

**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ
ΣΤΕΓΗΣ**

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΕΛΙΔΑ

Αξιωματούχοι και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι	1
Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου	2 - 5
Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή	6 - 11
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων	12
Κατάσταση οικονομικής θέσης	13
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	14
Κατάσταση των ταμειακών ρών	15
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	16 - 60
Επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις	61-63

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΑΞΙΩΜΑΤΟΥΧΟΙ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Διοικητικό Συμβούλιο:

Αγρότης Σταύρος Πρόεδρος
Καμμίση Αντρέα Στέλλα Αντιπρόεδρος
Δημητρίου Δημήτρης Μέλος
Ζαχαρίου Γεωργία (Γιολάντα) Μέλος
Κατσαράς Χάρης Μέλος
Κούβαρος Νίκος Μέλος
Κούσιου Κλειώ Μέλος (παραιτήθηκε στις 09/02/2018)
Σιόνης Χρίστος Μέλος (παραιτήθηκε στις 14/05/2018)

Γενικός Διευθυντής:

Γεωργίου Ανδρέας

Διευθυντές:

Βασιλική Βασιλείου
Κωνσταντίνος Τσίσισιος

Εποπτική Αρχή:

Κεντρική Τράπεζα Κύπρου

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές:

Ernst & Young Cyprus Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Νομικοί Σύμβουλοι:

Σκορδής, Παπαπέτρου & Σία ΔΕΠΕ
Χάρης Κυριακίδης ΔΕΠΕ

Κεντρικά γραφεία:

Γωνία Προδρόμου / Λεύκωνος 2
2064 Λευκωσία

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης (ο "Οργανισμός"), υποβάλλει την έκθεσή του μαζί με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου, 2017.

Κύριες δραστηριότητες

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

Διεύρυνση Δραστηριοτήτων

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

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο

Η οικονομική ανάκαμψη στην Κύπρο σημείωσε πρόοδο μέσα στο 2017 και οι μεσοπρόθεσμες προοπτικές είναι θετικές. Σε αυτό βοήθησε η συνεχής βελτίωση των συνθηκών στην αγορά εργασίας, οι διευρυμένες επενδύσεις καθώς και η αυξημένη ανθεκτικότητα της οικονομίας. Η Κύπρος παρά τη σημαντική αυτή πρόοδο, εξακολουθεί να αντιμετωπίζει αρκετές προκλήσεις, πρωτίτως σε σχέση με το δημόσιο και ιδιωτικό χρέος και τα Μη εξυπηρετούμενα δάνεια (ΜΕΔ).

Σύμφωνα με την Κυπριακή Στατιστική Υπηρεσία, το πραγματικό Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) της Κύπρου αυξήθηκε κατά 3.9% το 2017, και περαιτέρω το πρώτο τρίμηνο του 2018 αυξήθηκε κατά 3,8% σε ετήσια βάση (31/12/2016: αύξηση 3,4%). Όσον αφορά την αγορά εργασίας, το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε στο 11% κατά μέσο όρο μέσα στο έτος, ενώ το προηγούμενο έτος έφτανε το 13%. Αναμένεται ότι το ποσοστό ανεργίας θα μειωθεί περαιτέρω τα επόμενα χρόνια. Συγκεκριμένα, το Υπουργείο Οικονομικών προβλέπει μείωση στο 9.5% το 2018 και στο 8% το 2019. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός πληθωρισμού ήταν οριακά θετικός στο 0.5% μετά από τέσσερα χρόνια αποπληθωρισμού. Σημαντική αύξηση σημείωσε και το πλεόνασμα του προϋπολογισμού στο δημόσιο τομέα για το 2017 ενώ και η αναλογία του δημοσίου χρέους ως προς το ΑΕΠ αντιστράφηκε σε πτωτική. Τέλος μεγάλη βελτίωση παρατηρήθηκε και στη χρηματοδότηση στον τραπεζικό τομέα μετά και τις θετικές εξελίξεις σε ότι αφορά τα ΜΕΔ.

Σύμφωνα με το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (ΔΝΤ) (Έκθεση Κύπρου, Ιούνιος 2018), η ανάπτυξη αυτή αναμένεται να διατηρηθεί και σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα. Το πραγματικό ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί κατά 4% το 2018, και κατά 4.2% το 2019. Σε αυτό θα βοηθήσουν και οι τρέχουσες εξελίξεις στον τομέα του τουρισμού σε συνδυασμό με τις επιδόσεις του τομέα διεθνών επιχειρηματικών υπηρεσιών, οι οποίες λόγω γεωπολιτικής αβεβαιότητας συνεχίζουν να ευνοούν την Κύπρο σε σχέση με ανταγωνιστικούς προορισμούς. Οι αφίξεις τουριστών το 2017 έφτασαν τα 3.7 εκατ. άτομα, που αποτελεί μέγιστη επίδοση, και τα έσοδα ανήλθαν στα €2.6 δις και καταλαμβάνουν το 13.7% του ΑΕΠ. Σύμφωνα με το World Travel & Tourism Council 2018 report, η άμεση και έμμεση συνεισφορά του τουρισμού στο ΑΕΠ ανέρχεται στο 22.3% για το 2017, ενώ αναμένεται να αυξηθεί στο 23.1% κατά το τρέχον έτος. Επιπλέον, η συνεχής βελτίωση της αγοράς εργασίας, η αύξηση της ιδιωτικής κατανάλωσης και των πάγιων επενδύσεων θα αποτελέσουν σημαντικούς παράγοντες στη διατήρηση και συνέχισή της.

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο (συνέχεια)

Το πλεόνασμα του κρατικού προϋπολογισμού το 2017 αυξήθηκε στο 1.9% του ΑΕΠ από 0.5% το προηγούμενο έτος. Η αναλογία του χρέους προς το ΑΕΠ έφτασε το 97.5% το 2017 σύμφωνα με την Κυπριακή Στατιστική Υπηρεσία και αναμένεται να μειωθεί στο 75% μέχρι το 2022 παρόλα αυτά το χρέος παραμένει οικονομικά βιώσιμο και οι πληρωμές τόκων διαμορφώθηκαν στο 2.6% του ΑΕΠ το 2016-2017, σε σύγκριση με 3.3% του ΑΕΠ το 2013 σύμφωνα με το ΔΝΤ (Έκθεση Κύπρου, Ιούνιος 2018). Η κυβέρνηση αξιοποιώντας τις ευνοϊκές συνθήκες στις διεθνείς αγορές ομολόγων εξέδωσε νέο 7-ετές ομόλογο ύψους €850 εκατ. τον Ιούνιο του 2017, με απόδοση 2.8% το οποίο θα χρησιμοποιηθεί στην προ-χρηματοδότηση δανειακών αναγκών μέχρι το τέλος του 2018 αλλά και στην εξομάλυνση του προγράμματος αποπληρωμής πέραν του 2018.

Στον τραπεζικό τομέα σημειώθηκε σημαντική πρόοδος όσον αφορά τις χρηματοδοτήσεις και την ποιότητα του ισολογισμού. Πιο συγκεκριμένα οι συνολικές καταθέσεις αυξήθηκαν οριακά κατά 0.8% ενώ οι καταθέσεις των μονίμων κατοίκων αυξήθηκαν κατά 3.3%. Η μείωση των δανείων συνεχίστηκε κατά τη διάρκεια του έτους και τα συνολικά δάνεια μειώθηκαν κατά 7.1%, ενώ τα δάνεια μονίμων κατοίκων μειώθηκαν κατά 4.8%. (σύμφωνα με πληροφορίες της Κεντρικής Τράπεζας Κύπρου (ΚΤΚ)).

Η αγορά ακινήτων εξακολούθησε την προσαρμογή της κατά τη διάρκεια του 2017, με αποτέλεσμα ο δείκτης οικιστικών ακινήτων της Κεντρικής Τράπεζας να συνεχίσει να αναπροσαρμόζεται και να καταγράφει είτε αύξηση είτε σταθεροποίηση. Σε ετήσια βάση ο Δείκτης Τιμών Κατοίκων της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου αυξήθηκε το τέταρτο τρίμηνο του 2017 κατά 1.5 % σε ετήσια βάση και κατά 1.1% για ολόκληρο το έτος 2017 (μείωση κατά 0.94% το αντίστοιχο τρίμηνο του 2016/μείωση 1.4% για το έτος 2016). Η σταδιακή ανάκαμψη που παρατηρείται στον τομέα των ακινήτων στηρίζεται σύμφωνα με σχετικούς δείκτες της οικονομίας σε υγιή θεμελιώδη δεδομένα. Οι συναλλαγές ακινήτων, οι άδειες οικοδομής, η ζήτηση για οικιστικά δάνεια και οι δείκτες εμπιστοσύνης στην κτηματαγορά καταγράφουν αύξηση, ενώ η κατασκευαστική δραστηριότητα συνεχίζει να κινείται ανοδικά, υποβοηθούμενη επίσης από το περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων. Οι προοπτικές της αγοράς ακινήτων σύμφωνα με σχετικές ενδείξεις διαγράφονται ευοίωνες, και νομμένου ότι ποι προκλήσεις που αντιμετωπίζει ο τομέας θα τα ' λυχουν αποτελεσματικής διαχείρισης η αγορά αναμένεται να καταγραφεί ακόμη πιο θετική πορεία. Σημαντικότερη πρόκληση παραμένουν τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια, ειδικά αυτά που εξασφαλίζονται από πρώτη κατοικία.

Οι θετικές δημοσιονομικές επιδόσεις της Κύπρου, και οι ευνοϊκές προοπτικές της οικονομίας οδηγούν σε ταχύτερη αντιστροφή της ροπής του δημόσιου χρέους σε σχέση με το ΑΕΠ και του ποσοστού των ΜΕΔ, από ότι αναμενόταν. Παρά τις προκλήσεις που αντιμετωπίζει η οικονομία, οι μεσοπρόθεσμες προοπτικές είναι γενικά θετικές σύμφωνα με το ΔΝΤ και την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Η χαμηλή τιμή του πετρελαίου στις διεθνείς αγορές, η περαιτέρω βελτίωση των οικονομικών μεγεθών στη ζώνη του ευρώ, η αύξηση των επενδύσεων καθώς και η σταθεροποίηση των τιμών των ακινήτων αλλά και η υλοποίηση σημαντικών αναπτυξιακών έργων στον τομέα του τουρισμού, της ενέργειας και των δημοσίων έργων θα αποτελέσουν σημαντικούς παράγοντες για την περαιτέρω αύξηση του ΑΕΠ. Αρνητικό παράγοντα μπορεί να αποτελέσουν τα ήδη υψηλά ΜΕΔ και το δημόσιο χρέος, από τυχόν επιδείνωση του εξωτερικού περιβάλλοντος.

Η Κυπριακή κυβέρνηση πέτυχε μια σειρά αναβαθμίσεων της πιστοληπτικής της ικανότητας από διάφορους οίκους αξιολόγησης, μετά την πρόοδο που σημειώθηκε στον τραπεζικό τομέα αλλά και τη βελτίωση των δημοσιονομικών οικονομικών. Συγκεκριμένα, τον Οκτώβριο του 2017, η Fitch Ratings αναβάθμισε τη μακροπρόθεσμη αξιολόγηση της Κύπρου σε BB από BB- με θετικό ορίζοντα ενώ και η Moody's Investors Service τον Ιούλιο του ίδιου χρόνου τη διαβάθμισε σε κατηγορία Ba3 από B1. Η πρόοδος αυτή συνεχίστηκε και το 2018 όπου το Μάρτιο, η S&P Global Ratings αναβάθμισε την Κύπρο στην κατηγορία BB+, μία μόνο βαθμίδα κάτω από την επενδυτική κατηγορία, και διατήρησε τις προοπτικές της σε θετικό ορίζοντα και η Moody's Investors Service επιβεβαίωσε την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας και το 'θετικό' ορίζοντα της Κυπριακής κυβέρνησης στην επικαιροποίηση της το Φεβρουάριο του 2018.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Υιοθέτηση Νέου Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

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

Ο Οργανισμός δεν θα υιοθετήσει τις μεταβατικές ρυθμίσεις αφού η επίδραση της εφαρμογής τους ΔΠΧΑ 9 στον Δείκτη CET 1 που προκύπτει από τις προβλέψεις αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL), είναι διαχειρίσιμη και εντός των κεφαλαιακών πλάνων του Ομίλου. Λεπτομέρειες για τις απαιτήσεις και επιπτώσεις του ΔΠΧΑ 9 παρουσιάζονται στη Σημείωση 4 των Οικονομικών Καταστάσεων.

Ανασκόπηση αποτελεσμάτων

Το κέρδος από συνήθεις εργασίες του Οργανισμού πριν τις προβλέψεις για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων σημείωσε μείωση 22,3% και ανέρχεται σε €10.518 χιλ. σε σύγκριση με €13.537 χιλ. το 2016. Η μείωση του κέρδους οφείλεται κυρίως στην μείωση στα καθαρά έσοδα από τόκους λόγω της μείωσης στο ανακτήσιμο ποσό από τα Δάνεια και άλλες Χορηγήσεις σε πελάτες λόγω της αύξησης στις προβλέψεις για απομείωση. Μετά την αφαίρεση της πρόβλεψης για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων €14.636 χιλ., και τη χρέωση φορολογίας ύψους €1.290 χιλ., προκύπτει ζημιά για το έτος €5.408 χιλ. σε σύγκριση με ζημιά €2.858 χιλ. το 2016. Η σημαντική αύξηση στη ζημιά οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι το αρνητικό οικονομικό κλίμα οδήγησαν σε αναγνώριση αυξημένων προβλέψεων με αποτέλεσμα το λειτουργικό κέρδος να διοχετευτεί στις προβλέψεις.

Οι καταθέσεις και άλλοι λογαριασμοί πελατών την 31 Δεκεμβρίου, 2017 ανήλθαν σε €884.177 χιλ. σημειώνοντας ετήσια αύξηση €4.235 χιλ. ή 0.5%. Τα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες, μετά τις προβλέψεις, την 31 Δεκεμβρίου, 2017 ανήλθαν σε €551.104 χιλ. σημειώνοντας ετήσια μείωση €54.908 χιλ. ή 9.1%.

Ίδια κεφάλαια

Το καθαρό έλλειμμα για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά. Τα ίδια κεφάλαια του Οργανισμού, ανήλθαν στα €86.371 χιλ. και ο δείκτης Ιδίων Κεφαλαίων στο 19.25%.

