

**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ
ΣΤΕΓΗΣ**

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΕΛΙΔΑ

| | |
|--|---------|
| Αξιωματούχοι και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι | 1 |
| Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου | 2 - 6 |
| Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή | 7 - 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 - 68 |
| Επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις | 69 - 71 |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΑΞΙΩΜΑΤΟΥΧΟΙ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

| | |
|------------------------------|---|
| Διοικητικό Συμβούλιο: | <p>Αγρότης Σταύρος Πρόεδρος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019)</p> <p>Καμμίτση Αντρέα Στέλλα Πρόεδρος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019 και διορίστηκε Πρόεδρος στις 23 Ιανουαρίου 2019)</p> <p>Δημητρίου Δημήτρης Μέλος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019)</p> <p>Ζαχαρίου Γεωργία (Γιολάντα) Μέλος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019)</p> <p>Κατσαράς Χάρης Μέλος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019)</p> <p>Κούβαρος Νίκος Μέλος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019)</p> <p>Κούσιου Κλειώ Μέλος (παραιτήθηκε στις 09/02/2018)</p> <p>Σιόνης Χρίστος Μέλος (παραιτήθηκε στις 14/05/2018)</p> <p>Χρίστος Μακρίδης (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019 και επανα-διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019)</p> <p>Αναστασίου Τάσος (έληξε η θητεία στις 18 Ιανουαρίου 2019 και επανα-διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019)</p> <p>Δημήτρης Τσίγκης Αντιπρόεδρος (διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019)</p> <p>Δημήτρης Κουρσάρος (διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019)</p> <p>Μαριλένα Νικολάου (διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019 και παραιτήθηκε στις 31/05/2019)</p> <p>Χαράλαμπος Κ. Χαραλάμπους (διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019)</p> <p>Μαρία Παπακοκκίνου (διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019 και παραιτήθηκε στις 22/04/2019)</p> <p>Στέλιος Ευστρατίου (διορίστηκε στις 23 Ιανουαρίου 2019 και παραιτήθηκε στις 08/06/2019)</p> <p>Ανδρέας Γεωργίου (διορίστηκε στις 13 Σεπτεμβρίου 2019 στην θέση του Εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 24/07/2019 και μετά που λήθηκε η συγκατάθεση της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου και η έγκριση του Υπουργού Οικονομικών)</p> <p>Βασιλική Βασιλείου (διορίστηκε στις 13 Σεπτεμβρίου 2019 στην θέση του Εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 24/07/2019 και μετά που λήθηκε η συγκατάθεση της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου και η έγκριση του Υπουργού Οικονομικών)</p> |
| Γενικός Διευθυντής: | Γεωργίου Ανδρέας |
| Διευθυντές: | Βασιλική Βασιλείου Κωνσταντίνος Τσίσισιος Νικόλας Ευσταθίου |
| Εποπτική Αρχή: | Κεντρική Τράπεζα Κύπρου |
| Ανεξάρτητοι Ελεγκτές: | Ernst & Young Cyprus Limited Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές |
| Νομικοί Σύμβουλοι: | Χάρης Κυριακίδης ΔΕΠΕ Σκορδής, Παπαπέτρου & Σία ΔΕΠΕ |
| Κεντρικά γραφεία: | Γωνία Προδρόμου / Λεύκωνος 2,2064 Λευκωσία |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

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

Κύριες δραστηριότητες

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

Διεύρυνση Δραστηριοτήτων

Στις 30 Ιουνίου 2017 η Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου ψήφισε πρόταση αλλαγής της σχετικής Νομοθεσίας που διέπει τις εργασίες του Οργανισμού για διεύρυνση των εν λόγω εργασιών του, για διεύρυνση των εν λόγω εργασιών έτσι ώστε να χορηγεί δάνεια για κάλυψη επιπρόσθετων αναγκών της οικογένειας όπως αγορά οικιστικού οικοπέδου, δάνεια για εξοπλισμό κατοικίας, συστήματα ενεργειακής αναβάθμισης κατοικίας, δάνεια για μερική ή ολική κάλυψη διδάκτρων ή άλλων εξόδων που συνδέονται άμεσα με ακαδημαϊκές σπουδές, δάνεια για μερική ή ολική κάλυψη ιατρικών δαπανών, χορήγηση ορίων 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. Στις 12 Ιουλίου 2019, έχει ψηφιστεί η Νομοθεσία από την Βουλή των Αντιπροσώπων της Κύπρου.

