οριακά στο 7,6% κατά το 2020 σε σύγκριση με το μέσο ποσοστό ανεργίας 7,1% για το 2019.

3.4.4 Αβεβαιότητες

Ο Οργανισμός συνεχίζει να παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και τις επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19 στην παγκόσμια και την Κυπριακή οικονομία. Μέχρι και το πρώτο τρίμηνο του 2021 συνέχισε να επηρεάζεται από συνεχιζόμενες προκλήσεις λόγω της πανδημίας. Παρά τη σημαντική πρόοδο που έχει σημειωθεί με το πρόγραμμα διάθεσης εμβολίων, τόσο στην Κύπρο όσο και παγκοσμίως, το λειτουργικό περιβάλλον εξακολουθεί να παρουσιάζει προκλήσεις και κατά το πρώτο τρίμηνο του 2021 συνεχίστηκαν τα περιοριστικά μέτρα στην Κύπρο. Ως εκ τούτου, η προτεραιότητα του Οργανισμού παρέμεινε η παροχή στήριξης στους πελάτες, τους συναδέλφους και την κοινότητα. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεχίζει να παρακολουθεί προσεχτικά 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 27,30% στις 31 Δεκεμβρίου 2020, ψηλότερα από τους ελάχιστους απαιτούμενους δείκτες.
- Η κεφαλαιακή θέση του Οργανισμού επιτρέπει τη μείωση του κινδύνου όπως αποτυπώνεται στον τριετή προϋπολογισμό 2021-2023. Πρέπει να σημειωθεί ότι το τριετές πλάνο δεν έχει ενσωματώσει οποιαδήποτε αύξηση του χαρτοφυλακίου δανείων, αλλά αποσκοπούσε στη διατήρηση του χαρτοφυλακίου δανείων στα ίδια επίπεδα. 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 για τη διαχείριση των MEX διαχωρίζεται σε δύο στάδια. Το πρώτο στάδιο ανακοινώθηκε τον Ιανουάριο 2020. Οι επιτυχόντες του πρώτου σταδίου καλέστηκαν εκ νέου για την υποβολή του σχεδίου δράσης για διαχείριση των MEX. Το δεύτερο στάδιο προκηρύχθηκε τον Μάρτιο 2021 και η τελευταία ημερομηνία υποβολής των προσφορών ήταν στις 10 Μαΐου 2021. Ο διαγωνισμός αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός Σεπτεμβρίου 2021.
- Η επίδραση των μέτρων ελάφρυνσης κεφαλαίου που ανακοίνωσε η ΕΚΤ και η EAT, 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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.4.4 Αβεβαιότητες (συνέχεια)

- 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 2021 ήταν 0,07% σε σύγκριση με 0,23% για το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου έτους. Η μείωση του κόστους χρηματοδότησης θα βελτιώσει περαιτέρω την κερδοφορία του Οργανισμού.
- Η αύξηση στις καταθέσεις πελατών του Οργανισμού, (αύξηση κατά €18,2 εκατ. κατά τη διάρκεια του 2020). Οι καταθέσεις πελατών ανήλθαν σε €971,7 εκατ. στις 31 Δεκεμβρίου 2020. Στις 31 Μαρτίου 2021 οι καταθέσεις ανέρχονταν σε €963,3 εκατ.
- Ο Οργανισμός συμμορφώνεται με τις εποπτικές απαιτήσεις όσο αφορά το Δείκτη Κάλυψης Ρευστότητας (LCR). Πιο συγκεκριμένα, στις 31 Μαρτίου 2021 ο δείκτης LCR ανερχόταν στο 449% 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 αντανάκλωντας τις προσδοκίες για διαρκή μείωση του δημόσιου χρέους ως προς το ΑΕΠ, περαιτέρω πτώση στα ΜΕΧ 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 Αξιοχρεού.
- 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.

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 ανοδική της πορεία κατά τη διάρκεια του 2020, με αποτέλεσμα ο δείκτης οικιστικών ακινήτων της Κεντρικής Τράπεζας να συνεχίσει να καταγράφει αύξηση, πιο επιβραδυνόμενη σε σύγκριση με τις προηγούμενες χρονιές. Σε ετήσια βάση ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου αυξήθηκε το τέταρτο τρίμηνο του 2020 κατά 0,80% (2019: αύξηση κατά 2,20%). Αναπόφευκτα, οι επιπτώσεις της πανδημίας και η συρρίκνωση της οικονομικής δραστηριότητας έχουν επιπτώσεις στην ευρύτερη αγορά ακινήτων και στην οικοδομική δραστηριότητα, με μετακύλιση αυτών των επιπτώσεων και στις τιμές των ακινήτων. Ταυτόχρονα όμως, στήριξη στη ζήτηση για ακίνητα από εγχώριους αγοραστές φαίνεται να παρέχουν τα χαμηλά επιτόκια και το σχέδιο της κυβέρνησης για μερική επιδότηση του επιτοκίου στα στεγαστικά δάνεια. Σημαντική 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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.6 Μισθώσεις

Επαυξητικό χρεωστικό επιτόκιο

Ο προσδιορισμός μιας δομής όρων επαυξητικού χρεωστικού επιτοκίου (IBR) που χρησιμοποιείται στην επιμέτρηση της αξίας των μελλοντικών πληρωμών μίσθωσης όπως περιγράφεται στη σημείωση 5.8, συνεπάγεται εγγενώς σημαντικές κρίσεις. Το επαυξητικό χρεωστικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε βασίστηκε στο μέσο κόστος καταθέσεων του Οργανισμού των τελευταίων 3 ετών (2017-2019), 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 εκτελεστή, όπως οι οικονομικές πληροφορίες μιας σύμβασης. Οι ακόλουθες παραδοχές έγιναν αναφορικά με τη 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 τη 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.

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Από την 1 Ιανουαρίου 2020, 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 συνάδουν 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 2020.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

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 προσπάθεια 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 εκτίμησε ότι δεν έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

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 εκτίμησε 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 2020

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

Αναμόρφωση Επιτοκίου Αναφοράς – ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις)

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. 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 εισάγουν στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» πρόσθετες γνωστοποιήσεις γύρω από την αβεβαιότητα που προκύπτει από την αναμόρφωση των επιτοκίων αναφοράς. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται, αναδρομικά, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020. Η δεύτερη φάση (σχέδιο προτύπου) επικεντρώνεται σε θέματα που επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση όταν ένα υφιστάμενο επιτόκιο αναφοράς αντικατασταθεί από ένα επιτόκιο μηδενικού κινδύνου. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτίμησε ότι δεν έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

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 επ' 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 Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

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: 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. Ωστόσο, λόγω της πανδημίας Covid-19 το ΣΔΛΠ ανέβαλε την ημερομηνία εφαρμογής κατά ένα έτος, δηλαδή από την 1η Ιανουαρίου 2023, δίνοντας περισσότερο χρόνο στις εταιρείες να προσδιορίσουν τυχόν αλλαγές στην ταξινόμηση των υποχρεώσεων. 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 διακανονήσει 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.

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις, ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε, περιορισμένου πεδίου, τροποποιήσεις σε πρότυπα, ως κατωτέρω:

- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων:** οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς αλλαγή στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.
- **ΔΛΠ 16 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός:** οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστους των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
- **ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία:** οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής.
- Μικρές τροποποιήσεις διενεργήθηκαν στις **Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020** στα πρότυπα ΔΠΧΑ 1- Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, στο ΔΠΧΑ 9-Χρηματοοικονομικά Μέσα, στο ΔΠΛ 41-Γεωργία και στα ενδεικτικά παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΠΧΑ 16-Μισθώσεις.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

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)

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον Covid-19 (Τροποποιήσεις)

Η τροποποίηση εφαρμόζεται, αναδρομικά, για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουνίου 2020. Επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων και των οικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 28η Μαΐου 2020. Το ΣΔΛΠ τροποποίησε το πρότυπο απαλλάσσοντας τους μισθωτές από την εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16 αναφορικά με τη λογιστική τροποποίησης μίσθωσης για εκπτώσεις ενοικίου που προκύπτουν ως άμεση συνέπεια της πανδημίας Covid-19. Η τροποποίηση παρέχει πρακτική διευκόλυνση στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, με τον ίδιο τρόπο βάσει των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης, εφόσον πληρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Η αλλαγή στις πληρωμές μισθωμάτων οδηγεί σε αναθεωρημένο αντάλλαγμα που είναι ουσιαστικά ίδιο με ή μικρότερο από το αντάλλαγμα για το μίσθωμα αμέσως πριν από την αλλαγή,
- Οποιαδήποτε μείωση στις πληρωμές μισθωμάτων επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2021,
- Δεν υπάρχει ουσιαστική αλλαγή σε άλλους όρους και προϋποθέσεις της μίσθωσης

Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

Αναμόρφωση Επιτοκίου Αναφοράς – Φάση 2 ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις)

Τον Αύγουστο του 2020, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16, με τις οποίες ολοκληρώνονται οι εργασίες του αναφορικά με τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι τροποποιήσεις προβλέπουν προσωρινές διευκολύνσεις οι οποίες αντιμετωπίζουν τις επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση όταν ένα διατραπεζικό επιτόκιο δανεισμού αντικαθίσταται με ένα εναλλακτικό επιτόκιο σχεδόν μηδενικού κινδύνου. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις προβλέπουν μια πρακτική διευκόλυνση για τη λογιστική αντιμετώπιση αλλαγών στη βάση προσδιορισμού των συμβατικών ταμειακών ροών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, απαιτώντας την προσαρμογή του πραγματικού επιτοκίου, όπως γίνεται στην περίπτωση αλλαγής στο επιτόκιο αγοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις εισάγουν διευκολύνσεις για τη μη διακοπή των σχέσεων αντιστάθμισης, συμπεριλαμβανομένης μιας προσωρινής διευκόλυνσης από την απαίτηση διακριτής αναγνωρισιμότητας ενός εναλλακτικού επιτοκίου σχεδόν μηδενικού κινδύνου, που προσδιορίζεται ως αντιστάθμιση ενός στοιχείου κινδύνου. Ακόμη, οι τροποποιήσεις εισάγουν στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» πρόσθετες γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στα χρηματοοικονομικά μέσα και στη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων της οικονομικής οντότητας. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις δεν απαιτούν από την οντότητα να αναμορφώσει τις προηγούμενες περιόδους αναφοράς. 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 2020

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. Τα έξοδα από τόκους περιλαμβάνουν επίσης τα αρνητικά επιτόκια στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τόκους στις υποχρεώσεις μισθώσεων.