Μελλοντικές εξελίξεις

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

Τεχνολογική Αναβάθμιση

Σαν ένδειξη της δέσμευσης του για την προσφορά του στις οικογένειες και στα νοικοκυριά της Κύπρου ο Οργανισμός προχωρεί στην τεχνολογική απεξάρτηση του με σκοπό να προσφέρει στους πελάτες του αναβαθμισμένες υπηρεσίες ηλεκτρονικής τραπεζικής και να έχει αναβαθμισμένο τραπεζικό σύστημα. 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 μπορούν να υποβάλουν την προσφορά τους μέχρι και τις 12 Σεπτεμβρίου 2018. Το έργο αναμένεται να ολοκληρωθεί την επόμενη χρονιά.

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Διαχείριση κινδύνων

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

Διακυβέρνηση

Ο Οργανισμός συμμορφώνεται με την Οδηγία της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου σχετικά με τις Ρυθμίσεις Διακυβέρνησης και Διαχείρισης με εξαίρεση τον διορισμό δύο μελών της Εκτελεστικής Διεύθυνσης στο Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο αναμένεται να διευθετηθεί με την ψήφιση του Νομοσχεδίου που έχει ήδη κατατεθεί για νομοτεχνικό έλεγχο.

Κεφάλαιο

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

Διοικητικό Συμβούλιο

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Στις 30 Ιουνίου 2016 έληξε η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου και το Υπουργικό Συμβούλιο προχώρησε στον διορισμό νέου Διοικητικού Συμβουλίου για περίοδο 30 μηνών με ισχύ από τις 18 Ιουλίου 2016.

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

Δεν υπήρξαν οποιεσδήποτε σημαντικές μεταβολές στη σύνθεση, την κατανομή αρμοδιοτήτων ή την αποζημίωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς

Τα γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου, 2017 μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται στην σημείωση 31 των οικονομικών καταστάσεων.

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

Ο Οργανισμός βρίσκεται σε διαδικασία επιλογής προσφοράς για τον έλεγχο Οικονομικών καταστάσεων για τα έτη 2018-2020 μετά από προκήρυξη διαγωνισμού από την Έλεγκτική Υπηρεσία της Δημοκρατίας.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,



Αγρότης Σταύρος
Πρόεδρος

Λευκωσία, 20 Ιουλίου 2018

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 12 μέχρι 60 και οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2017, 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 2017 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 Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων της έκθεσής μας. Είμαστε ανεξάρτητοι από τον Οργανισμό, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας Λογιστών, που εκδίδεται από το Διεθνές Συμβούλιο Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (Κώδικας ΔΣΠΔΕΛ) και τις απαιτήσεις δεοντολογίας, που σχετίζονται με τον έλεγχο οικονομικών καταστάσεων στην Κύπρο και έχουμε συμμορφωθεί με τις άλλες ευθύνες δεοντολογίας, που απορρέουν από τις απαιτήσεις αυτές και τον Κώδικα ΔΣΠΔΕΛ. Πιστεύουμε, ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια, που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη.

Κύρια θέματα ελέγχου

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

Έχουμε 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.

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

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

Κύριο θέμα ελέγχου	Πώς ο έλεγχός μας αντιμετώπισε το κύριο θέμα ελέγχου
<p>Απομείωση δανείων και προκαταβολών σε πελάτες</p>	
<p>Τα δάνεια και οι προκαταβολές σε πελάτες με λογιστική αξία €551.104χιλ. (2016: 606.012 χιλ.) (μεικτή αξία €650.868χιλ. (2016: 686.481 χιλ.) και συσσωρευμένες προβλέψεις για πιστωτικές ζημιές €99.764χιλ. (2016:80.496χιλ.)) αντιπροσωπεύουν ένα σημαντικό μέρος (48%) του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων του Οργανισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2017. Οι γνωστοποιήσεις του Οργανισμού για προβλέψεις για πιστωτικές ζημιές περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 3, 5.9.1 και 16 στις οικονομικές καταστάσεις.</p> <p>Οι προβλέψεις για πιστωτικές ζημιές υπολογίζονται σε συλλογική βάση για χαρτοφυλάκια δανείων με παρόμοια χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου και σε ατομική βάση για δάνεια που πληρούν τον εσωτερικό ορισμό σημαντικότητας.</p> <p>Ο προσδιορισμός της πρόβλεψης για ζημιές από δάνεια απαιτεί τη διεξαγωγή σημαντικών εκτιμήσεων και παραδοχών από τη διοίκηση για βασικές παραδοχές σχετικά με την πιθανότητα αθέτησης, τα ποσοστά ανάκτησης και την περίοδο ρευστοποίησης των υποθηκευμένων περιουσιακών στοιχείων.</p> <p>Θεωρούμε ότι η απομείωση των χορηγήσεων και των προκαταβολών 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"> ▶ Έχουμε επιθεωρήσει το σχεδιασμό και τη λειτουργική αποτελεσματικότητα των κύριων δικλίδων ασφαλείας σχετικά με τις προβλέψεις απομείωσης και τους υπολογισμούς. Έχουμε επιθεωρήσει τις βασικές δικλίδες ασφαλείας, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που αφορούσαν την αναγνώριση των δανείων και των προκαταβολών που είχαν υποστεί απομείωση, τη μεταφορά δεδομένων από συστήματα πληροφορικής σε μοντέλα απομείωσης και την παραγωγή μοντέλου στο γενικό μητρώο και τον υπολογισμό των προβλέψεων απομείωσης. Επιπλέον, με την βοήθεια εσωτερικών ειδικών στον τομέα της πληροφορικής έχουμε ελέγξει τις γενικές δικλίδες ασφαλείας σε συστήματα πληροφορικής του Οργανισμού που χρησιμοποιήθηκαν για υπολογισμούς απομείωσης. ▶ Για την συλλογική πρόνοια για επισφαλή χρέη, αξιολογήσαμε την καταλληλότητα της μεθοδολογίας που χρησιμοποιήθηκε με βάση τις απαιτήσεις των ΔΠΧΑ και τις πρακτικές του κλάδου. Επιπλέον, εξετάσαμε την ακρίβεια και τον υπολογισμό του υποδείγματος απομείωσης μέσω νέου υπολογισμού. Με τη συμμετοχή των εσωτερικών ειδικών στον τομέα της πληροφορικής αξιολογήσαμε επίσης την λογική γύρω από την ετοιμασία των δεδομένων, τη μετατροπή και τις

	<p>σχετικές φόρμουλες για τον υπολογισμό των συλλογικών προβλέψεων μέσω της επιθεώρησης του κώδικα των σχετικών μερών των συστημάτων πληροφορικής.</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Για την ειδική πρόνοια για επισφαλή χρέη αξιολογήσαμε την καταλληλότητα των προβλέψεων για ένα δείγμα δανείων που επιλέχθηκαν με βάση τον κίνδυνο επικεντρώνοντας την προσοχή μας στην αξιολόγηση βασικών παραδοχών όπως οι αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, συμπεριλαμβανομένης της ρευστοποιήσιμης αξίας των εξασφαλίσεων, με βάση τις δικές μας κατανόηση και διαθέσιμες πληροφορίες για την αγορά.▶ Διενεργήσαμε ελέγχους επικύρωσης της ακεραιότητας δεδομένων σχετικά με την ορθότητα των εισροών που χρησιμοποιεί ο Οργανισμός για τον υπολογισμό συλλογικών και ατομικών προβλέψεων.▶ Αξιολογήσαμε επίσης τη συνέπεια και την επάρκεια των γνωστοποιήσεων της οικονομικής κατάστασης σχετικά με την απομείωση των χορηγήσεων σε πελάτες.
--	---

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 συμπεράσματα μας βασίζονται στα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα ο Οργανισμός να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, δομή και περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τις συναλλαγές και γεγονότα με τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.

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

Διορισμός του Ελεγκτή και Περίοδος Διορισμού

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως ελεγκτές της Εταιρίας στις 27 Ιανουαρίου 2016, από την Ελεγκτική Υπηρεσία της Δημοκρατίας. Ο διορισμός μας σαν ελεγκτές έχει γίνει 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 20 Ιουλίου 2018 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

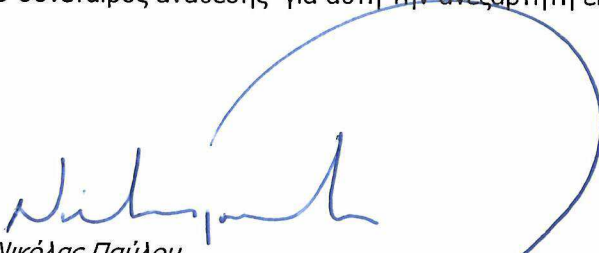
Σύμφωνα με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017, αναφέρουμε τα πιο κάτω:

- 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 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 συνétairos 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

24 Ιουλίου 2018

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

		2017 €'000	2016 €'000
	Σημ.		
Έσοδα από τόκους	6	24.527	29.009
Έξοδα από τόκους	7	<u>(11.781)</u>	<u>(12.934)</u>
Καθαρά έσοδα από τόκους		12.746	16.075
Άλλα έσοδα	9	<u>3.745</u>	<u>3.261</u>
Σύνολο καθαρών εσόδων		<u>16.491</u>	<u>19.336</u>
Κόστος προσωπικού	10	(3.784)	(3.889)
Αποσβέσεις	18	(241)	(241)
Λειτουργικά έξοδα	13	<u>(1.948)</u>	<u>(1.669)</u>
Σύνολο εξόδων		<u>5.973</u>	<u>5.799</u>
Κέρδος από εργασίες πριν τις προβλέψεις για απομείωση		10.518	13.537
Αύξηση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων	8	-	1.141
Αύξηση προβλέψεων για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων	16	<u>(14.636)</u>	<u>(15.115)</u>
Ζημιές πριν τη φορολογία		(4.118)	(437)
Φορολογία	14	<u>(1.290)</u>	<u>(2.421)</u>
Καθαρό έλλειμμα για το έτος		<u>(5.408)</u>	<u>(2.858)</u>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές)			
<i>Ποσά που δεν θα αναταξινομηθούν στο κέρδος ή ζημιά σε μεταγενέστερες περιόδους:</i>			
Αναλογιστικό κέρδος/(ζημιά) σε σχέδια καθορισμένου ωφελήματος	11	<u>1.689</u>	<u>(686)</u>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημιές) για το έτος		<u>1.689</u>	<u>(686)</u>
Συνολικές ζημιές για το έτος		<u>(3.719)</u>	<u>(3.544)</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 60 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

31 Δεκεμβρίου 2017

		2017 €'000	2016 €'000
	Σημ.		
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μετρητά		3.092	2.806
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα		152.173	130.435
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	15	143.603	119.346
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	16	551.104	606.012
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	17	127.032	120.530
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	18	8.035	8.085
Αναβαλλόμενη φορολογία	14	4.311	4.292
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	19	5.884	4.734
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		995.234	996.240
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Καταθέσεις πελατών	20	884.177	879.942
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	21	5.253	4.664
Λοιπές υποχρεώσεις	22	3.374	4.144
Προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης	11	16.059	17.400
Σύνολο υποχρεώσεων		908.863	906.150
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Κεφάλαιο	24	854	854
Γενικό αποθεματικό		427	427
Συσσωρευμένο πλεόνασμα		85.090	88.809
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		86.371	90.090
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		995.234	996.240
Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις	26	11.468	5.571

Στις 20 Ιουλίου 2018, το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού Χρηματοδότησης Στέγης ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.



.....
Αγρότης Σταύρος
Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου



.....
Γεωργίου Ανδρέας
Γενικός Διευθυντής

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 60 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

	Κεφάλαιο €'000	Γενικό αποθεματικό €'000	Συσσωρευμένο πλεόνασμα €'000	Σύνολο €'000
Την - 1 Ιανουαρίου 2016	854	427	92.353	93.634
Συνολικά εισοδήματα				
Καθαρό έλλειμμα για το έτος	-	-	(2.858)	(2.858)
Λοιπές συνολικές ζημιές για το έτος	-	-	(686)	(686)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2016	<u>854</u>	<u>427</u>	<u>88.809</u>	<u>90.090</u>
Την 1 Ιανουαρίου 2017	854	427	88.809	90.090
Συνολικά εισοδήματα				
Καθαρό έλλειμμα για το έτος	-	-	(5.408)	(5.408)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα για το έτος	-	-	1.689	1.689
Στις 31 Δεκεμβρίου 2017	<u>854</u>	<u>427</u>	<u>85.090</u>	<u>86.371</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 60 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

	2017	2016
	€'000	€'000
Σημ.		
Ροή μετρητών από εργασίες Έλλειμμα πριν τη φορολογία	(4.118)	(437)
Αναπροσαρμογές για:		
Προβλέψεις για απομείωση δανείων	16 14.636	15.115
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	18 241	241
Ζημιά από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	-	1
Αύξηση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων	18 -	(1.141)
Χρέωση στα αποτελέσματα για σχέδια αφυπηρέτησης προσωπικού	573	612
Απόσβεση διαφοράς υπέρ το άρτιο επενδύσεων που κατέχονταν μέχρι τη λήξη	17 332	168
Τόκοι από επενδύσεις σε χρεόγραφα	(4.125)	(4.643)
Ροή μετρητών από εργασίες πριν από αλλαγές στο κεφάλαιο κινήσεως	7.539	9.916
Μείωση στα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (Αύξηση) / μείωση στα λοιπά περιουσιακών στοιχείων	40.272	52.589
Αύξηση / (μείωση) στις καταθέσεις πελατών	(1.150)	1.065
Μείωση στις λοιπές υποχρεώσεις	4.235	(36.311)
	(181)	(235)
Ροή μετρητών από εργασίες	50.715	27.024
Πληρωμή φόρων	(1.309)	(2.397)
Πληρωμή για σχέδια αφυπηρέτησης προσωπικού	26 (224)	(280)
Καθαρή ροή μετρητών από εργασίες	49.182	24.347
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες		
Μείωση σε καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	15 -	502
Τόκοι από επενδύσεις σε χρεόγραφα	4.125	5.447
Πληρωμή για αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	18 (192)	(47)
Πληρωμή για αγορά επενδύσεων που κατέχονται μέχρι τη λήξη	17 (23.579)	(49.593)
Είσπραξη από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	18 -	3
Είσπραξη από αποπληρωμές επενδύσεων που κατέχονταν μέχρι τη λήξη	17 16.745	105.815
Καθαρή ροή μετρητών (για) / από επενδυτικές δραστηριότητες	(2.901)	62.127
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	-	-
Καθαρή αύξηση σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	46.281	86.474
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους	252.587	166.113
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους	25 298.868	252.587

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 μέχρι 60 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

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. Όλες οι δραστηριότητες διεξάγονται στην Κύπρο. Όλες οι δραστηριότητες διεξάγονται στην Κύπρο. Διαχειρίζεται επίσης ως εμπιστευματοδόχος τα στεγαστικά σχέδια του κράτους καθώς και τα δάνεια που εγκρίνει ο Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών.