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο (συνέχεια)

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

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

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

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

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

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

Οι αξιολογήσεις της πιστοληπτικής ικανότητας της Κυπριακής Δημοκρατίας βελτιώθηκαν σημαντικά. Τον Οκτώβριο 2018, η Fitch Ratings αναβάθμισε την μακροπρόθεσμη αξιολόγηση της Κύπρου στην επενδυτική βαθμίδα (BBB-) με σταθερό ορίζοντα. Τον Σεπτέμβριο 2018, η S&P Global Ratings επίσης αναβάθμισε την Κύπρο στην επενδυτική βαθμίδα (BBB-) με σταθερό ορίζοντα. Τον Ιούλιο 2018 ο οίκος Moody's Investors Service αναβάθμισε την Κυπριακή Δημοκρατία στο Ba2 από Ba3. Η βελτίωση των πιστοληπτικών αξιολογήσεων μετά από την κρίση του 2013 αντανάκλα τις προσπάθειες της κυβέρνησης για δημοσιονομική εξυγίανση, τη δημιουργία πρωτογενών δημοσιονομικών πλεονασμάτων, τη σταδιακή σταθεροποίηση στον τραπεζικό τομέα και την επιτυχή εφαρμογή του προγράμματος οικονομικής προσαρμογής.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Υιοθέτηση Νέου Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

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

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

Ανασκόπηση αποτελεσμάτων

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

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

Ίδια κεφάλαια

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

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

Μελλοντικές εξελίξεις

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

Τεχνολογική Αναβάθμιση

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Σχέδιο Εστία

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

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

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

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

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

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

Διαχείριση κινδύνων

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

Διακυβέρνηση

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

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

Κεφάλαιο

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

Διοικητικό Συμβούλιο

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

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

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

Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς

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

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

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

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,



Στέλλα Καμμίτη
Πρόεδρος

Λευκωσία, 13 Σεπτεμβρίου 2019

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή

Προς Οργανισμό 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 68 και οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών του έτους που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περιήληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις.

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

Βάση γνώμης

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

Κύρια θέματα ελέγχου

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 ανακρίβειών, που περιλαμβάνει εκτιμώμενους κινδύνους ουσιωδών ανακρίβειών που οφείλονται σε απάτη (συνέχεια)

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

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

Άλλες Πληροφορίες

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

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

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

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

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου για τις Οικονομικές Καταστάσεις

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

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

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

Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

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

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

Διορισμός του Ελεγκτή και Περίοδος Διορισμού

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

Συνοχή της πρόσθετης Έκθεσης προς την Επιτροπή Ελέγχου

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

Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

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



Building a better
working world

Άλλο θέμα

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

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

Ernst & Young
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λευκωσία
25 Σεπτεμβρίου 2019

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

31 Δεκεμβρίου 2018

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

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



Στέλλα Καμρίοτη
Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου



Γεώργιου Ανδρέας
Γενικός Διευθυντής

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

1. Γενικά

1.1 Σύσταση Οργανισμού

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

1.2 Κύριες δραστηριότητες

Οι κύριες δραστηριότητες του Οργανισμού, είναι η αποδοχή καταθέσεων και η παροχή δανείων για κάλυψη των αναγκών της οικογένειας, μέσα στα πλαίσια της νομοθεσίας του περί Οργανισμού 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, και τα ακίνητα που κατέχει ο Οργανισμός για ίδια χρήση που κρατούνται στην εύλογη αξία

2.4 Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα

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

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.1 Επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.1 Επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) (συνέχεια)

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

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

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

3.2 Φορολογία

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

3.3 Ωφελήματα αφυπηρέτησης

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.4 Αξιολόγηση συνεχιζόμενης δραστηριότητας

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

3.4.1 Δείκτες εποπτικών κεφαλαίων

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

3.4.2 Ρευστότητα

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

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

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

3.4.3 Κερδοφορία

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

3.4.4 Αβεβαιότητες

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού δεν είναι σε θέση να προβλέψει επακριβώς όλες τις εξελίξεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στην οικονομία της Κύπρου και κατά συνέπεια, ποια επίδραση, αν υπάρχει, θα μπορούσαν να έχουν στη μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, στις ταμειακές ροές, στη χρηματοοικονομική θέση του Οργανισμού και στα κεφάλαια του. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεχίζει να παρακολουθεί 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 στις 31 Δεκεμβρίου 2018 είναι ψηλότερα από τους ελάχιστους απαιτούμενους δείκτες
- Η αύξηση στις καταθέσεις πελατών του Οργανισμού, (αύξηση κατά €58.783 εκατ. κατά τη διάρκεια του 2018). Οι καταθέσεις πελατών ανήλθαν σε €942.960 εκατ. στις 31 Δεκεμβρίου 2018.
- Η βελτίωση της ρευστότητας και των δεικτών ρευστότητας του Οργανισμού