Έσοδα από τόκους χορηγήσεων πελατών, οι οποίες ταξινομούνται στο Στάδιο 3 όπως αναφέρεται στη σημείωση 5.9.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, 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 Έσοδα και έξοδα από δικαιώματα και προμήθειες

Ο Οργανισμός εισπράττει έσοδα από δικαιώματα και προμήθειες από ένα πολυποίκιλο εύρος υπηρεσιών που προσφέρει στους πελάτες του. Ο Οργανισμός εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 15, «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες», ένα μοντέλο πέντε σταδίων αναγνώρισης εσόδων για την αναγνώριση εσόδων από δικαιώματα και προμήθειες, με βάση το οποίο τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος προϊόντων και υπηρεσιών μεταφέρεται, και επομένως οι συμβατικές υποχρεώσεις απόδοσης προς τον πελάτη έχουν ικανοποιηθεί. Ως πρώτο βήμα, ο Οργανισμός αναγνωρίζει το συμβόλαιο με τον πελάτη και ακολουθώντας την υποχρέωση απόδοσης. Το ποσό του εσόδου επιμετρείται στην βάση της συμφωνημένης με συμβόλαιο τιμής συναλλαγής και διανέμεται στις υποχρεώσεις απόδοσης που καθορίζονται στο συμβόλαιο. Τα έσοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων όταν η αναγνωρισμένη υποχρέωση έχει ικανοποιηθεί. Τα έξοδα από δικαιώματα και προμήθειες αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σύμφωνα με την αρχή δεδουλευμένων εσόδων και εξόδων, με την παροχή των σχετικών υπηρεσιών.

5.3 Εισόδημα από επενδύσεις σε τίτλους αξίων

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.4 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 Φιλοδωρημάτων 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 (Ι), 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.

5.5 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 οποιεσδήποτε 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 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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.6 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 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(Ι) 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.

5.7 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 οποιοσδήποτε 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 μια ζημιά ή απομείωση από επανεκτίμηση του ίδιου στοιχείου όπου προηγουμένως αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων, τότε το κέρδος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Αντίθετα η ζημία αναπροσαρμογής απεικονίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. 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 την κατάσταση αποτελεσμάτων. 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 στο αποθεματικό προσόδου.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.7 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

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.

Εξέταση για απομείωση

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.

Διαγραφές

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 2020

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8 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 υπερβαίνουν τις δαπάνες για περισσότερο από ένα έτος, αναγνωρίζονται ως άυλα περιουσιακά στοιχεία. Μετέπειτα, τα λογισμικά συστήματα παρουσιάζονται στο κόστος μείον συσσωρευμένη χρεόλυση και μείον οποιαδήποτε 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 χρεόλυση 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 χρεόλυση.

Η υπολειμματική αξία και η ωφέλιμη χρήση αναθεωρούνται 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.

5.9 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 υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου). Ουσιαστικά, το δικαίωμα αυτό επιτρέπει στον Οργανισμό να αλλάζει 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 Επαυξητικό Χρεωστικό Επιτόκιο (IBR) του μισθωτή, δεδομένου ότι το επιτόκιο που εμπεριέχεται στη μίσθωση δεν μπορεί να προσδιοριστεί άμεσα. Στη συνέχεια, οι υποχρεώσεις της μίσθωσης προσαρμόζονται 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".

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 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 αναγνωρισθεί 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 χρεολύσεις'. Τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 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 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 επανεκτιμείται 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 στη σημείωση μισθώσεων ως 'Τροποποιήσεις σύμβασης'.

Η διάρκεια της μίσθωσης υπολογίζεται ως μη ακυρώσιμος όρος της μίσθωσης, μαζί με οποιεσδήποτε περιόδους καλύπτονται από την επιλογή παράτασης της μίσθωσης (εφόσον είναι εύλογα βέβαιο ότι θα ασκηθεί) ή οποιεσδήποτε περιόδους που καλύπτονται από την επιλογή λήξης της μίσθωσης (εφόσον είναι εύλογα βέβαιο ότι δεν θα 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 μια 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.

5.10 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.

5.10.1 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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.2 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.

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 εισοδημάτων (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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.2 Ταξινόμηση και Επιμέτρηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων (συνέχεια)

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 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 Εισοδημάτων (FVOCI)

Οι επενδύσεις σε χρεόγραφα, εκτός εάν προσδιορίστηκαν χρησιμοποιώντας την επιλογή της εύλογης αξίας, ταξινομούνται και μεταγενέστερα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων (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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.2 Ταξινόμηση και Επιμέτρηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων (συνέχεια)

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 2020 ο Οργανισμός δεν κατείχε χρεόγραφα στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

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 ρών» ή «διακράτηση στοιχείων με σκοπό τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ρών όσο και την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» πρέπει να επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL). Τα εμπορικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν χρεόγραφα, 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 ρών ή τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ρών 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 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 2020 ο Οργανισμός δεν κατείχε Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία στην Εύλογη Αξία μέσω της Κατάστασης Λογαριασμού Αποτελεσμάτων.

Μετοχικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων (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 εισοδημάτων. Για τις μετοχές που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, κέρδη ή ζημιές κατά την διαγραφή δεν μεταφέρονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Καμία ζημιά απομείωσης δεν αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 ο Οργανισμός δεν κατείχε Μετοχικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

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 2020 ο Οργανισμός δεν κατείχε Παράγωγα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.2 Ταξινόμηση και Επιμέτρηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων (συνέχεια)

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 τέτοια 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.

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 επιμετρούνται 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 2020 ο Οργανισμός δεν είχε υπόλοιπα όσον αφορά το Δανειακό Κεφάλαιο.

5.10.3 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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.4 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.

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 τη διαγραφή.

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 2020

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η προσέγγιση των «Αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών» (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 αντανakλώντας τις προσδοκίες αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών κατά την αρχική αναγνώριση. Ο Οργανισμός αναγνωρίζει ένα αποθεματικό ζημιάς 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 πιθανότητας αθέτησης καθ' όλη τη διάρκεια ζωής (lifetime PD), LGD και EAD.

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 τις αναμενόμενες πιστωτικές 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 αντανakλά ήδη τις ζημιές που αναμένονται καθ' όλη τη διάρκεια του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

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

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 τη 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 Πίστωσης (ΣΜΠ).

Ζημιά λόγω αθέτησης (LGD)

Η ζημιά λόγω αθέτησης αντιπροσωπεύει την 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 παραδοχές και οι συντελεστές στάθμισης κάθε σεναρίου παρακολουθούνται από τη Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων του Οργανισμού, χρησιμοποιώντας ως πηγές, τις προβλέψεις του Οικονομικού Δελτίου της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ), καθώς και στοιχεία του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (World Economic Outlook Database).

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

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

		2021	2022	2023	2024	2025	Συντελεστής στάθμισης
Βασικό	Πραγματικό ΑΕΠ (% μεταβολή)	3,33	3,40	2,70	2,67	2,51	50%
	Ανεργία (%)	7,00	6,80	6,30	5,33	5,14	
Αισιόδοξο	Πραγματικό ΑΕΠ (% μεταβολή)	5,22	5,00	5,00	3,40	2,67	20%
	Ανεργία (%)	6,79	6,07	5,36	5,04	4,78	
Απαισιόδοξο	Πραγματικό ΑΕΠ (% μεταβολή)	(0,50)	(1,50)	(1,70)	3,53	2,67	30%
	Ανεργία (%)	7,35	6,46	5,87	5,36	5,02	

Εξασκοηθεί να υπάρχει σημαντική αβεβαιότητα ως προς την επίδραση της πανδημίας του Κορωνοϊού και φόβος για διάφορες μεταλλάξεις, παρά τις ενθαρρυντικές εξελίξεις με την αποτελεσματικότητα των εμβολίων. Για τις επιδράσεις και τις τελευταίες εξελίξεις της πανδημίας του Κορωνοϊού στον Οργανισμό γίνεται αναφορά στην Έκθεση Διαχείρισης.

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 ευθυγράμμισε την ταξινόμηση του σταδίου 3 με τα κριτήρια της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (ΕΑΤ) σχετικά με την ταξινόμηση των ΜΕΧ.