2. Βάση ετοιμασίας

2.1 Δήλωση συμμόρφωσης

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

2.2 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

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

2.3 Βάση επιμέτρησης

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

2.4 Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα

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

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

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

3.1 Πρόβλεψη για απομείωση δανείων και απαιτήσεων από πελάτες

Ο Οργανισμός προβαίνει σε εξέταση των χορηγήσεων σε πελάτες για να αξιολογήσει εάν χρειάζεται να καταχωρηθεί πρόβλεψη η οποία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα και αντικατοπτρίζεται σε λογαριασμό απομείωσης της αξίας των χορηγήσεων.

Ο Οργανισμός εξετάζει εάν υπάρχουν βάσιμες αποδείξεις για πιθανές ζημιές στο χαρτοφυλάκιο χορηγήσεων σε πελάτες σε ατομική και συλλογική βάση.

Το χαρτοφυλάκιο των χορηγήσεων που εξετάζεται σε ατομική βάση συμπεριλαμβάνει όλους τους μη εξυπηρετούμενους λογαριασμούς σύμφωνα με τον ορισμό των Προτύπων Αναφοράς της EAT (βλέπε σημ. 16) καθώς και τους εξυπηρετούμενους λογαριασμούς που ο Οργανισμός ταξινομεί ως υψηλού κινδύνου.

Ενδεικτικά τα ακόλουθα γεγονότα δύναται να θεωρηθούν από τον Οργανισμό ως ένδειξη απομείωσης. Νοείται ότι ένα γεγονός από μόνο του ενδέχεται να μην αποτελεί ένδειξη απομείωσης και η απουσία συγκεκριμένου γεγονότος δεν αποκλείει την ύπαρξη απομείωσης:

1. Πιστωτικές διευκολύνσεις που έχουν ταξινομηθεί ως μη-εξυπηρετούμενες
2. Ρυθμισμένες χορηγήσεις που περιλαμβάνονται στις εξυπηρετούμενες χορηγήσεις
3. Σημαντική και διαρκής μείωση στα συνολικά εισοδήματα/μελλοντικές ταμειακές ροές του οφειλέτη
4. Εμφανής επιδείνωση της ικανότητας εξυπηρέτησης δανεισμού του οφειλέτη
5. Σημαντική μείωση της αξίας των εξασφαλίσεων
6. Πιστωτικές διευκολύνσεις για τις οποίες έχει εν μέρει σχηματιστεί πρόβλεψη

Το ποσό της ζημιάς απομείωσης για χορηγήσεις σε πελάτες που εξετάζονται σε ατομική βάση, υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της απαίτησης και της καταναγκαστικής αξίας πώλησης των εξασφαλίσεων, η οποία εκτιμάται ότι προσεγγίζει την παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του δανείου. Ως εκ τούτου η αξία των εξασφαλίσεων αποτελεί σημαντικό παράγοντα στον υπολογισμό της ζημιάς απομείωσης. Οι παραδοχές που έχουν γίνει αφορούν τις μελλοντικές αλλαγές στις αξίες ακινήτων, καθώς και το χρονικό ορίζοντα της ρευστοποίησης της εξασφάλισης, το κόστος φορολογίας και τα έξοδα ανάκτησης και μετέπειτα πώλησης της εξασφάλισης. Έχει χρησιμοποιηθεί ο ανάλογος δείκτης για τον υπολογισμό της τρέχουσας αγοραίας αξίας των ακινήτων. Το χρονικό πλαίσιο είσπραξης των εξασφαλίσεων ακινήτων έχει υπολογιστεί σε 7 έτη κατά μέσο όρο. Σύμφωνα με τα περί της Απομείωσης Δανείων και των Διαδικασιών Διενέργειας Προβλέψεων Οδηγίες 2014 και 2015 της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, η συσσωρευμένη μέση μελλοντική μεταβολή της αξίας των ακινήτων κατά τη διάρκεια του έτους έχει περιοριστεί στο μηδέν. Ο μέσος όρος της μείωσης τιμών λόγω έλλειψης ρευστότητας και εξόδων πωλήσεων που χρησιμοποιήθηκε στον υπολογισμό των προβλέψεων είναι 10% της αναπροσαρμοσμένης αγοραίας αξίας των ακινήτων για εκείνες τις εξασφαλίσεις που εξασφαλίζουν δάνεια τα οποία δεν έχουν τερματιστεί και 25% για εκείνες τις εξασφαλίσεις που εξασφαλίζουν δάνεια τα οποία έχουν τερματιστεί.

Οι παραπάνω παραδοχές επηρεάζονται επίσης από το συνεχόμενο διάλογο για ρυθμιστικά θέματα που διατηρεί ο Οργανισμός με τον κύριο επόπτη του και από άλλες ρυθμιστικές οδηγίες και διερμηνείες που εκδίδονται από διάφορους κανονιστικούς φορείς όπως η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και η Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών, οι οποίες παρέχουν καθοδήγηση και προσδοκίες ως προς τους σχετικούς ορισμούς και μεταχείριση/αναγνώριση κάποιων παραμέτρων/παραδοχών που χρησιμοποιούνται στην εκτίμηση των προβλέψεων.

Οποιοδήποτε αλλαγές σε αυτές τις παραδοχές ή διαφορές μεταξύ των παραδοχών που έγιναν και των πραγματικών αποτελεσμάτων θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σημαντικές αλλαγές στα ποσά των απαιτούμενων προβλέψεων για απομείωση δανείων και απαιτήσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

Για χορηγήσεις οι οποίες εξετάστηκαν μεμονωμένα και δεν παρουσίασαν απομείωση, οι πιθανές ζημιές εξετάζονται και εκτιμώνται συλλογικά. Οι χορηγήσεις αυτές ταξινομούνται σε ομάδες με συναφή χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου οι οποίες αξιολογούνται για ύπαρξη απομείωσης. Ο υπολογισμός της πρόβλεψης για απομείωση γίνεται με βάση την εκτίμηση του Οργανισμού σε ότι αφορά την ιστορική εμπειρία ζημιών που παρουσιάστηκαν από τις ομάδες με παρόμοια χαρακτηριστικά κινδύνων. Η ιστορική εμπειρία ζημιών συμπληρώνεται με εκτιμήσεις από τη διοίκηση για να αξιολογηθεί κατά πόσο οι τρέχουσες οικονομικές συνθήκες είναι τέτοιες, έτσι ώστε το πραγματικό επίπεδο των ενυπάρχουσων ζημιών είναι μεγαλύτερο ή μικρότερο από αυτό που προκύπτει από την παρελθούσα εμπειρία. Οι χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης ταξινομούνται σε ξεχωριστή ομάδα με υψηλότερο πιστωτικό κίνδυνο.

Το συνολικό ποσό της πρόβλεψης για απομείωση χορηγήσεων του Οργανισμού είναι εκ φύσεως αβέβαιο λόγω της ευαισθησίας του στις οικονομικές και πιστωτικές συνθήκες. Οι οικονομικές και πιστωτικές συνθήκες επηρεάζονται από πολλούς παράγοντες με υψηλό βαθμό αλληλεξάρτησης, έτσι ώστε το ποσό πρόβλεψης για απομείωση χορηγήσεων του Οργανισμού ως σύνολο να μην είναι ευαίσθητο σε κανένα παράγοντα ξεχωριστά. Είναι πιθανόν οι πραγματικές συνθήκες στο επόμενο οικονομικό έτος να διαφέρουν από τις παραδοχές που έχουν γίνει, με αποτέλεσμα σημαντικές αναπροσαρμογές στη λογιστική αξία των χορηγήσεων.

Ο Οργανισμός παραχωρεί και διαχειρίζεται δάνεια με κεφάλαια που διατίθενται από τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών, και διαχειρίζεται επίσης δάνεια που είχαν παραχωρηθεί με κεφάλαια που διατέθηκαν στο παρελθόν από το Κράτος. Τα δάνεια αυτά καταγράφονται ως στοιχεία εκτός Ισολογισμού καθότι ο Οργανισμός δεν υπόκειται σε πιστωτικό κίνδυνο για τα δάνεια αυτά. Προς τούτο ο Οργανισμός δεν αναγνωρίζει οποιαδήποτε πρόβλεψη για απομείωση.

3.2 Φορολογία

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

3.3 Ωφελήματα αφυπηρέτησης

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

3.4 Αξιολόγηση συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Η διοίκηση έχει προβεί σε εκτίμηση της ικανότητας του Οργανισμού να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

Οι συνθήκες που επικρατούσαν κατά τη διάρκεια του 2017, καθώς και οι εξελίξεις μέχρι την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων, που έχουν ληφθεί υπόψη από τη διοίκηση για την αξιολόγηση της ικανότητας να συνεχίσουν ως δρώσα οικονομική μονάδα περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, το λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο όπως περιγράφεται στη έκθεση διοικητικού συμβουλίου καθώς και τα ακόλουθα:

3.4.1 Δείκτες εποπτικών κεφαλαίων

Στις 31 Δεκεμβρίου, 2017, 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 0.48% σε σύγκριση με το Δεκέμβριο του 2016 φθάνοντας τα €884 εκ. (2016: €880 εκ.).

Το σύνολο των μετρητών και καταθέσεων του Οργανισμού με τράπεζες και την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου στις 31 Δεκεμβρίου, 2017 αυξήθηκαν κατά 18.18% σε 299 εκ. (2016: €253 εκ.) ενισχύοντας την ρευστότητα του Οργανισμού.

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

3.4.3 Κερδοφορία

Η κατάσταση της κυπριακής οικονομίας και το μακροοικονομικό περιβάλλον που διαμορφώθηκε επηρεάζει την κερδοφορία του Οργανισμού. Η ανάπτυξη της κυπριακής οικονομίας από τις αρχές του 2017, συνεχίζεται με το πραγματικό ΑΕΠ να έχει αυξηθεί κατά 3.9% σε σύγκριση με 3.4% το 2016. Η σταθερή πορεία ανάκαμψης αντικατοπτρίζεται και στην αγορά εργασίας αφού η ανεργία μειώθηκε στο 11% κατά το 2017 σε σύγκριση με το μέσο ποσοστό ανεργίας 13% για το 2016.

3.4.4 Αβεβαιότητες

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού δεν είναι σε θέση να προβλέψει επακριβώς όλες τις εξελίξεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στην οικονομία της Κύπρου και κατά συνέπεια, ποια επίδραση, αν υπάρχει, θα μπορούσαν να έχουν στη μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, στις ταμειακές ροές, στη χρηματοοικονομική θέση του Οργανισμού και στα κεφάλαια του. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεχίζει να παρακολουθεί 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 μία περίοδο τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των Οικονομικών Καταστάσεων.

- Ο δείκτης Κεφαλαίου Κοινών Μετοχών Κατηγορίας 1 (CET1) και τα συνολικά κεφάλαια με μεταβατικές διατάξεις ανέρχονται σε 19.25% στις 31 Δεκεμβρίου 2017, ψηλότερα από τους ελάχιστους απαιτούμενους δείκτες
- Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 με και χωρίς μεταβατικές διατάξεις, μετά την ολοκλήρωση της μεταβατικής περιόδου, αναμένεται να είναι διαχειρίσιμη και εντός των κεφαλαιακών πλάνων του Οργανισμού.
- Η αύξηση στις καταθέσεις πελατών του Οργανισμού, (αύξηση κατά €4.235 εκατ. κατά τη διάρκεια του 2017). Οι καταθέσεις πελατών ανήλθαν σε €884.177 εκατ. στις 31 Δεκεμβρίου 2017.
- Η συνεχής βελτίωση της ρευστότητας και των δεικτών ρευστότητας του Οργανισμού

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.5 Εύλογη αξία ακινήτων για ίδια χρήση

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

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

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

Η αγορά ακινήτων εξακολούθησε την προσαρμογή της κατά τη διάρκεια του 2017, με αποτέλεσμα ο δείκτης οικιστικών ακινήτων της Κεντρικής Τράπεζας να συνεχίσει να αναπροσαρμόζεται και να καταγράφει είτε αύξηση είτε σταθεροποίηση. Σε ετήσια βάση ο Δείκτης Τιμών Κατοίκων της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου αυξήθηκε το τέταρτο τρίμηνο του 2017 κατά 1.5 % (2016: μείωση κατά 0.94%). Οι προοπτικές της αγοράς ακινήτων σύμφωνα με σχετικές ενδείξεις διαγράφονται ευοίωνες, και νομμένου ότι ποι προκλήσεις που αντιμετωπίζει ο τομέας θα τα λυχούν αποτελεσματικής διαχείρισης η αγορά αναμένεται να καταγραφεί ακόμη πιο θετική πορεία. Σημαντικότερη πρόκληση παραμένουν τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια, ειδικά αυτά που εξασφαλίζονται από πρώτη κατοικία.

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

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Από την 1 Ιανουαρίου, 2017, ο Οργανισμός υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που σχετίζονται με τις εργασίες του. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία ο Οργανισμός έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου, 2017.

ΔΛΠ 12 Φόροι Εισοδήματος (Τροποποιήσεις): Αναγνώριση της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης για μη πραγματοποιηθείσες ζημιές

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017, και επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Ο στόχος των εν λόγω τροποποιήσεων είναι να αποσαφηνιστεί ο λογιστικός χειρισμός των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων για τις μη πραγματοποιηθείσες ζημιές από χρεωστικούς τίτλους που αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Για παράδειγμα, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το λογιστικό χειρισμό των αναβαλλόμενων φορολογικών περιουσιακών στοιχείων όταν η οικονομική οντότητα δεν επιτρέπεται να εκπέσει τις μη πραγματοποιηθείσες ζημιές για φορολογικούς σκοπούς ή όταν έχει την πρόθεση και την δυνατότητα να διακρατήσει τους χρεωστικούς τίτλους μέχρι την αντιστροφή των μη πραγματοποιηθεισών ζημιών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

ΔΛΠ 7: Καταστάσεις Ταμειακών Ροών (Τροποποιήσεις): Πρωτοβουλία Γνωστοποιήσεων

Ο στόχος των εν λόγω τροποποιήσεων είναι να επιτρέψει στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις θα απαιτούν από τις οντότητες να παρέχουν γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους επενδυτές να αξιολογούν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων μεταβολών που προέρχονται από ταμειακές ροές και μεταβολές μη ταμειακής φύσης.

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2014 - 2016, το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Το παρακάτω δεν έχει επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Οργανισμού.

ΔΠΧΑ 12 Γνωστοποίηση συμμετοχών σε άλλες οντότητες

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12, εκτός από τις γνωστοποιήσεις για συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες σχετικά με θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις, εφαρμόζονται για τη συμμετοχή μιας οικονομικής οντότητας σε μία θυγατρική, κοινοπραξία ή συγγενή επιχείρηση που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση, ως κατεχόμενη για διανομή ή ως διακοπείσα δραστηριότητα σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5.