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.5 Εύλογη αξία ακινήτων για ίδια χρήση

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

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

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

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

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

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

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

Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

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

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με πελάτες

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

ΔΠΧΑ 15: Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες (Αποσαφηνίσεις)

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

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

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

ΔΛΠ 40: Μεταφορές σε Επενδύσεις σε Ακίνητα (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν 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. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

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

Η διερμηνεία διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό συναλλαγών που περιλαμβάνουν την 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 εισπράξη προκαταβολής. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 22: Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές

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

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

ΔΠΧΑ 16: Μισθώσεις

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019. Το ΔΠΧΑ 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων για 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. Η αξιολόγηση της επίδρασης που θα έχει η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί.

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

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

ΔΠΧΑ 9: Δικαίωμα Προπληρωμής με Αρνητική Αποζημίωση (Τροποποίηση)

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 23: Αβεβαιότητα σχετικά με τις Θεωρήσεις Φόρου Εισοδήματος

Η διερμηνεία εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση για την αντιμετώπιση της αβεβαιότητας που 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. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

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

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

Εννοιολογικό πλαίσιο Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

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

ΔΠΧΑ 3: Συνενώσεις Επιχειρήσεων (Τροποποιήσεις)

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

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

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

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

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

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές

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

5.1 Έσοδα και έξοδα από τόκους

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.2 Εισόδημα από επενδύσεις σε τίτλους αξιών

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

Το κέρδος ή η 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 υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος έναντι του οποίου η απαίτηση μπορεί να χρησιμοποιηθεί. Η λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και μειώνεται στο βαθμό που δε θεωρείται πιθανό ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.

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

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

5.5 Ειδικός φόρος

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5.5 Ειδικός φόρος (συνέχεια)

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

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

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

5.6 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

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

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.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5.6 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

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

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

5.7 Λειτουργικές μισθώσεις

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

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

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

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα

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

5.8.1. Ταξινόμηση και Επιμέτρηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα

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

Αξιολόγηση του Επιχειρηματικού Μοντέλου

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

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

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

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

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

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

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

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

Κατηγορίες επιμέτρησης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος

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

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

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

Χρεόγραφα στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων (FVOCI)

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

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

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

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

και παράγωγα που κατέχονται για εμπορική εκμετάλλευση.

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

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

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

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

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

Παράγωγα

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

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.8.1. Ταξινόμηση και Επιμέτρηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

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

Δανειακό κεφάλαιο

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

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

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

5.8.2. Επαναταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8.3. Διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Διαγραφή χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

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

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

Διαγραφή και τροποποίηση της σύμβασης

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

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

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

Συμψηφισμός

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8.4. Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Επιμέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

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

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

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

- Στάδιο 1: Τα χρηματοοικονομικά μέσα ταξινομούνται ως Στάδιο 1 όταν ο πιστωτικός κίνδυνος δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση. Ο Οργανισμός αναγνωρίζει πρόβλεψη πιστωτικής ζημιάς ίση με 12μηνες αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές.
- Στάδιο 2: Τα χρηματοοικονομικά μέσα ταξινομούνται ως Στάδιο 2 όταν ο πιστωτικός κίνδυνος έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση αλλά όχι στο σημείο που το περιουσιακό στοιχείο είναι απομειωμένο. Ο Οργανισμός αναγνωρίζει πρόβλεψη πιστωτικής ζημιάς ίση με αναμενόμενες ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.
- Στάδιο 3: Τα χρηματοοικονομικά μέσα ταξινομούνται ως Στάδιο 3 όταν η πιστωτική ποιότητα του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου μειώνεται στο σημείο που το περιουσιακό στοιχείο είναι απομειωμένο. Ο Οργανισμός αναγνωρίζει πρόβλεψη πιστωτικής ζημιάς ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη την διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