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, συμπεριλαμβανομένων 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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Ο Οργανισμός εκτιμά την σημαντική επιδείνωση του πιστωτικού κινδύνου από την ημερομηνία αναγνώρισης και ταξινομεί στο Στάδιο 2 τις 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,
- Σημαία ρύθμισης: Ένας εξυπηρετούμενος λογαριασμός με ενεργή σημαία ρύθμισης σύμφωνα με τον ορισμό της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT),
- Σημαία ρύθμισης: Ένας εξυπηρετούμενος λογαριασμός με ενεργή σημαία ρύθμισης σύμφωνα με τον ορισμό της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT) εντός των τελευταίων 2 μηνών,

Υλοποίηση μορατόριουμ για αναστολή δόση (κεφαλαίου και τόκων)

Ο λογιστικός αντίκτυπος των μέτρων ανοχής και τυχόν αναστολή δόσεων στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές εξαρτάται από τις λεπτομέρειες των ρυθμίσεων. Ορισμένα μέτρα ανοχής (π.χ. παράταση της προθεσμίας αποπληρωμής για 3 ή 6 μήνες) τα οποία είχαν ανακοινωθεί κατά την διάρκεια της πανδημίας COVID-19 μπορεί να είναι διαθέσιμα σε εθνικό επίπεδο και να εφαρμόζονται αυτόματα σε όλους τους δανειολήπτες, ανεξάρτητα από την πιστωτική τους ικανότητα. Στην περίπτωση αυτή, η αναβολή της πληρωμής δόσεων δεν μπορεί κατ' ανάγκη να αποτελεί ένδειξη σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου, καθώς προσφέρεται ανεξάρτητα από την κατάσταση κάθε δανειολήπτη, καθώς και την αξιολόγηση της ατομικής κατάστασης. Ωστόσο, εάν το μέτρο προσφέρεται σε όλους, αλλά ο δανειολήπτης θα πρέπει να αιτηθεί για να επωφεληθεί από την αναστολή δόσεων, τότε το γεγονός ότι υποβάλλεται αίτηση μπορεί να αποτελεί ένδειξη σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου, καθώς υποδηλώνει ότι ο δανειολήπτης χρειάζεται την αναστολή δόσεων για να συμμορφωθεί με τις συμβατικές υποχρεώσεις του. Παρόλα αυτά η προσφορά αναστολής δόσεων σε όλους δανειολήπτες αποτελεί ένδειξη δυσμενών αλλαγών στο οικονομικό περιβάλλον του δανειολήπτη, και θα πρέπει να ληφθούν υπόψη για την αξιολόγηση κατά πόσο έχει υπάρξει σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου. Σύμφωνα με το Διάταγμα του Υπουργείου Οικονομικών τα μέτρα ανακούφισης ήταν διαθέσιμα μόνο σε όσους πληρούσαν ορισμένα κριτήρια κι αφού προχωρούσαν σε σχετικό αίτημα. Σε συνδυασμό με άλλες εύλογες και υποστηρικτικές πληροφορίες, αυτό είναι πιθανό να έχει ως ταξινόμηση των σχετικών δανείων και άλλων ανοιγμάτων στο στάδιο 2 ή στο στάδιο 3.

Ο Οργανισμός προχώρησε στην συλλογή πληροφόρησης σε σχέση με την ικανότητα αποπληρωμής των δανείων σε πελάτες που έχουν λάβει αναστολή δόσεων και βάσει της πληροφόρησης έχουν ταξινομηθεί οι πελάτες σε κατηγορίες κινδύνου ανάλογα με τον κλάδο εργοδότησης και την ποσοστιαία μείωση εισοδημάτων. Για σκοπούς υπολογισμού των πιστωτικών ζημιών, τα δάνεια τα οποία έχουν κατηγοριοποιηθεί στις κατηγορίες μέτρου και υψηλού κινδύνου, η Διοίκηση έχει προχωρήσει σε προσαρμογές έτσι ώστε να υπολογιστούν πρόσθετες πιστωτικές ζημιές.

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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.10 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.10.5 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Διαγραφές

Ο Οργανισμός μειώνει, εν μέρει ή πλήρως, τη λογιστική αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όταν δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

5.10 Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών, για σκοπούς της κατάστασης των ταμειακών ροών, αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο, καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα και σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα και άλλες ισοδύναμες αξίες που είναι άμεσα ρευστοποιήσιμες και είναι αποπληρωτέες εντός τριών μηνών από την ημερομηνία της απόκτησής τους .

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης στο αποσβεσμένο 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 αντανάκλα 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.

5.12 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 ανειλημμένες υποχρεώσεις και εγγυήσεις

Ο Οργανισμός αναλαμβάνει διάφορες ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις. Αυτές περιλαμβάνουν αποδοχές και εγγυήσεις εξ' αποδοχών, εγγυητικές, όρια δανείων και απαιτήσεων που έχουν εγκριθεί αλλά δεν έχουν ακόμη χρησιμοποιηθεί, και άλλες ανειλημμένες 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».

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.14 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις για εκκρεμούσες δικαστικές υποθέσεις

Ο Οργανισμός εμπλέκεται σε δικαστικές διεκδικήσεις και αποζημιώσεις κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών του. Η Διοίκηση του Οργανισμού, στηριζόμενη σε προηγούμενα δεδουλευμένα καθώς και ότι οι συγκεκριμένες υποθέσεις δεν έχουν εκδικασθεί θεωρεί ότι η έκβαση 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 30.

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.

5.15 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 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.

Ο Οργανισμός 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,
- 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.

5.16 Συγκριτικά ποσά

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

5.17 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 καταστάσεων 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 2020

6. Έσοδα από τόκους

	2020 €'000	2019 €'000
Τόκοι από:		
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	12.352	14.007
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	61	317
Δάνειο στην Κυπριακή Δημοκρατία	2.415	1.015
Χρεόγραφα	4.851	4.850
	<u>19.679</u>	<u>20.189</u>

Οι τόκοι από δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες περιλαμβάνουν τόκους στο ανακτήσιμο ποσό χορηγήσεων που κατηγοριοποιούνται στο στάδιο 3 ύψους €4.403 χιλ. (2019: €5.123 χιλ.).

7. Έξοδα από τόκους

	2020 €'000	2019 €'000
Τόκοι που χρεώθηκαν σε:		
Καταθέσεις πελατών	1.498	4.585
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	1	485
Οφειλές/καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	78	100
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	8	8
	<u>1.585</u>	<u>5.178</u>

Οι τόκοι σε καταθέσεις πελατών για το έτος 2020, είναι χαμηλότεροι σε σύγκριση με το έτος 2019, λόγω των συνεχών μειώσεων των επιτοκίων καταθέσεων κατά το έτος 2020, και την ανανέωση προθεσμιακών καταθέσεων με χαμηλότερα επιτόκια. Το κόστος καταθέσεων κατά τη διάρκεια του έτους ανήλθε στο 0,16% (2019: 0,50%).

8. Έξοδα για δικαιώματα και προμήθειες

	2020 €'000	2019 €'000
Κόστος ρευστότητας	109	-
Προμήθεια πληρωτέα Άρτεμις	55	-
	<u>164</u>	<u>-</u>

Το κόστος ρευστότητας αφορά την επιβολή πρόσθετου κόστους σε σχέση με τις καταθέσεις που διατηρεί ο Οργανισμός σε άλλες τράπεζες.

Η προμήθεια πληρωτέα Άρτεμις αφορά προμήθεια που πληρώνεται για αναζήτηση στη σελίδα του Συνδέσμου Τραπεζών Κύπρου για αξιολόγηση της οικονομικής κατάστασής των πελατών.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

9. Αλλαγές στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων

	2020 €'000	2019 €'000
Αύξηση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων (Σημ.20)	<u>27</u>	-
	<u>27</u>	-

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, ο Οργανισμός προέβη σε επανεκτίμηση των κεντρικών του κτιρίων με βάση την εκτίμηση από ανεξάρτητους εκτιμητές.

10. (Ζημιές) / αναστροφή απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου

	2020 €'000	2019 €'000
Αναστροφή Πιστωτικών Ζημιών στην αξία των καταθέσεων σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα (Σημ.17)	59	855
Αναστροφή Πιστωτικών Ζημιών για επενδύσεις σε χρεόγραφα (Σημ.19)	14	23
Αύξηση προβλέψεων για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων (Σημ.18)	<u>(1.919)</u>	<u>(273)</u>
	<u>(1.846)</u>	<u>605</u>

11. Άλλα έσοδα

	2020 €'000	2019 €'000
Ασφαλιστικές και άλλες τραπεζικές υπηρεσίες	42	405
Αμοιβή για υπηρεσίες Κυβερνητικών στεγαστικών σχεδίων	619	592
Αμοιβή για υπηρεσίες δανείων Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	1.971	2.040
Κέρδος από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	-	1
Λοιπά έσοδα	<u>584</u>	<u>183</u>
	<u>3.216</u>	<u>3.221</u>

12. Κόστος προσωπικού

	2020 €'000	2019 €'000
Μισθοί	3.145	2.737
Επιδόματα παραστάσεως	28	26
Κοινωνικές ασφαλίσεις	289	269
Εισφορές σε άλλα ταμεία	189	142
Πρόνοια για συντάξεις υπαλλήλων	296	472
Ίατροφαρμακευτική περίθαλψη εξαιρουμένων εισφορών ΓΕΣΥ	176	240
Ταμείο ευημερίας	63	55
Ασφάλεια προσωπικού	-	35
	<u>4.186</u>	<u>3.976</u>

Μέσος όρος αριθμού υπαλλήλων (συμπεριλαμβανομένων και των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου υπό την εκτελεστική τους ιδιότητα)

	<u>96</u>	<u>70</u>
--	-----------	-----------

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

13. 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 εισοδημάτων αναλύεται ως ακολούθως:

	2020 €'000	2019 €'000
Τρέχουσες δαπάνες υπηρεσίας	88	166
Τόκος στην υποχρέωση	208	306
Αναγνώριση αναλογιστικών ζημιών Πρόνοιας Συντάξεων Υπαλλήλων	<u>1.716</u>	<u>4.743</u>
	<u>2.012</u>	<u>5.215</u>

Η πλέον πρόσφατη ανεξάρτητη αναλογιστική μελέτη έγινε στις 31 Δεκεμβρίου 2020, με βάση τις πιο κάτω παραδοχές:

	2020	2019
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	0,50%	1,00%
Ρυθμός Ανάπτυξης Πληθωρισμού	1,70%	1,70%
Ολική Αύξηση Μισθών	3,10%	3,10%
	(συμπεριλαμβανομένης της κλίμακας για προαγωγές και προσαυξήσεις)	(συμπεριλαμβανομένης της κλίμακας για προαγωγές και προσαυξήσεις)
Ποσοστό Αύξησης Συντάξεων	1,35%	1,35%
Αύξηση Βασικών Ασφαλιστέων Αποδοχών	2,20%	2,20%
Πίνακας Θνησιμότητας	80% του EVK2000	80% του EVK2000

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

	2020 €'000	2019 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	21.053	16.373
Δαπάνη τόκου	208	306
Κόστος υπηρεσίας	88	166
Εισφορές Μελών	89	91
Πληρωμές σε μέλη που αποχώρησαν	(624)	(626)
Αναλογιστική ζημιιά	<u>1.716</u>	<u>4.743</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>22.530</u>	<u>21.053</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

13. Ωφελήματα υπαλλήλων (συνέχεια)

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αλλαγή των πιο κάτω παραγόντων θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση/(μείωση) στις προβλέψεις για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών 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 πρόγραμμα καθορισμένων παροχών		Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημιές)	
	2020 €'000	2019 €'000	2020 €'000	2019 €'000
Αύξηση προεξοφλητικού επιτοκίου κατά 50 μονάδες βάσης	(1.913)	(1.777)	1.913	1.777
Μείωση προεξοφλητικού επιτοκίου κατά 50 μονάδες βάσης	2.187	2.030	(2.187)	(2.030)
Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης της αύξησης απολαβών	3.096	2.787	(3.096)	(2.787)
Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης της αύξησης απολαβών	(3.151)	(2.798)	3.151	2.798

Η εύλογη αξία των προβλέψεων για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών κατηγοριοποιείται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της εύλογης αξίας.