4.1. ΔΠΧΑ και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ

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 15 Έσοδα από Συμβάσεις με πελάτες

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018. Το ΔΠΧΑ 15 καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων που θα εφαρμόζεται για έσοδα που προκύπτουν από μια σύμβαση με έναν πελάτη (με περιορισμένες εξαιρέσεις), ανεξάρτητα από το είδος της συναλλαγής εσόδων ή τον κλάδο. Οι απαιτήσεις του προτύπου θα εφαρμόζονται επίσης για την αναγνώριση και επιμέτρηση των κερδών και ζημιών από την πώληση ορισμένων μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν παραγωγή από συνήθεις δραστηριότητες της οικονομικής οντότητας (π.χ., πωλήσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού ή άυλων περιουσιακών στοιχείων). Θα απαιτούνται εκτεταμένες γνωστοποιήσεις, συμπεριλαμβανομένης της ανάλυσης του συνόλου των εσόδων, πληροφορίες σχετικά με τις υποχρεώσεις απόδοσης, αλλαγές στα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων σύμβασης και των υποχρεώσεων σύμβασης μεταξύ των περιόδων και βασικές κρίσεις και εκτιμήσεις. Ο Οργανισμός βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 15.

ΔΠΧΑ 15: Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες (Αποσαφηνίσεις)

Οι αποσαφηνίσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Στόχος είναι να διευκρινιστούν οι προθέσεις του ΣΔΛΠ κατά την ανάπτυξη των απαιτήσεων του προτύπου ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες, σχετικά με: (α) το λογιστικό χειρισμό των υποχρεώσεων απόδοσης, όπου τροποποιείται η διατύπωση της αρχής του «μεμονωμένα αναγνωρίσιμο», (β) των εκτιμήσεων που γίνονται στην απόφαση για εντολέα ή εκπρόσωπο, συμπεριλαμβανομένης της αξιολόγησης κατά πόσο μία εταιρεία είναι εντολέας ή εκπρόσωπος, των εφαρμογών της αρχής του «ελέγχου» και (γ) των αδειών καθώς και πρόσθετες διευκρινίσεις για τη λογιστική της πνευματικής ιδιοκτησίας και των δικαιωμάτων. Οι αποσαφηνίσεις παρέχουν πρόσθετες πρακτικές διευκολύνσεις για τις εταιρείες που εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 15 πλήρως αναδρομικά ή επιλέγουν να εφαρμόσουν την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση. Οι αποσαφηνίσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο Οργανισμός βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 15.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

4.1. ΔΠΧΑ και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ (συνέχεια)

ΔΠΧΑ 16: Μισθώσεις

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

ΔΠΧΑ 17: Ασφαλιστήρια Συμβόλαια

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021 και επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή εφόσον το ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες και το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα – Ταξινόμηση και επιμέτρηση, έχουν εφαρμοστεί. Στόχος είναι να διευκρινιστούν οι προθέσεις του ΣΔΛΠ κατά την ανάπτυξη των απαιτήσεων του προτύπου ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες, σχετικά με: (α) το λογιστικό χειρισμό των υποχρεώσεων απόδοσης, όπου τροποποιείται η διατύπωση της αρχής του «μεμονωμένα αναγνωρίσιμο», (β) των εκτιμήσεων που γίνονται στην απόφαση για εντολέα ή εκπρόσωπο, συμπεριλαμβανομένης της αξιολόγησης κατά πόσο μία εταιρεία είναι εντολέας ή εκπρόσωπος, των εφαρμογών της αρχής του «ελέγχου» και (γ) των αδειών καθώς και πρόσθετες διευκρινίσεις για τη λογιστική της πνευματικής ιδιοκτησίας και των δικαιωμάτων. Οι αποσαφηνίσεις παρέχουν πρόσθετες πρακτικές διευκολύνσεις για τις εταιρείες που εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 15 πλήρως αναδρομικά ή επιλέγουν να εφαρμόσουν την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση. Οι αποσαφηνίσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο Οργανισμός βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17.

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 περιουσιακά στοιχεία 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 η εφαρμογή των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

4.1. ΔΠΧΑ και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ (συνέχεια)

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

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν απαιτήσεις σχετικά με το λογιστικό χειρισμό (α) των επιπτώσεων των προϋποθέσεων κατοχύρωσης και των προϋποθέσεων που δε συνιστούν κατοχύρωση, στην επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά, (β) παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών με δυνατότητα συμψηφισμού των υποχρεώσεων παρακρατούμενων φόρων και (γ) το λογιστικό χειρισμό των τροποποιήσεων όρων και προϋποθέσεων παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών, η οποία διαφοροποιεί την ταξινόμηση μιας συναλλαγής από διακανονισμό σε μετρητά σε συναλλαγή που διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι η εφαρμογή των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 4: Εφαρμόζοντας το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα σε συνδυασμό με το ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστικά Συμβόλαια (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018. Οι τροποποιήσεις αυτές προέκυψαν από ερωτήματα σχετικά με την εφαρμογή του νέου Προτύπου που αφορά στα χρηματοοικονομικά μέσα (ΔΠΧΑ 9) πριν από την αντικατάσταση του υφιστάμενου προτύπου για τα ασφαλιστικά συμβόλαια, που βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη. Οι τροποποιήσεις εισάγουν δύο προσεγγίσεις για τις οντότητες που εκδίδουν ασφαλιστικά συμβόλαια: την προσωρινή αναβολή της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 και την προσέγγιση της επικάλυψης (overlay approach). Η προσέγγιση της επικάλυψης δίνει τη δυνατότητα στις εταιρείες που εκδίδουν ασφαλιστικά συμβόλαια να αναταξινομήσουν το αποτέλεσμα συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών μέσων από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9, από την κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης στην κατάσταση λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι η εφαρμογή των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΛΠ 40: Μεταφορές σε Επενδύσεις σε Ακίνητα (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πότε μία οντότητα μεταφέρει ένα ακίνητο, συμπεριλαμβανομένου ακινήτου υπό κατασκευή ή αξιοποίηση, σε ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα. Οι τροποποιήσεις αναφέρουν ότι μεταβολή της χρήσης ενός ακινήτου πραγματοποιείται όταν το ακίνητο πληροί ή παύει να πληροί, τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα και υπάρχει σαφής ένδειξη της μεταβολής αυτής. Απλά η αλλαγή στις προθέσεις της διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου, δεν αποδεικνύει μεταβολή στη χρήση του. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι η εφαρμογή των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9: Δικαίωμα Προπληρωμής με Αρνητική Αποζημίωση (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πότε μία οντότητα μεταφέρει ένα ακίνητο, συμπεριλαμβανομένου ακινήτου υπό κατασκευή ή αξιοποίηση, σε ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα. Οι τροποποιήσεις αναφέρουν ότι μεταβολή της χρήσης ενός ακινήτου πραγματοποιείται όταν το ακίνητο πληροί ή παύει να πληροί, τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα και υπάρχει σαφής ένδειξη της μεταβολής αυτής. Απλά η αλλαγή στις προθέσεις της διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου, δεν αποδεικνύει μεταβολή στη χρήση του. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι η εφαρμογή των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις. Ο Οργανισμός βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

4.1. ΔΠΧΑ και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ (συνέχεια)

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

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

ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 22: Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές

Η διερμηνεία εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η διερμηνεία διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό συναλλαγών που περιλαμβάνουν την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής σε ξένο νόμισμα. Η διερμηνεία εξετάζει τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όπου η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει μη χρηματικό περιουσιακό στοιχείο ή μη χρηματική υποχρέωση που προκύπτουν από την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής, πριν από την αρχική αναγνώριση του σχετικού περιουσιακού στοιχείου, εξόδου ή εσόδου. Η διερμηνεία αναφέρει ότι η ημερομηνία συναλλαγής, για τον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης ενός μη χρηματικού στοιχείου προκαταβολής ή ενός αναβαλλόμενου εσόδου. Εάν υπάρχουν πολλαπλές πληρωμές ή εισπράξεις προκαταβολών, η οικονομική οντότητα πρέπει να καθορίσει την ημερομηνία συναλλαγής για κάθε μία πληρωμή και είσπραξη προκαταβολής. Η διερμηνεία δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι η εφαρμογή των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε τον Ετήσιο κύκλο αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2015-2017, ο οποίος είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις επιχειρήσεων:

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι όταν μια εταιρία αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελεί κοινή επιχείρηση, η οικονομική οντότητα επιμετρά εκ νέου τη συμμετοχή που προηγουμένως κατείχε στην επιχείρηση αυτή.

ΔΠΧΑ 11 Σχήματα υπό κοινό έλεγχο:

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια εταιρία δεν επαναμετρά την υπάρχουσα συμμετοχή της σε κοινή επιχείρηση κατά την απόκτηση κοινού ελέγχου της επιχείρησης.

ΔΛΠ 12 Φόροι εισοδήματος:

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι όλες οι φορολογικές συνέπειες των πληρωμών για μερίσματα θα πρέπει να αναγνωρίζονται με τον ίδιο τρόπο.

ΔΛΠ 23 Κόστος δανεισμού:

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια εταιρία χειρίζεται ως μέρος γενικού δανεισμού τον δανεισμό που προορίζεται για ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου, όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για την χρήση για την οποία

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

προορίζεται ή για πώληση.

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

4.1. ΔΠΧΑ και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ (συνέχεια)

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

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις απαιτούν τις οντότητες να χρησιμοποιούν επικαιροποιημένες αναλογιστικές παραδοχές για τον προσδιορισμό του κόστους τρέχουσας απασχόλησης και του καθαρού τόκου για το υπόλοιπο της ετήσιας περιόδου αναφοράς, μετά την πραγματοποίηση μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν επίσης, πως επηρεάζεται η εφαρμογή των απαιτήσεων του ανώτατου ορίου του περιουσιακού στοιχείου, από το λογιστικό χειρισμό μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών.

ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 23: Αβεβαιότητα σχετικά με τις Θεωρήσεις Φόρου Εισοδήματος

Η διερμηνεία εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση για την αντιμετώπιση της αβεβαιότητας που εμπεριέχεται σε φορολογικούς χειρισμούς, κατά το λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Η διερμηνεία παρέχει πρόσθετες διευκρινίσεις σχετικά με την εξέταση αβεβαιών φορολογικών θεωρήσεων μεμονωμένα ή από κοινού, την εξέταση των φορολογικών θεωρήσεων από τις φορολογικές αρχές, την κατάλληλη μέθοδο ώστε να αντικατοπτρίζεται η αβεβαιότητα της αποδοχής της θεώρησης από τις φορολογικές αρχές καθώς και την εξέταση των συνεπειών των αλλαγών στα πραγματικά περιστατικά και τις περιστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9 συγκεντρώνει τις φάσεις του έργου των χρηματοοικονομικών μέσων και αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση και όλες τις προηγούμενες εκδόσεις του ΔΠΧΑ 9. Το πρότυπο εισάγει νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση, απομείωση και λογιστική αντιστάθμισης.

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9, η ταξινόμηση και η μέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων θα εξαρτηθεί από το οικονομικό μοντέλο και τα συμβατικά χαρακτηριστικά των μέσων. Κατά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των ιδίων κεφαλαίων (σε ξεχωριστή γραμμή) ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Δεν θα είναι πλέον δυνατή η αναγνώριση των παραγώγων που ενσωματώνονται σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ξεχωριστά από τη αρχική σύμβαση.

Η εφαρμογή των κριτηρίων που αφορούν το επιχειρηματικό μοντέλο και τα συμβατικά χαρακτηριστικά των μέσων (SPPI) μπορεί να οδηγήσει σε διαφορετική ταξινόμηση και επιμέτρηση ορισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε σύγκριση με το ΔΛΠ 39.

Τα δάνεια, απαιτήσεις ή χρεόγραφα θα ταξινομούνται στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των ιδίων κεφαλαίων (σε ξεχωριστή γραμμή) ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

- Θα ταξινομούνται στο αποσβεσμένο κόστος εάν ο σκοπός του επιχειρηματικού μοντέλου είναι η κατοχή των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμιακές ροές και εάν οι συμβατικές ταμιακές ροές αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές που σχετίζονται με το κεφάλαιο και τους τόκους.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

4.1. ΔΠΧΑ και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ (συνέχεια)

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

Ταξινόμηση και επιμέτρηση (συνέχεια)

- Θα ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω των ιδίων κεφαλαίων εάν το επιχειρηματικό μοντέλο επιτυγχάνεται τόσο με την κατοχή των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων για τη συλλογή των συμβατικών ταμιακών ροών όσο και με την πώληση των περιουσιακών στοιχείων και εάν οι ταμειακές ροές αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων στους αρχικό κεφάλαιο. Κατά την πώληση τους, τα ποσά που είχαν αναγνωριστεί προηγουμένως στα ίδια κεφάλαια (shareholders' equity) θα μεταφερθούν στα αποτελέσματα.

- Όλα τα χρεόγραφα που δεν είναι επιλέξιμα για ταξινόμηση στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των ιδίων κεφαλαίων θα παρουσιάζονται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα χρέους μπορούν να χαρακτηρισθούν ως αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους μέσω των αποτελεσμάτων, εάν η χρήση αυτής της δυνατότητας επιτρέπει στην οικονομική οντότητα να εξαλείψει ή να μειώσει σημαντικά ένα λογιστικό έλλειμμα στο κέρδος ή τη ζημία.

Οι επενδύσεις σε μετοχές θα ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή, προαιρετικά, ως μέσα στην εύλογη αξία μέσω των ιδίων κεφαλαίων (σε ξεχωριστή γραμμή). Στην τελευταία περίπτωση, κατά την αποαναγνώριση ποσά που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί στα ίδια κεφάλαια δεν μεταφέρονται στα αποτελέσματα. Μόνο τα μερίσματα θα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Όσον αφορά τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, η μόνη αλλαγή που εισάγεται από το ΔΠΧΠ 9 αφορά την αναγνώριση μεταβολών στην εύλογη αξία που οφείλονται σε μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο των υποχρεώσεων που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (επιλογή εύλογης αξίας) σε ξεχωριστή γραμμή στα ίδια κεφάλαια και όχι πλέον μέσω του λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Οι διατάξεις του ΔΛΠ 39 σχετικά με την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων διατηρήθηκαν στο ΔΠΧΠ 9 χωρίς καμία τροποποίηση. Επιπλέον, το ΔΠΧΠ 9 παρέχει λεπτομέρειες σχετικά με τη λογιστική αντιμετώπιση των τροποποιημένων περιουσιακών στοιχείων, ανάλογα με το εάν έχουν διαγραφεί ή όχι.