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

Πιθανότητα αθέτησης (PD)

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.8.4. Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

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

Έκθεση σε αθέτηση (EAD)

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

Ζημιά λόγω αθέτησης (LGD)

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

Μελλοντικές πληροφορίες

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

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

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

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

Ορισμός αθέτησης

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.8.4. Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Απομειωμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αγοράστηκαν ή προέκυψαν (POCI)

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

Σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου

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

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

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

Αναγνώριση εσόδων από τόκους

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

Διαγραφές

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

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

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

Ο Οργανισμός κατηγοριοποιεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της ως εξής:

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

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

5.9.2 Διαγραφή

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

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

5.9.3 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 ζημίες τα οποία προκύπτουν από μία ομάδα παρόμοιων συναλλαγών.

5.9.4 Επιμέτρηση σε αποσβεσμένο κόστος

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

5.9.5 Επιμέτρηση σε εύλογη αξία

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

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

5.9.5 Επιμέτρηση σε εύλογη αξία (συνέχεια)

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

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

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

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

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

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

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

5.9.6 Δάνεια και απαιτήσεις

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

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

5.9.7 Καταθέσεις και άλλοι λογαριασμοί πελατών

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9.8 Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

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

5.9.9 Δάνεια πληρωτέα

Τα δάνεια αναγνωρίζονται στο αρχικό ποσό χορήγησης μετά την αφαίρεση του κόστους χρηματοδότησης. Τα δάνεια παρουσιάζονται μετέπειτα στην αποσβεσθείσα τιμή κόστους. 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.

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

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

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

Ένας πολύ σημαντικός παράγοντας για την εκτίμηση της πρόβλεψης είναι το χρονικό πλαίσιο και το καθαρό ανακτήσιμο ποσό από την ανάκτηση ή πώληση εξασφαλίσεων που κυρίως περιλαμβάνουν γη και κτίρια. Οι παραδοχές που έχουν γίνει αφορούν τις μελλοντικές αλλαγές στις αξίες ακινήτων, καθώς και το χρονικό ορίζοντα της ρευστοποίησης της εξασφάλισης, το κόστος φορολογίας και τα έξοδα ανάκτησης και μετέπειτα πώλησης της εξασφάλισης. Έχει χρησιμοποιηθεί ο ανάλογος δείκτης για την αναπροσαρμογή της τρέχουσας αγοραίας αξίας των ακινήτων. Το χρονικό πλαίσιο 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.

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

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

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

Το ποσό της ζημιάς απομείωσης για στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο του στοιχείου. Αν γίνει επαναδιαπραγμάτευση ή αλλαγή των όρων ενός περιουσιακού στοιχείου ή το στοιχείο αντικατασταθεί με ένα καινούργιο ως αποτέλεσμα οικονομικών δυσκολιών του πελάτη τότε γίνεται αξιολόγηση για να καθορισθεί 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 εύλογη αξία αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα. Ο Οργανισμός διαγράφει χορηγήσεις ή επενδύσεις είτε σε μέρος είτε ολοκληρωτικά όταν διαπιστώνεται ότι δεν υπάρχει ρεαλιστική πιθανότητα για ανάκτηση. Ο Οργανισμός δεν κατέχει επενδύσεις διαθέσιμες προς πώληση.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9.11 Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

Το ανακτήσιμο ποσό ενός περιουσιακού στοιχείου ή μονάδας δημιουργίας ταμειακών 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 αναγνωρισθεί, μετά την αφαίρεση απόσβεσης, η ζημιά για απομείωση.

5.10 Προβλέψεις

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

5.11 Κεφάλαιο

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

5.12 Συγκριτικά ποσά

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

5.13 Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

6. Έσοδα από τόκους

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

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

7. Έξοδα από τόκους

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

8. Αλλαγές στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων

| | 2018 €'000 | 2017 €'000 |
|---|---------------|---------------|
| Αύξηση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων | 316 | - |
| | <u>316</u> | <u>-</u> |

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

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

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

10. Άλλα έσοδα

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

11. Κόστος προσωπικού

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

12. Ωφελήματα υπαλλήλων

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

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

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

12. Ωφελήματα υπαλλήλων (συνέχεια)

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

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

13. Αποσβέσεις

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

14. Λειτουργικά έξοδα

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

15. Φορολογία

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

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

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

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου είναι 12,5%.