14. Αποσβέσεις και χρεολύσεις

	2020 €'000	2019 €'000
Ακινήτων και εξοπλισμού για ίδια χρήση (Σημ.20)	288	260
Άυλων περιουσιακών στοιχείων (Σημ.21)	158	31
Δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων (Σημ.22)	110	110
	556	401

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

15. Λειτουργικά έξοδα

	2020 €'000	2019 €'000
Έξοδα μηχανογράφησης	911	528
Ενοίκια	37	26
Ελεγκτικά και Εποπτικά Δικαιώματα	236	629
Φωτισμός, θέρμανση, ύδρευση	80	88
Γραφική ύλη και εκτυπωτικά	83	83
Καθαριότητα γραφείων	90	59
Ταχυδρομικά τέλη	69	61
Τηλεφωνικά	45	10
Συντήρηση εξοπλισμού	95	73
Ασφάλιστρα	101	40
Αμοιβή Διοικητικού Συμβουλίου	17	17
Έξοδα Διοικητικού Συμβουλίου	4	8
Έξοδα κινήσεως	9	4
Δικηγορικά έξοδα	46	57
Διαφημίσεις, δημοσιεύσεις	198	141
Έξοδα πρόσληψης προσωπικού	9	42
Αμοιβή ανεξάρτητων ελεγκτών για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων λογαριασμών	38	38
Αμοιβή ανεξάρτητων ελεγκτών για λοιπές μη ελεγκτικές υπηρεσίες	-	1
Σχέδιο προστασίας καταθετών	432	43
Έξοδα για συμβουλευτικές υπηρεσίες	168	95
Αγορά Υπηρεσιών Ανθρώπινου Δυναμικού	590	611
Κόστος εκτιμήσεων	24	230
Έξοδα συστημάτων πληρωμών	59	102
Έξοδα χρεωστικής/πιστωτικής κάρτας	-	75
Λοιπά έξοδα	472	309
	3.813	3.370

16. Φορολογία

	2020 €'000	2019 €'000
Εταιρικός φόρος - τρέχοντος έτους	1.577	241
Ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος	1.426	1.405
Αναβαλλόμενη φορολογία - χρέωση (Σημ.27)	1.948	1.436
Χρέωση έτους	4.951	3.082

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

16. Φορολογία (συνέχεια)

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:

	2020 €'000	2019 €'000
Κέρδος πριν τη φορολογία	<u>10.769</u>	<u>10.894</u>
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας	1.346	1.362
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	338	146
Φορολογική επίδραση εκπώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	(107)	(542)
Φορολογική επίδραση ζημιάς προηγούμενων ετών	-	(725)
Ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος	1.426	1.405
Αναβαλλόμενη φορολογία	<u>1.948</u>	<u>1.436</u>
Χρέωση φορολογίας	<u>4.951</u>	<u>3.082</u>

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου είναι 12,5%.

17. Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα

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

	2020 €'000	2019 €'000
Καταθέσεις σε κυπριακές τράπεζες	71.692	117.292
Καταθέσεις σε τράπεζες εξωτερικού	9.946	9.974
Επιταγές υπό εκκαθάριση	<u>100</u>	<u>151</u>
	81.738	127.417
Δεδουλευμένοι τόκοι	<u>32</u>	<u>66</u>
	81.770	127.483
Συσσωρευμένες αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL's)	<u>(60)</u>	<u>(119)</u>
	81.710	127.364
Ανάλυση αποπληρωμής:	2020 €'000	2019 €'000
Εντός ενός μηνός	66.940	107.448
Μεταξύ ενός και τριών μηνών	9.690	10.807
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	<u>5.080</u>	<u>9.109</u>
	81.710	127.364

Κατά την διάρκεια του έτους 2020, μετά από απόφαση της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, για μη επιβολή αρνητικών επιτοκίων για ποσά που διατηρούνται ίσα με το επταπλάσιο ποσό του Ελάχιστου Αποθεματικού, ο Οργανισμός προχώρησε σε μεταφορά ρευστών διαθέσιμων που διατηρούνταν σε καταθέσεις σε κυπριακές τράπεζες στην Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

17. Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα (συνέχεια)

Κίνηση Συσσωρευμένων Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών:

	2020 €'000	2019 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	119	974
Κίνηση έτους	<u>(59)</u>	<u>(855)</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>60</u>	<u>119</u>

Οι καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα στις 31 Δεκεμβρίου 2020, 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 34.1 των οικονομικών καταστάσεων.

18. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες

	2020 €'000	2019 €'000
Δάνεια τακτής προθεσμίας	605.026	605.523
Σχέδιο Εστία	4.998	-
Σπουδαστικά δάνεια	1.420	994
Έναντι κατάθεσης	9	13
Προσωπικά Δάνεια Υπαλλήλων	79	88
Φοιτητικά Προσωπικού	213	264
Χρεωστικοί τρεχούμενοι	387	406
Στεγαστικά Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	11.828	14.289
Επαγγελματικά με εγγύηση Φορέα Ισότιμης Κατανομής	4.624	4.945
Ειδικού σχεδίου Κ.Ο.Α.Γ.	1.080	1.219
Αγροτικών περιοχών	177	203
Πολυτέκνων	723	777
Εξασφαλισμένο προς διαγραφή	129	12
Δάνειο προς την Κυπριακή Δημοκρατία	<u>250.992</u>	<u>251.015</u>
	881.685	879.748
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	<u>(114.391)</u>	<u>(107.089)</u>
	<u>767.294</u>	<u>772.659</u>

Την 1 Αυγούστου 2019 παραχωρήθηκε δάνειο στην Κυπριακή Δημοκρατία ύψους €250 εκατ. διάρκειας 7 ετών, με σταθερό επιτόκιο 0,975%.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

18. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

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 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	254.497	(6.572)	(463)	247.462
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019	522.936	64.280	292.532	879.748
Την 1 Ιανουαρίου 2020	522.936	64.280	292.532	879.748
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(2.825)	2.825	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(2.147)	-	2.147	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	14.247	(14.247)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(4.739)	4.739	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	2.231	-	(2.231)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	14.615	(14.615)	-
Καθαρή κίνηση κατά τη διάρκεια του έτους	2.387	(3.756)	3.306	1.937
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020	536.829	58.978	285.878	881.685

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

18. 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 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
Την 1 Ιανουαρίου 2020	1.295	971	104.823	107.089
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 2	(5)	5	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 1 στο Στάδιο 3	(1)	-	1	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 1	132	(132)	-	-
Μεταφορά από το Στάδιο 2 στο Στάδιο 3	-	(104)	104	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 1	284	-	(284)	-
Μεταφορά από το Στάδιο 3 στο Στάδιο 2	-	1.340	(1.340)	-
Συμβατικός τόκος απομειωμένων χορηγήσεων	(30)	(99)	2.040	1.911
Επιβάρυνση/(αναστροφή) για το έτος*	450	(652)	2.198	1.996
Διαγραφές*	-	-	(77)	(77)
Τόκος επιβαρύνσεων	1	1	3.470	3.472
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020	2.126	1.330	110.935	114.391

*Περιλαμβάνονται στην Αύξηση προβλέψεων για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων (Σημ.10).

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

Οι μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2020, ήταν €285.795 χιλ. (2019: €292.442 χιλ.) και αντιστοιχούσαν στο 32,41% επί του συνόλου του χαρτοφυλακίου των δανείων (2019: 33,24%). Το ποσοστό κάλυψής τους με πρόνοιες για επισφαλείς απαιτήσεις ήταν 38,82% (2019: 35,84%).

Η έκθεση του Οργανισμού σε πιστωτικό κίνδυνο, αναφορικά με δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες, γνωστοποιείται στη σημείωση 34.1 των οικονομικών καταστάσεων.

Ανάλυση των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και στις 31 Δεκεμβρίου 2019 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 2020

18. 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 αθέτηση 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, ρυθμισμένα δάνεια που βρίσκονται σε δοκιμαστική περίοδο (τα ρυθμισμένα 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, ρυθμισμένα δάνεια που βρίσκονται σε δοκιμαστική περίοδο τα οποία ήταν ταξινομημένα ως μη εξυπηρετούμενα κατά την ρύθμισή τους ή ταξινομήθηκαν ως μη εξυπηρετούμενα λόγω της ρύθμισης 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.

Τα όρια σημαντικότητας που εφαρμόζονται για σκοπούς ταξινόμησης σε MEX θα τροποποιηθούν σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) αρ. 575/2013, έτσι ώστε εάν το ποσό σε καθυστέρηση μια πιστωτικής διευκόλυνσης ξεπερνά τα €100 και το 1% του συνολικού ποσού των εντός του ισολογισμού χορηγήσεων, τότε η χορήγηση θα ταξινομηθεί 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 2020

18. 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.