Με βάση τα υπάρχοντα επιχειρηματικά μοντέλα, οι κύριες ταξινομήσεις αναμένεται να είναι οι εξής:

- Εκτός από εκείνα που δεν συμμορφώνονται με το κριτήριο των συμβατικών χαρακτηριστικών, τα δάνεια και απαιτήσεις που οφείλονται από πιστωτικά ιδρύματα και πελάτες αναγνωρισμένα στο "Δάνεια και απαιτήσεις" σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 θα πρέπει να είναι επιλέξιμα για αποσβεσμένο κόστος σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

- Τα κρατικά ομόλογα και άλλες επενδύσεις σταθερού εισοδήματος που ταξινομούνται ως "Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία" σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 πρέπει να αναγνωρίζονται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία τους μέσω των ιδίων κεφαλαίων ανάλογα με το επιχειρηματικό μοντέλο, εκτός εκείνων που δεν συμμορφώνονται με το συμβατικό κριτήριο των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμιακών ροών (SPPI).

- Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 πρέπει να παραμείνουν στην κατηγορία αυτή σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

- Οι περισσότερες επενδύσεις σε μετοχές ενδέχεται να ταξινομηθούν ως μέσα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, καθιστώντας το εισόδημα πιο ασταθές από ό, τι στο ΔΛΠ 39. Ωστόσο, ορισμένες από αυτές τις επενδύσεις είναι πιθανόν να ταξινομηθούν στην εύλογη αξία μέσω των ιδίων κεφαλαίων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

4.1. ΔΠΧΑ και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

Απομείωση

Το ΔΠΧΑ 9 καθορίζει ένα νέο μοντέλο απομείωσης πιστωτικού κινδύνου με βάση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL).

Το μοντέλο αυτό θα εφαρμόζεται στα δάνεια και τα χρεόγραφα που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των ιδίων κεφαλαίων (σε ξεχωριστή γραμμή), στις δανειακές δεσμεύσεις και στις χρηματοοικονομικές εγγυήσεις που δεν αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία, καθώς και στις μισθώσεις.

Το νέο μοντέλο απομείωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί να λογιστικοποιούνται οι αναμενόμενες 12μηνες πιστωτικές ζημιές (που προκύπτουν από τον κίνδυνο αθέτησης πληρωμής τους επόμενους 12 μήνες) στα χρηματοοικονομικά μέσα που εκδόθηκαν ή αποκτήθηκαν από την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης στον ισολογισμό.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στη λήξη (που προκύπτουν από τον κίνδυνο αθέτησης κατά τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου) πρέπει να αναγνωρίζονται εάν ο πιστωτικός κίνδυνος έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία για τα οποία θα αναγνωριστεί μια 12μηνη αναμενόμενη πιστωτική ζημία θα συμπεριληφθούν στο "Στάδιο 1". Τα έσοδα από τόκους θα υπολογίζονται σύμφωνα με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου χρησιμοποιώντας την ακαθάριστη αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου (πριν την απομείωση).

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία για τα οποία ο πιστωτικός κίνδυνος έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση θα συμπεριληφθούν στο "Στάδιο 2". Τα έσοδα από τόκους θα υπολογίζονται σύμφωνα με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου χρησιμοποιώντας την ακαθάριστη αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου (πριν την απομείωση).

Σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου θα αξιολογείται σε ατομική βάση ή σε συλλογική βάση (ομαδοποιώντας τα χρηματοοικονομικά μέσα σύμφωνα με τα κοινά χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου) λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εύλογες και υποστηρικτικές πληροφορίες και συγκρίνοντας τον κίνδυνο αθέτησης του χρηματοπιστωτικού μέσου την ημερομηνία αναφοράς με τον κίνδυνο αθέτησης κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης.

Η εκτίμηση της επιδείνωσης θα μετρηθεί με τη σύγκριση της πιθανότητας αθέτησης / διαβάθμισης κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης και εκείνων που υφίστανται κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Σύμφωνα με το πρότυπο, όταν οι συμβατικές πληρωμές έχουν λήξει πέραν των 30 ημερών, Αποτελεί δυνατή ένδειξη ότι ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση.

Το πρότυπο υποδεικνύει ότι μπορεί να θεωρηθεί ότι ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοπιστωτικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, εάν ο κίνδυνος αυτός θεωρείται χαμηλός κατά την ημερομηνία αναφοράς (για παράδειγμα, ένα χρηματοπιστωτικό μέσο που έχει βαθμολογία «επενδυτικού βαθμού»). Η διάταξη αυτή θα μπορούσε να εφαρμοστεί στα χρεόγραφα.

Το ποσό της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας θα μετρηθεί με βάση σταθμισμένα με πιθανότητα σενάρια, λαμβάνοντας υπόψη παρελθόντα γεγονότα, τρέχουσες συνθήκες και λογικές και υποστηρικτικές οικονομικές προβλέψεις.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία για τα οποία υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις για μείωση της αξίας ως αποτέλεσμα γεγονότος που συμβαίνει μετά την έναρξη του δανείου ή της απόκτησης του περιουσιακού στοιχείου, θα θεωρούνται απομειωμένα και θα περιλαμβάνονται στο "Στάδιο 3". Τα κριτήρια για τον προσδιορισμό των απομειωμένων περιουσιακών στοιχείων θα είναι παρόμοια με εκείνα που ισχύουν στο ΔΛΠ 39. Τα έσοδα από τόκους θα αποτιμώνται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου χρησιμοποιώντας την καθαρή αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

στοιχείου (μετά την απομείωση).

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

4.1. ΔΠΧΑ και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

Απομείωση (συνέχεια)

Η αντιμετώπιση της αναδιάρθρωσης για οικονομικές δυσκολίες είναι πιθανό να παραμείνει παρόμοια με εκείνη που ισχύει στο ΔΛΠ 39.

Το νέο μοντέλο απομείωσης ενδέχεται να οδηγήσει σε αύξηση της απομείωσης για πιστωτικό κίνδυνο, καθώς όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θα υπόκεινται σε εκτίμηση 12μηνιας αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας. Επιπλέον, το εύρος των περιουσιακών στοιχείων για τα οποία υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου μπορεί να διαφέρει από το πεδίο των περιουσιακών στοιχείων για τα οποία η απομείωση βάσει χαρτοφυλακίου καταχωρήθηκε σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

Η συμφιλίωση της καθαρής λογιστικής αξίας με τα δάνεια και τις προκαταβολές πελατών που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 με εκείνα που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, παρουσιάζεται παρακάτω:

	€000
Λογιστική αξία ΔΛΠ 39 στις 31 Δεκεμβρίου 2017	99.764.285
ΔΠΧΑ 9 ECL Αναπροσαρμογή	3.341.374
Λογιστική αξία ΔΠΧΑ 9 στις 31 Δεκεμβρίου 2017	<u>103.105.659</u>

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση της λογιστικής αξίας των δανείων και προκαταβολών στο αποσβεσμένο κόστος σύμφωνα με το ΔΠΧΑ9 ανά στάδιο με κατά την 1η Ιανουαρίου 2018:

	Λογιστική αξία ΔΠΧΑ 9 €000
Στάδιο 1	404.815
Στάδιο 2	1.800.488
Στάδιο 3	100.900.355
Σύνολο	<u>103.105.659</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές

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

5.1 Έσοδα και έξοδα από τόκους

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

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

5.2 Εισόδημα από επενδύσεις σε τίτλους αξιών

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

Το κέρδος ή η 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.

5.3 Ωφελήματα αφυπηρέτησης προσωπικού

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

5.4 Φορολογία

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

5.4 Φορολογία (συνέχεια)

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 εισπραξη του καθαρού ποσού και ο Οργανισμός προτίθεται είτε να προβεί σε διακανονισμό του καθαρού υπολοίπου είτε να εισπράξει το ποσό της απαίτησης εξοφλώντας ταυτόχρονα την υποχρέωση.

5.5 Ειδικός φόρος

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

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

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

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

5.6 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

Τα ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις οποιοσδήποτε συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης.

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

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

Δε λογίζεται απόσβεση πάνω στη γη

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.6 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

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

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

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

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

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

5.7 Λειτουργικές μισθώσεις

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

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

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

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα

5.8.1 Αναγνώριση

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

Ο Οργανισμός κατηγοριοποιεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της ως εξής:

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.8.2 Διαγραφή

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

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

5.8.3 Συμψηφισμός

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

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

5.8.4 Επιμέτρηση σε αποσβεσμένο κόστος

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

5.8.5 Επιμέτρηση σε δίκαιη αξία

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

Ο Οργανισμός επιμετρά την δίκαιη αξία ενός στοιχείου χρησιμοποιώντας τις τιμές που παρουσιάζονται σε μία ενεργό αγορά στην περίπτωση που αυτές είναι διαθέσιμες. Μια αγορά θεωρείται ενεργός, εάν οι συναλλαγές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση παρουσιάζονται με επαρκή συχνότητα και όγκο ώστε να παρέχονται τιμές σε συνεχή βάση.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.8.5 Επιμέτρηση σε δίκαιη αξία (συνέχεια)

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

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

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

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

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

5.8.6 Δάνεια και απαιτήσεις

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

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

5.8.7 Καταθέσεις και άλλοι λογαριασμοί πελατών

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

5.8.8 Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

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

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.8.9 Δάνεια πληρωτέα

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

5.9 Απομείωση

5.9.1 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Απομείωση (συνέχεια)

5.9.1 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

	Αύξηση/ (μείωση) στις συσσωρευμένες προβλέψεις απομείωσης χορηγήσεων €' εκατ.
Αύξηση του χρονικού οριζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου κατά 1 χρόνο	1,7
Μείωση του χρονικού οριζοντα που χρειάζεται για τη ρευστοποίηση ενός ακινήτου κατά 1 χρόνο	(1,7)
Αύξηση της συνολικής απομείωσης της αξίας ακινήτων κατά τη ρευστοποίηση κατά 5%	2,6
Μείωση της συνολικής απομείωσης της αξίας ακινήτων κατά τη ρευστοποίηση κατά 5%	(2,6)

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

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

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

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Απομείωση (συνέχεια)

5.9.2 Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

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

5.10 Προβλέψεις

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

5.11 Κεφάλαιο

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

5.12 Συγκριτικά ποσά

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

5.13 Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

6. Έσοδα από τόκους

	2017 €'000	2016 €'000
Τόκοι από:		
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	19.590	23.838
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου	-	1
Τόκοι από Γραμμάτια Δημοσίου	1	2
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	811	525
Χρεόγραφα	4.125	4.643
	<u>24.527</u>	<u>29.009</u>

Οι τόκοι από δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες περιλαμβάνουν τόκους στο ανακτήσιμο ποσό των απομειωμένων δανείων και απαιτήσεων ύψους €3.376χιλ. (2016: €3.477 χιλ.).

7. Έξοδα από τόκους

	2017 €'000	2016 €'000
Τόκοι που χρεώθηκαν σε:		
Καταθέσεις πελατών	11.265	12.589
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	516	345
	<u>11.781</u>	<u>12.934</u>

8. Αλλαγές στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων

	2017 €'000	2016 €'000
Αύξηση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων	-	1.141
	<u>-</u>	<u>1.141</u>

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, ο Οργανισμός προέβηκε σε επανεκτίμηση των Κεντρικών τουκτιρίων με βάση την εκτίμηση από ανεξάρτητους εκτιμητές και η λογιστική του αξία αποτιμήθηκε στο ανακτήσιμο ποσό. Στις 31 Δεκεμβρίου 2017, ο Οργανισμός δεν θεωρεί ότι η αξία του κτιρίου έχει μεταβληθεί σημαντικά και για τον σκοπό αυτό δεν έχει προχωρήσει σε επανεκτίμηση της αξίας των ακινήτων και εγκαταστάσεων.

9. Άλλα έσοδα

	2017 €'000	2016 €'000
Ασφαλιστικές και άλλες τραπεζικές υπηρεσίες	729	408
Αμοιβή για υπηρεσίες Κυβερνητικών στεγαστικών σχεδίων	556	558
Αμοιβή για υπηρεσίες δανείων Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	2.092	2.072
Διάφορα	368	223
	<u>3.745</u>	<u>3.261</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

10. Κόστος προσωπικού

	2017 €'000	2016 €'000
Μισθοί	2.548	2.613
Επιδόματα παραστάσεως	7	2
Κοινωνικές ασφαλίσεις	233	258
Εισφορές σε άλλα ταμεία	87	92
Πρόνοια για συντάξεις υπαλλήλων	573	612
Ιατροφαρμακευτική περίθαλψη	254	235
Ταμείο ευημερίας	51	52
Ασφάλεια προσωπικού	31	25
	<u>3.784</u>	<u>3.889</u>

11. Ωφελήματα υπαλλήλων

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

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

	2017 €'000	2016 €'000
Τρέχουσες δαπάνες υπηρεσίας	260	220
Τόκος στην υποχρέωση	313	392
Αναγνώριση αναλογιστικών (ζημιών)/κερδών Πρόνοιας Συντάξεων Υπαλλήλων	<u>(1.689)</u>	<u>686</u>
	<u>(1.116)</u>	<u>1.298</u>

Η πλέον πρόσφατη ανεξάρτητη αναλογιστική μελέτη έγινε στις 31 Δεκεμβρίου, 2017, με βάση τις πιο κάτω παραδοχές:

	2017	2016
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	1,80%	1,80%
Ρυθμός Ανάπτυξης Πληθωρισμού	2,00%	1,50%
Ολική Αύξηση Μισθών	3,25% + κλίμακα για προαγωγές και προσαυξήσεις	1,75% + κλίμακα για προαγωγές και προσαυξήσεις
Ποσοστό Αύξησης Συντάξεων	1,50%	1,00%
Αύξηση Βασικών Ασφαλιστέων Αποδοχών	3,00%	2,50%
Πίνακας Θνησιμότητας	90% του PA90	60% του PA90

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

11. Ωφελήματα υπαλλήλων (συνέχεια)

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

	2017 €'000	2016 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	17.400	16.382
Δαπάνη τόκου	313	392
Κόστος υπηρεσίας	260	220
Εισφορές Μελών	98	125
Πληρωμές σε μέλη που αποχώρησαν	(323)	(405)
Αναλογιστική (ζημιά)/κέρδος	<u>(1.689)</u>	<u>686</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>16.059</u>	<u>17.400</u>

12. Αποσβέσεις

	2017 €'000	2016 €'000
Ακινήτων και εξοπλισμού για ίδια χρήση	<u>241</u>	<u>241</u>
	<u>241</u>	<u>241</u>

13. Λειτουργικά έξοδα

	2017 €'000	2016 €'000
Ζημιά από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	-	1
Έξοδα μηχανογράφησης	353	385
Ενοίκια	112	102
Ελεγκτικά και Εποπτικά Δικαιώματα	263	237
Φωτισμός, θέρμανση, ύδρευση	67	56
Γραφική ύλη και εκτυπωτικά	120	68
Καθαριότητα γραφείων	53	48
Ταχυδρομικά τέλη	83	38
Τηλεφωνικά	14	14
Συντήρηση εξοπλισμού	43	27
Ασφάλιστρα	78	18
Αμοιβή Διοικητικού Συμβουλίου	14	12
Έξοδα Διοικητικού Συμβουλίου	4	9
Έξοδα κινήσεως	4	4
Διαφημίσεις, δημοσιεύσεις	81	149
Έξοδα πρόσληψης προσωπικού	26	96
Σχέδιο προστασίας καταθετών	43	-
Διάφορα έξοδα	<u>590</u>	<u>405</u>
	<u>1.948</u>	<u>1.669</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

14. Φορολογία

	2017 €'000	2016 €'000
Ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος	1.309	1.332
Αναβαλλόμενη φορολογία - πίστωση/ χρέωση (Σημ.23)	<u>(19)</u>	<u>1.089</u>
Χρέωση έτους	<u>1.290</u>	<u>2.421</u>

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

	2017 €'000	2016 €'000
Έλλειμμα πριν τη φορολογία	<u>(4.118)</u>	<u>(437)</u>
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας	(515)	(55)
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	763	42
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	(30)	(2.290)
Φορολογική επίδραση ζημιάς προηγούμενων έτων	(2.303)	-
Φορολογική επίδραση ζημιάς έτους	2.085	2.303
Ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος	1.309	1.332
Αναβαλλόμενη φορολογία	<u>(19)</u>	<u>1.089</u>
Χρέωση φορολογίας	<u>1.290</u>	<u>2.421</u>

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου είναι 12,5%.