Αναβαλλόμενη φορολογία

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

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

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

16. Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα

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

| | 2018 €'000 | 2017 €'000 |
|---|----------------|----------------|
| Καταθέσεις σε κυπριακές τράπεζες | 134.798 | 143.131 |
| Καταθέσεις σε τράπεζες εξωτερικού | 9.994 | - |
| Επιταγές υπό εκκαθάριση | 235 | 318 |
| | <u>145.027</u> | <u>143.449</u> |
| Δεδουλευμένοι τόκοι | 136 | 154 |
| | <u>145.163</u> | <u>143.603</u> |
| Συσσωρευμένες Πιστωτικές Ζημιές (ECL's) | (974) | - |
| | <u>144.189</u> | <u>143.603</u> |

Ανάλυση αποπληρωμής:

| | 2018 €'000 | 2017 €'000 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Εντός ενός μηνός | 84.146 | 103.073 |
| Εντός τριών μηνών | 22.192 | 21.327 |
| Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους | 37.851 | 19.203 |
| | <u>144.189</u> | <u>143.603</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.

Κίνηση Συσσωρευμένων Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών

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

Οι καταθέσεις σε άλλες τράπεζες ταξινομούνται στο Στάδιο 1.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

17. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

17. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

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

2018

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

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

18. Επενδύσεις σε χρεόγραφα

Στοιχεία που ταξινομούνται στο αποσβεσμένος κόστος

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

Στοιχεία που διακρατούμενα μέχρι την λήξη

| | | |
|-------------------|---|---------|
| Εισηγμένοι Τίτλοι | - | 127.032 |
|-------------------|---|---------|

| | 2018 €'000 | 2017 €'000 |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Κυβερνητικά χρεόγραφα αναπτύξεως | 147.058 | 122.990 |
| Αγορά χρεογράφων υπέρ το άρτιο | 1.448 | 1.835 |
| | <u>148.506</u> | 124.825 |
| Δεδουλευμένοι τόκοι | 2.359 | 2.202 |
| | <u>150.865</u> | 127.032 |

12μηνες αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές

| | | |
|--|----------------|----------------|
| | <u>(465)</u> | |
| | <u>150.400</u> | <u>127.032</u> |

Κίνηση Συσσωρευμένων Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών:

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

Οι επενδύσεις σε χρεόγραφα ταξινομούνται στο Στάδιο 1.

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

19. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

20. Λοιπά περιουσιακά στοιχεία

| | 2018 €'000 | 2017 €'000 |
|---|---------------|---------------|
| Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής των Βαρών | 2.063 | 2.091 |
| Επιστρεπτέος εταιρικός φόρος | 1.805 | 1.805 |
| Υπουργείο Εσωτερικών και Οικονομικών | 432 | 420 |
| Προμήθειες εισπρακτέες | 199 | 199 |
| Προπληρωθέντα ασφάλιστρα | 67 | 35 |
| Άλλοι χρεώστες | 986 | 983 |
| Προπληρωθέντα έξοδα | 1.041 | 351 |
| | <u>6.595</u> | <u>5.884</u> |

21. Καταθέσεις πελατών

| | 2018 €'000 | 2017 €'000 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Τρεχούμενοι | 9.888 | 8.641 |
| Όψεως | 52.003 | 28.391 |
| Προειδοποίησης | 98.511 | 98.896 |
| Προθεσμίας | 739.019 | 704.678 |
| Ταμειυτήριο | 39.432 | 38.330 |
| | <u>938.853</u> | <u>878.936</u> |
| Δεδουλευμένοι τόκοι | 4.107 | 5.241 |
| | <u>942.960</u> | <u>884.177</u> |

Ανάλυση αποπληρωμής:

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

22. Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς

22.1. Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών

| | 2018 €'000 | 2017 €'000 |
|--|---------------|---------------|
| Λογαριασμός Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών | 374.808 | 378.345 |
| Δάνεια Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών | (371.530) | (374.905) |
| | <u>3.278</u> | <u>3.440</u> |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

22. Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς (συνέχεια)

22.2. Επαρχιακή Διοίκηση Πάφου

Σχέδιο Ακάμα

| | 2018 €'000 | 2017 €'000 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Λογαριασμός Σχεδίου Ακάμα | 942 | 941 |
| Δάνεια Σχεδίου Ακάμα | <u>(36)</u> | <u>(45)</u> |
| | <u>906</u> | <u>896</u> |

22.3. Υπουργείο Εσωτερικών

Σύνολο Ενιαίου Στεγαστικού Υπουργείου Εσωτερικών

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

22.4. Υπουργείο Οικονομικών

Ειδικό Κυβερνητικό Στεγαστικό Σχέδιο

| | 2018 €'000 | 2017 €'000 |
|--|-----------------|------------------|
| Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου | 99.886 | 105.255 |
| Δάνεια Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου | <u>(99.413)</u> | <u>(104.678)</u> |
| | <u>473</u> | <u>577</u> |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

23. Λοιπές υποχρεώσεις

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

24. Αναβαλλόμενη φορολογία

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

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

Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις 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.