Από 1 Ιανουαρίου 2021 τίθενται σε ισχύ δύο νέες εποπτικές κατευθυντήριες γραμμές οι οποίες επηρεάζουν την ταξινόμηση των ΜΕΧ και τον υπολογισμό των ημερών σε καθυστέρηση. Συγκεκριμένα, αυτές οι οδηγίες αφορούν τα ρυθμιστικά τεχνικά πρότυπα για το όριο σημαντικότητας για τις πιστωτικές υποχρεώσεις σε καθυστέρηση (EBA/RTS/2016/06) και τις κατευθυντήριες γραμμές σε σχέση με την εφαρμογή του ορισμού της αθέτησης υποχρέωσης δυνάμει του άρθρου 178 (EBA/GL/2016/07).

(α) Νέος υπολογισμός των ημερών σε καθυστέρηση: βάσει του νέου υπολογισμού, οι ημέρες σε καθυστέρηση θα ξεκινούν να υπολογίζονται όταν οι καθυστερήσεις/υπερβάσεις του δανείου ξεπεράσουν το όριο σημαντικότητας (αντί από την πρώτη μέρα που το δάνειο παρουσιάζει καθυστέρηση/υπερβάση). Επίσης, οι ημέρες σε καθυστέρηση θα μηδενίζονται όταν οι καθυστερήσεις/υπερβάσεις του δανείου μειωθούν κάτω από το όριο σημαντικότητας. Οι πληρωμές έναντι του δανείου που δεν μειώνουν τις καθυστερήσεις/υπερβάσεις πιο κάτω από το όριο σημαντικότητας, δεν θα επηρεάζουν τον υπολογισμό του αριθμού των ημερών σε καθυστέρηση.

(β) Η έξοδος των ρυθμισμένων ΜΕΧ εναρμονίζεται με τα κριτήρια εξόδου προβληματικών αναδιρθρώσεων και επιπρόσθετα των πιο πάνω, να έχει παρέλθει ένας χρόνος από το τελευταίο από τα πιο κάτω γεγονότα:

- την ημερομηνία αναδιάρθρωσης
- την ημερομηνία όπου η έκθεση ταξινομήθηκε ως μη εξυπηρετούμενη
- την ημερομηνία όπου η έκθεση ταξινομήθηκε ως μη εξυπηρετούμενη

(γ) Τα μη εξυπηρετούμενα μη ρυθμισμένα χρηματοοικονομικά ανοίγματα, παύουν να θεωρούνται ΜΕΧ, μόνο όταν όλοι οι πιο κάτω όροι ικανοποιούνται:

- Έχει παρέλθει δοκιμαστική περίοδος τριών μηνών
- Δεν συνεχίζει να υπάρχει πιθανότητα να προκληθεί αθέτηση υποχρέωσης
- Δεν υπάρχει κριτήριο για πιθανότητα μη αποπληρωμής από τον οφειλέτη

(δ) Βάσει του νέου ορισμού αθέτησης υποχρέωσης, το κριτήριο σημαντικότητας του 20% συνεχίζει να ισχύει.

Ο Οργανισμός θα συνεχίσει να παρακολουθεί τις επιπτώσεις αυτών των αλλαγών.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

19. Επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος

Στοιχεία που ταξινομούνται στο αποσβεσμένο κόστος

	2020 €'000	2019 €'000
Εισηγμένοι τίτλοι	150.211	150.538
Συσσωρευμένες αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL's)	(428)	(442)
	<u>149.783</u>	<u>150.096</u>

Ανάλυση των επενδύσεων σε χρεόγραφα:

	2020 €'000	2019 €'000
Κυβερνητικά χρεόγραφα αναπτύξεως	147.058	147.058
Αγορά χρεογράφων υπέρ το άρτιο	794	1.121
	<u>147.852</u>	<u>148.179</u>
Δεδουλευμένοι τόκοι	2.359	2.359
	<u>150.211</u>	<u>150.538</u>
Συσσωρευμένες αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL's)	(428)	(442)
	<u>149.783</u>	<u>150.096</u>

Κίνηση Συσσωρευμένων Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών:

	2020 €'000	2019 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	442	465
Κίνηση έτους	(14)	(23)
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>428</u>	<u>442</u>

Οι επενδύσεις σε αποσβεσμένο κόστος στις 31 Δεκεμβρίου 2020, ταξινομούνται στο Στάδιο 1.

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

	2020 €'000	2019 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	150.096	150.400
Απόσβεση διαφοράς υπέρ το άρτιο	(327)	(327)
Αλλαγή αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	14	23
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>149.783</u>	<u>150.096</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.

Η έκθεση του Οργανισμού σε πιστωτικό κίνδυνο, αναφορικά με τις επενδύσεις σε χρεόγραφα, γνωστοποιείται στη σημείωση 34.1 των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

20. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

	Γη και κτίρια	Οχήματα	Έπιπλα, σκεύη και εξοπλισμός	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000
Κόστος				
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2019	7.750	57	1.406	9.213
Προσθήκες	-	-	501	501
Διαγραφές/Πωλήσεις	-	-	(89)	(89)
Την 31 Δεκεμβρίου 2019/1 Ιανουαρίου 2020	7.750	57	1.818	9.625
Προσθήκες	-	-	89	89
Διαγραφές/Πωλήσεις	-	-	(2)	(2)
Αναπροσαρμογή για επανεκτίμηση	(292)	-	-	(292)
Επανεκτίμηση ακινήτων	27	-	-	27
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2020	7.485	57	1.905	9.447
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2019	-	57	922	979
Επιβάρυνση για το έτος	146	-	114	260
Διαγραφές/Πωλήσεις	-	-	(89)	(89)
Την 31 Δεκεμβρίου 2019/1 Ιανουαρίου 2020	146	57	947	1.150
Επιβάρυνση για το έτος	146	-	142	288
Διαγραφές/Πωλήσεις	-	-	(2)	(2)
Αναπροσαρμογή για επανεκτίμηση	(292)	-	-	(292)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2020	-	57	1.087	1.144
Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	7.485	-	818	8.303
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019	7.604	-	871	8.475

Η γη και τα κτίρια επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2020, 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 €3.400-€3.700 ανά τ.μ.

Η αναπροσαρμογή από την επανεκτίμηση για το έτος 2020 καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων αφού αφορούσε αναστροφή απομειώσεων προηγούμενων ετών.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

20. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

Αν η γη και τα κτίρια παρουσιάζονταν με βάση το ιστορικό κόστος, τα ποσά θα ήταν ως εξής:

	2020 €'000	2019 €'000
Κόστος	9.952	9.952
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(1.252)	(1.043)
Καθαρή λογιστική αξία	8.700	8.909

21. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικά συστήματα €'000	Λογισμικά συστήματα υπό ανάπτυξη €'000	Σύνολο €'000
Κόστος			
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2019	373	811	1.184
Προσθήκες	25	1.154	1.179
Την 31 Δεκεμβρίου 2019/1 Ιανουαρίου 2020	398	1.965	2.363
Προσθήκες	490	2.372	2.862
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2020	888	4.337	5.225
Χρεολύσεις			
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2019	324	-	324
Επιβάρυνση για το έτος	31	-	31
Την 31 Δεκεμβρίου 2019/1 Ιανουαρίου 2020	355	-	355
Επιβάρυνση για το έτος	158	-	158
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2020	513	-	513
Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	375	4.337	4.712
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019	43	1.965	2.008

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 χρεόλυση. Από το συνολικό κόστος του αφαιρείται οποιαδήποτε συσσωρευμένη απομείωση στην αξία.

Στις 14 Απριλίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού αποφάσισε όπως ζητήσει τον τερματισμό της εμπλοκής συγκεκριμένου υπεργολάβου στο έργο τεχνολογικής αναβάθμισης και προς τούτο το έργο έχει μερικώς παγοποιηθεί μέχρι να καταστεί δυνατό ο Ανάδοχος του έργου IBM-Italia Spa, να υποβάλει πρόταση για αντικατάσταση του συγκεκριμένου υπεργολάβου με προοπτική υλοποίησης του έργου με τα καλύτερα δυνατά αποτελέσματα. Εκτιμάται πως το έργο θα επαναρχίσει αρχές του προσεχούς Σεπτεμβρίου, αφού πρώτα διευθετηθεί σειρά συμβατικών και νομικών θεμάτων με τον Ανάδοχο του έργου. Ως επίδραση της πιο πάνω απόφασης με βάση τις προκαταρκτικές εκτιμήσεις της Διεύθυνσης εκτιμάται ότι θα προκύψει απομείωση των Λογισμικών συστημάτων υπό ανάπτυξη κατά €2,1 εκατ.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

22. Μισθώσεις

Ο Οργανισμός κατέχει συμβάσεις μίσθωσης κυρίως για τα υποκαταστήματα του. 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 ΔΠΧΑ 16	635	(674)
Αποσβέσεις έτους (Σημ.14)	(110)	-
Έξοδα από τόκους (Σημ.7)	-	(8)
Εκροές μετρητών	-	110
Την 31 Δεκεμβρίου 2019/1 Ιανουαρίου 2020	525	(572)
Τροποποιήσεις σύμβασης	408	(408)
Αποσβέσεις έτους (Σημ.14)	(110)	-
Έξοδα από τόκους (Σημ.7)	-	(8)
Εκροές μετρητών	-	112
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2020	823	(876)

Οι εκροές μετρητών αφορούν πληρωμή ενοικίου που έγινε μέσα στο έτος.

Οι τροποποιήσεις σύμβασης που έγιναν κατά τη διάρκεια του έτους αφορούσαν κυρίως επέκταση της διάρκειας της σύμβασης και αλλαγή στα μισθώματα.

Η ανάλυση λήξης της υποχρέωσης μίσθωσης παρουσιάζεται στη Σημείωση 34.3 'Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου - Κίνδυνος ρευστότητας'.