Ο Οργανισμός δεν έχει φορολογική υποχρέωση λόγω φορολογικής ζημιάς που πραγματοποίησε κατά το τρέχον έτος. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, οι ζημιές μεταφέρονται για περίοδο πέντε ετών και επιτρέπεται να συμψηφιστούν με μελλοντικά κέρδη. Το υπόλοιπο των φορολογικών ζημιών που είναι διαθέσιμες για συμψηφισμό με μελλοντικά κέρδη ανέρχεται στις 31 Δεκεμβρίου, 2017 σε €16.680 χιλ. (2016: €19.516 χιλ.) για τις οποίες δεν έχει αναγνωρισθεί αναβλημένη φορολογία στην κατάσταση οικονομικής θέσης ως περιουσιακό στοιχείο.

	2017 €'000	2016 €'000
Αναβαλλόμενη φορολογία		
Προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με την επανεκτίμηση του κτιρίου	392	373
Χρήση φορολογικών ζημιών	187	187
Προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με τις γενικές προβλέψεις για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων	<u>3.732</u>	<u>3.732</u>
	<u>4.311</u>	<u>4.292</u>

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

14. Φορολογία (συνέχεια)

Ο Οργανισμός κατά την 31 Δεκεμβρίου, 2017 αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με τις γενικές προβλέψεις για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων άξιας €29.848 χιλ. (2016: €29.848 χιλ.).

15. Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα

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

	2017 €'000	2016 €'000
Καταθέσεις σε κυπριακές τράπεζες	143.131	118.812
Επιταγές υπό εκκαθάριση	<u>318</u>	<u>477</u>
	143.449	119.289
Δεδουλευμένοι τόκοι	<u>154</u>	<u>57</u>
	<u>143.603</u>	<u>119.346</u>

Ανάλυση αποπληρωμής:	2017 €'000	2016 €'000
Εντός ενός μηνός	103.073	102.826
Εντός τριών μηνών	21.327	-
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	<u>19.203</u>	<u>16.520</u>
	<u>143.603</u>	<u>119.346</u>

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

16. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες

	2017 €'000	2016 €'000
Δάνεια τακτής προθεσμίας	621.878	653.946
Έναντι κατάθεσης	20	24
Προσωπικά Δάνεια Υπαλλήλων	115	136
Φοιτητικά Προσωπικού	423	449
Χρεωστικοί τρεχούμενοι	357	366
Στεγαστικά Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	20.282	23.401
Επαγγελματικά με εγγύηση Φορέα Ισότιμης Κατανομής	5.203	5.379
Ειδικού σχεδίου Κ.Ο.Α.Γ.	1.444	1.518
Αγροτικών περιοχών	236	274
Πολυτέκνων	<u>910</u>	<u>988</u>
	650.868	686.481
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	<u>(99.764)</u>	<u>(80.469)</u>
	<u>551.104</u>	<u>606.012</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

16. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις:

	Συλλογική πρόνοια για επισφαλή χρέη €'000	Ειδική πρόνοια για επισφαλή χρέη €'000	Ειδική πρόνοια για αναστολή αναγνώρισης τόκων και επιβαρύνσεων €'000	Σύνολο €'000
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2016	43.043	11.174	8.616	62.833
Αναστολή αναγνώρισης τόκων έτους	-	-	1.728	1.728
Προβλέψεις έτους	-	31.968	-	31.968
Μείωση προβλέψεων προηγούμενων ετών	(13.195)	-	-	(13.195)
Επιβαρύνσεις	-	-	(2.865)	(2.865)
Την 1 Ιανουαρίου 2017	29.848	43.142	7.479	80.469
Αναστολή αναγνώρισης τόκων έτους	-	-	2.188	2.188
Προβλέψεις έτους	5.485	9.485	-	14.970
Μείωση προβλέψεων προηγούμενων ετών	-	-	-	-
Επιβαρύνσεις	1.660	-	477	2.137
Στις 31 Δεκεμβρίου 2017	36.993	52.627	10.144	99.764

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

Οι μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις στις 31 Δεκεμβρίου, 2017, ήταν €303.711 χιλ. (2016: €303.744 χιλ.) και αντιστοιχούσαν στο 46.67% επί του συνόλου του χαρτοφυλακίου των δανείων (2016: 44.25%). Το ποσοστό κάλυψης τους με πρόνοιες για επισφαλείς απαιτήσεις ήταν 32.84% (2016: 26.49%).

Ανάλυση των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων παρουσιάζεται στη σημείωση 30. Οι μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις στην σημείωση 30 παρουσιάζονται στις 31 Δεκεμβρίου, 2017 και στις 31 Δεκεμβρίου, 2016 σύμφωνα με τον ορισμό της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT).

Σύμφωνα με τον ορισμό της EAT, ως μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις θεωρούνται οι ακόλουθες: (i) Σημαντικές χορηγήσεις που παρουσιάζουν καθυστέρηση πέραν των 90 ημερών, ή (ii) Χορηγήσεις χρεωστών οι οποίοι αδυνατούν να αποπληρώσουν πλήρως τις υποχρεώσεις τους χωρίς την εκποίηση εξασφαλίσεων, ή (iii) Χορηγήσεις πελατών για τους οποίους η Τράπεζα έχει κινηθεί νομικά εναντίον τους, ή Χορηγήσεις πτωχεύσαντων πελατών, ή Χορηγήσεις για τις οποίες η Τράπεζα έχει προβεί σε ειδική πρόβλεψη ή διαγραφή, ή (vi) Χορηγήσεις οι οποίες έχουν τύχει ρύθμισης δύο φορές σε περίοδο 2 χρόνων, ή (v) Χορηγήσεις οι οποίες έχουν τύχει ρύθμισης και κατά την διάρκεια της περιόδου επιτήρησης (διάστημα 2 χρόνων) παρουσιάζουν καθυστερήσεις πέραν των 30 ημερών.

17. Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη

	2017 €'000	2016 €'000
Κυβερνητικά χρεόγραφα αναπτύξεως	122.990	113.859
Γραμμάτια δημοσίου	-	2.387
Αγορά χρεογράφων υπέρ το άριο	1.835	2.141
	124.825	118.387
Δεδουλευμένοι τόκοι	2.207	2.143
	127.032	120.530

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

17. Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη (συνέχεια)

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

	2017 €'000	2016 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	120.530	176.920
Αγορές	23.579	49.593
Αποπληρωμές	(16.745)	(105.815)
Απόσβεση διαφοράς υπέρ το άρτιο	(332)	(168)
Στις 31 Δεκεμβρίου	127.032	120.530

Οι αγορές και πωλήσεις των επενδύσεων που διακρατούνται μέχρι τη λήξη 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.

18. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

	Γη και κτίρια €'000	Οχήματα €'000	Έπιπλα, σκεύη και εξοπλισμός €'000	Σύνολο €'000
Κόστος				
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2016	6.939	67	2.293	9.299
Προσθήκες	-	-	47	47
Πωλήσεις	-	(10)	(931)	(941)
Χρέωση για απομείωση στην αξία	786	-	-	786
Την 31 Δεκεμβρίου 2016/1 Ιανουαρίου 2017	7.725	57	1.409	9.191
Προσθήκες	-	-	192	192
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2017	7.725	57	1.601	9.383
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2016	209	67	1.883	2.159
Επιβάρυνση για το έτος	146	-	93	239
Επί πωλήσεων	-	(10)	(927)	(937)
Χρέωση για απομείωση στην αξία	(355)	-	-	(355)
Την 31 Δεκεμβρίου 2016/1 Ιανουαρίου 2017	-	57	1.049	1.106
Επιβάρυνση για το έτος	146	-	96	242
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2017	146	57	1.145	1.348
Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2017	7.579	-	456	8.035
Στις 31 Δεκεμβρίου 2016	7.725	-	360	8.085

Η γη και τα κτίρια επανεκτιμήθηκαν το 2016, λαμβάνοντας υπόψη εκτιμήσεις από ανεξάρτητους εκτιμητές που έγιναν με βάση την αγοραία αξία. Η αναπροσαρμογή από την επανεκτίμηση καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

18. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

Στην κατάσταση των ταμειακών ροών οι εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού περιλαμβάνουν:

	2017 €'000	2016 €'000
Καθαρή λογιστική αξία (Ζημιά) από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (Σημ.13)	-	4 (1)
Εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	-	3

19. Λοιπά περιουσιακά στοιχεία

	2017 €'000	2016 €'000
Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής των Βαρών	2.091	2.051
Επιστρεπτέος εταιρικός φόρος	1.805	1.805
Υπουργείο Εσωτερικών και Οικονομικών	420	404
Προμήθειες εισπρακτέες	199	199
Προπληρωθέντα ασφάλιστρα	35	114
Άλλοι χρεώστες	983	-
Προπληρωθέντα έξοδα	351	161
	5.884	4.734

20. Καταθέσεις πελατών

	2017 €'000	2016 €'000
Τρεχούμενοι	8.641	6.915
Όψεως	28.391	27.525
Προειδοποίησης	98.896	114.016
Προθεσμίας	704.678	684.672
Ταμειυτήριο	38.330	41.488
	878.936	874.616
Δεδουλευμένοι τόκοι	5.241	5.326
	884.177	879.942
Ανάλυση αποπληρωμής:	2017 €'000	2016 €'000
Σε πρώτη ζήτηση	180.415	290.562
Εντός τριών μηνών	232.347	157.647
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	451.725	431.733
Πέραν των πέντε ετών	19.690	-
	884.177	879.942

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

21. Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς (συνέχεια)

21. Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς

21.1. Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών

	2017 €'000	2016 €'000
Λογαριασμός Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	378.345	376.589
Δάνεια Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	<u>(374.905)</u>	<u>(373.562)</u>
	<u>3.440</u>	<u>3.027</u>

21.2. Επαρχιακή Διοίκηση Πάφου

Σχέδιο Ακάμα

	2017 €'000	2016 €'000
Λογαριασμός Σχεδίου Ακάμα	941	940
Δάνεια Σχεδίου Ακάμα	<u>(45)</u>	<u>(50)</u>
	<u>896</u>	<u>890</u>

21.3. Υπουργείο Εσωτερικών

Σύνολο Ενιαίου Στεγαστικού Υπουργείου Εσωτερικών

	2017 €'000	2016 €'000
Λογαριασμός Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας	9.075	9.502
Δάνεια Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας	<u>(9.000)</u>	<u>(9.427)</u>
	<u>75</u>	<u>75</u>
Λογαριασμός Ακριτικών Περιοχών	17.506	19.040
Δάνεια Ακριτικών Περιοχών	<u>(17.338)</u>	<u>(18.853)</u>
	<u>168</u>	<u>187</u>
Λογαριασμός Κοινοτήτων 500 Κατοίκων	14.838	16.612
Δάνεια Κοινοτήτων 500 Κατοίκων	<u>(14.755)</u>	<u>(16.500)</u>
	<u>83</u>	<u>112</u>
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Αγροτικών Περιοχών	39	40
Δάνεια Εμπιστευμάτων Αγροτικών Περιοχών	<u>(38)</u>	<u>(39)</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Πολυτέκνων	1.757	1.844
Δάνεια Εμπιστευμάτων Πολυτέκνων	<u>(1.745)</u>	<u>(1.838)</u>
	<u>12</u>	<u>6</u>
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ατόμων με αναπηρίες	568	619
Δάνεια Εμπιστευμάτων Ατόμων με αναπηρίες	<u>(567)</u>	<u>(617)</u>
	<u>1</u>	<u>2</u>
	<u>340</u>	<u>383</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

21. Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς (συνέχεια)

21.4. Υπουργείο Οικονομικών

Ειδικό Κυβερνητικό Στεγαστικό Σχέδιο

	2017 €'000	2016 €'000
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	105.255	110.101
Δάνεια Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	<u>(104.678)</u>	<u>(109.737)</u>
	<u>577</u>	<u>364</u>

22. Λοιπές υποχρεώσεις

	2017 €'000	2016 €'000
Εκκαθάριση επιταγών Οργανισμού	2.069	2.639
Έκτακτη αμυντική εισφορά	164	231
Ταμείο υγείας	-	396
Διάφοροι πιστωτές	152	44
Ταμείο ευημερίας προσωπικού	99	161
Ασφαλιστικές εταιρείες	132	55
Έκτακτη εισφορά Ν112/11	46	49
Φόρος εισοδήματος	34	28
Οφειλόμενα έξοδα	609	477
Άλλες υποχρεώσεις	<u>69</u>	<u>64</u>
	<u>3.374</u>	<u>4.1444</u>

23. Αναβαλλόμενη φορολογία

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται πλήρως πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές με τη μέθοδο της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας (Σημ. 14).