Η κίνηση του λογαριασμού αναβαλλόμενης φορολογίας είναι ως εξής:

Αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία

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

25. Κεφάλαιο

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

26. Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

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

| | 2018 €'000 | 2017 €'000 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Μετρητά | 2.894 | 3.092 |
| Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα | 215.849 | 152.173 |
| Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα | 144.189 | 143.603 |
| | <u>362.932</u> | <u>298.868</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.

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών ταξινομούνται στο Στάδιο 1.

27. Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις

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

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

27.3. Ανειλημμένες υποχρεώσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες

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

| | 2018 €'000 | 2017 €'000 |
|---|---------------|---------------|
| Άυλα περιουσιακά στοιχεία-Λογισμικά προγράμματα | <u>5.690</u> | <u>473</u> |
| | <u>5.690</u> | <u>473</u> |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

27.4. Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις

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

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

| | 2018 €'000 | 2017 €'000 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Μέχρι ένα χρόνο | 91 | 43 |
| Από ένα μέχρι πέντε χρόνια | 328 | 59 |
| Περισσότερο από πέντε χρόνια | 249 | 78 |
| | <u>668</u> | <u>180</u> |

27.5. Ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

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

28. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

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

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

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συνδεδεμένα πρόσωπα:

28.1 Δάνεια και άλλες χορηγήσεις

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

28.2 Καταθέσεις

| | 2018 €'000 | 2017 €'000 |
|--|---------------|---------------|
| Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και βασικά διευθυντικά στελέχη | 395 | 197 |
| Συνδεδεμένα πρόσωπα | 183 | 135 |
| Σύνολο | 578 | 332 |

29. Διαχειριστικές δραστηριότητες

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

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

30. Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία

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

31 Δεκεμβρίου 2018

| | Αποσβεσμένο κόστος €'000 | Σύνολο €'000 |
|---|--------------------------------|------------------|
| Περιουσιακά στοιχεία ως η κατάσταση οικονομικής θέσης: | | |
| Μετρητά και καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα | 218.743 | 218.743 |
| Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα | 144.189 | 144.189 |
| Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες | 530.532 | 530.532 |
| Επενδύσεις σε χρεόγραφα | 150.400 | 150.400 |
| Λοιπά περιουσιακά στοιχεία | 6.593 | 6.593 |
| Σύνολο | 1.050.457 | 1.050.457 |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

30. Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία (συνέχεια)

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

31 Δεκεμβρίου 2017

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

| | Δάνεια και άλλες 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 | 892.804 | 892.804 |

31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

31.1 Πιστωτικός κίνδυνος

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

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

Ανάλυση δανείων κατά είδος εξασφάλισης:

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

Συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου

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

Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο πριν τη λήψη των εξασφαλίσεων

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

Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

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

31.1.1 Απομειωμένες χορηγήσεις

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

31.1.2 Μη Απομειωμένες χορηγήσεις

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

Βαθμίδα 1 (Χαμηλός Κίνδυνος):

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

Βαθμίδα 2 (Μέτριος Κίνδυνος):

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

Βαθμίδα 3 (Υψηλός Κίνδυνος):

Χορηγήσεις σε καθυστέρηση περισσότερη από 180 μέρες.

31.1.3 Χορηγήσεις σε καθυστέρηση

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

31.1.4 Χορηγήσεις με όρους που έχουν τύχει αναδιάρθρωσης

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

31.1.4 Χορηγήσεις με όρους που έχουν τύχει αναδιάρθρωσης (συνέχεια)

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

(α) Η ρύθμιση δεν οδηγεί στην αναγνώριση απομείωσης.

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

(γ) Η κατάσταση του οφειλέτη έχει βελτιωθεί σε βαθμό που είναι πιθανή η πλήρη εξόφληση, σύμφωνα με τους αρχικούς ή τροποποιημένους όρους.