23. Λοιπά περιουσιακά στοιχεία

	2020 €'000	2019 €'000
Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής των Βαρών	1.969	2.038
Έκτακτη αμυντική εισφορά	86	-
Υπουργείο Εσωτερικών και Οικονομικών	495	463
Προπληρωθέντα ασφάλιστρα	22	3
Άλλοι χρεώστες	448	103
Χρεωστικοί ενδιάμεσοι	6	9
Προπληρωθέντα έξοδα	6	5
	3.032	2.621

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

24. Καταθέσεις πελατών

	2020 €'000	2019 €'000
Τρεχούμενοι	21.456	12.513
Όψεως	110.152	76.440
Προειδοποίησης	140.154	111.079
Προθεσμίας	652.329	709.902
Ταμιευτήριο	46.947	41.860
	971.038	951.794
Δεδουλευμένοι τόκοι	660	1.671
	971.698	953.465
	2020 €'000	2019 €'000
Ανάλυση αποπληρωμής:		
Εντός ενός μηνός	409.483	324.980
Μεταξύ ενός και τριών μηνών	114.497	112.578
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	418.315	454.655
Μεταξύ ενός και πέντε ετών	29.403	61.252
	971.698	953.465

25. 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 32 των οικονομικών καταστάσεων.

Πιο κάτω παρουσιάζονται το υπόλοιπα ανά Κυβερνητικό Φορέα και ανά σχέδιο:

25.1. Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών

	2020 €'000	2019 €'000
Λογαριασμός Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	365.481	372.093
Δάνεια Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	(362.224)	(368.517)
	3.257	3.576

25.2. Επαρχιακή Διοίκηση Πάφου

Σχέδιο Ακάμα

	2020 €'000	2019 €'000
Λογαριασμός Σχεδίου Ακάμα	945	943
Δάνεια Σχεδίου Ακάμα	(36)	(34)
	909	909

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

25. Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς (συνέχεια)

25.3. Υπουργείο Εσωτερικών

Σύνολο Ενιαίου Στεγαστικού Υπουργείου Εσωτερικών

	2020 €'000	2019 €'000
Λογαριασμός Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας	7.678	8.109
Δάνεια Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας	<u>(7.529)</u>	<u>(8.025)</u>
	<u>149</u>	<u>84</u>
Λογαριασμός Ακριτικών Περιοχών	14.136	15.209
Δάνεια Ακριτικών Περιοχών	<u>(13.988)</u>	<u>(15.058)</u>
	<u>148</u>	<u>151</u>
Λογαριασμός Κοινοτήτων 500 Κατοίκων	11.597	12.455
Δάνεια Κοινοτήτων 500 Κατοίκων	<u>(11.530)</u>	<u>(12.363)</u>
	<u>67</u>	<u>92</u>
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Αγροτικών Περιοχών	35	37
Δάνεια Εμπιστευμάτων Αγροτικών Περιοχών	<u>(34)</u>	<u>(36)</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Πολυτέκνων	1.591	1.607
Δάνεια Εμπιστευμάτων Πολυτέκνων	<u>(1.584)</u>	<u>(1.600)</u>
	<u>7</u>	<u>7</u>
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ατόμων με αναπηρίες	403	431
Δάνεια Εμπιστευμάτων Ατόμων με αναπηρίες	<u>(403)</u>	<u>(430)</u>
	<u>-</u>	<u>1</u>
	<u>372</u>	<u>336</u>

25.4. Υπουργείο Οικονομικών

Ειδικό Κυβερνητικό Στεγαστικό Σχέδιο

	2020 €'000	2019 €'000
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	91.308	95.174
Δάνεια Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	<u>(91.098)</u>	<u>(94.459)</u>
	<u>210</u>	<u>715</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

26. Λοιπές υποχρεώσεις

	2020 €'000	2019 €'000
Εκκαθάριση επιταγών Οργανισμού	1.649	2.129
ΓΕΣΥ (τόκοι-ενοίκια)	3	6
Έκτακτη αμυντική εισφορά	-	11
Διάφοροι πιστωτές	230	186
Ταμείο ευημερίας προσωπικού	121	113
Ασφαλιστικές εταιρείες	63	112
Κοινωνικές Ασφαλίσεις	114	89
Έκτακτη εισφορά Ν112/11	44	38
Φόρος εισοδήματος	71	42
Πληρωτέος εταιρικός φόρος	708	-
Οφειλόμενα έξοδα	1.213	1.047
	4.216	3.773

27. Αναβαλλόμενη φορολογία

	2020 €'000	2019 €'000
Προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με την επανεκτίμηση του κτιρίου	434	402
Προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με απομειώσεις και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	493	2.473
	927	2.875

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται πλήρως πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές με τη μέθοδο της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας (Σημ.16).

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 2020 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 και στάδιο 2, συνολικής αξίας €3.944 χιλ. (2019: €19.784 χιλ.).

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

27. Αναβαλλόμενη φορολογία (συνέχεια)

Η κίνηση του λογαριασμού αναβαλλόμενης φορολογίας είναι ως εξής:

Αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία

	€'000
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2019	4.311
Χρέωση / (πίστωση) ως ακολούθως:	
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων (Σημ.16)	(1.436)
Την 31 Δεκεμβρίου 2019/1 Ιανουαρίου 2020	2.875
Χρέωση / (πίστωση) ως ακολούθως:	
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων (Σημ.16)	(1.948)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020	927

28. Κεφάλαιο

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

29. Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

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

	2020 €'000	2019 €'000
Μετρητά	3.397	2.816
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	82.727	10.016
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	76.630	118.255
	162.754	131.087

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.

30. 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:

	2020 €'000	2019 €'000
30.1. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις		
Εγγυητικές	141	236
30.2. Ανειλημμένες υποχρεώσεις		
Εγκριμένα όρια χορηγήσεων που δεν έχουν χρησιμοποιηθεί	20.082	21.774
	20.223	22.010

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

30. Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις (συνέχεια)

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.

30.3. 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:

	2020 €'000	2019 €'000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία (Σημ.21)	<u>951</u>	4.445
	<u>951</u>	4.445

30.4. 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 περισσοτέρων 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 υπεράσπισης για ένα επιτυχές αποτέλεσμα κατά τη διάρκεια των σχετικών νομικών διαδικασιών. Το σύνολο των ενδεχόμενων υποχρεώσεων από εκκρεμείς αγωγές ανέρχεται σε €54 χιλ. (2019: €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.

30.5. Ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι φορολογικές δηλώσεις που υποβάλλονται στις φορολογικές αρχές υπόκεινται στον έλεγχο των φορολογικών αρχών. Κατά τη 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.

31. 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 2020

31. 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:

31.1 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.

	2020 €'000	2019 €'000
Αμοιβή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου		
<i>Εκτελεστικοί</i>		
Μισθοί και άλλα βραχυπρόθεσμα ωφελήματα	189	62
Εισφορές εργοδότη	18	6
	<u>207</u>	68
<i>Μη εκτελεστικοί</i>		
Αμοιβές	17	17
Σύνολο αμοιβών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	<u>224</u>	85
Αμοιβή άλλων βασικών διευθυντικών στελεχών		
Μισθοί και άλλα βραχυπρόθεσμα ωφελήματα	128	238
Εισφορές εργοδότη	16	26
Σύνολο αμοιβών άλλων βασικών διευθυντικών στελεχών	<u>144</u>	264
Σύνολο	<u>368</u>	349

Οι αμοιβές και τα ωφελήματα περιλαμβάνονται για την περίοδο που υπηρετούσαν ως μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή ως άλλα βασικά διευθυντικά στελέχη.

31.2 Δάνεια και άλλες χορηγήσεις

	2020	2019	2020 €'000	2019 €'000
		Αριθμός		
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	1	2	174	171
Σύνολο	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>174</u>	<u>172</u>
Εμπράγματα εξασφαλίσεις			<u>225</u>	<u>225</u>
Έσοδα από τόκους			<u>3</u>	<u>4</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

31. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

31.2. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις (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.

31.3 Καταθέσεις

	2020 €'000	2019 €'000
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και βασικά διευθυντικά στελέχη	486	388
Συνδεδεμένα πρόσωπα	<u>182</u>	<u>181</u>
Σύνολο	<u>668</u>	<u>569</u>
Έξοδα από τόκους	<u>1</u>	<u>3</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.

31.4 Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις που αφορούν συνδεδεμένα πρόσωπα

Επιπρόσθετα, στις 31 Δεκεμβρίου 2020, υπήρχαν ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις που αφορούν εγγυήσεις και όρια πίστωσης που δεν χρησιμοποιήθηκαν, όπως πιο κάτω:

	2020 €'000	2019 €'000
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και συνδεδεμένα πρόσωπα	54	54
Βασικά διευθυντικά στελέχη που δεν είναι στο Διοικητικό Συμβούλιο και συνδεδεμένα πρόσωπα	<u>35</u>	<u>37</u>
Σύνολο	<u>89</u>	<u>91</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

32. 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 2020 είναι ως εξής:

	Αρ.	2020 €'000	Αρ.	2019 €'000
	Λογαριασμών		Λογαριασμών	
Δάνεια Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου	1.282	35.104	1.421	37.546
Δάνεια Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	919	91.098	941	94.459
Δάνεια Κεντρικού Φορέα	20.055	362.224	20.638	368.517
	22.256	488.426	23.000	500.522

33. Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία

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

31 Δεκεμβρίου 2020

	Αποσβεσμένο κόστος €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Μετρητά και καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα	86.124	86.124
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	81.710	81.710
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	767.294	767.294
Επενδύσεις σε χρεόγραφα	149.783	149.783
Επιστρεπτέος εταιρικός φόρος	2.544	2.544
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	3.032	3.032
Σύνολο	1.090.487	1.090.487

	Δάνεια και άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Καταθέσεις πελατών	971.698	971.698
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	4.748	4.748
Λοιπές υποχρεώσεις	4.216	4.216
Σύνολο	980.662	980.662

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

33. Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία (συνέχεια)

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
Επιστρεπτέος εταιρικός φόρος	2.026	2.026
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	2.621	2.621
Σύνολο	1.067.598	1.067.598

	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

34. 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:

34.1 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 89,4% (2019: 89,9%) 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 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Ανάλυση χορηγήσεων κατά είδος εξασφάλισης:

	2020 €'000	2019 €'000
Δάνεια με υποθήκες	527.467	528.284
Δάνεια με εκχώρηση δικαιωμάτων επί κρατικών οικοπέδων	38.827	38.254
Δάνεια με τραπεζικές εγγυήσεις	461	590
Δάνεια με κυβερνητικές εγγυήσεις	259.961	261.973
Άλλα δάνεια	54.969	50.647
	881.685	879.748

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.