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 2017

23. Αναβαλλόμενη φορολογία (συνέχεια)

Η κίνηση του λογαριασμού αναβαλλόμενης φορολογίας είναι ως εξής:

Αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία

	Προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με τις γενικές προβλέψεις για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων €'000
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2016	5.380
Χρέωση / (πίστωση) ως ακολούθως:	
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων (Σημ.14)	(1.089)
Την 1 Ιανουαρίου 2017	4.292
Χρέωση / (πίστωση) ως ακολούθως:	
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων (Σημ.14)	19
Στις 31 Δεκεμβρίου 2017	4.311

24. Κεφάλαιο

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

25. Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

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

	2017 €'000	2016 €'000
Μετρητά	3.092	2.806
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	152.173	130.435
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	143.603	119.346
	<u>298.868</u>	<u>252.587</u>

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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

26. Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις

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

	2017 €'000	2016 €'000
26.1. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις		
Εγγυητικές	203	211
26.2. Ανειλημμένες υποχρεώσεις		
Εγκριμένα όρια χορηγήσεων που δεν έχουν χρησιμοποιηθεί	<u>11.265</u>	<u>5.360</u>
	<u>11.468</u>	<u>5.571</u>

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.

26.3. Ανειλημμένες υποχρεώσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες

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

	2017 €'000	2016 €'000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία -Λογισμικά προγράμματα	<u>473</u>	<u>166</u>
	<u>473</u>	<u>166</u>

26.4. Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις

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

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

	2017 €'000	2016 €'000
Μέχρι ένα χρόνο	43	41
Από ένα μέχρι πέντε χρόνια	59	70
Περισσότερο από πέντε χρόνια	<u>78</u>	<u>74</u>
	<u>179</u>	<u>185</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

26. Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις (συνέχεια)

26.5. Ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

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

27. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

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

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

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συνδεδεμένα πρόσωπα:

27.1 Δάνεια και άλλες χορηγήσεις

	2017	2016	2017	2016
			€'000	€'000
	Αριθμός			
Βασικά διευθυντικά στελέχη που δεν είναι στο Διοικητικό Συμβούλιο και συνδεδεμένα πρόσωπα:				
Λιγότερο από 1% των καθαρών περιουσιακών στοιχείων του Οργανισμού ανά διευθυντικό στέλεχος	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>18</u>	<u>23</u>
Σύνολο	<u><u>2</u></u>	<u><u>1</u></u>	<u><u>18</u></u>	<u><u>23</u></u>

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

27.2 Καταθέσεις

	2017	2016
	€'000	€'000
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και βασικά διευθυντικά στελέχη	197	169
Συνδεδεμένα πρόσωπα	<u>135</u>	<u>139</u>
Σύνολο	<u><u>332</u></u>	<u><u>308</u></u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

28. Διαχειριστικές δραστηριότητες

Ο Οργανισμός διαχειρίζεται στεγαστικά δάνεια που είχαν παραχωρηθεί στο πλαίσιο της πολιτικής τους κράτους στον στεγαστικό τομέα, όπως είναι το Ενιαίο Στεγαστικό Σχέδιο και το Ειδικό Κυβερνητικό Σχέδιο. Επίσης παραχωρεί και διαχειρίζεται διάφορες κατηγορίες δανείων, που εγκρίνονται από τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών. Τα κεφάλαια που απαιτούνται για τη χρηματοδότηση των Σχεδίων του Φορέα κατατίθενται στον Οργανισμό από τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών. Τα δάνεια αυτά δεν παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Το σύνολο των δανείων αυτών στις 31 Δεκεμβρίου, 2017 ήταν:

	Αρ.	2017 €'000	Αρ.	2016 €'000
	Λογαριασμών		Λογαριασμών	
Δάνεια Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου	1.809	43.489	2.050	47.324
Δάνεια Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	1.002	104.678	1.033	109.737
Δάνεια Κεντρικού Φορέα	21.007	374.905	20.696	373.562
	<u>23.818</u>	<u>523.072</u>	<u>23.779</u>	<u>530.623</u>

29. Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία

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

31 Δεκεμβρίου 2017

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

	Δάνεια και άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Καταθέσεις πελατών	884.177	884.177
Κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια και δάνεια Φορέα	5.253	5.253
Λοιπές υποχρεώσεις	3.374	3.374
Σύνολο	<u>892.804</u>	<u>892.804</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

29. Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2016

	Δάνεια και εισπρακτέα €'000	Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη €'000	Σύνολο €'000
Περιουσιακά στοιχεία ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:			
Μετρητά και καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα	133.241	-	133.241
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	119.346	-	119.346
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	606.012	-	606.012
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	-	120.530	120.530
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	4.734	-	4.734
Σύνολο	863.333	120.530	983.863
		Δάνεια και άλλες χρηματοοικονομι κές υποχρεώσεις €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:			
Καταθέσεις πελατών		879.942	879.942
Κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια και δάνεια Φορέα		4.664	4.664
Λοιπές υποχρεώσεις		4.144	4.144
Σύνολο		888.750	888.750

30. 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:

30.1 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%. Όπως παρουσιάζεται στον πιο κάτω πίνακα, το 82.2% (2016: 82%) 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 2017

30. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

30.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Ανάλυση δανείων κατά είδος εξασφάλισης:

	2017 €'000	2016 €'000
Δάνεια με υποθήκες	510.527	532.184
Δάνεια με εκχώρηση δικαιωμάτων επί κρατικών οικοπέδων	66.416	70.303
Δάνεια με τραπεζικές εγγυήσεις	2.099	3.064
Δάνεια με κυβερνητικές εγγυήσεις	22.352	27.367
Άλλα δάνεια	49.474	53.563
	<u>650.868</u>	<u>686.481</u>

Συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου

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

Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο πριν τη λήψη των εξασφαλίσεων

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

Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο

	2017 €'000	2016 €'000
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	152.173	130.435
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	143.603	119.346
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (Σημ. 16)	551.104	606.012
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	127.032	120.530
Λοιπά περουσικά στοιχεία (Σημ. 19)	5.884	4.734
Σύνολο στην κατάσταση οικονομικής θέσης	<u>979.796</u>	<u>981.057</u>
Ενδεχόμενες υποχρεώσεις (Σημ. 26)	203	211
Ανειλημμένες υποχρεώσεις (Σημ. 26)	<u>11.265</u>	<u>3.597</u>
Σύνολο εκτός της κατάστασης οικονομικής θέσης	<u>11.468</u>	<u>3.808</u>
Συνολική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο	<u>991.264</u>	<u>984.865</u>

Όπως φαίνεται πιο πάνω, 55.6% της συνολικής έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από τα δάνεια και χορηγήσεις σε πελάτες.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

30. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

30.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

30.1.1 Απομειωμένες χορηγήσεις

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

30.1.2 Μη Απομειωμένες χορηγήσεις

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

Βαθμίδα 1 (Χαμηλός Κίνδυνος):

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

Βαθμίδα 2 (Μέτριος Κίνδυνος):

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

Βαθμίδα 3 (Υψηλός Κίνδυνος):

Χορηγήσεις σε καθυστέρηση περισσότερη από 180 μέρες.

30.1.3 Χορηγήσεις σε καθυστέρηση

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

30.1.4 Χορηγήσεις με όρους που έχουν τύχει αναδιάρθρωσης

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

Κατά τη διάρκεια του έτους ο Οργανισμός προχώρησε σε επαναδιαπραγμάτευση των όρων αποπληρωμής σε χορηγήσεις ύψους €28 εκ. (2016: €48 εκ.), οι οποίες αφορούν στεγαστικά δάνεια σε ιδιώτες. Δεν υπήρξε οποιαδήποτε τροποποίηση στις εξασφαλίσεις των χορηγήσεων καθώς καλύπτονται πλήρως είτε με εμπράγματα εξασφαλίσεις είτε με κυβερνητικές εγγυήσεις.

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

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

(α) Η ρύθμιση δεν οδηγεί στην αναγνώριση απομείωσης.

(β) Έχει περάσει τουλάχιστον ένας χρόνος από την ημερομηνία της ρύθμισης.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

30. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

30.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

30.1.4 Χορηγήσεις με όρους που έχουν τύχει αναδιάρθρωσης (συνέχεια)

- (γ) Η κατάσταση του οφειλέτη έχει βελτιωθεί σε βαθμό που είναι πιθανή η πλήρη εξόφληση, σύμφωνα με τους αρχικούς ή τροποποιημένους όρους.
(δ) Ο οφειλέτης δεν έχει κανένα ποσό ληξιπρόθεσμο πέραν από 90 ημέρες.

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

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

Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την ποιότητα των χορηγήσεων του Οργανισμού:

	2017 €'000	2016 €'000
Ενήμερα	326.572	358.074
Σε καθυστέρηση αλλά μη απομειωμένα	180.954	198.753
Χορηγήσεις με ειδική πρόβλεψη / Απομειωμένα	<u>143.342</u>	<u>129.654</u>
Σύνολο πριν από προβλέψεις για απομείωση	650.868	686.481
Προβλέψεις για απομείωση	<u>(99.764)</u>	<u>(80.469)</u>
Σύνολο μετά από προβλέψεις για απομείωση	<u>551.104</u>	<u>606.012</u>
Καθυστερημένα Δάνεια αλλά όχι Απομειωμένα		
Μέρες σε καθυστέρηση	2017 €'000	2016 €'000
1 - 30	22.508	34.203
31 - 60	21.217	17.995
61 - 90	10.189	11.797
91 - 180	15.895	15.360
181 - 1 χρόνο	15.213	12.834
> 1 χρόνου	<u>95.932</u>	<u>106.564</u>
	<u>180.954</u>	<u>198.753</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

30. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

30.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Απομειωμένα Δάνεια

Μέρες σε καθυστέρηση	2017	2016
	€'000	€'000
Χωρίς καθυστέρηση	4.805	2.411
1 - 30	659	1.431
31 - 60	-	190
61 - 90	800	335
91 - 180	1.083	1.203
181 - 1 χρόνο	1.096	1.202
> 1 χρόνου	134.899	122.882
	<u>143.342</u>	<u>129.654</u>

Δάνεια σε ρύθμιση

Μέρες σε καθυστέρηση	2017	2016
	€'000	€'000
Χωρίς καθυστέρηση	48.758	54.209
1 - 30	6.701	8.722
31 - 60	6.489	4.577
61 - 90	3.392	3.302
91 - 180	6.950	4.867
181 - 1 χρόνο	6.703	3.038
> 1 χρόνου	6.365	6.507
	<u>85.358</u>	<u>85.222</u>

Δάνεια σε Ρύθμιση - Απομειωμένα

Μέρες σε καθυστέρηση	2017	2016
	€'000	€'000
Χωρίς καθυστέρηση	4.430	2.411
1 - 30	639	1.431
31 - 60	-	190
61 - 90	800	335
91 - 180	778	1.076
181 - 1 χρόνο	1.096	548
> 1 χρόνου	6.871	4.454
	<u>14.614</u>	<u>10.445</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

30. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

30.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Πιστοληπτική διαβάθμιση

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει ανάλυση ανά συντελεστή διαβάθμισης των καταθέσεων σε κεντρικές τράπεζες, τοποθετήσεις σε άλλες τράπεζες, καθώς επίσης και των χρεογράφων στις 31 Δεκεμβρίου, 2017 και 2016, βάσει αξιολογήσεων του Οίκου Moody's:

31 Δεκεμβρίου 2017	Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα €'000	Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα €'000	Χρεόγραφα €'000	Σύνολο €'000
Χαμηλότερη από A3	152.173	136.935	127.032	416.140
Χωρίς διαβάθμιση	-	6.668	-	6.668
	<u>152.173</u>	<u>143.603</u>	<u>127.032</u>	<u>422.808</u>
31 Δεκεμβρίου 2016	Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα €'000	Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα €'000	Χρεόγραφα €'000	Σύνολο €'000
A1 έως A3	-	1.022	-	1.022
Χαμηλότερη από A3	130.435	116.828	120.530	367.793
Χωρίς διαβάθμιση	-	1.496	-	1.496
	<u>130.435</u>	<u>119.346</u>	<u>120.530</u>	<u>370.311</u>

30.2 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. Η διαφορά αυτή πολλαπλασιάζεται με 2% (υποτιθέμενη αλλαγή επιτοκίων) για την περίοδο από τη αναπροσαρμογή του επιτοκίου μέχρι τους 12 μήνες από την ημερομηνία της ανάλυσης για να υπολογιστεί η επίδραση της ετήσιας αλλαγής στα έσοδα από τόκους. Ο Οργανισμός παρακολουθεί συστηματικά και αναλύει τις επιπτώσεις αρνητικής μεταβολής των επιτοκίων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

30. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

30.2 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 2017

	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	-	-	-	-	3.092	3.092
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	152.173	-	-	-	-	152.173
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	103.073	21.327	19.203	-	-	143.603
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	551.104	-	-	-	-	551.104
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	-	-	-	127.032	-	127.032
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	5.884	5.884
Σύνολο	806.350	21.327	19.203	127.032	8.976	982.888
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	180.415	232.347	451.725	19.690	-	884.177
Λοιπές υποχρεώσεις	-	-	-	-	3.374	3.374
Σύνολο	180.415	232.347	451.725	19.690	3.374	887.551
Καθαρή θέση	625.935	(211.020)	(432.522)	107.342	5.602	95.337
Καθαρή συσσωρευτική θέση	625.935	414.915	(17.607)	89.735	95.337	

31 Δεκεμβρίου 2016

	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	-	-	-	-	2.806	2.806
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	130.435	-	-	-	-	130.435
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	102.826	16.520	-	-	-	119.346
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	606.012	-	-	-	-	606.012
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	4.179	2.387	-	113.964	-	120.530
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	4.734	4.734
Σύνολο	843.452	18.907	-	113.964	7.540	983.863
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	290.562	157.647	431.733	-	-	879.942
Λοιπές υποχρεώσεις	-	-	-	-	4.144	4.144
Σύνολο	290.562	157.647	431.733	-	4.144	884.086
Καθαρή θέση	552.890	(138.740)	(431.733)	113.964	3.396	99.777
Καθαρή συσσωρευτική θέση	552.890	414.150	(17.583)	96.381	99.777	

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

30. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

30.2 Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση των επιτοκίων κατά 200 βασικές μονάδες στις 31 Δεκεμβρίου 2017, θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση στα ίδια κεφάλαια και τα αποτελέσματα, όπως παρουσιάζεται πιο κάτω. Σε περίπτωση μείωσης των επιτοκίων κατά 200 βασικές μονάδες θα προκύψει η ίδια, αλλά αντίθετη επίδραση στα ίδια κεφάλαια και τα αποτελέσματα. Ο υπολογισμός αυτός προϋποθέτει ότι άλλοι παράγοντες παραμένουν σταθερά.

	Ίδια κεφάλαια		Αποτελέσματα	
	2017 €'000	2016 €'000	2017 €'000	2016 €'000
Επίδραση	<u>1.906</u>	<u>1.996</u>	<u>1.906</u>	<u>1.996</u>

30.3 Κίνδυνος ρευστότητας

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

Ο Οργανισμός παρακολουθεί τη ρευστότητα σε ημερήσια βάση και προβαίνει σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες έτσι που να διατηρεί Δείκτη Ρευστών Διαθεσίμων πέραν του ποσοστού 20% που απαιτείται από την σχετική Οδηγία της Κεντρικής Τράπεζας.