(δ) Ο οφειλέτης δεν έχει κανένα ποσό ληξιπρόθεσμο πέραν από 90 ημέρες.

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

(α) Η χορήγηση θεωρείται εξυπηρετούμενη.

(β) Έχει μεσολάβησει περίοδος 2 χρόνων από την ημερομηνία που η ρυθμισμένη χορήγηση θεωρείται ως εξυπηρετούμενη.

(γ) Το ποσό που αποπληρώθηκε τουλάχιστον κατά το μισό της δοκιμαστικής περιόδου θεωρείται ως ικανοποιητικό και/ή σημαντικό.

(δ) Καμιά χορήγηση του οφειλέτη δεν παρουσιάζει ληξιπρόθεσμες οφειλές πέραν των 30 ημερών στο τέλος τα περιόδου υπό επίβλεψη.

Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

31.1.4 Χορηγήσεις με όρους που έχουν τύχει αναδιάρθρωσης (συνέχεια)

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

31.1.4 Χορηγήσεις με όρους που έχουν τύχει αναδιάρθρωσης (συνέχεια)

Πιστοληπτική διαβάθμιση

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

| 31 Δεκεμβρίου 2018 | Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα €'000 | Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα €'000 | Χρεόγραφα €'000 | Σύνολο €'000 |
|---------------------------|---|--|--------------------|-----------------|
| Χαμηλότερη από A3 | 215.849 | 117.923 | 150.400 | 484.172 |
| Χωρίς διαβάθμιση | - | 26.266 | - | 26.266 |
| | <u>215.849</u> | <u>144.189</u> | <u>150.400</u> | <u>510.438</u> |
| 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> |

31.2 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 2018

31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31.2 Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

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

| 31 Δεκεμβρίου 2018 | Εντός ενός μηνός | Μεταξύ ενός και τριών μηνών | Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους | Πέραν του ενός έτους | Μη τοκοφόροι λογαριασμοί | Σύνολο |
|---|------------------|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------------|------------------|
| | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 |
| Περιουσιακά στοιχεία | | | | | | |
| Μετρητά | - | - | - | - | 2.894 | 2.894 |
| Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα | 215.849 | - | - | - | - | 215.849 |
| Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα | 84.146 | 22.192 | 37.851 | - | - | 144.189 |
| Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες | 530.532 | - | - | - | - | 530.532 |
| Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη | - | - | - | 150.865 | - | 150.865 |
| Λοιπά περιουσιακά στοιχεία | - | - | - | - | 6.593 | 6.593 |
| Σύνολο | 830.527 | 22.192 | 37.851 | 150.865 | 9.487 | 1.050.922 |
| Υποχρεώσεις | | | | | | |
| Καταθέσεις πελατών | 199.834 | 191.558 | 506.673 | 44.895 | - | 942.960 |
| Λοιπές υποχρεώσεις | - | - | - | - | 4.660 | 4.660 |
| Σύνολο | 199.834 | 191.558 | 506.673 | 44.895 | 4.660 | 947.620 |
| Καθαρή θέση | 630.693 | (169.366) | (468.822) | 105.970 | 4.827 | 103.302 |
| Καθαρή συσσωρευτική θέση | 630.693 | 461.327 | (13.80) | 98.475 | 103.302 | |
| 31 Δεκεμβρίου 2017 | Εντός ενός μηνός | Μεταξύ ενός και τριών μηνών | Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους | Πέραν του ενός έτους | Μη τοκοφόροι λογαριασμοί | Σύνολο |
| | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 |
| Περιουσιακά στοιχεία | | | | | | |
| Μετρητά | - | - | - | - | 3.092 | 3.092 |
| Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα | 152.173 | - | - | - | - | 152.173 |
| Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα | 103.073 | 21.327 | 19.203 | - | - | 143.603 |
| Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες | 551.104 | - | - | - | - | 551.104 |
| Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη | - | - | - | 127.032 | - | 127.032 |
| Λοιπά περιουσιακά στοιχεία | - | - | - | - | 5.884 | 5.884 |
| Σύνολο | 806.350 | 21.327 | 19.203 | 127.032 | 8.976 | 982.888 |
| Υποχρεώσεις | | | | | | |
| Καταθέσεις πελατών | 180.415 | 232.347 | 451.725 | 19.690 | - | 884.177 |
| Λοιπές υποχρεώσεις | - | - | - | - | 3.374 | 3.374 |
| Σύνολο | 80.415 | 232.347 | 451.725 | 9.690 | 3.374 | 887.551 |
| Καθαρή θέση | 625.935 | (211.020) | (432.522) | 107.342 | 5.602 | 95.337 |
| Καθαρή συσσωρευτική θέση | 625.935 | 414.915 | (17.607) | 89.735 | 95.337 | |