	2020 €'000	2019 €'000
Μικρότερο ή ίσο του 50%	281.099	283.127
50% - 60%	66.482	65.101
60% - 70%	50.575	49.516
70% - 80%	37.175	38.857
80% - 90%	24.425	25.400
90% - 100%	21.437	22.703
Πέραν του 100%	85.408	78.818
	566.601	563.522
Σταθμισμένος μέσος LTV	63%	61%

Χορηγήσεις που συμπεριλαμβάνονται στη ζώνη πέραν του 80%, αφορούν δάνεια τα οποία είτε δεν έχουν εκδοθεί πλήρως και είναι στη διαδικασία εκταμίευσης και θα ληφθεί η εκτίμηση του ακινήτου κατά την ολοκλήρωση του υποθηκευμένου ακινήτου, ή χορηγήσεις οι οποίες κατατάσσονται ως μη εξυπηρετούμενες και το υπόλοιπο τους έχει ξεπεράσει κατά πολύ το όριο της χορήγησης. Ο Οργανισμός, παρακολουθεί τις χορηγήσεις 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 2021.

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 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.

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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο

	2020 €'000	2019 €'000
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	82.727	10.016
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα (Σημ.17)	81.710	127.364
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (Σημ.18)	767.294	772.659
Επενδύσεις σε χρεόγραφα (Σημ.19)	149.783	150.096
Επιστρεπτέος εταιρικός φόρος	2.544	2.026
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία (Σημ.23)	3.032	2.621
Σύνολο στην κατάσταση οικονομικής θέσης	1.087.090	1.064.782
Ενδεχόμενες υποχρεώσεις (Σημ.30)	141	236
Ανειλημμένες υποχρεώσεις (Σημ.30)	20.082	21.774
Σύνολο εκτός της κατάστασης οικονομικής θέσης	20.223	22.010
Συνολική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο	1.107.313	1.086.792

Όπως φαίνεται πιο πάνω, 69,3% (2019: 71,1%) της συνολικής έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από τα δάνεια και χορηγήσεις σε πελάτες.

34.1.1 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 τους οικονομικής κατάστασης είτε για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

Κατά τη διάρκεια του έτους ο Οργανισμός προχώρησε σε επαναδιαπραγμάτευση των όρων αποπληρωμής σε χορηγήσεις ύψους €21,0 εκατ. (2019: €14,4 εκατ.), οι οποίες αφορούν στεγαστικά δάνεια σε ιδιώτες. Στο ποσό αυτό συμπεριλαμβάνονται χορηγήσεις ύψους €4,9 εκατ. οι οποίες είχαν αναδιρθωθεί στα πλαίσια του Σχεδίου Εστία. 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), μια χορήγηση ταξινομείται ως ρυθμισμένη εάν (α) οποιαδήποτε 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 ρυθμισμένες 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 αθέτησης.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.1 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 αναταξινομήθηκε 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.

34.1.2 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, με 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 2020

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.2. 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:

	2020			Σύνολο €'000
	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	
Διαβάθμιση				
Βαθμίδα 0	536.058	29.727	-	565.785
Βαθμίδα 1	771	6.882	-	7.653
Βαθμίδα 2	-	1.800	-	1.800
Βαθμίδα 3	-	1.662	-	1.662
Βαθμίδα 4	-	18.907	-	18.907
Βαθμίδα 5	-	-	285.878	285.878
Μεικτό Ποσό	536.829	58.978	285.878	881.685
Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης	(2.126)	(1.330)	(110.935)	(114.391)
Συνολική λογιστική αξία	534.703	57.648	174.943	767.294
	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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

34.1.3 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:

	2020			Σύνολο €'000
	ΣΤΑΔΙΟ 1 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 2 €'000	ΣΤΑΔΙΟ 3 €'000	
Ενήμερα	526.678	46.583	19.957	593.218
1 - 30	10.151	2.036	440	12.627
31 - 60	-	6.942	2.215	9.157
61 - 90	-	3.417	2.364	5.781
90 ημέρες +	-	-	260.902	260.902
Μεικτό Ποσό	536.829	58.978	285.878	881.685
Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης	(2.126)	(1.330)	(110.935)	(114.391)
Συνολική λογιστική αξία	534.703	57.648	174.943	767.294

	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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.1 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 2020 και 2019, βάσει αξιολογήσεων του Οίκου Moody's:

31 Δεκεμβρίου 2020

	Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα €'000	Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα €'000	Επενδύσεις σε χρεόγραφα €'000	Σύνολο €'000
Χαμηλότερη από A3	82.727	75.250	149.783	307.760
Χωρίς διαβάθμιση	-	6.460	-	6.460
	<u>82.727</u>	<u>81.710</u>	<u>149.783</u>	<u>314.220</u>

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>

34.2 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 2020

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.2 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 2020

	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	-	-	-	-	3.397	3.397
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	82.727	-	-	-	-	82.727
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	66.940	9.690	5.080	-	-	81.710
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	516.302	-	-	250.992	-	767.294
Επενδύσεις σε χρεόγραφα	-	-	-	149.783	-	149.783
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	-	-	-	-	8.303	8.303
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	4.712	4.712
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	823	823
Αναβαλλόμενη φορολογία	-	-	-	-	927	927
Επιστρεπτέος εταιρικός φόρος	-	-	-	-	2.544	2.544
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	3.032	3.032
Σύνολο	665.969	9.690	5.080	400.775	23.738	1.105.252
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	409.483	114.497	418.315	29.403	-	971.698
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	-	-	-	876	876
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	-	-	-	-	4.748	4.748
Προβλέψεις για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	31	63	292	22.144	-	22.530
Λοιπές υποχρεώσεις	-	-	-	-	4.216	4.216
Σύνολο	409.514	114.560	418.607	51.547	9.840	1.004.068
Καθαρή θέση	256.455	(104.870)	(413.527)	349.228	13.898	101.184
Καθαρή συσσωρευτική θέση	256.455	151.585	(261.942)	87.286	101.184	

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.2 Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

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
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	2.008	2.008
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	525	525
Αναβαλλόμενη φορολογία	-	-	-	-	2.875	2.875
Επιστρεπτέος εταιρικός φόρος	-	-	-	-	2.026	2.026
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	2.621	2.621
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 πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	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	

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση των επιτοκίων κατά 200 βασικές μονάδες στις 31 Δεκεμβρίου 2020, θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση 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	
	2020 €'000	2019 €'000	2020 €'000	2019 €'000
Επίδραση	1.746	1.712	1.746	1.712

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.3 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 τη 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 το 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:

	2020 %	2019 %
Στις 31 Δεκεμβρίου	671	601

Επιπρόσθετα, Ο Οργανισμός παρακολουθεί τον 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:

	2020 €'000	2019 €'000
Μετρητά και αποθέματα που επιτρέπεται να αποσυρθούν σε Κεντρικές Τράπεζες	76.621	3.522
Στοιχεία ενεργητικού επιπέδου 1	145.894	148.405
Στοιχεία ενεργητικού επιπέδου 2	20.620	20.618
	243.135	172.545

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.3 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

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 στον Δείκτη LCR αλλά επιβάλλονταν επιπρόσθετα του υφιστάμενου κανονισμού LCR. Αυτό το τοπικό μακροπροληπτικό μέτρο ήταν σε εφαρμογή μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2018 ενώ οι επιπρόσθετες απαιτήσεις είχαν μειωθεί κατά 50% από την 1 Ιουλίου 2018. Ο Οργανισμός συμμορφωνόταν με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις ρευστότητας (LCR "add-ons") για όλο το 2019 και 2020.

Ανάλυση χρηματοοικονομικών και άλλων υποχρεώσεων με βάση την εναπομένουσα συμβατική λήξη τους κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020:

31 Δεκεμβρίου 2020

	Λογιστική αξία €'000	Συμβατικές ταμειακές ροές €'000	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	971.698	972.059	318.709	205.311	418.604	29.435
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	4.748	4.748	-	-	4.748	-
Προβλέψεις για πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	22.530	22.530	-	94	292	22.144
Υποχρεώσεις μισθώσεων	876	920	-	28	84	808
Λοιπά στοιχεία παθητικού	4.216	4.216	4.216	-	-	-
Σύνολο	<u>1.004.068</u>	<u>1.004.473</u>	<u>322.925</u>	<u>205.433</u>	<u>423.728</u>	<u>52.387</u>

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 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 πρόγραμμα καθορισμένων παροχών	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	<u>984.399</u>	<u>985.559</u>	<u>245.665</u>	<u>195.877</u>	<u>461.511</u>	<u>82.506</u>

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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

34. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

34.4 Άλλοι κίνδυνοι

34.4.1 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 2020.

35. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς

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 για τη διαχείριση των ΜΕΧ διαχωρίζεται σε δύο στάδια. Το πρώτο στάδιο ανακοινώθηκε τον Ιανουάριο 2020. Οι επιτυχόντες του πρώτου σταδίου καλέστηκαν εκ νέου για την υποβολή του σχεδίου δράσης για διαχείριση των ΜΕΧ. Το δεύτερο στάδιο προκηρύχθηκε τον Μάρτιο 2021 και η τελευταία ημερομηνία υποβολής των προσφορών ήταν στις 10 Μαΐου 2021. Ο διαγωνισμός αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός Σεπτεμβρίου 2021.