Στους πιο κάτω πίνακες ρευστότητας, παρουσιάζεται ανάλυση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων με βάση τη λήξη τους:

31 Δεκεμβρίου 2017

	Λογιστική αξία €'000	Συμβατικές ταμειακές ροές €'000	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000
Περιουσιακά στοιχεία						
Μετρητά	3.092	3.092	3.092	-	-	-
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	152.173	152.173	145.841	1.821	4.511	-
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	143.603	143.603	103.073	21.327	19.203	-
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	551.104	902.948	840	9.240	30.240	862.628
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	127.032	127.032	-	-	-	127.032
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	<u>10.195</u>	<u>10.195</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.195</u>
Σύνολο	<u>987.199</u>	<u>1.339.043</u>	<u>252.846</u>	<u>32.388</u>	<u>53.954</u>	<u>999.855</u>
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	884.177	889.020	180.415	232.748	455.721	20.136
Κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια και δάνεια Φορέα	5.253	5.253	-	5.253	-	-
Προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης	16.059	16.059	-	64	144	15.851
Λοιπά στοιχεία παθητικού	<u>3.375</u>	<u>3.375</u>	<u>3.375</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Σύνολο	<u>908.864</u>	<u>913.707</u>	<u>183.790</u>	<u>238.065</u>	<u>455.865</u>	<u>35.987</u>
Καθαρή θέση	<u>78.335</u>	<u>425.336</u>	<u>69.056</u>	<u>(205.677)</u>	<u>(401.911)</u>	<u>963.868</u>
Καθαρή συσσωρευτική θέση	<u>78.335</u>	<u>425.336</u>	<u>69.056</u>	<u>(136.621)</u>	<u>(538.532)</u>	<u>425.336</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

30. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

30.3 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2016

	Λογιστική αξία €'000	Συμβατικές ταμειακές ροές €'000	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000
Περιουσιακά στοιχεία						
Μετρητά	2.806	2.806	2.806	-	-	-
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	130.435	130.435	123.488	2.525	4.422	-
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	119.346	119.346	102.826	16.520	-	-
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	606.012	900.354	945	10.395	34.020	854.994
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	120.530	120.530	4.179	2.387	-	113.964
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	17.111	17.111	-	-	-	17.111
Σύνολο	<u>996.240</u>	<u>1.290.582</u>	<u>234.244</u>	<u>31.827</u>	<u>38.442</u>	<u>986.069</u>
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	879.942	884.589	290.499	158.043	436.047	-
Κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια και δάνεια Φορέα	4.664	4.664	-	4.664	-	-
Προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης	17.400	17.400	-	42	126	17.232
Λοιπά στοιχεία παθητικού	4.144	4.144	4.144	-	-	-
Σύνολο	<u>906.150</u>	<u>910.797</u>	<u>294.643</u>	<u>162.749</u>	<u>436.173</u>	<u>17.232</u>
Καθαρή θέση	<u>90.090</u>	<u>379.785</u>	<u>(60.399)</u>	<u>(130.922)</u>	<u>(397.731)</u>	<u>968.837</u>
Καθαρή συσσωρευτική θέση	<u>90.090</u>	<u>379.785</u>	<u>(60.399)</u>	<u>(191.321)</u>	<u>(589.052)</u>	<u>379.785</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.

30.4 Άλλοι κίνδυνοι

30.4.1 Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

Ο Οργανισμός συμμορφώθηκε με τις ελάχιστες κεφαλαιακές απαιτήσεις (Πυλώνας I και Πυλώνας II) για το 2017

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

31. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς

Τον Μάρτιο του 2018, η Συνεργατική Κυπριακή Τράπεζα (ΣΚΤ), το δεύτερο μεγαλύτερο πιστωτικό ίδρυμα στη χώρα, που ανήκει εξ ολοκλήρου στην κυπριακή κυβέρνηση, ξεκίνησε μια διαδικασία εντοπισμού των ενδιαφερομένων μερών για μια επένδυση είτε στην πλήρως αδειοδοτημένη τράπεζα είτε στο σύνολο ή μέρος των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της ΣΚΤ, στο πλαίσιο του στρατηγικού της σχεδίου. Τον Απρίλιο του 2018, η Κυπριακή Κυβέρνηση κατέβαλε 2,5 δισ. Ευρώ στην ΣΚΤ, αφού αγόρασε νέες εκδόσεις κυβερνητικών ομολόγων βάσει του εσωτερικού δικαίου συνολικού ύψους €2,4 δισ. για να ανακουφίσει τις ανησυχίες των καταθετών πριν από την αναμενόμενη πώληση του πλειοψηφικού μεριδίου του κράτους. Αυτό θα οδηγήσει σε αύξηση του δείκτη του ακαθάριστου χρέους προς το ΑΕΠ, αλλά δεν θα επηρεάσει τη δυναμική του υποκείμενου χρέους.

Στις 6 Απριλίου 2018, το Γραφείο Ελέγχου Ξένων Περιουσιακών Στοιχείων (OFAC) των Ηνωμένων Πολιτειών επέβαλε πρόσθετες κυρώσεις στη Ρωσία. Ο Οργανισμός συμμορφώνεται πλήρως με το καθεστώς κυρώσεων των ΗΠΑ, καθώς και όλες τις απαιτήσεις του νόμου Patriot των ΗΠΑ, όπου αυτές είναι σχετικές ή ισχύουν για ξένα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Ο Οργανισμός συμμορφώνεται επίσης πλήρως με τα καθεστώτα κυρώσεων των Ηνωμένων Εθνών και της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Στις 13 Απριλίου 2018 η Ελληνική Τράπεζα συμμετείχε στη διαδικασία προσφορών, η οποία διεξήχθη από τη ΣΚΤ και στις 14 Μαΐου 2018 υπέβαλε προσφορά. Στις 15 Ιουνίου 2018 η Ελληνική Τράπεζα υπέβαλε τελική προσφορά για την απόκτηση μέρους των ορισμένων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της ΣΚΤ, και μετά από δήλωση του Υπουργού Οικονομικών ότι το Υπουργικό Συμβούλιο της Κυπριακής Δημοκρατίας υποστηρίζει την Τελική Προσφορά και υπό την επιφύλαξη υποβολής σχεδίου κεφαλαιοποίησης από την Εταιρεία, η Εταιρεία ανακοινώνει ότι το Διοικητικό της Συμβούλιο έχει σήμερα εγκρίνει το σχέδιο κεφαλαιοποίησης και η Εταιρεία έχει καταθέσει το συγκεκριμένο σχέδιο στην ΣΚΤ και στους συμβούλους της. Το σχέδιο κεφαλαιοποίησης υπόκειται στην έγκριση της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας. Οι όροι της Απόκτησης θα περιλαμβάνουν σχέδιο προστασίας περιουσιακών στοιχείων («ΣΠΠΣ»), που παρέχεται από την ΣΚΤ της οποίας οι υποχρεώσεις θα είναι εγγυημένες από την Κυπριακή Δημοκρατία.

Στις 3 Ιουλίου 2018, το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε το Σχέδιο «Εστία» για την αντιμετώπιση του προβλήματος των μη εξυπηρετούμενων δανείων, που θα στηρίξει τις ευάλωτες ομάδες των δανειοληπτών. Το Σχέδιο «Εστία» προβλέπει συγκεκριμένη προαποφασισμένη διαδικασία αναδιάρθρωσης των δανείων, που θα περιλαμβάνει αναπροσαρμογή του υπολοίπου των δανείων στην χαμηλότερη αξία μεταξύ του υπολοίπου του δανείου και της αξίας του ενυπόθηκου ακίνητου, αναπροσαρμογή των επιτοκίων κατά τρόπο που δεν θα υπερβαίνουν το 3,5% και δεν θα είναι χαμηλότερα του 2,5% και ένα σχέδιο με αρκετά χρόνια αποπληρωμής. Όσοι επιλεγούν για να συμμετάσχουν στο Σχέδιο θα πρέπει να έχουν εισοδήματα όχι πέραν των 50 χιλιάδων ευρώ ετησίως και περιουσιακά στοιχεία, εξαιρουμένου του ενυπόθηκου σπιτιού, που δεν θα ξεπερνούν σε αξία το 125% της αξίας της υποθήκης για την κατοικία. Όσοι επιλέγονται θα τυγχάνουν επιδότησης για το 1/3 της αναδιρθρωμένης δόσης που θα πρέπει να καταβάλλουν για το στεγαστικό δάνειο. Υπολογίζεται ότι θα υποβοηθηθούν περίπου 15 χιλιάδες δανειολήπτες και ήδη το σχετικό κονδύλι, που έχει περιληφθεί στον προϋπολογισμό του 2019, υπολογίζεται σε κάτι περισσότερο από €30 εκατ.. Ο Οργανισμός θα δώσει την δυνατότητα στους δανειολήπτες που εμπίπτουν στο Σχέδιο να υποβάλουν την αίτηση και να επωφεληθούν την επιδότηση και να ομαλοποιήσουν το δάνειο τους.

Στις 8 Ιουλίου 2018, η Βουλή Αντιπροσώπων της Κύπρου ενέκρινε την παροχή κυβερνητικής εγγύησης στο πλαίσιο συμφωνίας μεταξύ της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας και της Ελληνικής Τράπεζας, που αποτελεί μέρος της συμφωνίας μεταφοράς των τραπεζικών εργασιών της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας στην Ελληνική.

Επιπρόσθετα, στις 8 Ιουλίου 2018, στην προσπάθεια για ενδυνάμωση του νομικού πλαισίου με σκοπό τη μείωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων η Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου έχει ψηφίσει τα ακόλουθα:

νομοσχέδια και προσχέδιο Κανονισμών με τίτλους:

- (α) Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων (Τροποποιητικός) Νόμος του 2018,
- (β) Ο περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα (Τροποποιητικός) Νόμος του 2018,
- (γ) Ο περί Αφερεγγυότητας Φυσικών Προσώπων (Προσωπικά σχέδια Αποπληρωμής και Διάταγμα Απαλλαγής Οφειλών) (Τροποποιητικός) (Αρ. 2) Νόμος του 2018,
- (δ) Ο περί Εταιρειών (Τροποποιητικός) (Αρ. 2) Νόμος του 2018, και
- (ε) Οι περί Συμβούλων Αφερεγγυότητας (Τροποποιητικοί) Κανονισμοί του 2018.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

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

	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*	650.868	303.711	99.973	68.265	99.764	94.754	10.440	9.979
Γενικές κυβερνήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
Άλλες χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
Μη-χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Εμπορικές κτηματικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
Ανά τομέα								
1. Κατασκευές	-	-			-			
2. Χονδρικό και λιανικό εμπόριο	-	-			-			
3. Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	-	-			-			
4. Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης	-	-			-			
5. Μεταποίηση	-	-			-			
6. Άλλοι τομείς	-	-			-			
Ιδιώτες	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Στεγαστικά δάνεια	644.751	299.276	99.973	68.265	98.489	93.496	10.440	9.979
εκ των οποίων: Πίστωσης για κατανάλωση	6.117	4.435	-	-	1.275	1.258	-	-

* Μη συμπεριλαμβανομένων χορηγήσεων σε κεντρικές τράπεζες και πιστωτικά ιδρύματα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

Παράρτημα 1: Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες σύμφωνα με τη συναλλακτική συμπεριφορά του δανεισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2016

	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*	686.481	303.744	95.668	63.041	80.469	76.712	6.284	6.000
Γενικές κυβερνήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
Άλλες χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
Μη-χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Εμπορικές κτηματικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
Ανά τομέα								
1. Κατασκευές	-	-			-			
2. Χονδρικό και λιανικό εμπόριο	-	-			-			
3. Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	-	-			-			
4. Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης	-	-			-			
5. Μεταποίηση	-	-			-			
6. Άλλοι τομείς	-	-			-			
Ιδιώτες	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Στεγαστικά δάνεια	680.127	299.329	95.668	63.041	79.549	75.804	6.284	6.000
εκ των οποίων: Πίστωσης για κατανάλωση	6.354	4.415	-	-	920	908	-	-

* Μη συμπεριλαμβανομένων χορηγήσεων σε κεντρικές τράπεζες και πιστωτικά ιδρύματα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

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

Ημερομηνία χορήγησης	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο			Χορηγήσεις σε νομικά πρόσωπα			Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα για αγορά / ανέγερση ακίνητης περιουσίας			Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα - Άλλες χορηγήσεις		
	Συνολικές χορηγήσεις	Μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις	Προβλέψεις	Συνολικές χορηγήσεις	Μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις	Προβλέψεις	Συνολικές χορηγήσεις	Μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις	Προβλέψεις	Συνολικές χορηγήσεις	Μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις	Προβλέψεις
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Εντός 1 έτους	20.594	3.458	477	-	-	-	20.578	3.458	477	16	-	-
1 - 2 έτη	20.047	5.325	735	-	-	-	19.950	5.325	734	97	-	1
2 - 3 έτη	6.020	1.725	374	-	-	-	5.905	1.725	373	115	-	1
3 - 5 έτη	16.721	6.539	1.707	-	-	-	16.614	6.539	1.706	107	-	1
5 - 7 έτη	120.828	41.213	12.609	-	-	-	120.736	41.213	12.608	92	-	1
7 - 10 έτη	186.923	90.007	32.057	-	-	-	186.754	89.986	32.051	169	20	6
Πέραν των 10 ετών	279.735	15.444	51.805	-	-	-	274.213	151.029	50.539	5.522	4.416	1.266

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 2016

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	Μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις	Προβλέψεις	Συνολικές χορηγήσεις	Μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις	Προβλέψεις	Συνολικές χορηγήσεις	Μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις	Προβλέψεις	Συνολικές χορηγήσεις	Μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις	Προβλέψεις
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Εντός 1 έτους	18.260	6.955	404	-	-	-	17.807	6.955	401	453	-	3
1 - 2 έτη	6.626	2.284	233	-	-	-	6.529	2.284	232	97	-	1
2 - 3 έτη	11.661	5.457	907	-	-	-	11.583	5.457	907	78	-	-
3 - 5 έτη	66.558	13.840	3.066	-	-	-	66.500	13.840	3.066	58	-	-
5 - 7 έτη	144.520	62.189	16.934	-	-	-	144.361	62.189	16.933	159	-	1
7 - 10 έτη	200.043	82.357	25.491	-	-	-	199.905	82.333	25.486	138	24	5
Πέραν των 10 ετών	238.814	130.662	33.434	-	-	-	233.442	126.271	32.524	5.372	4.391	910

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