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31.2 Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

Ανάλυση ευαισθησίας

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

| | Ίδια κεφάλαια | | Αποτελέσματα | |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2018 €'000 | 2017 €'000 | 2018 €'000 | 2017 €'000 |
| Επίδραση | <u>2.066</u> | <u>1.906</u> | <u>2.066</u> | <u>1.906</u> |

31.3 Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

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

Ο Δείκτης κάλυψης Ρευστότητας (LCR) ήταν ως ακολούθως:

| | 2018 % | 2017 % |
|--------------------|-----------|-----------|
| Στις 31 Δεκεμβρίου | 1.444 | 1.297 |

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31.3 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

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

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

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

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

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

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31.3 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

| | Λογιστική αξία | Συμβατικές ταμειακές ροές | Σε πρώτη ζήτηση | Εντός τριών μηνών | Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους | Πέραν του ενός έτους |
|--|----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|-----------------------------------|----------------------|
| | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 | €'000 |
| 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 | 3.374 | 3.374 | 3.374 | - | - | - |
| Σύνολο | 908.863 | 913.706 | 183.789 | 238.065 | 455.865 | 35.987 |

31.4 Άλλοι κίνδυνοι

31.4.1 Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

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

32. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς

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

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

32. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς (συνέχεια)

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

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

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

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

| | Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις | €'000 | €'000 | Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις | €'000 | €'000 | εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις | €'000 | €'000 |
|--|---|----------------|----------------|--|----------------|---------------|--|---------------|-------|
| Σύνολο χορηγήσεων* | | 632.286 | 296.399 | 100.180 | 101.754 | 99.810 | 13.798 | 13.004 | |
| Γενικές κυβερνήσεις | | - | - | - | - | - | - | - | |
| Άλλες χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις | | - | - | - | - | - | - | - | |
| Μη-χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις | | - | - | - | - | - | - | - | |
| εκ των οποίων: Μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις | | - | - | - | - | - | - | - | |
| εκ των οποίων: Εμπορικές κτηματικές επιχειρήσεις | | - | - | - | - | - | - | - | |
| Ανά τομέα | | - | - | - | - | - | - | - | |
| 1. Κατασκευές | | - | - | - | - | - | - | - | |
| 2. Χονδρικό και λιανικό εμπόριο | | - | - | - | - | - | - | - | |
| 3. Διαχείριση ακίνητης περιουσίας | | - | - | - | - | - | - | - | |
| 4. Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης | | - | - | - | - | - | - | - | |
| 5. Μεταποίηση | | - | - | - | - | - | - | - | |
| 6. Άλλοι τομείς | | - | - | - | - | - | - | - | |
| Ιδιώτες | | - | - | - | - | - | - | - | |
| εκ των οποίων: Στεγαστικά δάνεια | | 625.979 | 292.003 | 100.101 | 100.577 | 98.647 | 13.798 | 12.995 | |
| εκ των οποίων: Πίστωσης για κατανάλωση | | 6.307 | 4.396 | 79 | 1.177 | 1.163 | 6 | 6 | |

* Μη συμπεριλαμβανομένων χορηγήσεων σε κεντρικές τράπεζες και πιστωτικά ιδρύματα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

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

| | €'000 | Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις | €'000 | Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις | €'000 | Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις επαναδιαπραγματεύσης εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις | €'000 | 9.979 |
|--|----------------|--|---------------|---|---------------|---|---------------|--------------|
| Σύνολο χορηγήσεων* | 650.868 | 303.711 | 99.973 | 99.764 | 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 | 644.751 | 299.276 | 99.973 | 98.489 | 98.489 | 93.496 | 10.440 | 9.979 |
| εκ των οποίων: Στεγαστικά δάνεια | 6.117 | 4.435 | - | 1.275 | 1.275 | 1.258 | - | - |
| εκ των οποίων: Πίστωσης για κατανάλωση | | | | | | | | |

* Μη συμπεριλαμβανομένων χορηγήσεων σε κεντρικές τράπεζες και πιστωτικά ιδρύματα.