Ένα δεύτερο σχέδιο για αναστολή καταβολής πληρωμών κεφαλαίου και τόκων (μορατόριουμ) ανακοινώθηκε τον Ιανουάριο του 2021 για πελάτες που επηρεάστηκαν από τη δεύτερη επιβολή περιοριστικών μέτρων. Η αναστολή της καταβολής πληρωμών κεφαλαίου και τόκων προσφέρεται μέχρι το τέλος Ιουνίου 2021, ωστόσο το σύνολο της περιόδου υπό καθεστώς αναστολής καταβολής πληρωμών κεφαλαίου και τόκων, περιλαμβανομένης και της περιόδου αναστολής καταβολής πληρωμών κεφαλαίου και τόκων που δόθηκε το 2020, δεν πρέπει να υπερβαίνει τους εννέα μήνες. Η περίοδος καταβολής αιτήσεων έληξε στις 31 Ιανουαρίου 2021 και εγκρίθηκαν δάνεια ύψους περίπου €1,6 εκατ. για το δεύτερο σχέδιο.

Τον Απρίλιο 2021, ο Οργανισμός έλαβε ειδοποίηση από το Τμήμα Εξυγίανσης για την τελική απόφαση για την υποβολή δεσμευτικής υποχρέωσης για τήρηση ελάχιστης απαίτησης για ίδια κεφάλαια και επιλέξιμες υποχρεώσεις (MREL) για τον Οργανισμό, η οποία καθορίστηκε ως το προτιμητέο σημείο εφαρμογής της εξυγίανσης. Σύμφωνα με την απόφαση, η ελάχιστη απαίτηση για ίδια κεφάλαια και επιλέξιμες υποχρεώσεις (MREL) αντιστοιχεί στο 26,6% των σταθμισμένων περιουσιακών στοιχείων και στο 5,3% του δείκτη μόχλευσης μέτρου συνολικού ανοίγματος (Leverage Ratio Exposure, LRE) και η συμμόρφωση πρέπει να επιτευχθεί μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2025. Επιπρόσθετα, ο Οργανισμός πρέπει να συμμορφωθεί μέχρι την 1 Ιανουαρίου 2022 με μια ενδιάμεση απαίτηση, η οποία αντιστοιχεί σε 22,2% των σταθμισμένων περιουσιακών στοιχείων και 5,3% του δείκτη μόχλευσης μέτρου συνολικού ανοίγματος (leverage ratio exposure, LRE).

Στις 14 Απριλίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού αποφάσισε όπως ζητήσει τον τερματισμό της εμπλοκής συγκεκριμένου υπεργολάβου στο έργο τεχνολογικής αναβάθμισης και προς τούτο το έργο έχει μερικούς παγοποιηθεί μέχρι να καταστεί δυνατό ο Ανάδοχος του έργου IBM-Italia Spa, να υποβάλει πρόταση για αντικατάσταση του συγκεκριμένου υπεργολάβου με προοπτική υλοποίησης του έργου με τα καλύτερα δυνατά αποτελέσματα. Εκτιμάται πως το έργο θα επαναρχίσει αρχές του προσεχούς Σεπτεμβρίου, αφού πρώτα διευθετηθεί σειρά συμβατικών και νομικών θεμάτων με τον Ανάδοχο του έργου. Ως επίδραση της πιο πάνω απόφασης με βάση τις προκαταρκτικές εκτιμήσεις της Διεύθυνσης εκτιμάται ότι θα προκύψει απομείωση των Λογισμικών συστημάτων υπό ανάπτυξη κατά €2,1 εκατ. Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 δεν υπήρχε οποιαδήποτε ένδειξη απομείωσης των υπο ανάπτυξη Λογισμικών συστημάτων ή ένδειξη παγοποίησης του έργου αναβάθμισης. Η απόφαση στις 14 Απριλίου 2021 που οδήγησε στην μερική παγοποίηση του έργου και η απομείωση, θεωρείται ως μη διορθωτικό γεγονός και ως εκ τούτου δεν απεικονίζεται στην αναγνώριση και επιμέτρηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020. Ο εκσυγχρονισμός της τεχνολογικής υποδομής του Οργανισμού αποτελεί προτεραιότητα και το έργο αναμένεται να υλοποιηθεί με τρόπο που να επιτυγχάνει τους στρατηγικούς στόχους του Οργανισμού για το ψηφιακό μετασχηματισμό, ο οποίος να ανταποκρίνεται στις σημερινές ανάγκες των πελατών του.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

35. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς (συνέχεια)

Στις 22 Απριλίου, η Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου, ψηφίστηκε η περαιτέρω αναστολή της διαδικασίας εκποιήσεων μέχρι το τέλος Ιουλίου 2021, για κύριες κατοικίες με αγοραία αξία μέχρι €500 χιλιάδες, υποστατικά πολύ μικρών επιχειρήσεων (με ετήσιο κύκλο εργασιών μέχρι €2 εκατ. και λιγότερους από 10 υπαλλήλους), και αγροτεμάχια με αγοραία αξία μέχρι €250 χιλιάδες.

Το Υπουργικό Συμβούλιο στις 22 Απριλίου 2021, ενέκρινε το «Σχέδιο Οικία - Σχέδιο Διαχείρισης Δανείων που παραχωρήθηκαν στα Πλαίσια Κυβερνητικών Σχεδίων Στέγασης». Το Σχέδιο Οικία καθορίζει κριτήρια για διαγραφή χρέους και προορίζεται για υποβοήθηση πρωτοφειλετών δανείων που έχουν συνάψει δάνεια με κυβερνητικά κεφάλαια (Στεγαστικό Σχέδιο Δανειοδότησης Ζευγαριών με Χαμηλά Εισοδήματα) είτε ή και μέσω του Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου ή με συγχρηματοδοτούμενα κεφάλαια ή τα δάνεια αυτά έχουν χορηγηθεί από τραπεζικά ιδρύματα υπό κάποιες ιδιαιτερότητες όπως ανέγερση κατοικίας σε Κυβερνητική Γη ή σε Τουρκοκυπριακή Γη ή σε περιοχή που βρίσκεται κάτω από την κυριαρχία του βρετανικού κράτους και παρουσιάζουν καθυστερήσεις πέραν των 90 ημερών κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019. Στο Σχέδιο Οικία, εμπίπτουν Μη Εξυηρητούμενα Δάνεια αξίας €98 εκατ.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

Παράρτημα 1: Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες σύμφωνα με τη συναλλακτική συμπεριφορά του δανεισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2020

	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο				Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης			
	€'000	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης €'000	εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	€'000	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης €'000	εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000
Σύνολο χορηγήσεων*	881.685	285.795	87.172	61.513	114.391	110.933	13.602	12.819
Γενικές κυβερνήσεις	250.992	-	-	-	724	-	-	-
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	620.961	281.287	86.997	61.421	112.111	109.416	13.547	12.772
εκ των οποίων: Πίστωση για κατανάλωση	9.732	4.508	175	92	1.556	1.517	55	47

* Μη συμπεριλαμβανομένων χορηγήσεων σε κεντρικές τράπεζες και πιστωτικά ιδρύματα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

Παράρτημα 1: Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες σύμφωνα με τη συναλλακτική συμπεριφορά του δανεισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο				Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης			
	€'000	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης €'000	εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	€'000	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης €'000	εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000
Σύνολο χορηγήσεων*	879.748	292.442	91.528	63.991	107.089	104.813	12.728	12.108
Γενικές κυβερνήσεις	251.015	-	-	-	747	-	-	-
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	619.681	387.708	91.361	63.863	104.923	103.432	12.700	12.080
εκ των οποίων: Πίστωση για κατανάλωση	9.052	4.734	167	128	1.399	1.381	28	28

* Μη συμπεριλαμβανομένων χορηγήσεων σε κεντρικές τράπεζες και πιστωτικά ιδρύματα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

Παράρτημα 2: Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες ανά ημερομηνία χορήγησης στις 31 Δεκεμβρίου 2020

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 εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000
Εντός 1 έτους	23.828	5.647	1.460	-	-	-	22.817	5.647	1.448	1.011	-	12
1 - 2 έτη	294.331	82	1.099	250.992	-	724	41.160	82	367	2.179	-	8
2 - 3 έτη	32.772	371	158	-	-	-	31.370	315	92	1.402	56	66
3 - 5 έτη	40.502	4.784	509	-	-	-	40.431	4.784	507	71	-	2
5 - 7 έτη	13.065	6.354	1.686	-	-	-	12.955	6.354	1.683	110	-	3
7 - 10 έτη	104.750	36.793	13.775	-	-	-	104.689	36.793	13.774	61	-	1
Πέραν των 10 ετών	372.437	231.764	95.704	-	-	-	367.539	227.312	94.240	4.898	4.452	1.464

Ιδιώτες - Τα στεγαστικά δάνεια περιλαμβάνουν διευκολύνσεις που χορηγήθηκαν για την αγορά ή για την ανέγερση ακινήτων για ιδιοκατοίκηση ή για άλλους σκοπούς
Ιδιώτες - Άλλα δάνεια περιλαμβάνουν όλες τις διευκολύνσεις που χορηγήθηκαν σε ιδιώτες

Παράρτημα 2: 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 εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000
Εντός 1 έτους	283.460	568	993	251.015	-	747	30.323	568	239	2.122	-	7
1 - 2 έτη	33.248	648	197	-	-	-	31.911	593	163	1.337	55	34
2 - 3 έτη	25.857	2.166	237	-	-	-	25.832	2.166	237	25	-	-
3 - 5 έτη	22.322	4.137	425	-	-	-	22.167	4.137	421	155	-	4
5 - 7 έτη	15.843	6.255	1.567	-	-	-	15.790	6.255	1.566	53	-	1
7 - 10 έτη	166.000	71.516	26.640	-	-	-	165.927	71.516	26.639	73	-	1
Πέραν των 10 ετών	333.018	207.152	77.030	-	-	-	327.731	202.473	75.678	5.287	4.679	1.352

Ιδιώτες - Τα στεγαστικά δάνεια περιλαμβάνουν διευκολύνσεις που χορηγήθηκαν για την αγορά ή για την ανέγερση ακινήτων για ιδιοκατοίκηση ή για άλλους σκοπούς
Ιδιώτες - Άλλα δάνεια περιλαμβάνουν όλες τις διευκολύνσεις που χορηγήθηκαν σε ιδιώτες